

AJUNTAMENT DE
SANT CELONI



PEU DE MODIFICACIÓ D'ÚS D'EQUIPAMENT PÚBLIC

EDIFICI PUIGDOLLERS

APROVACIÓ INICIAL

MEMÒRIA I DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

SANT CELONI

SETEMBRE 2017

ÍNDEX GENERAL

I. MEMÒRIA INFORMATIVA	3
I.1 ANTECEDENTS	3
I.2 OBJECTE	3
I.3 INICIATIVA	3
I.4 ÀMBIT DEL PEUA	4
I.5 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT	4
I.5.1 PATRIMONI	4
I.5.2 CONSTRUCCIONS EXISTENTS	4
I.6 MARC LEGAL	4
I.7 PLANEJAMENT VIGENT	6
I.6.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL	6
I.6.2 PLANEJAMENT GENERAL VIGENT	6
I.8 AVALUACIÓ AMBIENTAL	6
II. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA	8
II.1 OBJECTIUS DEL PLA ESPECIAL	8
II.1.1 OBJECTIUS	8
II.1.2 CRITERIS	8
II. 1.3 DETERMINACIONS	8
II. 2 JUSTIFICACIÓ DE L'INTERÈS PÚBLIC I DE LA NECESSITAT	9
II.3 JUSTIFICACIÓ DE LA IMPLANTACIÓ DEL NOU ÚS	10
III. PROPOSTA D'ORDENACIÓ	11
III.1 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA	11
III.2 PARÀMETRES DE LA PROPOSTA	12
III.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	13
IV. GESTIÓ URBANÍSTICA	14
IV. 1 DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ	14
IV.2 AVALUACIÓ ECONÒMICA	14
IV.2 PLA D'ETAPES	14
V. NORMATIVA	15

VI. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	17
I.01 SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT ESTAT ACTUAL	17
O.01 PROPOSTA D'ORDENACIÓ	17
VII. ANNEXES	18
CONVENI DEPARTAMENT D'ENSENYAMENT DE LA GENERALITAT ABRIL 2015	18

I. MEMÒRIA INFORMATIVA

I.1 ANTECEDENTS

L'edifici Puigdollers, situat al carrer del Grup Escolar, de Sant Celoni, amb una antiguitat de 87 anys, ha tingut un ús educatiu des de la seva construcció l'any 1930, i fins la finalització del curs 2016-2017 hi havia les instal·lacions de l'Escola de primària Soler de Vilardell.

Amb data 15.04.2015 es signà un conveni de col·laboració, que s'adjunta com a document annex, entre el Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Sant Celoni, per ampliar els tallers dels cicles formatius i construir una escola d'una línia. La clàusula novena de l'esmentat conveni incorpora la desafectació de l'edifici com a equipament escolar un cop finalitzin les obres del nou edifici de l'escola Soler de Vilardell i s'hagi fet el trasllat de l'activitat educativa.

El juny de 2016 es van iniciar les obres de construcció d'un nou edifici destinat a allotjar aquesta escola, les quals han finalitzat durant el darrer mes d'agost de 2017, fet que permet donar compliment a l'esmentada clàusula i considerar desafectat l'equipament de l'edifici Puigdollers del seu ús educatiu.

L'Àrea de Servei a les Persones de l'Ajuntament de Sant Celoni té part dels seus serveis en unes oficines habilitades en un local de la plaça Alfaras, aquestes oficines es van habilitar amb un caràcter de provisionalitat atès que es tracta d'un local de lloguer i estava prevista la construcció o habilitació d'un equipament definitiu.

La desafectació de l'equipament de l'edifici Puigdollers permet plantejar la modificació de l'ús de l'equipament, juntament amb la seva rehabilitació i condicionament com a nova seu de l'Àrea en un emplaçament singular per la seva situació central dins el poble i en un edifici que ja forma part del patrimoni històric de la població.

Vista la necessitat de reforma de l'edifici, per resolució de l'Alcaldia de data 7.10.2016 es va contractar amb De la Torre Pericial, SLP la redacció del projecte bàsic i d'execució de la reforma i rehabilitació de l'edifici Puigdollers com a nova seu de l'àrea municipal de Serveis a les Persones.

I.2 OBJECTE

Aquest Pla especial urbanístic, en endavant PEU, té per objectiu concretar l'ús urbanístic d'un sòl de titularitat pública qualificat en part d'equipament públic E1 d'ús educatiu per tal de modificar l'ús específic, fins avui educatiu, a l'ús administratiu per tal de permetre implantar la nova seu de l'àrea de serveis a les persones de l'Ajuntament de Sant Celoni.

I.3 INICIATIVA

La iniciativa del present PEU és municipal, promogut per l'Ajuntament de Sant Celoni per a l'afecció de l'equipament a un ús administratiu d'acord amb allò establert a l'article 78.1 del TRLUC, modificat per la L3/2012 de 22 de febrer, on es determina que la formulació dels Plans especials urbanístics de desenvolupament aquesta correspon als ens locals, a les entitats urbanístiques especials o als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui, sens perjudici de la iniciativa privada d'acord amb el que disposa l'article 101, corresponent en aquest cas a l'Ajuntament de Sant Celoni

I.4 ÀMBIT DEL PEUA

L'àmbit del present PEU es correspon, amb el sòl qualificat en part d'equipament públic E1, en part d'espais lliures P i en part de sistema viari municipal Vm, en sòl urbà consolidat, en endavant SU, en l'illa situada entre els carrers Grup Escolar, Ramis i Passeig dels Esports.

I.5 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit amb una superfície de 1.587,14 m²sl, situat al carrer Grup Escolar núm. 6 de Sant Celoni configurant una illa de geometria triangular entre els carrers Grup Escolar, Ramis i Passeig dels Esports, es correspon amb el sòl ocupat per les instal·lacions actuals de l'edifici Puigdollers, qualificat en part d'equipament públic E1 on s'emplaça l'edifici de l'equipament, en part com a espais lliures en una franja de 5m en la façana del carrer Ramis i en part com a sistema viari municipal Vm.

Pel que fa al cadastre cal fer constar que si bé tota l'illa consta amb una única referència cadastral 7657801DG5175N0001LW, de titularitat municipal i una superfície segons cadastre de 1.621m²sl, d'acord amb la base cartogràfica actualitzada l'illa descrita, amb una superfície de 1.596,20 m²sl, no es correspon en la totalitat amb el recinte eductiu inicial, atès que una part de sòl qualificada de sistema viari no està inclosa dins el mateix, suposant únicament 1.583,72 m²sl el sòl que configura el recinte ocupat per l'actual l'equipament de l'edifici Puigdollers.

I.5.1 Patrimoni

El Pla especial no afecta cap element patrimonial catalogat.

I.5.2 Construccions existents

Dins l'àmbit del Pla especial es situa l'edifici Puigdollers, pendent de reforma i rehabilitació, el qual té una antiguitat de 87 anys. La planta baixa té data de construcció 1930, tot i que la planta pis és posterior a la guerra civil, sobre la dècada dels 40. Sempre ha tingut un ús educatiu i ha funcionat fins al trasllat de l'escola com a centre públic d'educació inicial i primària.

El projecte de reforma defineix les obres necessàries per distribuir els espais per tal d'adequar les instal·lacions a l'ús administratiu previst. La superfície construïda de l'actual edifici és de 629,93 m²st i es proposa que amb la reforma del mateix s'incrementi en 40m²st passant a tenir 669,00 m²st que es dividiran entre la planta baixa, un altell i la primera planta. S'instal·la un ascensor adaptat per poder ser utilitzat per persones amb mobilitat reduïda.

I.6 MARC LEGAL

El DL1/2010 de 3 d'agost, del Text refós de la Llei d'urbanisme, en endavant TRLUC, determina a l'article 67, modificat per la L3/2012 de modificació del TRLUC, que es poden redactar Plans especials urbanístics de desenvolupament per al *"desenvolupament del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. Si el planejament urbanístic general no ho fa, poden concretar l'ús de l'equipament comunitari i la titularitat pública o privada."*

El mateix article estableix que *"els plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en el planejament territorial o en el planejament urbanístic general no poden substituir en cap cas el pla d'ordenació urbanística municipal en la seva funció d'ordenació integral del territori, per la*

qual cosa no poden alterar la classificació del sòl ni poden modificar els elements fonamentals de l'estructura general definits per aquest planejament; en canvi poden alterar altres determinacions del planejament urbanístic general i establir les limitacions d'ús que siguin necessàries per a assolir la finalitat que els justifica."

En aquest sentit es pronuncia l'article 92.1 del D344/2006 Reglament de la Llei d'Urbanisme, en endavant RLUC, determinant que *"els plans especials urbanístics són instruments de planejament derivat que desenvolupen o completen les determinacions del planejament urbanístic general, en qualsevol classe o categoria de sòl o, si s'escau, en diverses classes i categories de sòl simultàniament, amb l'objecte de preveure la implantació de sistemes generals i locals o d'assolir alguna o diverses de les finalitats previstes en l'article 67.1 de la Llei d'urbanisme."*

Al mateix temps l'article 92.2 del RLUC determina que els plans especials urbanístics no previstos pel pla d'ordenació urbanística municipal *han de justificar la necessitat de llur formulació i llur compatibilitat amb el planejament urbanístic general*, establint que es consideren compatibles amb el planejament urbanístic general, determinant que no s'escau la modificació del Planejament general vigent en el cas dels plans especials que modifiquin el destí concret dels terrenys qualificats pel planejament urbanístic general com a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris, o el seu caràcter local o general, tot mantenint la qualificació com a sistema d'equipaments comunitaris, com és el cas del present instrument.

Envers els equipaments comunitaris a l'article 34.5 RLUC, es determina que integren el sistema d'equipaments comunitaris, entre altres, els equipaments de caràcter docent juntament amb aquells que siguin d'interès públic o d'interès social.

Pel que fa a les determinacions generals, aquest Pla especial tindrà el contingut documental establert a l'article 69.1 RLUC, on es concreta que *"Els plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin."*

També l'article 94.1 RLUC s'expressa en termes similars envers el contingut de l'instrument establint que *"Els Plans especials urbanístics estan integrats per la documentació escrita i gràfica adequada a llur naturalesa i finalitat. En qualsevol cas, hauran de contenir una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat o conveniència del pla i de l'ordenació que aquest preveu i els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin."*

I.7 PLANEJAMENT VIGENT

L'àmbit del present PEU es correspon, tal i com s'ha exposat amb en l'illa situada entre els carrers Grup Escolar, Ramis i Passeig dels Esports, on s'emplaça l'equipament de l'antiga escola Puigdollers.

I.6.1 Planejament territorial

El Planejament territorial vigent en aquest àmbit és el Pla territorial Metropolità de Barcelona, PTMB, aprovat definitivament amb data 20 d'abril de 2010.

Atès que la classificació i qualificació del sòl definida en el PTMB, en sòl urbà, es correspon amb la definida pel PGMO i considerant que el present PEU no modifica la qualificació del sòl atès que únicament és modifica l'ús de l'equipament, cal considerar que és compatible amb les determinacions del Planejament territorial vigent.

I.6.2 Planejament general vigent

El Text refós del Pla general d'ordenació, en endavant PGMO de Sant Celoni, fou aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de data 18 de juny de 1997. La normativa urbanística del planejament general ha estat publicada al DOGC número 4459, de data 31 d'agost de 2005.

El sòl inclòs dins l'àmbit constitueix sòl urbà consolidat, en endavant SU, i si bé es correspon amb la totalitat de l'antic recinte educatiu té diverses qualificacions, atès que en gran part està qualificat d'equipament públic E1, però incorpora una franja qualificada d'espais lliures P i una part de sòl qualificat de sistema viari municipal Vm d'acord amb el següent;

E1 equipament públic	1.276,75 m2sl
P espais lliures	233,04 m2sl
Vm viari municipal	77.35 m2sl
TOTAL	1.587,14 m2sl

D'acord amb les determinacions del PGMO envers el sistema d'equipaments, aquest compren els sols de titularitat pública o privada que suporten o estan destinats a suportar edificis i instal·lacions que compleixin funcions públiques, col·lectives o d'interès general, incloent dins les finalitats i usos, tant l'educatiu com el d'administració pública.

El sòl qualificat com a E1, equipament públic té ús educatiu determinat per l'ús existent fins al trasllat del centre educatiu, atès que d'acord amb les determinacions de l'article 120.1 del PGMO, s'estableix que el destí del sòl qualificat com a sistema d'equipaments es determina per l'ús específic que fixa el Pla general o el Pla parcial o en defecte d'aquests per l'ús existent.

I.8 AVALUACIÓ AMBIENTAL

Segons allò establert a l'article 5 i següents en relació a l'annex 1 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, en endavant LAAPP, s'ha de sol·licitar a l'òrgan ambiental que resolgui la declaració de no-subjecció d'aquest pla especial a avaluació ambiental, atès que no produeix efectes significatius en el medi.

En aquest sentit cal considerar que el present PEU té per objectiu concretar l'ús urbanístic d'un equipament existent, en sòl urbà consolidat, que permet la rehabilitació i reforma de les instal·lacions

existents, sense que això suposi una modificació de la qualificació del sòl, en relació als criteris relatius a la decisió prèvia d'avaluació ambiental definits en l'annex 2 de la LAAPP cal considerar que;

- Quant a les característiques de l'instrument, el PEU implica únicament la modificació i concreció de l'ús urbanístic d'un equipament, fet que suposa que no incideixi en altres plans o programes, s'ajusta als principis de desenvolupament urbanístic sostenible vist que suposa promoure la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, no implica problemes ambientals significatius i s'adequa a la legislació comunitària en matèria ambiental.
- Pel que fa a les característiques dels efectes i de la zona d'influència probable, el PEU d'usos proposat no implica ni efectes, ni riscos en les persones o en el medi ambient a considerar vist que afecta un sòl urbà consolidat qualificat en gran part d'equipament, que manté la qualificació i no incideix en patrimoni natural o cultural susceptible d'integrar valors especials ni es poden preveure efectes en espais naturals protegits.

Es considera que aquest Pla especial com no subjecte a avaluació ambiental, pendent que es resolgui per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona atès que el PGMO vigent és un planejament general que no ha estat sotmès a avaluació ambiental, fet que implica la necessitat de sol·licitud de la declaració de no-subjecció a l'òrgan ambiental.

II. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

II.1 OBJECTIUS DEL PLA ESPECIAL

II.1.1 Objectius

El present Pla especial d'usos té per objectiu modificar i concretar l'ús urbanístic específic d'un sòl de titularitat pública qualificat en part d'equipament públic E1 d'ús educatiu per tal de modificar l'ús, fins avui educatiu, a l'ús administratiu per tal de permetre implantar la nova seu de l'àrea de serveis a les persones de l'Ajuntament de Sant Celoni.

Atès que l'escola Soler de Vilardell, centre que ha ocupat fins el darrer curs escolar les instal·lacions de l'edifici Puigdollers, s'ha traslladat a un nou edifici destinat a allotjar aquesta escola, cal considerar la necessitat de desafectar l'equipament del seu ús escolar per tal d'admetre un ús administratiu que permeti implantar la nova seu de l'àrea de serveis a les persones.

El PGMO determina en l'article 120.1 que els sòls qualificats d'equipament sense destinació concreta, tindran l'ús que prèvia justificació de la part interessada, determini l'administració conforme compleixi una funció pública d'interès general per la població de Sant Celoni, previ a l'aprovació del projecte.

En aquest sentit, atès que l'article 122 de les NNUU del PGMO estableix la necessitat de redactar un Pla especial que determini l'ús, les condicions d'edificació i la titularitat de l'equipament, quan es vulgui modificar l'ús específic existent d'un equipament, es justifica i s'escau la tramitació del present instrument.

II.1.2 Criteris

Els criteris generals del PEUA per poder assolir el seu objectiu són els següents:

- El PEU d'usos estableix les determinacions necessàries per modificar i concretar l'ús específic de l'equipament de l'edifici Puigdollers, el qual està desafecat de l'ús educatiu, per tal d'admetre usos administratius i socio-culturals.
- Justifica la necessitat d'aquesta modificació d'usos vist l'interès públic d'emplaçar la nova seu de l'Àrea de servei a les persones de l'ajuntament de Sant Celoni, en l'edifici existent, fet que afavoreix la rehabilitació i renovació d'equipaments en sòl urbà.
- D'acord amb el seu objectiu el PEUA, defineix i regula els usos admesos en l'àmbit, tot incorporant les determinacions de planejament municipal, així com les derivades de la legislació territorial i sectorial aplicable.

II. 1.3 Determinacions

El present Pla especial és d'aplicació en la parcel·la situada al carrer Grup Escolar núm. 6 de Sant Celoni configurant una illa de geometria triangular entre els carrers Grup Escolar, Ramis i Passeig dels Esports.

El PEU no modifica les determinacions del Text refós del PGMO en tot allò referent a la zonificació dels sistemes inclosos dins l'àmbit, atès que únicament es modifica l'ús de l'equipament públic.

D'acord amb l'objectiu i criteris definits, el PEU estableix el següent:

- Es modifica l'ús urbanístic del sòl qualificat d'equipament E1, d'ús inicialment educatiu, per tal d'assignar a l'equipament públic els usos administratiu i socio-cultural.

- Es concreten els paràmetres urbanístics del sòl qualificat d'equipament E1 mitjançant la definició de les condicions bàsiques d'ordenació de l'edificació de l'equipament per tal de garantir que aquest s'ajusti als requeriments funcionals i a les condicions d'edificació del teixit urbà on s'emplaça, mitjançant les instal·lacions existents, projectades i/o futures necessàries

II. 2 JUSTIFICACIÓ DE L'INTERÈS PÚBLIC I DE LA NECESSITAT

L'article 120.1 de les NNUU del Text refós del PGM, estableix que el destí del sòl qualificat com a sistema d'equipaments es determina per l'ús específic que fixa el Pla general o el Pla parcial o en defecte d'aquests per l'ús existent.

Al mateix temps determina que els sòls qualificats d'equipament sense destinació concreta, tindran l'ús que prèvia justificació de la part interessada, determini l'Administració conforme compleixi una funció pública d'interès general per a la població de Sant Celoni previ a l'atorgament de la llicència d'edificació o aprovació del projecte.

Vistes les determinacions de l'article 122 del Text refós del PGM envers la modificació de l'ús específic existent dels equipaments, el qual estableix la necessitat de redacció d'un Pla especial que determini l'ús, les condicions d'edificació i titularitat de l'equipament, es justifica la necessitat de redacció del present instrument amb l'objectiu de modificar l'ús educatiu actual per tal d'admetre l'ús administratiu.

El Text refós de la llei d'urbanisme, TRLUC, estableix entre els principis generals de l'actuació urbanística el desenvolupament urbanístic sostenible, concepte definit com *“la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.”*

En aquest sentit, la llei determina que atès que el sòl és un recurs limitat, el desenvolupament urbanístic sostenible comporta la configuració de models d'ocupació del sòl que, a banda de configurar models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà.

En base a aquests principis continguts en la legislació territorial, i tenint en compte tant criteris de sostenibilitat com d'eficàcia i eficiència, com a premisses de la funció pública, cal considerar que els equipaments públics configuren una xarxa d'espais que han de poder admetre diverses possibilitats d'utilització.

En aquest context, la formulació del present Pla especial urbanístic de desenvolupament respon a l'interès públic i esdevé necessari tota vegada que:

- L'edifici Puigdollers és un equipament que ha tingut un ús urbanístic educatiu fins la construcció del nou edifici de l'escola Soler de Vilardell, constituint avui un edifici sense ús.
- L'Àrea de serveis a les persones de l'Ajuntament de Sant Celoni es situa en unes oficines habilitades provisionalment, pendent de la construcció o habilitació d'un equipament definitiu.
- És un equipament existent que mitjançant la corresponent reforma i condicionament pot admetre un nou ús administratiu, com a nova seu de l'Àrea de serveis a les persones de l'Ajuntament de Sant Celoni, fet que afavoreix la rehabilitació i renovació d'equipaments en sòl urbà.
- La modificació de l'ús específic d'un equipament públic requereix la redacció d'un PE d'acord amb les determinacions del Text refós del PGM.

II.3 JUSTIFICACIÓ DE LA IMPLANTACIÓ DEL NOU ÚS

L'equipament públic de l'edifici Puigdollers és un edifici sense ús vista la desafectació del mateix de l'ús educatiu, en base al conveni de data 15.04.2015 signat entre el Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Sant Celoni, fet que permet a l'Ajuntament disposar de les instal·lacions existents per altres usos.

La situació de centralitat de l'equipament juntament al el caràcter històric de l'edifici Puigdollers, que si bé no està inclòs al Catàleg de patrimoni, constitueix un edifici molt vinculat al teixit residencial que l'envolta atès el seu ús educatiu durant dècades, que es considera que cal rehabilitar i reformar per poder dotar-lo de nous usos al servei del municipi.

En aquest sentit el Text refós del PGMO determina que els sols qualificats d'equipament sense destinació concreta, tindran l'ús que prèvia justificació de la part interessada, determini l'Administració conforme compleixi una funció pública d'interès general per a la població de Sant Celoni previ a l'atorgament de la llicència d'edificació o aprovació del projecte.

L'Àrea de Servei a les Persones de l'Ajuntament de Sant Celoni té part dels seus serveis en unes oficines habilitades en un local de la plaça Alfaras, aquestes oficines es van habilitar amb un caràcter de provisionalitat atès que es tracta d'un local de lloguer i estava prevista la construcció o habilitació d'un equipament definitiu.

La modificació i concreció de l'ús específic de l'equipament a un ús administratiu possibilita el trasllat de l'Àrea de serveis a les persones a un edifici existent, de titularitat pública, establint uns paràmetres d'ordenació i condicions d'edificació que permetin garantir la preservació del volum existent i preveure futures ampliacions, si s'escau.

La modificació de l'ús es considera justificada considerant que dotar de nous usos un equipament existent s'ajusta als principis generals de l'actuació urbanística envers el desenvolupament urbanístic sostenible, atès que permet preservar un edifici històric i optimitzar recursos recuperant una edificació existent per a un ús administratiu que permet implantar un servei de caràcter social de l'administració, fet que justifica la funció pública d'interès general del nou ús proposat.

III. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

III.1 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

El Pla especial no modifica les qualificacions actuals dels sistemes inclosos dins l'àmbit, atès que únicament es modifica l'ús específic de l'equipament, concretant els paràmetres urbanístics del mateix.

L'equipament de l'edifici Puigdollers constitueix una edificació aïllada de PB+1, de planta rectangular amb una composició simètrica del volum principal i una implantació en la parcel·la de geometria triangular que segueix l'alineació del carrer Grup escolar.



EL PGMO determina en l'article 120 de les NNUU els criteris aplicables pel que fa a la tipologia edificatòria i paràmetres urbanístics en el cas de nous equipaments, establint que aquests han de tenir la tipologia pròpia de l'ús adscrit i que les característiques edificatòries s'han d'assimilar a la zona on cada equipament s'implanti.

En aquest sentit, el mateix article determina que els equipaments existents que no compleixin la normativa no són considerats fora d'ordenació i en el cas de substitució de l'edificació construïda, es permet mantenir la tipologia inicial sense sobrepassar els índex d'edificabilitat, ocupació i alçada corresponents a la zona on estan situats.

La volumetria del cos principal preexistent anterior al PGMO vigent, juntament amb la geometria triangular del sòl qualificat com a E1, condiciona l'establiment de paràmetres urbanístics assimilables als de l'entorn, configurats per edificació plurifamiliar qualificats com a zones 1 Nucli antic i zona 2 Eixample, amb una ordenació segons alineació a vial, si bé es considera necessari garantir possibles ampliacions futures de l'equipament definint un gàlib màxim assimilable al del teixit residencial de les zones on s'emplaça.

D'acord amb aquest criteri, la proposta de reforma i rehabilitació de l'equipament, manté la configuració volumètrica inicial si bé es preveu l'enderroc i posterior reconstrucció dels cossos annexes laterals preexistents, situats dins els límits del sòl qualificat com a equipament E1.



Cal considerar que d'acord amb les determinacions del PGMO, el volum inicial preexistent s'ajusta a allò establert pel que fa a paràmetres urbanístics i tipologia, si bé l'escala d'emergència situada en la façana nord, atès que és un element executat a posteriori, situat en part en la franja de sòl qualificada d'espais lliures no es pot considerar ajustat a les determinacions del planejament vigent i per tant constitueix un volum fora d'ordenació.

III.2 PARÀMETRES DE LA PROPOSTA

El sòl inclòs dins l'àmbit, tal i com s'ha exposat anteriorment, es correspon amb la totalitat de l'antic recinte educatiu de l'edifici Puigdollers el qual té diverses qualificacions, atès que en gran part està qualificat d'equipament públic E1, però incorpora una franja qualificada d'espais lliures P i una part de sòl qualificat de sistema viari municipal Vm.

a. Superfície total de l'àmbit

Superfície total de l'àmbit del Pla especial **1.587,14 m2sl**

b. Qualificació del sòl

E1	equipament públic	1.078,10 m2sl
P	espais lliures	233,04 m2sl
Vm	viari municipal	77,35 m2sl

c. Paràmetres urbanístics

IEN	1m2st/1m2sl
Ocupació màx	70%
Plantes màx	PB+2
ARM	10,50m

III.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La totalitat del sòl inclòs dins l'àmbit del present Pla especial és pública:

	Referència cadastral	Propietari
Finca 01	7657801DG5175N0001LW	Ajuntament de Sant Celoni

Si bé segons cadastre s'identifica total l'illa com a parcel·la, tal i com ja s'ha exposat, cal fer constar que d'acord amb el PGMO vigent, tot el sòl que configura l'illa té la qualificació de sistemes i en concret, s'identifica erròniament una part de sistema d'espais lliures i de sistema viari com a parcel·la.

La superfície de l'àmbit definit en el present PEU no coincideix doncs amb la de la referència atès que constitueix el recinte ocupat per l'equipament, independentment de la qualificació dels diferents sistemes atès que aquestes no es modifiquen.

IV. GESTIÓ URBANÍSTICA

IV.1 DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ

La titularitat del sòl és pública, motiu pel qual el present PEU no requereix gestió urbanística prèvia a l'execució de les obres de reforma i rehabilitació de l'actual equipament.

Aquest fet que permet l'actuació directa a partir de l'executivitat d'aquest instrument i de l'aprovació del corresponent projecte i/o projectes arquitectònics.

IV.2 AVALUACIÓ ECONÒMICA

El projecte d'adequació de l'edifici Puigdollers incorpora una valoració econòmica mitjançant el corresponent Pressupost d'Execució Material (PEM) de la intervenció, valorada en 406.587,94€ , que correspon, únicament, a les obres d'adequació per a la instal·lació de la nova seu de l'Àrea de Servei a les Persones de l'Ajuntament de Sant Celoni.

Aquesta dotació econòmica ha estat prevista dins el Pressupost d'Inversions Municipal (PIM) de l'any 2017 de l'Ajuntament de Sant Celoni.

IV.2 PLA D'ETAPES

Per a l'execució de les obres necessàries d'adequació de l'edifici Puigdollers es preveu una única fase amb un termini de 6 mesos, d'acord amb la previsió establerta en el Projecte arquitectònic.

V. NORMATIVA

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article. 1. Objecte i àmbit d'aplicació

L'objecte de la present normativa urbanística és la regulació de les determinacions del Pla especial urbanístic de concreció d'usos, en endavant PEU, per a la modificació de l'ús específic de l'equipament públic inclòs dins l'àmbit.

La delimitació de l'àmbit correspon al definit en la documentació gràfica amb una superfície total de 1.587,14 m2sl.

Aquesta normativa és d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del PEU delimitat a la documentació gràfica del present instrument.

Article. 2. Iniciativa i promoció

La iniciativa per a la formulació i execució del present instrument correspon a l'Ajuntament de Sant Celoni, com a administració titular de la totalitat del sòl inclòs en l'àmbit.

CAPÍTOL 2. NORMES GENERALS D'ORDENACIÓ

Article 2. Disposicions generals

La normativa d'aquest PEU estableix condicions complementàries a les establertes pel Planejament general vigent en relació al sòl corresponent al sistema d'equipaments públics inclòs dins l'àmbit, la normativa especificada en el Títol IV de regulació de sistemes serà d'aplicació per tot allò no especificat en la present.

El present PEU, acord amb el seu objecte, estableix únicament la regulació específica del sòl qualificat com a equipament públic E1 pel que fa al seu ús i paràmetres urbanístics.

Article 3. Classificació i qualificació del sòl

1. El sòl comprès en l'àmbit del PEU inclou sòl classificat com SU, amb les qualificacions d'equipament públic E1, espais lliures P i sistema viari municipal Vm tal i com es grafia a la documentació gràfica del present instrument.
2. Atès que les determinacions contemplades en aquest Pla especial són compatibles amb l'actual règim i qualificació del sòl, els sistemes inclosos dins l'àmbit es mantenen amb la classificació i qualificació determinades pel planejament vigent.

Article 4. Ordenació

El tipus d'ordenació és el de volumetria específica basada en una ordenació lliure subjecte a les determinacions definides en base als paràmetres urbanístics establerts mitjançant la present normativa.

Dins del volum màxim edificable, la situació de les edificacions, la seva tipologia formal i la relació i distàncies entre elles es definiran mitjançant el corresponent projecte i/o projectes arquitectònics, i s'entendrà com a conjunt arquitectònic independentment de la forma i tipologia que adoptin.

Article 5. Edificabilitat

L'edificabilitat màxima resultant, d'acord amb la fixada pel PGMO per al sistema d'equipaments, corresponent a un índex d'edificabilitat neta, IEN de 1m2st/1m2sl, resultant 1.276,75 m2st

Article 5. Ocupació

L'ocupació màxima de les edificacions i instal·lacions que configuren l'equipament, s'estableix en el 70% de l'espai delimitat pel sòl qualificat com a E1, equipament públic.

Article 6. Nombre de plantes i alçada reguladora màxima

Es fixa el nombre màxim de plantes en PB+2 i una alçada reguladora màxima de 10,50m en el sòl qualificat com a equipament públic E1.

Article 7. Construcció sota rasant

En plantes soterrani s'estableix una ocupació màxima del 100%, coincident amb el gàlib màxim establert per al sòl qualificat com a equipament públic E1.

Article 8. Distància a lindars

El plànol d'ordenació O.01 incorpora la línia corresponent al gàlib màxim, d'acord amb al qual no es fixa cap distància respecte dels límits perimetrals atès que s'admet la lliure ubicació dins l'espai ocupable.

Article 9. Tancament perimetral

S'admet el manteniment de l'actual tancament perimetral de l'espai definit per a l'emplaçament de l'antic recinte escolar, si bé en el cas de substitució cal que aquest es situï en el límit del sòl qualificat com a equipament si bé no s'estableix l'obligatorietat de tancament del recinte atès el caràcter públic de l'equipament.

Article 10. Usos admesos

En el sòl qualificat com a equipament públic E1, els usos permesos són els propis d'equipament administratiu, com a ús principal, admetent l'ús socio-cultural com a secundari.

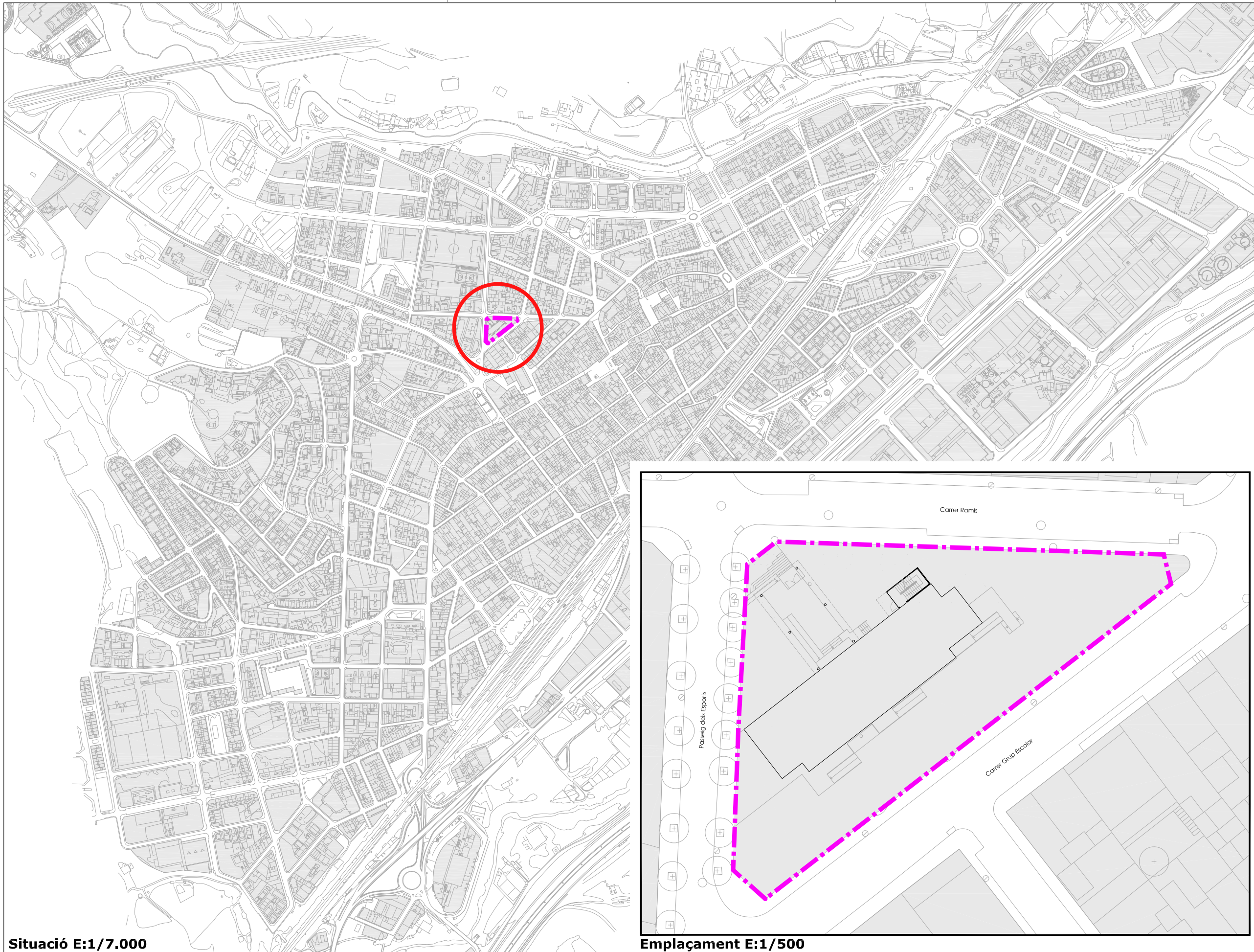
Sant Celoni, 20 de setembre de 2017

Anna Camps Tulleuda
Arquitecte municipal

VI. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

I.01 SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT ESTAT ACTUAL

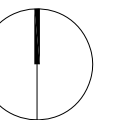
O.01 PROPOSTA D'ORDENACIÓ

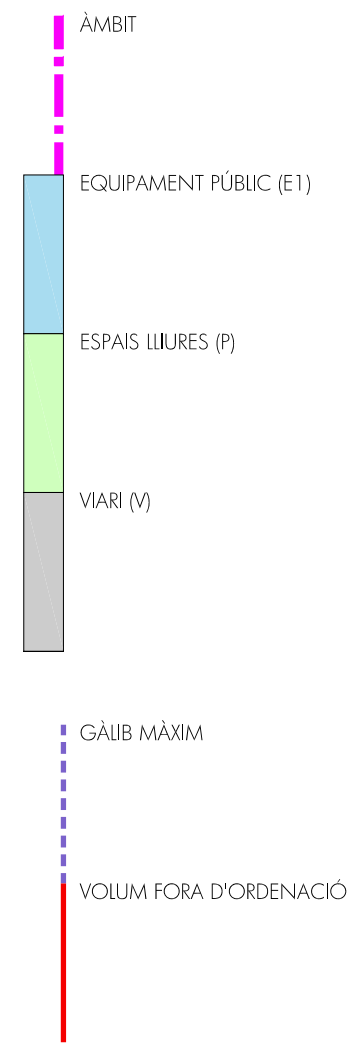
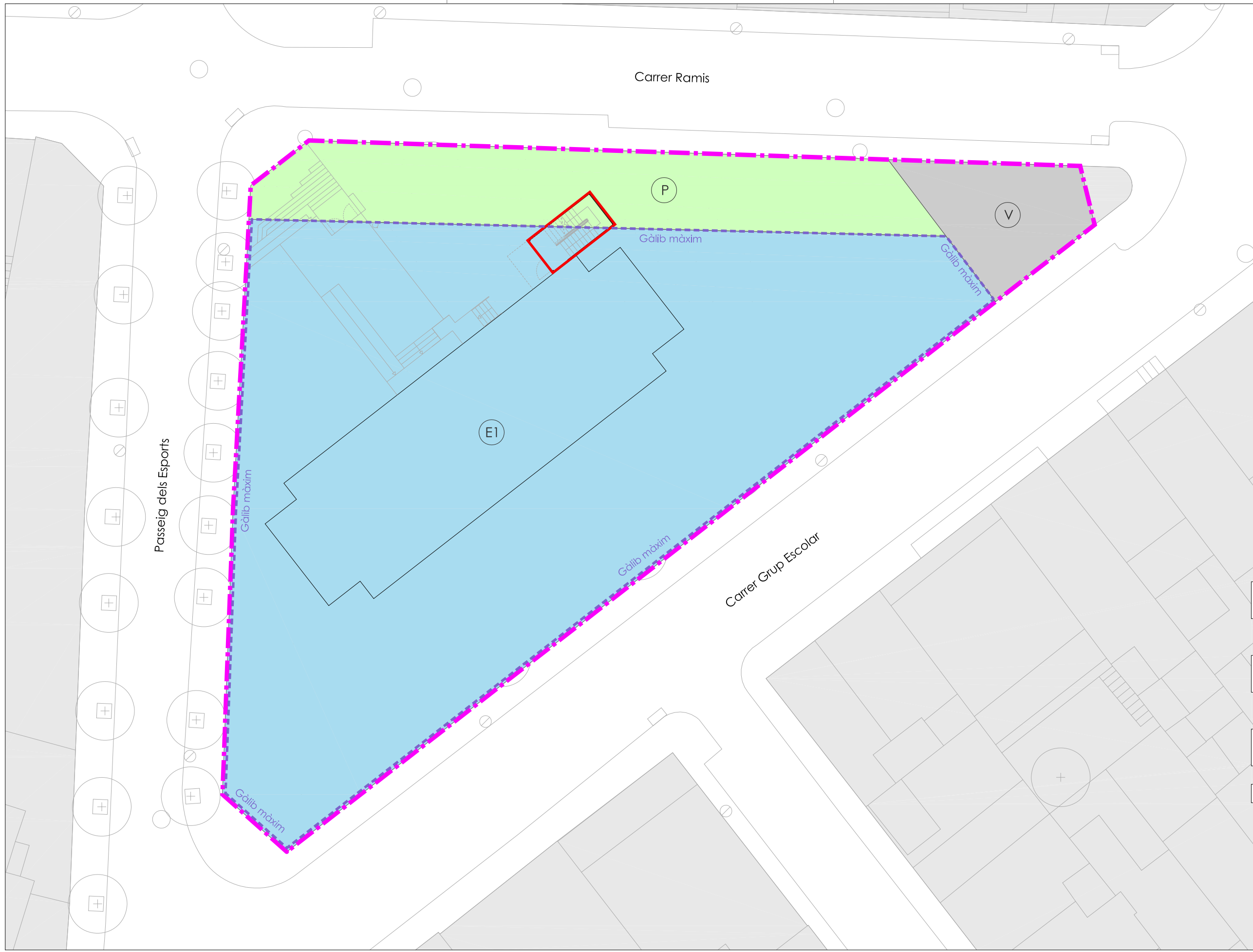


Situació E:1/7.000

Emplaçament E:1/500

Pla especial parcel·la equipament...





PARÀMETRES EQUIPAMENT
 - IEN 1m2 sostre/m2 sòl
 - OCUP. MÀX. 70%
 - N° PLANTES PB+2
 - ARM 10,50m

VII. ANNEXES

CONVENI DEPARTAMENT D'ENSENYAMENT DE LA GENERALITAT abril 2015



AJUNTAMENT DE SANT CELONI

Oficina: SANT CELONI
Data: 12-05-2015 12:11
Registre: 2015 / 5310

Registre General d'Entrada

Ajuntament de Sant Celoni
Plaça de la Vila, 1
08470 Sant Celoni

Adjunto el vostre exemplar original, degudament signat per ambdues parts, del conveni entre el Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Sant Celoni, per ampliar els tallers dels cicles formatius i construir una escola d'1 línia en aquesta localitat.

La cap del Servei de Gestió d'Inversions

Laura Plana de Silva

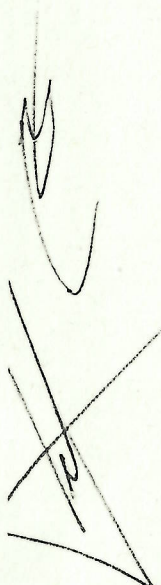
Barcelona, 11 de maig de 2015

Rebut: Sra. Carme Peresa Gallardo

CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'ADMINISTRACIÓ DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA, MITJANÇANT EL DEPARTAMENT D'ENSENYAMENT I L'AJUNTAMENT DE SANT CELONI, PER AMPLIAR ELS TALLERS DELS CICLES FORMATIUS I CONSTRUIR UNA ESCOLA D'1 LÍNIA EN AQUESTA LOCALITAT

Barcelona, 15 d'abril de 2015

REUNITS




D'una part, l'Honorable Senyora Irene Rigau i Oliver, consellera d'Ensenyament, actuant en nom i representació del **Departament d'Ensenyament**, d'acord amb el nomenament fet per Decret 166/2012, de 27 de desembre (DOGC núm. 6281 Annex, de 27 de desembre de 2012), i actuant en virtut de les atribucions que li atribueix l'article 12 de la Llei 13/1989, de 14 de desembre, d'organització, procediment i règim jurídic de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.

De l'altra part, l'Il·lustríssim Sr. Joan Castaño i Augé, alcalde-president de l'**Ajuntament de Sant Celoni**, en virtut de les facultats que li són reconegudes a l'article 53.1 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril i especialment facultat per aquest acte per acords del Ple de data 27 de novembre de 2014 i 26 de març de 2015, assistit pel secretari municipal Sr. Ramon Oriol i Grau.

Actuant tots dos d'acord amb el que disposa l'article 191.1 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya abans esmentat,

EXPOSEN

- 
1. Que a la localitat de Sant Celoni es necessari ampliar els espais per als tallers de cicles formatius, parcialment ubicats en mòduls prefabricats de l'Institut Baix Montseny d'aquesta localitat.
 2. Que els alumnes de l'Escola Soler de Vilardell de Sant Celoni estan escolaritzats provisionalment en l'edifici de l'antiga escola d'aquest municipi i en mòduls prefabricats.
 3. En data 3 de desembre de 2013, es va signar el protocol amb l'Ajuntament de Sant Celoni per establir els compromisos del futur conveni per ampliar els espais per als tallers de cicles formatius, parcialment ubicats en mòduls prefabricats de l'Institut Baix Montseny i construir una escola d'1 línia a Sant Celoni.
 4. L'article 159.3d) de la Llei 12/2009, de 10 de juliol, d'Educació estableix que correspon als municipis cooperar amb l'Administració de la Generalitat de Catalunya en la creació, la construcció i el manteniment dels centres educatius públics.
 5. L'article 66.3.o) del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, del 28 d'abril, recull les competències pròpies dels ens locals, en matèria d'educació.

Per tot això, ambdues parts es reconeixen mútua capacitat per actuar i acorden formalitzar aquest conveni de conformitat amb les següents

CLÀUSULES:

PRIMERA. L'objecte d'aquest conveni és establir les condicions de col·laboració entre ambdues administracions per tal de dur a terme les obres d'ampliació dels tallers dels cicles formatius a realitzar a l'Institut Baix Montseny i la construcció de l'edifici de l'Escola Soler de Vilardell d'1 línia en aquesta localitat.

SEGONA. Per a la realització de les obres referides a la clàusula primera, l'Ajuntament de Sant Celoni aportarà la quantitat màxima d'1.500.000,00 €, (IVA Inclòs), en les condicions que més endavant s'indiquen.

Aquesta aportació es distribuirà de la manera següent:

Edifici	Import aportació
Escola Soler de Vilardell	1.050.000 €
Tallers de FP de l'institut Baix Montseny	450.000 €

L'aportació fixada en el quadre precedent és la màxima que l'Ajuntament realitzarà per a cada projecte i en cap cas podrà superar el cost final de cada actuació. Conseqüentment, si el cost final de cada una de les actuacions previstes fos inferior a les quantitats assenyalades en el quadre, l'Ajuntament limitarà la seva aportació al cost real de cada obra sense que la minoració de cost d'una actuació pugui aplicar-se a l'eventual increment de l'altra o de l'obra en el seu conjunt.

L'Ajuntament farà una aportació inicial de 750.000 € a l'avançada, un cop estiguin redactats, supervisats i aprovats els projectes executius corresponents i estiguin aprovades pel Govern l'execució de les obres objecte d'aquest conveni. Aquesta aportació econòmica es farà efectiva al compte general de Tresoreria de l'Administració de la Generalitat de Catalunya al Banc d'Espanya IBAN ES12 9000 0010 500350000056. En el moment de fer l'ingrés l'Ajuntament ha de fer referència que el destinatari és el Departament d'Ensenyament. En cas que una de les actuacions s'aprovi abans que l'altra, l'aportació de l'Ajuntament serà proporcional als imports establerts en el quadre anterior d'aquesta mateixa clàusula.

Una vegada es justifiqui l'aportació de 750.000€ amb les certificacions d'obra executada, la resta de l'aportació municipal es farà efectiva contra el lliurament de les certificacions d'obra executada o certificats expedits per Infraestructures.cat i vindrà determinada, per a cada certificació, pel percentatge de finançament que correspon a l'Ajuntament per a cada projecte.

El referit percentatge de finançament que correspon a cada projecte es calcula de la forma següent:

- % de finançament corresponent a l'aportació municipal per a l'escola Soler de Vilardell: $(1.050.000 \text{ euros} \times 100) / \text{pressupost adjudicat d'execució de l'obra}$.

- % de finançament corresponent a l'aportació municipal per als tallers de l'institut Baix Montseny: $(450.000 \text{ euros} \times 100) / \text{pressupost adjudicat d'execució de l'obra}$.

L'Ajuntament de Sant Celoni assumirà les despeses que corresponguin per impostos i taxes municipals, consignant en la partida pressupostària adequada les quantitats necessàries per atendre les despeses que pugin originar-se amb motiu d'aquest conveni, havent-hi conformitat expressa en l'Acord del Ple de l'Ajuntament que aprova aquest conveni

TERCERA. REDACCIÓ, APROVACIÓ I SUPERVISIÓ DELS PROJECTES

Infraestructures.cat, per encàrrec del Departament d'Ensenyament, ha adjudicat la redacció del projecte de les obres d'ampliació dels tallers de cicles formatius de l'Institut Baix Montseny i la redacció del projecte per a la construcció de l'Escola Soler de Vilardell d'1 línia a Sant Celoni. Aquests projectes estan en redacció i el seu cost ha anat amb càrrec al Pla Econòmic Financer (PEF) aprovat per Acord de Govern de 13 de maig de 2014

Correspon al Departament d'Ensenyament emetre l'informe tècnic, de l'avantprojecte i projecte per la Secció de Supervisió de Projectes, d'acord amb les condicions exigides a la legislació vigent, de caràcter general i específic, per les construccions escolars, així com els criteris per a la construcció de nous edificis per a centres docents públics del Departament d'Ensenyament i les que al projecte correspongui amb caràcter particular, especialment pel que fa al programa de necessitats.

QUARTA. CONTRACTACIÓ, RECEPCIÓ I LIQUIDACIÓ DE LES OBRES

La contractació, recepció i liquidació de les obres, si escau, es durà a terme per Infraestructures.cat per encàrrec del Departament d'Ensenyament, ajustant-se en tot moment al Text refós de la llei de contractes del sector públic, aprovat pel Reial decret legislatiu 3/2011, del 14 de novembre (BOE núm. 276, del 16.11.2011).

La previsió del cost d'aquestes obres és:

- Escola Soler de Vilardell: 3.800.000,00 €
- Institut Baix Montseny: 1.400.000,00 €

El Departament d'Ensenyament pagarà aquest import a través del Pla Econòmic Financer (PEF) amb Infraestructures.cat.

CINQUENA. DIRECCIÓ TÈCNICA DE LES OBRES

Els responsables tècnics de la direcció de les obres seran els que designi Infraestructures.cat i la seva actuació s'ajustarà en tot moment a la normativa vigent, particularment en tot el que es relaciona amb la seguretat.

SISENA. VIGILÀNCIA, INSPECCIÓ I CONTROL DE LES OBRES

Correspon al Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya comprovar el compliment de les clàusules d'aquest conveni, i la verificació que les obres corresponguin

al projecte que hagi informat tècnicament. Aquestes funcions s'exerciran mitjançant el tècnic que designi el Departament a tal efecte.

SETENA. PROPIETAT I ÚS DE LES INSTAL·LACIONS

La propietat de les obres d'ampliació de tallers de cicles formatius a realitzar a l'Institut Baix Montseny serà propietat de la Generalitat de Catalunya, i la propietat de les obres de nova construcció de l'escola Soler de Vilardell d'1 línia serà de l'Ajuntament de Sant Celoni, que cedirà el seu ús a la Generalitat de Catalunya per a l'activitat escolar que li és inherent.

VUITENA. CONSERVACIÓ I MANTENIMENT DELS EDIFICIS.

La conservació, manteniment i vigilància de l'Escola Soler de Vilardell un cop finalitzades les obres correspondrà a l'Ajuntament de Sant Celoni, de conformitat amb la legislació vigent.

La conservació, manteniment i vigilància de l'equipament educatiu corresponent a l'Institut Baix Montseny correspondrà a la Generalitat de Catalunya.

NOVENA. DESAFECTACIÓ DE L'ACTUAL EDIFICI DE L'ESCOLA SOLER DE VILARDELL

L'actual escola Soler de Vilardell està ubicada en un edifici provisional que havia estat una antiga escola pública. Un cop finalitzin les obres del nou edifici i s'hagi fet el trasllat de l'activitat educativa, l'actual edifici situat al carrer Grup Escolar, 6 de Sant Celoni quedarà desafectat com a equipament escolar i passarà a ser de plena propietat municipal.

DESENA. VIGÈNCIA DEL CONVENI

La vigència d'aquest conveni s'estendrà des de la data de la seva signatura i fins el 31 de desembre de 2016.

Tanmateix si en dita data les obres d'un o altre edifici encara no estiguessin acabades però si en curs normal d'execució, aquest conveni es prorrogarà pel termini necessari fins a la conclusió de les obres i la presentació de les certificacions d'obra executada i certificat final d'obres.

ONZENA. INCOMPLIMENT DE LES CLÀUSULES DEL CONVENI

Seràn causes de resolució del conveni:

- a) Mutu acord de les parts, que es manifestarà per escrit.
- b) Denúncia d'una de les parts amb un preavis en cap cas inferior a 3 mesos.
- c) L'incompliment manifest de les seves clàusules.
- d) La impossibilitat manifesta, legal o material, de dur a terme el compliment de les seves previsions.
- e) Les generals establertes en la legislació vigent.

En cas d'incompliment de les obligacions d'aquest conveni per part de la Generalitat de Catalunya, aquesta queda obligada a reintegrar a l'Ajuntament de Sant Celoni la totalitat dels imports que aquest li hagi lliurat, en el termini de quatre mesos des que li sigui requerida per l'Ajuntament de Sant Celoni. Si passats aquests quatre mesos no s'ha efectuat el pagament, l'Ajuntament ha de requerir la Generalitat de Catalunya per tal que el faci efectiu en el termini màxim de dos mesos. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi produït el pagament, l'Ajuntament podrà comunicar-ho a l'Administració General de l'Estat, als efectes del que preveu l'article 57 bis de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local.

No obstant això, ambdues parts acorden que la Generalitat de Catalunya, abans de finalitzar el termini per efectuar el pagament, i d'acord amb allò establert en els apartats anteriors, pot optar per efectuar-lo de forma ajornada o fraccionada. En aquest cas, ho notificarà fefaentment a l'Ajuntament, fixant la data de pagament o adjuntant el calendari de pagaments, respectivament. El termini que es fixi en qualsevol dels supòsits no pot superar els dos anys, comptadors des de la data de la notificació. En aquests cas, queda en suspens el procediment de comunicació previst a l'article 57 bis de l'esmentada Llei 7/1985, llevat que es produeixi l'impagament de tres terminis consecutius en cas de fraccionament.

DOTZENA. QÜESTIONS LITIGIOSES

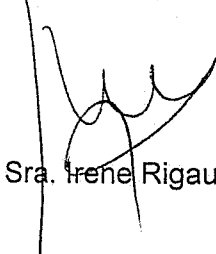
Les qüestions litigioses sorgides sobre la interpretació, la modificació, la resolució i els efectes d'aquest conveni es resoldran de mutu acord. En cas que no es puguin resoldre de mutu acord, seran resoltes per la jurisdicció contenciosa administrativa de conformitat amb el què disposa la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa.

I en prova de conformitat, s'estén i se signa el present conveni per duplicat, en el lloc i la data indicats a l'encapçalament.

Pel Departament d'Ensenyament de la Catalunya

La consellera

Sra. Irene Rigau i Oliver



Per l'Ajuntament de Sant Celoni Generalitat de

L'Alcalde-president

Sr. Joan Castaño i Augé

El Secretari

Sr. Ramon Oriol i Grau

