

CU: 17

Expedient:2018 / 067606 / N

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en la sessió de 6 d'agost de 2020, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

En sessió de 5 d'abril de 2019 la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central va acordar l'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les normes subsidiàries per a la creació del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics (HD) a la finca de propietat situada al carrer Major, 5, de Sora, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, però supeditant la seva publicació al DOGC i consegüent executivitat, a la presentació d'un text refós que incorporés les prescripcions següents:

*1.1 Cal modificar l'apartat 2 de l'article 81bis amb el següent redactat:*

*“Article 81bis. Sistema d'habitatge dotacional públic (clau HD)  
[...]*

*2.Règim d'ús*

*a) El sòl qualificat d'habitatge dotacional públic (clau HD) es destinarà a la construcció d'habitatges dotacionals.*

*b) S'admeten com a ús no principal en planta baixa, els usos compatibles amb l'habitatge.*

*Així mateix, a l'apartat 3 Condicions de l'edificació d'habitatges de nova planta d'aquest mateix article 81bis, eliminar la referència a que aquestes edificacions s'ajustaran a les condicions dels usos d'acord amb les qualificacions de l'entorn.*

*1.2 En cas que es vulgui admetre l'ús d'equipament comunitari a la planta baixa dels sòls d'habitatges dotacionals en la finca objecte de modificació, cal qualificar-los amb la doble clau (HD i E) i establir normativament que aquest ús només s'admetrà com a compatible a l'ús principal d'habitatge dotacional, i únicament en planta baixa.*

*1.3 Cal que l'article 93bis que regula els paràmetres dels habitatges dotacionals en la finca del c/ Major s/n faci referència a les condicions establertes per la zona de nucli antic (clau 1) de l'article 87, amb una fondària edificable i una alçada màxima reguladora, sens perjudici que es vulguin incorporar condicions específiques per a aquesta finca.*

*1.4 Cal esmenar les següents errades materials:*

*- A l'article 93bis.1.c), cal excloure la frase “es determinaran”, de manera que el redactat sigui el següent: “Les condicions d'edificació no especificades en aquest article seran les regulades a la zona de nucli antic (clau 1) de l'article 87.”*

- A l'apartat c) del punt 1 i al punt 4 de l'article 81bis, cal substituir "habitatge dotacions" per "habitatge dotacional".

El Ple de l'Ajuntament en la sessió del dia 27 de gener de 2020 ha verificat el text refós del document segons consta en el certificat emès pel Secretari interventor de l'Ajuntament de Sora.

Segons l'informe dels serveis tècnics que consta a l'expedient, el text refós tramès incorpora adequadament les prescripcions assenyalades en l'acord esmentat d'aprovació definitiva de la manera següent:

Pel que fa a la prescripció 1.1

S'ha donat compliment: s'han modificat els apartats 2 i 3 de l'article 81 bis de la normativa urbanística. A l'apartat 2 s'ha modificat el redactat de l'apartat b) per introduir el redactat proposat a la prescripció; i a l'apartat 3 s'ha eliminat la referència als usos del text de l'aprovació provisional.

Pel que fa a la prescripció 1.2

S'ha donat compliment: s'ha modificat l'apartat 2 de l'article 81bis per admetre l'ús d'equipament comunitari únicament en la planta baixa dels edificis destinats a habitatges dotacionals públics i amb la corresponent doble qualificació dels sòls.

Altrament, s'ha establert la doble qualificació en el plànol d'ordenació de l'àmbit objecte de la modificació i s'ha modificat l'article 93bis per establir la doble qualificació d'habitatges dotacionals i equipaments comunitaris a la finca del carrer Major.

Pel que fa a la prescripció 1.3

S'ha donat compliment: s'ha modificat l'article 93bis per establir una fondària edificable, una alçada màxima reguladora, i s'ha mantingut l'edificabilitat màxima i el nombre màxim d'habitatges com a condicions específiques de l'ordenació, quedant l'article modificat amb el següent redactat:

*Article 93bis. Habitatges dotacionals públics i equipaments comunitaris (Clau HD/E)*

*Es defineixen les condicions d'ordenació i paràmetres concrets a cadascuna de les parcel·les que es qualifiquin com a sistema d'habitatges dotacionals públics i d'equipaments comunitaris. La tipologia dels edificis respectarà els criteris generals de les construccions de l'entorn, procurant la integració del conjunt.*

*1. HD/E-1*

*a) Es qualifica la finca del carrer Major s/n amb la doble clau de sistema d'Habitatges dotacionals públics (HD) i d'Equipaments comunitaris (E); i s'identifica com HD/E 1 d'acord amb el plànol d'ordenació O.01.*

*b) Condicions de l'edificació:*

- Tipus d'ordenació: Alineació a vial.*
- Fondària edificable en planta pis: 15 metres.*

- *Fondària edificable en planta baixa: 20 metres.*
- *Alçada reguladora màxima: 7 metres.*
- *Condicions específiques d'ordenació de l'edificació:*
  - *Edificabilitat màxima: 1,40 m2sostre/m2sòl.*
  - *Nombre màxim d'habitatges: 4 habitatges.*
- *Ús principal: Habitatges dotacionals.*
- *Usos admesos: El usos definits a l'article 81bis.*

*c) Les condicions d'edificació no especificades en aquest article seran les regulades a la zona de nucli antic (clau 1) de l'article 87. També serà d'aplicació les Disposicions comunes als tipus d'ordenació del Capítol 2 de les Normes Subsidiàries per als paràmetres no definits expressament per al sistema HD/E-1 en aquest article.*

#### Pel que fa a la prescripció 1.4

S'ha donat compliment: s'ha corregit el redactat normatiu d'acord amb la prescripció. A l'article 93bis.1.c), s'ha determinat que les condicions d'edificació no especificades en aquest article seran les regulades a la zona de nucli antic (clau 1) de l'article 87. Així mateix, a l'apartat c) del punt 1 i al punt 4 de l'article 81bis, s'ha substituït "habitatge dotacions" per "habitatge dotacional".

Per últim, escau indicar a l'Ajuntament que l'edifici existent situat dins l'àmbit de la present modificació puntual, atès que està en fora d'ordenació per raó de resultar afectat parcialment per una nova alineació de vial però no està inclòs en cap sector de planejament derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística, se li aplica el règim de volum disconforme, segons l'establert en l'article 119 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

#### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

#### **Acord**

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

-1 Donar conformitat al text refós de la Modificació puntual de les normes subsidiàries per a la creació del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics (HD) a la finca de propietat situada al carrer Major, 5, de Sora, promoguda i tramesa per l'Ajuntament en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de data 5 d'abril de 2019.

-2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 5 d'abril de 2019 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Indicar a l'Ajuntament que l'edifici existent situat dins l'àmbit de la present modificació puntual, atès que està en fora d'ordenació per raó de resultar afectat parcialment per una

nova alineació de vial però no està inclòs en cap sector de planejament derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística, se li aplica el règim de volum disconforme, segons l'establert en l'article 119 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Ferran Caparroz Pérez  
Secretari de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de la Catalunya Central

Signat electrònicament