



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

ANUNCI

El Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària de data 26 de febrer de 2025, ha adoptat, per Majoria Absoluta, l'acord del qual es transcriu la part dispositiva:

“S'ACORDA:

PRIMER.- SUSPENDRE la tramitació de plans urbanístics derivats, i de tots els actes relacionats amb el règim de comunicació prèvia, així com de l'atorgament de llicències urbanístiques d'edificació, reforma, rehabilitació, de canvi d'ús i instal·lacions d'activitats i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, per a les noves implantacions d'usos residencials col·lectius, és a dir, destinat a l'allotjament comunitari, com ara residències de gent gran, residències d'estudiants, geriàtrics i també els d'allotjament temporal com ara hotels, aparta-hotels, co-livings i similars, amb la finalitat d'estudiar la redacció de l'instrument de planejament adient (Modificació puntual del PGM o Modificació puntual de les NN.UU. del PGM), per a regular les condicions urbanístiques d'emplaçament d'aquests (ubicacions, accessos, distàncies amb altres usos o establiments, així com les condicions de compatibilitat amb altres usos, com el sanitari, l'educatiu, l'esportiu o el propi residencial d'habitatge), en tot l'àmbit del municipi d'Esplugues de Llobregat, a l'empara dels articles 73 i 74 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, mitjançant el qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, d'acord amb els termes establerts a l'informe tècnic jurídic transcrit a part expositiva, justificatiu de la suspensió.

SEGON.- PUBLICAR aquest acord, més el plànol, al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, a la pàgina web de l'Ajuntament, i al tauler d'anuncis d'aquesta corporació.

TERCER.- ENCARREGAR al Servei d'Urbanisme de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat que, en el termini d'un any, gestioni l'obtenció de l'instrument o instruments de planejament pertinents.

QUART.- DETERMINAR que l'expedient restarà a disposició de qualsevol interessat a l'Àrea Territori i Sostenibilitat, de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, de 9:00 a 14:00 h., a la Plaça de Santa Magdalena, 5-6 d'Esplugues de Llobregat.”

L'acord amb l'àmbit de la suspensió es podrà consultar també al tauler virtual de l'Ajuntament i al web municipal, (<http://www.esplugues.cat>) → “Serveis”→ “Urbanisme” → “Projectes en exposició pública”.

El que es fa públic per a coneixement general.

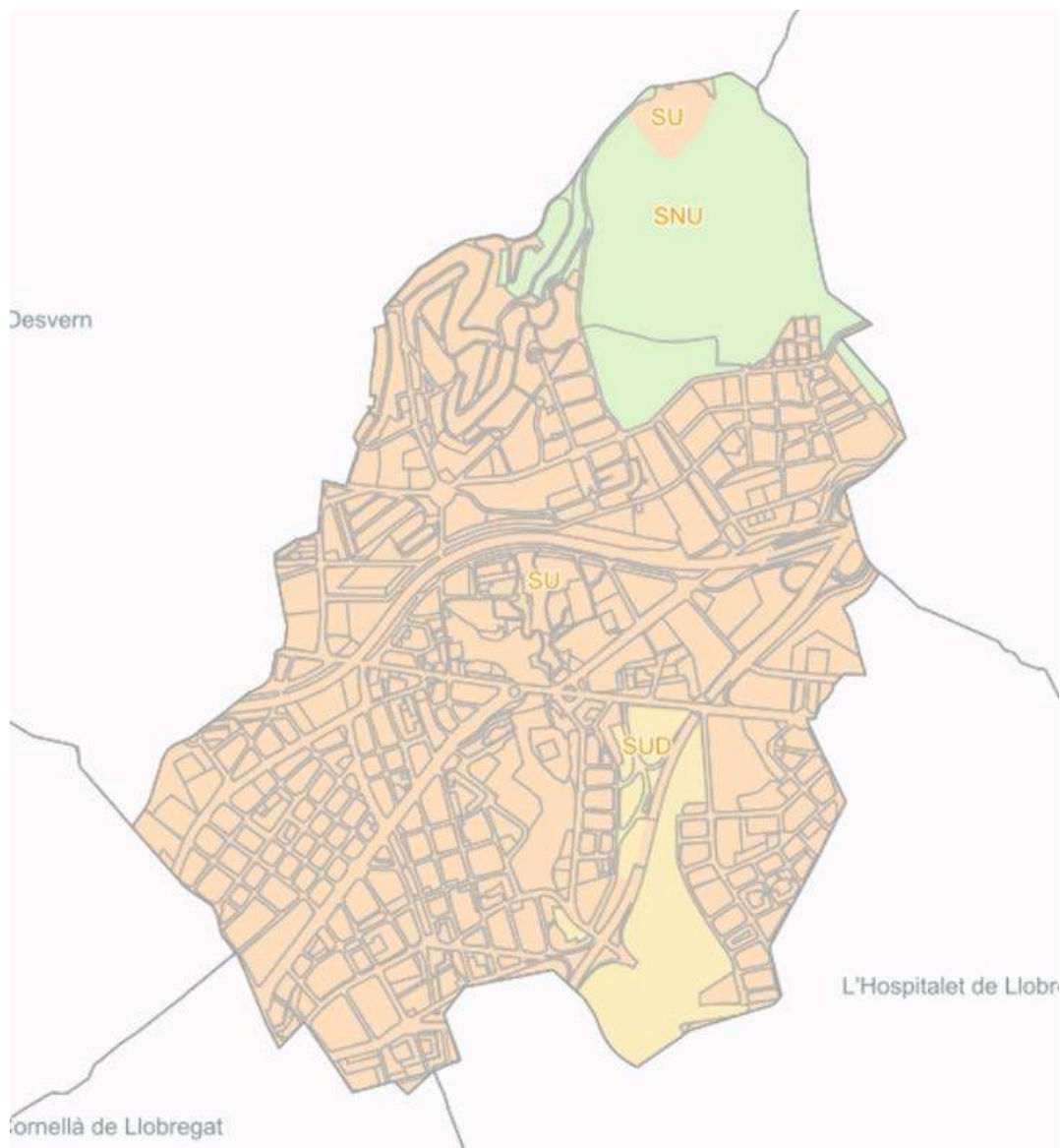
Esplugues de Llobregat, a 5 de març de 2025

L'ALCALDE
Eduard Sanz Garcia

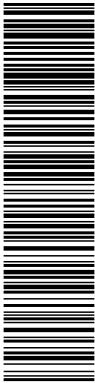


AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

ÀMBIT DE LA SUSPENSÍO (TOT EL MUNICIPI D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT)



DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
_Informe: Informe - 2436/2025/2397 Juridic Tecníc correcte		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: 0EXAL-GX68H-7BV2T Data d'emissió: 7 de Març de 2025 a les 8:09:24 Pàgina 1 de 5	El document ha estat signat per : 1.- Director del Servei d'Urbanisme de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 28/02/2025 14:07 2.- Directora del Servei Juridic de Territori i Sostenibilitat de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 03/03/2025 18:08	SIGNAT



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

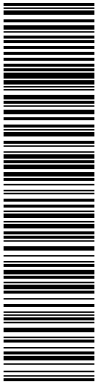
Assumpte: Suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats, i de tots els tràmits de comunicació prèvia i de llicències urbanístiques de canvi d'ús, reforma, rehabilitació i/o ampliació i obra nova per a la instal·lació o ampliació d'allotjament residencial de caràcter col·lectiu al terme municipal Esplugues de Llobregat.

INFORME TÈCNICO-JURÍDIC

I. Antecedents

1. En els darrers mesos s'ha detectat una proliferació al nostre municipi, així com arreu de la resta d'Àrea Metropolitana, de consultes i peticions relacionades amb la possible instal·lació i obertura d'activitats de caràcter residencial col·lectiu, del tipus "Residència d'Estudiants" i "Residències Geriàtriques", així com també consultes relacionades amb modalitats no suficientment regulades com ara el "co-living".
2. És molt important, per tant, procedir als estudis necessaris per tal de valorar l'impacte d'aquest tipus d'activitats destinades a allotjament residencial col·lectiu per regular adequadament la seva implantació a la ciutat i evitar, en la mesura que sigui possible, les disfuncions que aquestes activitats puguin crear al seu entorn i, en especial, en els entorns ja construïts i en els sectors de ciutat en les quals s'implantin.
3. Igualment, cal procedir als estudis necessaris per a valorar la compatibilitat i l'adequació de la ubicació urbana amb les necessitats dels propis allotjament col·lectius, especialment en el cas de les residències geriàtriques, per a garantir el benestar dels propis residents.
4. Igualment, cal estudiar l'encaix al planejament vigent del municipi de l'aplicació de la Modificació de les NN.UU. del PGM en relació a la regulació del Sistema d'equipaments Comunitaris, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona en sessió de 12 de desembre de 2023, pel que fa als allotjaments dotacionals i centres destinats a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones definits per la normativa vigent en matèria d'urbanisme i habitatge, que permeti assegurar la regulació adequada d'aquestes activitats en el municipi d'Esplugues. És important també assenyalar que l'article 34 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme estableix que *"és equipament d'allotjament dotacional el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de:*
 - a) *Dificultat d'emancipació.*
 - b) *Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.*
 - c) *Feina o estudi.*
 - d) *Afectació per una actuació urbanística"*

DOCUMENT Informe: Informe - 2436/2025/2397 Juridic Técnic correcte	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: OEXAL-GX68H-7BV2T Data d'emissió: 7 de Març de 2025 a les 8:09:24 Pàgina 2 de 5	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Director del Servei d'Urbanisme de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 28/02/2025 14:07 2.- Directora del Servei Jurídic de Territori i Sostenibilitat de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 03/03/2025 18:08	ESTAT SIGNAT



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

L'apartat 5 del mateix article estableix, a més, el següent:

Perquè els particulars puguin promoure un equipament d'allotjament dotacional en terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, es requereix:

a) Que aquesta Llei o el planejament urbanístic no exigeixin la titularitat pública de l'equipament.

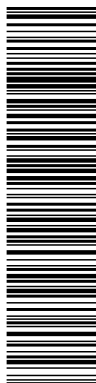
b) Que el planejament urbanístic general determini per al conjunt del municipi els àmbits en què es poden situar els equipaments d'allotjament dotacional d'iniciativa privada i la quantitat màxima de sòl que s'hi pot destinar.

(...)

Resultant, per tant, imprescindible, analitzar els àmbits on es poden situar, si és el cas, equipaments d'allotjament dotacional d'iniciativa privada, en especial, com ja s'ha indicat anteriorment, els relacionats amb la feina o l'estudi, com ara les Residències d'Estudiants.

- Malgrat la possible consideració d'aquest tipus d'activitats com a favorables pel desenvolupament econòmic i turístic de la ciutat, és palesa la necessitat d'una regulació específica que ordeni el desenvolupament d'aquestes activitats, en consideració de les possibles conseqüències negatives sobre la possible densificació d'aquest tipus d'establiments en el teixit urbà de la població i la mateixa convivència social o les circumstàncies que poden derivar-se de la seva implantació.
- La voluntat expressada per l'Ajuntament d'Esplugues és la de dur a terme, a partir dels estudis de valoració necessaris, la redacció i aprovació d'una modificació de planejament que permeti establir les condicions per a compatibilitzar aquestes activitats de caràcter residencial col·lectiu amb la resta d'usos de la ciutat i l'encaix en el teixit urbà de la mateixa.
- Per tot lo exposat, es considera convenient ajustar l'actual regulació que fixa el Pla General Metropolità pel que fa a l'ús Residencial Col·lectiu (no Habitatge), les condicions necessàries que haurien de complir els locals/edificis destinats a aquestes activitats i el seu encaix territorial.
- Per portar a terme aquest ajust caldrà la redacció de l'instrument de planejament que es consideri adient (Modificació de Pla General, Modificació de les NN.UU. del PGM, Pla Especial). Aquesta figura urbanística haurà de regular les condicions urbanístiques d'emplaçament d'aquests usos residencials col·lectius diferents de l'Habitatge (ubicacions, accessos, distàncies amb altre usos o establiments, així com les condicions de compatibilitat amb altres usos, com el sanitari, l'educatiu, l'esportiu o el propi residencial d'habitatge), amb l'objectiu de minimitzar, des d'una perspectiva urbanística, el possible impacte que pugui representar per al municipi d'Esplugues la creixent proliferació d'usos residencials col·lectius, en aquelles zones i sectors del municipi on estigui admesa aquesta tipologia d'usos.
- Conseqüentment, és necessària la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats, i de tots els actes relacionats amb el règim de comunicació prèvia, així com de l'atorgament de llicències urbanístiques d'edificació, reforma, rehabilitació, de

DOCUMENT Informe: Informe - 2436/2025/2397 Juridic Técnic correcte	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: OEXAL-GX68H-7BV2T Data d'emissió: 7 de Març de 2025 a les 8:09:24 Pàgina 3 de 5	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Director del Servei d'Urbanisme de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 28/02/2025 14:07 2.- Directora del Servei Jurídic de Territori i Sostenibilitat de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 03/03/2025 18:08
	ESTAT SIGNAT



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

canvi d'ús i instal·lacions d'activitats i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, per a les noves implantacions d'usos residencials col·lectius, és a dir, destinat a l'allotjament comunitari, com ara residències de gent gran, residències d'estudiants, geriàtrics i també els d'allotjament temporal com ara hotels, aparta-hotels, co-livings i similars.

- Es considera adient que aquesta suspensió de llicències i activitats prengui com a àmbit de referència la totalitat del terme municipal d'Esplugues, per tal de procedir amb l'estudi i la diagnosi de manera completa en el territori d'Esplugues de Llobregat

II. Fonaments de Dret

- De conformitat amb l'article 73 i 74 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en concordança amb els articles 101 a 104 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

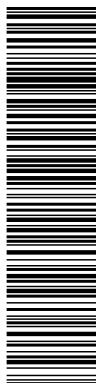
Els acords de suspensió de tramitacions i de llicències a què fan referència els apartats 1 i 2 s'han de publicar en el butlletí oficial corresponent, i s'han de referir, en qualsevol cas, a àmbits identificats gràficament. En la informació pública de l'instrument de planejament urbanístic a què es refereixen les suspensions acordades, s'ha de donar compliment al que estableix l'article 8.5.a.

- De conformitat amb l'article 74.1 del TRLUC, quan s'acordi la suspensió de llicències amb la finalitat d'estudiar la formació de plans urbanístics concrets prevista en l'article 73.1, el termini de la suspensió no pot durar més d'un any, podent-se ampliar fins a dos anys en cas d'acumulació d'aquesta mesura amb el supòsit suspensió per l'aprovació inicial de l'instrument de planejament, previst en l'apartat 2 de l'article 73.

Tanmateix, un cop exhaurits els efectes de l'acord de suspensió, no se'n podrà adoptar un de nou, per al mateix àmbit i la mateixa finalitat, fins que no hauran transcorregut tres anys des de la data d'exhauriment dels efectes.

- Vist l'article 102 del RLUC, que disposa que els acords de suspensió previstos en els articles 73 de la Llei d'urbanisme han de concretar els àmbits afectats i han d'incorporar un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, en el qual aquests es grafaran a l'escala adequada i amb detall i claredat suficients, es fa constar que l'àmbit de la present suspensió de llicències és la totalitat del terme municipal d'Esplugues de Llobregat.

DOCUMENT Informe: Informe - 2436/2025/2397 Juridic Técnic correcte	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: OEXAL-GX68H-7BV2T Data d'emissió: 7 de Març de 2025 a les 8:09:24 Pàgina 4 de 5	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Director del Servei d'Urbanisme de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 28/02/2025 14:07 2.- Directora del Servei Jurídic de Territori i Sostenibilitat de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 03/03/2025 18:08
	ESTAT SIGNAT



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

El plànol ha de restar a disposició del públic en les oficines de l'administració actuant al llarg del termini de suspensió.

4. L'òrgan municipal competent per a l'adopció del present acord de suspensió és el Ple de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, tota vegada que també és l'òrgan que amb posterioritat haurà d'adoptar l'acord d'aprovació amb caràcter inicial de la Modificació Puntual del PGM o de Modificació de les NN.UU. del PGM.

III. Conclusions

Els tècnics que subscriuen el present informe, proposen l'adopció del següent acord al Ple de l'Ajuntament:

Primer.- **SUSPENDRE** la tramitació de plans urbanístics derivats, i de tots els actes relacionats amb el règim de comunicació prèvia, així com de l'atorgament de llicències urbanístiques d'edificació, reforma, rehabilitació, de canvi d'ús i instal·lacions d'activitats i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, per a les noves implantacions d'usos residencials col·lectius, és a dir, destinat a l'allotjament comunitari, com ara residències de gent gran, residències d'estudiants, geriàtrics i també els d'allotjament temporal com ara hotels, aparta-hotels, co-livings i similars, amb la finalitat d'estudiar la redacció de l'instrument de planejament adient (Modificació puntual del PGM o Modificació puntual de les NN.UU. del PGM), per a regular les condicions urbanístiques d'emplaçament d'aquests (ubicacions, accessos, distàncies amb altres usos o establiments, així com les condicions de compatibilitat amb altres usos, com el sanitari, l'educatiu, l'esportiu o el propi residencial d'habitatge), en tot l'àmbit del municipi d'Esplugues de Llobregat.

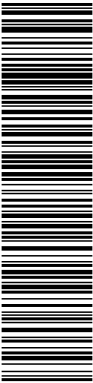
Els efectes d'aquesta suspensió de llicències no poden durar més d'un any, a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest acord en el *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona*. No obstant això, la seva durada serà de dos anys en cas d'acumulació amb el supòsit d'aprovació inicial de l'instrument de planejament. Un cop exhaurits els efectes de l'acord de suspensió, no se'n pot adoptar cap de nou, per al mateix àmbit i per idèntica finalitat, fins que no hauran transcorregut tres anys des de la data d'exhauriment dels efectes (art. 74 TRLUC).

Segon.- **PUBLICAR** aquest acord en el *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona*, en un diari de major difusió de la població, en la pàgina web de l'Ajuntament i en el tauler d'anuncis d'aquesta corporació

Tercer.- **ENCARREGAR** al Servei d'Urbanisme de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat que, en el termini d'un any, elabori un instrument de planejament pertinent (Modificació puntual del PGM o Modificació puntual de les NN.UU. del PGM) que reguli les condicions d'emplaçament dels destinats a l'allotjament comunitari, com ara residències de gent gran, residències d'estudiants, geriàtrics i també els d'allotjament temporal com ara hotels, aparta-hotels, co-livings i similars.

Quart. – **DETERMINAR** que l'expedient restarà a disposició de qualsevol interessat a l'Àrea Territori i Sostenibilitat de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, de 9:00 a 14:00 h., a la Plaça de Santa Magdalena, 5-6 d'Esplugues de Llobregat.

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
Informe: Informe - 2436/2025/2397 Juridic Tecnic correcte		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: 0EXAL-GX68H-7BV2T Data d'emissió: 7 de Març de 2025 a les 8:09:24 Pàgina 5 de 5	El document ha estat signat per : 1.- Director del Servei d'Urbanisme de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 28/02/2025 14:07 2.- Directora del Servei Juridic de Territori i Sostenibilitat de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 03/03/2025 18:08	SIGNAT



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

IV. NATURALESIA I EFECTES

Acord de Ple de l'Ajuntament

Acte definitiu en via administrativa que, susceptible de recurs de reposició en el termini d'un mes o, alternativament, de recurs contenciós administratiu en el termini de dos mesos.

Esplugues de Llobregat, a la data de la signatura electrònica

Jaume Escoda i Valls
Director del Servei d'Urbanisme

Begoña Banach i Gil
Directora del Servei Jurídic de Territori