



# Ajuntament d'Orpí

C.I.F. P-0815100C Tel. 938080139  
Pl. Sant Jordi s/n Fax. 938080106  
08787 ORPÍ orpi@diba.cat

## ANUNCI

**El Ple de l'Ajuntament, en sessió extraordinària de data 04 de novembre de 2025, HA ACORDAT:**

**Primer.-** Aprovar inicialment la proposta de modificació puntual de les normes subsidiàries de planejament del municipi d'Orpí a l'adequació urbanística com a sistemes públics de la finca de Ca l'Octavi, per a la regulació de les condicions particulars de l'equipament de Ca l'Octavi i que es concreta i es proposa en la memòria justificativa del document de la modificació puntual de la normativa 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 m<sup>2</sup>- que manté la proporció del 20% d'ocupació màxima per a la zona 3 anterior, de 1.941,42 m<sup>2</sup>..

2. **Sostre màxim edificable,** que es fixa en sostre 900 m<sup>2</sup>, equivalent als 450 m<sup>2</sup> 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.



## Ajuntament d'Orpí

C.I.F. P-0815100C Tel. 938080139  
Pl. Sant Jordi s/n Fax. 938080106  
08787 ORPÍ orpi@diba.cat

4. **Separacions a llindars**, que s'elimina la separació de l'edificació als sistemes públics, possibilitant que l'edifici s'aliïni 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:

<b>Q2 mNNSS_PLANEJAMENT PROPOSAT</b>	m2	%
<b>SÒL PÚBLIC</b>	<b>1.941,42</b>	<b>100</b>
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
<b>SÒL PRIVAT</b>		
Zona d'habitatge unifamiliar aïllat_CLAU 3b	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE (equipament)</b>	<b>900,00</b>	
Edificabilitat_art 199.2_0,734 m2s/m2s	<b>900,00</b>	
<b>OCUPACIÓ (equipament)</b>	<b>388,28</b>	<b>31,65</b>
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 re-allotjament 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*



## Ajuntament d'Orpí

C.I.F. P-0815100C Tel. 938080139  
Pl. Sant Jordi s/n Fax. 938080106  
08787 ORPÍ orpi@diba.cat

*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."*

La justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació de NNSS queda reflectit en la memòria del document de la modificació que es transcriu literalment:

*"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.*



## Ajuntament d'Orpí

C.I.F. P-0815100C Tel. 938080139  
Pl. Sant Jordi s/n Fax. 938080106  
08787 ORPÍ orpi@diba.cat

- 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 NNS 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 NNS 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.”

**Segon.-** Sotmetre l'esmentada proposta de modificació de normes subsidiàries de planejament a exposició pública per termini d'un mes, mitjançant anunci en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, a un dels diaris de major divulgació al municipi i a la pàgina web de l'Ajuntament d'Orpí.

Durant aquest temps l'expedient romandrà a disposició de qualsevol persona que vulgui examinar-lo, a fi i efecte que es puguin formular les reclamacions i al·legacions procedents.

**Tercer.-** Simultàniament al tràmit d'informació pública es sol·licitarà informe als següents organismes: Agència Catalana de l'Aigua.

**Quart.-** Traslladar el present acord als serveis tècnics municipals, per al seu coneixement i als efectes procedents.”

Durant el termini senyalat es podrà examinar l'expedient en les oficines de la Secretaria Municipal d'aquest Ajuntament, de dilluns a dijous de 10h a 13h formular al·legacions que es considerin oportunes. Així mateix, l'expedient pot examinar-se en la direcció web [www.orpi.cat](http://www.orpi.cat).

Orpí, 01 de desembre de 2025.

Alcalde

Jordi Reixachs Rovira