



Ajuntament de Sora

# Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries per a la creació del sistema urbanístic d'Habitatges Dotacionals Públics (HD)

Fase I: Text refós

Gener 2020



H A B I T A T G E , U R B A N I S M E I A C T I V I T A T S



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta



## REDACCIÓ:

**DIPUTACIÓ DE BARCELONA / ÀREA D'INFRAESTRUCTURES I ESPAIS  
NATURALS**

GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS  
Servei d'Urbanisme

Carolina Cabrera Díaz

Arquitecta

## ENS DESTINATARI:

**Ajuntament de Sora**

Janna Locher Casas  
Josep Salarich i Trabal

Alcaldesa  
Tinent d'Alcaldesa

---

---



## Índex

1. MEMÒRIA INFORMATIVA .....	7
1.1. Introducció.....	7
1.2. Conveniència i oportunitat .....	7
1.3. Antecedents. ....	8
1.4. Àmbit d'aplicació. ....	8
1.5. Promoció i redacció.....	9
1.6. El territori.....	9
1.7. Població, societat i economia. ....	10
1.8. Planejament vigent.....	11
1.9. Marc legal.....	12
1.10. Tramitació, determinacions i documentació.....	14
1.11. Participació ciutadana .....	14
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	15
2.1. Objectius i criteris .....	15
2.2. Justificació de la solució adoptada. ....	15
2.3. Justificació mesures mitigació i adaptació del canvi climàtic.....	18
3. MEMÒRIA SOCIAL .....	19
4. INFORME AMBIENTAL.....	21
5. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	22
6. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	23
7. ESTUDI D'AVAUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA. ....	24
8. NORMATIVA.....	25
Article 1. Objecte i àmbit.....	25
Article 2. Vigència.....	25
Article 4. Definició de conceptes i compliment normes .....	25
Article 5. Contingut .....	25
Article 6. Normes particulars.....	26
PLÀNOLS .....	29
ANNEX 1. ESTUDI DE VIABILITAT HABITATGES.....	31
ANNEX 2. REGISTRE DE LA PROPIETAT I DADES CADASTRALS.....	33

Àrea de Territori i Sostenibilitat

**Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats**

## 1. MEMÒRIA INFORMATIVA.

### 1.1. Introducció

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge al seu preàmbul defineix com a via realista per a fer front a les necessitats d'assistència o emancipació de col·lectius específics la qualificació de terrenys com a sistema urbanístic d'habitatge dotacionals públics.

Amb la mateixa finalitat el Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, estableix que el planejament urbanístic general pot preveure, en el moment de la seva redacció o posteriorment mitjançant la seva modificació, reserves de sòls destinats a sistemes urbanístics d'habitatges dotacionals.

Així doncs, els sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques social prèviament definides. Aquestes polítiques s'han d'especificar en la memòria social del planejament urbanístic.

El Text refós de les Normes Subsidiàries del municipi de Sora, aprovat definitivament el 20 de setembre de 2007, no defineix el sistema urbanístic d'habitatge dotacional i és necessari la seva modificació per crear-lo. La finalitat d'aquest document de Modificació puntual de les Normes Subsidiàries és crear el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals, i qualificar el sòl que es destinarà a aquest nou sistema.

### 1.2. Conveniència i oportunitat

Des del municipi de Sora s'estan endegant actuacions per a impulsar la creació d'un parc d'habitatges amb preu a l'abast de les rendes baixes i mitjanes, que pugui satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que necessiten acolliment i assistència residencial temporal.

D'entre aquestes actuacions, des de l'Oficina d'habitatge la Diputació de Barcelona, s'ha realitzat un estudi de viabilitat d'una promoció de dos habitatges amb l'objectiu de disposar a curt termini d'habitatge públic. El document proposa dues intervencions possibles: la rehabilitació integral d'un edifici d'equipament en desús existent o l'enderroc d'aquest edifici i la construcció d'un nou edifici. Qualsevol de les dues propostes analitzades requereixen la requalificació del sistema d'equipaments existent a sistema d'habitatges dotacionals, i la creació *ex novo* del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals que no recull el planejament urbanístic general vigent.

→ *Annex 1. Estudi de viabilitat de promoció de dos habitatges a l'antic Ajuntament.*

Tal i com ja recullen les Normes subsidiàries de Planejament a l'article 4 «*Modificació de les Normes*», les modificacions es podran fer quan la variació d'algun aspecte concret no alteri la coherència global entre precisions i ordenació.

Així doncs, és considera convenient modificar les Normes Subsidiàries del municipi de Sora per a qualificar terrenys per al nou sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics. I pel que fa a l'obtenció dels sòls per al nou sistema urbanístic, es farà la conversió d'un sistema d'equipament comunitari existent en habitatge dotacional.

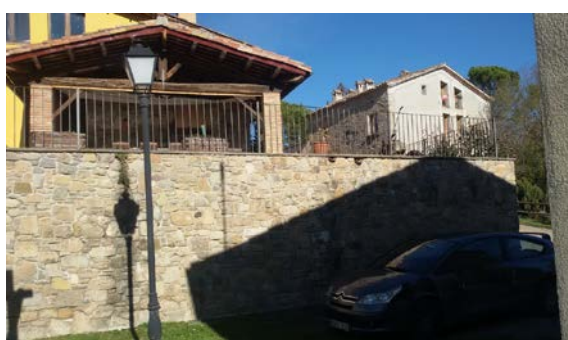
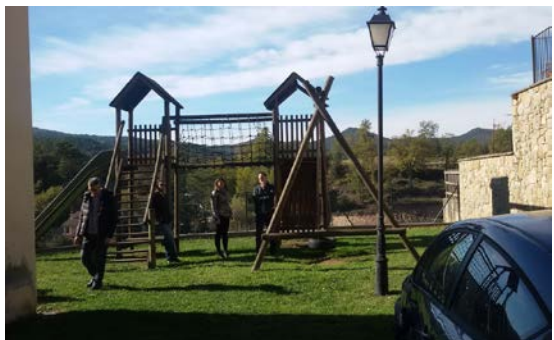
### 1.3. Antecedents.

L'edifici existent a la parcel·la situada al c/ Major s/n de Sora, anteriorment acollia l'Ajuntament; i actualment es troba en pràcticament en desús donat que es va construir una nova seu per a la corporació municipal.

L'edificació presenta un bon estat de conservació i des de que es va traslladar el consistori municipal es fa servir parcialment com a magatzem i també acull una instal·lació d'antena de repetició de telefonia mòbil.



→ Vista de l'edifici existents des del c/ Major i de l'edifici existents des del c/ Major.



→ Vista del parc existent a la part no edificada del solar i vista de la tanca del veí.

### 1.4. Àmbit d'aplicació.

L'àmbit territorial per a la creació del sistema d'habitatges dotacionals de la modificació puntual és tot el municipi de Sora.

Pel que fa a l'assignació de la nova qualificació l'àmbit afecta únicament a una finca de propietat municipal des de l'any 1985. La finca prové d'una cessió del total de la finca per a la construcció de l'antiga Casa de la Vila. Està inscrita en el Registre de la Propietat i identificada com la finca número 25 al volum 490, llibre 4 i foli 36.

Descripció de la finca:

*“CASA denominada “Can Jaume Casas”, con un pequeño margen vulgo burel que la circuye por oriente, mediodía i poniente i el pozo existente en la parte de oriente del huerto que antes formaba parte de dicha casa, situada en la calle de Arrabal del pueblo de Sora, señalada de número doce, cuya medida superficial no consta. Linda: por oriente con la calle y parte con el huerto que antes formaba parte de la casa de propiedad en el día de José Vilageliu mediante margen, pro poniente y mediodía, o sea, derecha y espalda, con el propio huerto que acaba de mencionarse, mediante el*

*mismo margen, y por la izquierda norte con tierras del heredero de doña Cristina Rocafigera.”*

La parcel·la cadastral **0627406DG3602N0001DH**, que té una superfície de 353,00 m<sup>2</sup>, engloba la finca anteriorment descrita. La construcció existent que es descriu és de planta baixa i planta pis amb una superfície de 200 m<sup>2</sup>.

→ *Annex 2. Còpia Nota Simple Informativa del Registre de la Propietat i còpia del Fitxa del cadastre.*

## 1.5. Promoció i redacció

La promoció del document és de l'Ajuntament de Sora i ha comptat amb el suport tècnic i la redacció de la Gerència del Servei d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona. Així doncs, l'Ajuntament de Sora assumeix la iniciativa pública de formulació i tramitació de la proposta de modificació puntual de planejament general.

El present document de Modificació puntual de les NNSS de planejament es redacta des del Servei d'Urbanisme de la Diputació de Barcelona.

## 1.6. El territori

El municipi de Sora, amb 193 habitants i una extensió territorial de 31,72 km<sup>2</sup>, està situat al sector septentrional de la comarca d'Osona, a la província de Barcelona. Limita al Nord amb Montesquiú i Sant Quirze de Besora, al Sud-Est amb Orís, al Sud amb Sant Boi de Lluçanès, al Sud-Oest amb Sant Agustí de Lluçanès, i a l'Oest amb Alpens. Els assentament urbans es distribueixen en tres nuclis: Sora (nucli històric i principal), el Serradet i Cussons. Del total de la superfície municipal 0,21 km<sup>2</sup> està ocupat per sòl urbà i la resta, 30,51km<sup>2</sup>, és sòl no urbanitzable

L'orografia municipal és força accidentada, amb dues valls: la de la Riera de Sora i la de la Riera de Cussons, afluents del riu Ter. Les connexions viàries al poble es fan resseguint els cursos d'aquestes rieres. Al nord la carretera que voreja el curs de la Riera de Sora i que connecta el municipi amb la C-17 de Barcelona a Ripoll. I pel Sud, seguint el curs de la Riera de Cussons una segona carretera uneix el poble de Sant Quirze de Besora (a l'altra banda del riu Ter) amb Borredà pel collet de Sant Agustí.

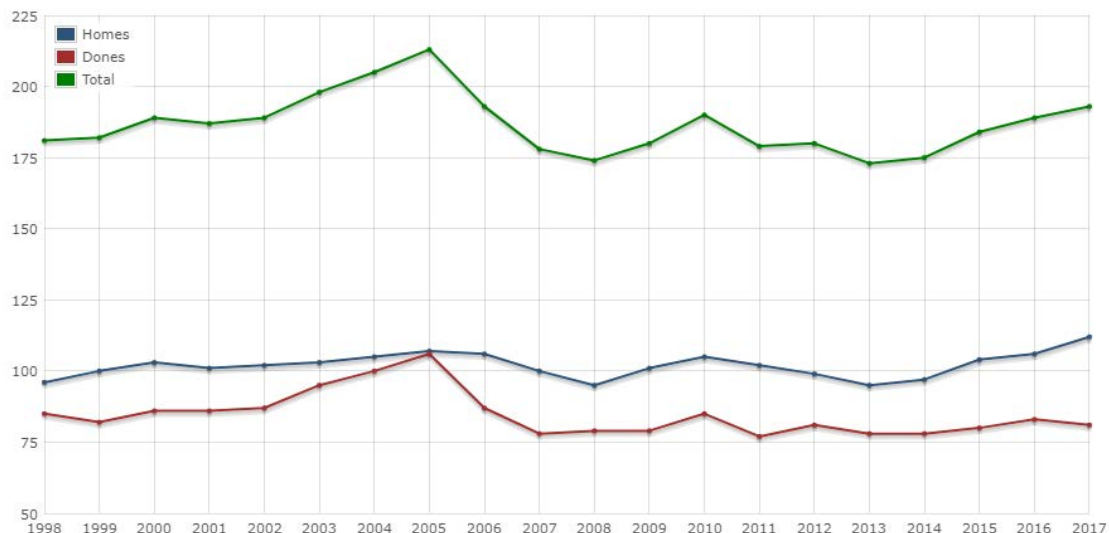


Retall de plànol topogràfic 1:50.000. Font: Institut cartogràfic de Catalunya.

## 1.7. Població, societat i economia.

### Evolució de la població.

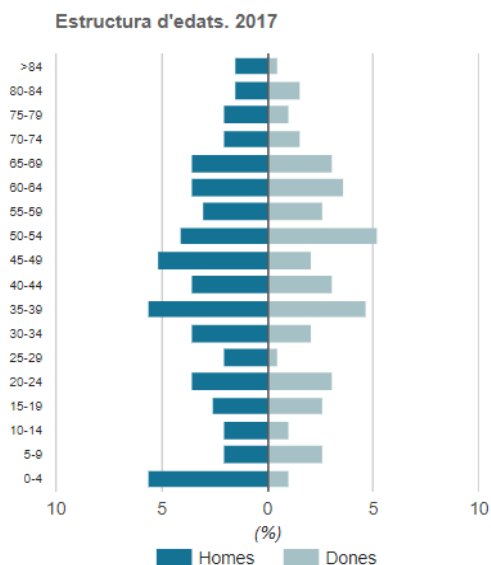
La població actual del municipi de Sora és de 193 habitants, el percentatge de població del municipi és del més baixos de la comarca, representant menys de l'1% del total d'habitants d'Osona. Pel que fa a l'evolució demogràfica municipal s'aprecia un creixement molt moderat però constant en els últims 3 anys. L'evolució de la població en últims 19 anys ha passat de 181 a 193 habitants, existint un creixement més acusat a l'any 2005 on es va incrementar el padró en un 10% aproximadament.



Taula 1. Padró municipal d'habitants per sexes. Sora. 1998-2017. Font: Idescat.

### Estructura de la població

Pel que fa a l'anàlisi de l'estructura de la població, si examinen les piràmides d'estat per sexe ens trobem que el 58% dels habitants són homes i el 42% són dones. Les franges d'edat que aglutinen més població són les situades entre els 35-39 anys, els 45-49 anys i els 60-69 anys. Existeix una diferència important entre el percentatge de



joves (16,06%) i el percentatge d'adults (65,28%) i el de població gran (18,65 %). L'edat mitjana de la població és de 42,81 anys.

Aquestes dades anticipen l'envelliment de la població en els pròxims anys. També es pot observar la previsible necessitat d'habitatge per a l'emancipació del col·lectiu de gent jove que actualment es troba a les franges de 15-19 anys i endavant.

Taula 3. Estructura de la població per edats. Sora 2017. Font: Hermes. Diputació de Barcelona.

## Habitatge

Pel que fa a la tipologia d'habitatges familiars dels 181 censats per tipus al 2011, només el 37,57% és habitatge principal utilitzat com a residència habitual i el 62,43% restant és habitatge secundari, ocupat ocasionalment. No hi ha cap habitatge buit censat, ni tampoc cap habitatge de protecció oficial.

## Activitat econòmica

El sector principal del municipi és el sector Serveis (45% aproximament), seguit amb un pes molt similar del d'empreses del sector de l'Agricultura i de la Indústria (aproximadament un 25% cadascun).

	Total	Pes per sectors	Variació Anual	Variació 2013-2017
<b>Empreses (IV Trim 2017)</b>	<b>27</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>17,39%</b>
Agricultura	6	22,22%	0,00%	20,00%
Indústria	7	25,93%	-22,22%	-22,22%
Construcció	2	7,41%	0,00%	0
Serveis	12	44,44%	20,00%	71,43%

Taula X. Activitat econòmica. Sora IV Trimestre 2017. Font: Hermes. Diputació de Barcelona.

## 1.8. Planejament vigent

### Planejament territorial.

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Central aprovat definitivament el 16 de setembre de 2008, ordena els territoris de les comarques centrals de Catalunya, entre les quals es troba la comarca d'Osona, on es situa el municipi de Sora. Per aquest àmbit, el Pla estableix les determinacions que han de ser respectades i desenvolupades per les actuacions territorials, en especial les urbanístiques, les d'infraestructura de mobilitat, i les derivades de les polítiques de protecció del patrimoni ambiental, cultural, social i econòmic. Pel que fa al sistema d'assentaments urbans, per l'àrea urbana de Sora l'assenyala com a sistema d'assentament de polaritat municipal.

La present modificació del planejament urbanístic vigent no augmenta l'extensió en el conjunt del sòl urbà més el sòl urbanitzable i per tant, no cal justificar l'adaptació concreta a les determinacions del Pla territorial Parcial de les Comarques Centrals. Tot i això, s'ajusta als principis i objectius que el Pla propugna doncs es tracta d'una intervenció que garanteix —tal i com es justifica més extensament a un part específica de la memòria— que el desenvolupament del territori sigui sostenible i respon als criteris d'afavorir la cohesió social del territori, evitar la segregació espacial de les àrees urbanes, i facilitar una política d'habitatge eficaç i urbanísticament integrada.

### Planejament urbanístic

El planejament urbanístic vigent és el Text Refós de les Normes subsidiàries de planejament de Sora, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 20 de setembre de 2007.

Amb posterioritat s'ha produït una Modificació puntual de les Normes subsidiàries Sora amb data d'aprovació definitiva 17 de desembre de 2008. La modificació afecta al traçat d'una xarxa viària existent al nucli del Cussons amb l'objectiu de fer possible unes obres de millora.

El sistema urbanístic de habitatges dotacionals públics, no està recollit a les normes urbanístiques vigents. Per tant, tal i com es justifica en el present document, és necessari modificar el planejament general,

## **1.9. Marc legal.**

Les referències a la legislació urbanística i sectorial que es fa a la present Modificació puntual de normes subsidiàries s'han d'entendre referides a la normativa vigent o als preceptes que en un futur la puguin substituir i que es detallen a continuació:

- Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial.
- Pla Territorial de Catalunya, aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, per la qual s'aprova el Pla Territorial de Catalunya.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), amb les modificacions derivades de les següents lleis:
  - Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.
  - Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.
  - Llei 3/2015, d'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives.
  - Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
  - Llei 5/2017, de 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU).
- Real Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i rehabilitació urbana (TRLSRU).
- Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl (RVLS).

### **Definició i regulació jurídica del Sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic.**

Tal i com defineix l'article 34 a l'aparat 3 del TRLU, el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques destinades a satisfer els requeriments temporals d'habitatge de col·lectius de persones amb necessitats

d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. Amb aquesta finalitat el planejament urbanístic general pot preveure reserves de terrenys com a sistemes urbanístics destinats a habitatge dotacional.

En el cas de manca de pla d'ordenació urbanística municipal o de programa d'actuació urbanística municipal que defineixin el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, l'establiment d'aquest sistema s'ha de preveure mitjançant una modificació de planejament general, tal i com s'estableix a la Disposició transitòria novena sobre les determinacions relatives a les necessitats d'accés a l'habitatge en el marc de planejament general no adaptat a la Llei d'urbanisme del RLU. En aquesta disposició també s'estableix que en el cas que es qualifiquin com a sistema d'habitatges dotacionals públics sòls anteriorment qualificats com a sistema d'equipaments comunitaris s'ha d'acreditar que la suficiència dels equipaments comunitaris previstos o existents justifica aquesta modificació o substitució. En tot cas, mitjançant una modificació o modificacions successives del planejament general no es pot reduir, en conjunt més d'un 5% de la superfície del sòl urbà i urbanitzable qualificada o reservada pel planejament general com a sistema d'equipaments públics locals.

El sistema d'habitatges dotacionals públics és un sistema urbanístic diferenciat del sistema d'equipaments comunitaris, que requereix sempre de la titularitat pública del sòl, i que no computa a efectes del compliment dels percentatges mínims de reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública de sòl.

Per últim, la disposició addicional segona del TRLU, determina que les actuacions aïllades sobre sòls urbans que tenen per objecte la qualificació de sòl amb destinació a habitatge dotacional públic, no tenen consideració d'actuacions de transformació urbanística a l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal del sòl i no requereixen incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments públics ni està subjecte al deure de cessió de sòl amb aprofitament.

### **Llei del Dret a l'habitatge**

Les determinacions del TRLU es complementen en matèria d'habitatge pel que estableix la Llei 18/2017, del 28 de desembre, del Dret a l'habitatge, amb relació al sistema d'habitatges dotacionals públics. A l'apartat 5 de l'article 18 d'aquesta llei, es regula que els habitatges dotacionals públics es poden promoure en règim de lloguer, sotmesos al règim jurídic dels habitatges de protecció oficial, i a l'apartat 6 es determina que l'administració o ens públic titular del sòl pot construir i gestionar directament els habitatges dotacionals públics o atorgar un dret de superfície o una concessió administrativa a tercers perquè els construeixin i gestionin.

El Pla per al dret a l'habitatge, aprovat per decret 75/2014, de 27 de maig, com a instrument de l'administració de la Generalitat per tal de canalitzar les polítiques públiques del foment de l'habitatge; estableix l'eix social com un dels dos eixos d'actuació del Pla, facilitant l'accés a l'habitatge a la ciutadania i evitant l'exclusió social residencial, amb l'objectiu d'evitar la pèrdua de l'habitatge per motius econòmics, de facilitar l'accés a l'habitatge en condicions assequibles, i d'incentivar l'entrada al mercat de lloguer d'habitatges desocupats.

## 1.10. Tramitació, determinacions i documentació.

El planejament urbanístic és susceptible de modificació i s'entén per modificació la introducció de qualsevol tipus de canvi en les seves determinacions, sempre que no comporti l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació de sòl preestablerts.

D'acord amb lo establert a l'article 96 del TRLU, la tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, i per tant el procediment serà l'establert a l'article 85 del TRLU. No obstant això, el reglament estableix a l'article 117 l'exempció que no seran obligatòries les actuacions preparatòries d'aprovació i publicació del procés de participació ciutadana ni de subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament urbanístic a les tramitacions de modificacions de planejament urbanístic.

En darrer terme, l'article 118 del RLU concreta les determinacions i la documentació requerida a les modificacions dels instruments de planejament urbanístic. Les determinacions seran les adequades a llur finalitat específic i en qualsevol cas, han de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- b) Identificar i descriure, en la documentació gràfica i escrita, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- c) Establir les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

Pel que fa a la documentació que integrarà la modificació de planejament serà l'adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

## 1.11. Participació ciutadana

L'Ajuntament de Sora per garantir i fomentar el dret d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania en el processos urbanístics de planejament, impulsarà un cop s'acordi l'aprovació inicial del document urbanístic la convocatòria d'informació pública durant en el tems i amb la forma que determina l'article 85 del TRLU i l'article 23 del RLU.

Carolina Cabrera Diaz

Arquitecta – Servei d'Urbanisme

## 2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

### 2.1. Objectius i criteris

El present document de Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de planejament es tramita amb els següents **objectius**:

- a) Establiment del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, identificat amb la clau HD, dins del marc de les NNSS del planejament de Sora.
- b) Determinar la localització concreta pel nou sistema HD en substitució de l'actual sistema d'equipament (E1).
- c) Regulació dels usos principals i compatibles i dels paràmetres urbanístics als que se subjecta l'edificació qualificada com habitatges dotacionals.

### 2.2. Justificació de la solució adoptada.

Es modifiquen les Normes Subsidiàries de planejament per crear un nou sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, que es proveirà bàsicament de la requalificació de sòl de propietat municipal.

Donat que el municipi de Sora disposa d'un planejament urbanístic general no adaptat a la Llei d'urbanisme és necessari una modificació de planejament general per a l'establiment del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics i per a la qualificació de sòl urbà amb aquest destí.

La nova qualificació de dotació d'habitatges públics —nova clau HD— s'integra com a ús dotacional dins el concepte de sistemes de les Normes subsidiàries de Sora, però diferenciat del sistema d'equipaments, amb règim propi definit a un articulat. Amb aquesta nova clau s'identificarà aquells sòls destinats a l'obtenció d'habitatges públics destinats a complir una funció social, en règim de lloguer.

La proposta de Modificació també requalifica un equipament existent per nodrir el nou sistema urbanístic d'habitatges dotacionals. Es proposa requalificar un equipament existent (E1). Les Normes Subsidiàries el regulen a l'article 93 de l'apartat de sistema d'Equipaments comunitari, en aquest articulat ja es preveu la possibilitat de modificar l'ús de l'equipament en el cas de substitució de l'ús de l'edifici de l'Ajuntament:

*«Article 93 – Equipament (Clau E)*

*1 – E1*

*A- Definició*

*Correspon al solar de l'actual Ajuntament situat al carrer Major. En cas de substitució d'aquest edifici, es preveu destinar-lo a usos socio-culturals (biblioteca, local de reunió, casal...etc), admetent-se també la possibilitat de deixar aquest espai lliure d'edificació.*

*[...]*»

La parcel·la objecte de la requalificació està situada al carrer Major del municipi, al mig del nucli urbà. El paràmetres d'ordenació d'índex d'edificabilitat neta i de densitat són

específics per al nou sistema HD/E 1. La resta de condicions d'edificació seran les mateixes que les establertes per les Normes subsidiàries a la zona dels edificis de l'entorn, «Clau 1. Casc antic». Amb la finalitat d'admetre l'ús d'equipament comunitari a la planta baixa dels sòls d'habitatges dotacionals en la finca, es qualifica amb la doble clau (HD i E); establint a la normativa que aquest ús només s'admetrà com a compatible a l'ús principal d'habitatge dotacional i en planta baixa.

#### Justificació reserva d'habitatges dotacionals.

En compliment de la disposició transitòria novena apartat 3 del RLU, la present modificació i les successives de planejament general no poden reduir, en conjunt, més d'un 5% de la superfície de sòl destinada a equipament públic del municipi.

La superfície de sòl qualificada com equipaments (clau E) en sòl urbà en el municipi de Sora és de 32.624,46 m<sup>2</sup> de sòl. Del total de sòl destinat a sistema d'equipaments, el solar que es requalifica al present document de Modificació Puntual per destinar-ho a habitatges dotacionals, representa un **1,35%**. Per tant, tal i com es justifica al quadre següent, es dona compliment a la limitació establerta pel Reglament:

SISTEMES URBANÍSTICS	NNSS vigents		Modificació Puntual NNSS	
	m2	%	m2	%
Equipaments (E)				
<b>E1</b>	<b>440,35</b>	<b>1,35%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
E2	987,50	3,03%	987,50	3,03%
E3	8.604,15	26,37%	8.604,15	26,37%
E4	2.716,61	8,33%	2.716,61	8,33%
E5	1.588,70	4,87%	1.588,70	4,87%
E6	1.694,90	5,20%	1.694,90	5,20%
E7	2.175,00	6,67%	2.175,00	6,67%
E8	500,00	1,53%	500,00	1,53%
E9	50,00	0,15%	50,00	0,15%
Unitats d'actuació Número 1	1.588,70	4,87%	1.588,70	4,87%
Unitats d'actuació Número 2	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Unitats d'actuació Número 3	12.278,55	37,64%	12.278,55	37,64%
<b>Total Equipaments (E)</b>	<b>32.624,46</b>	<b>100,00%</b>	<b>32.184,11</b>	<b>98,65%</b>
Habitatge dotacional (HD)				
Sistema Habitatge Dotacional	0,00		440,35	
<b>Total Habitatge Dotacional (HD)</b>	<b>0,00</b>		<b>440,35</b>	

#### Justificació titularitat pública del sòl:

El sistema d'habitatge dotacional públic requerirà sempre de la titularitat pública del sòl, tal i com requereix la normativa urbanística i sectorial d'habitatge, i això es regula com a condició a l'apartat 1.b) del nou article 81bis de la normativa urbanística d'aquesta modificació que defineix el nou sistema urbanístic.

#### Justificació determinació tipologies d'habitatges:

La definició del règim del nou sistema no determinarà tipologies específiques per a crear subzones. Les tipologies de cada habitatges —per a joves, per a gent gran,

etc.— es concretarà, si fos necessari, en cada requalificació de sòl a nous sistema d'habitatges dotacionals públics. Així s'especifica a l'apartat 1.e) del nou article 81bis de la normativa urbanística d'aquesta Modificació Puntual.

Justificació de la no regulació específica de la forma de gestió i de promoció dels habitatges:

A la normativa urbanística no s'ha recollit la determinació de promoció ni la possibilitat d'atorgament d'un dret de superfície o una concessió administrativa a tercers per a la construcció o gestió, doncs es tracta d'un temes reglats per normativa sectorial i es considera que no es requereix la determinació concreta l'articulat urbanístic.

Justificació de no reserva de zones verdes, espais lliures i equipaments públics:

La present modificació no requereix increment les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments públics ni està subjecte als deure de cessió del sòl amb aprofitament perquè no tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística aquelles que tenen per objecte la qualificació del sòl amb destinació a habitatge dotacional públic que té la condició de sistema urbanístic de titularitat pública (d'acord amb la Disposició Addicional segona del TRLU).

Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament a la Modificació puntual de les Normes subsidiàries

La present modificació del planejament urbanístic vigent garanteix que el desenvolupament del territori sigui sostenible. Les finalitats que l'informen responen als criteris d'afavorir la cohesió social del territori, d'atendre la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i de potenciar l'ús eficient de les àrees urbanes per a disminuir les necessitats d'extensió.

La ubicació del nou sistema urbanístic en el nucli urbà de Sora garanteix el dret de tots els habitants a gaudir de condicions de vida urbana i d'hàbitat, afavorint la cohesió social, la coexistència de l'ús residencial amb altres usos i finalment la diversitat de tipus d'habitatge.

L'objectiu de propiciar la creació d'habitatge de protecció pública permet avançar cap a un territori socialment més cohesionat i evita la segregació espacial de col·lectius econòmicament més febles. Finalment pel que fa la distribució territorial des sistemes urbanístics, es considera que la ubicació al nucli de població de Sora afavoreix la funcionalitat dels habitatges dotacionals.

Justificació Modificació puntual de les normes urbanístiques:

Tal i com determina l'article 4 de les Normes Subsidiàries de Sora, la Modificació Puntual que es proposa no altera la coherència global entre precisions i ordenació establerta.

La present modificació crea un article per establir el règim del nou sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics i un altre per a la seva regulació urbana d'acord amb la reglamentació detallada de les NNSS objecte de la modificació. Finalment modifica un article existent.

### **2.3. Justificació mesures mitigació i adaptació del canvi climàtic.**

Un dels objectius de la Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic, és la regulació de les mesures encaminades a la mitigació i l'adaptació del canvi climàtic. Les mesures que s'adaptin en matèria d'urbanisme i habitatge han d'anar encaminades a un canvi de model urbanístic que prioritzi la rehabilitació del parc d'habitatges i els edificis de consum energètic gairebé nul i a reduir la vulnerabilitat i les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle.

La present Modificació puntual de les Normes subsidiàries es requalifica un sòl urbà consolidat i es considera que considera que l'impacte sobre les emissions de gasos amb efecte hivernacle, les emissions vinculades a la mobilitat generada, els consums energètics del cicle de l'aigua i dels residus, i els consums energètics del nous usos és molt similar al preexistent. Per tant, es considera que no és necessari l'anàlisi quantitativa ni la valoració descriptiva establerta a l'apartat 1.c) de l'article 27 de la Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic.

Carolina Cabrera Diaz

Arquitecta – Servei d'Urbanisme

### 3. MEMÒRIA SOCIAL

De la mateixa manera que altres municipis de muntanya, Sora és objecte de dinàmiques demogràfiques que condueixen a la reducció i a l'envelliment de la població efectivament resident en el municipi.

Les dificultats concretes per a l'accés a l'habitatge en el municipi gira, principalment, entorn a dos problemes relacionats entre ells: Per una banda, el nombre d'habitatges principals —els destinats a domicili habitual— és aproximadament la meitat dels habitatges secundaris —aquells emprats de manera intermitent o en estades estacionals. Per altra, la tipologia del parc d'habitatges existents es compon principalment de tipologies d'edificacions de grans dimensions i inaccessibles per a determinats col·lectius de rendes més baixes.

Davant d'aquests problemes d'accés a l'habitatge que suposa una pèrdua de població del municipi s'ha decidit afrontar amb una política pública de contenció de la població, facilitant l'arrelament de la gent més jove i evitant la migració de la població autòctona. Amb aquests objectius es decideix constituir un parc d'habitatge públic al municipi. El criteri d'actuació municipal incideix en facilitar l'emancipació de la gent jove dins del municipi per evitar o per no propiciar una emigració obligada a les ciutats més poblades de la comarques que disposen d'una oferta d'habitatges de superfície més reduïda i consegüentment amb un preu més assequible.

De l'anàlisi de les dades de població es desprèn un increment de les franges de població de gent gran, que en un futur poden ser demandant d'assistència per una eventual dependència. També existeix la problemàtica de què part d'aquestes persones amb més de 60 anys resideixen en llars situades a edificacions aïllades i en ocasions situades al sòl no urbanitzable. Aquesta circumstància apunta a possibles necessitats d'aproximació dels veïns al nucli urbà, per a garantir l'accés als serveis socials o equipaments.

L'Ajuntament de Sora, amb el suport de la GSHUA de la Diputació de Barcelona, ha promogut un Estudi sobre la Viabilitat d'habitatges socials en el parc construït de Sora. Del treball se'n deriven dues propostes concretes dirigides a:

- L'obtenció d'habitatge assequible per mitjà de la rehabilitació de finques del patrimoni municipal.
- Optimitzar el patrimoni municipal en desús.

Del document d'estudi es conclou la possibilitat de constituir una promoció d'habitatges dotacionals públics que, atès el nombre d'habitants de Sora i, com a punt de partida, no cal que sigui superior als 2-4 habitatges.

→ *Annex 1. Estudi de viabilitat de promoció de dos habitatges a l'antic Ajuntament.*

Així doncs es preveu la **necessitat d'habitatge dotacional públic** al municipi:

- a) Per a fer possible la conservació i contenció de la població existent del municipi:  
Destinada principalment al col·lectiu de població jove amb dificultats d'emancipació i a parelles joves amb fills que es trobin en edat escolar.

- b) Per a satisfer les necessitats temporals de persones que requereixen acolliment o assistència residencial: Destinada a gent gran amb necessitats assistencials de proximitat, dones víctimes de violència de gènere, immigrants, persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit.

L'impacte de l'ordenació que proposa la present modificació en funció del gènere així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica —tals com els immigrants i la gent gran— és molt favorable. La creació d'una oferta d'habitatges públics permetrà corregir problemes concrets que presumiblement poden patir persones que formen aquests col·lectius.

## 4. INFORME AMBIENTAL

D'acord amb l'article 118.4 del RLU, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental.

Donat que la present Modificació Puntual no té repercussions ambientals doncs únicament requalifica un sòl urbà existent no és necessari desenvolupar l'informe ambiental.

Altrament l'article 70 del RLU determina el contingut mínim d'aquest informe en el casos de modificacions sotmeses a avaluació ambiental. Els supòsits d'avaluació ambiental estratègica de les modificacions de planejament urbanístic es regula a la Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015 que estableix les regles d'aplicació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació de plans i programes. En aquesta Disposició addicional s'estableix que les modificacions de planejaments urbanístic que només es refereixen a sòl urbà i que no constitueixin una variació fonamental de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans no han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica.

Donat que aquesta Modificació Puntual només crea el nou Sistema d'habitatges dotacional públic i transforma una parcel·la de sòl urbà per destinar-la a aquest nou sistema, i donat que no constitueix una variació fonamental de les de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del planejament urbanístic vigent, es considera que no ha d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica.

## 5. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El present informe justifica la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i 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. (Article 59.3.d) del TRLU).

### Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

En el present cas no és un valor a considerar atès que la modificació proposa implantar habitatge dotacional en un àmbit d'equipament municipal i en sòl urbà consolidat.

### 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. (sostenibilitat econòmica de l'actuació)

El compromís adoptat pel sector públic per a la execució dels habitatges no forma part de l'àmbit d'avaluació econòmica del planejament urbanístic, doncs la qualificació no suposa l'obligació de la construcció d'uns habitatges determinats. L'execució de la promoció o de la rehabilitació de l'edifici anirà en funció de les decisions polítiques que garanteixin la viabilitat de la promoció, ja sigui amb fons propis, amb col·laboracions amb altres administracions o amb la iniciativa privada o amb la iniciativa de caràcter social.

Pel que fa a la creació del nou sistema urbanístic i l'assignació d'aquest a una parcel·la existent no comporta cap modificació en l'estudi econòmic i financer del planejament general vigent.

A la parcel·la que es canvia de qualificació i que és de titularitat pública no es generen despeses d'urbanització addicionals a les establertes anteriorment a les Normes Subsidiàries, donat que com ja s'ha dit anteriorment és un sòl urbà consolidat. Per tant, es pot garantir la viabilitat econòmica de la proposta perquè no genera despeses addicionals a les establertes en el planejament vigent.

## **6. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**

### **Agenda**

D'acord amb l'estudi de viabilitat que recull dues alternatives d'actuació per a la implantació del sistema d'habitatge dotacional:

La primera es realitzaria en una única fase que consistiria en la rehabilitació del edifici existent adequant-lo al planejament urbanístic vigent donat que actualment es troba en fora d'ordenació i convertint el seu ús d'equipament administratiu a habitatge dotacional.

La segona les desenvoluparia en dues fases, la primera seria l'enderroc i execució del nou edifici destinat a habitatge dotacional i la segona seria la possible ampliació de la planta baixa d'aquest edifici per destinar-ho a ús d'equipament públic.

La vigència de la present Modificació puntual serà immediata un cop aprovada definitivament i publicada en el DOGC.

### **Avaluació econòmica i financera**

L'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

Les previsions de cost de la promoció de l'edifici d'acord amb la mutació de qualificació que es determina en aquest document tenen en conte les despeses d'honoraris tècnics i altres complementaris i segons la tipologia d'intervenció que es descriu a l'agenda d'aquesta memòria.

## 7. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

Les modificacions dels plans urbanístics també han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi i amb els contingut mínims que determina la legislació sobre mobilitat. (Article 118.4 i 71 del RLU).

La Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, aporta la conveniència de lligar desenvolupament urbanístic i previsions de mobilitat des de les fases inicials del planejament urbanístic mitjançant la inclusió de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada en el plans d'ordenació urbanística municipal. Aquest estudis es concreten per tal d'esdevenir operatius al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

A l'article 3 d'aquest decret determina l'àmbit d'aplicació per a incloure l'estudi de mobilitat generada com a document independent en els instrument d'ordenació urbanística. D'acord amb aquest article no ens trobem dins de l'àmbit d'aplicació doncs no es tracta d'una modificació de planejament urbanístic general que comporti nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, ni que tingui per objectiu la implantació de noves activitats.

L'àmbit de la modificació és una parcel·la en un context consolidat que modifica la qualificació de sistema d'equipament a habitatge dotacional públic i que no suposarà un increment significatiu de la mobilitat generada.

El present document de modificació puntual de les NNSS de planejament no requereix d'un estudi independent d'avaluació de la mobilitat generada atès que no es troba dins dels supòsits fixats per la legislació sobre mobilitat.

## 8. NORMATIVA

### Article 1. Objecte i àmbit

Per tal d'establir la regulació del nou sistema de Dotació d'habitatge públic creat a partir d'aquesta Modificació Puntual de les Normes subsidiàries, es modifiquen les normes urbanístiques vigents en els punts següents:

- Al «Capítol 1. Disposicions general» del «Títol IV. Sistemes», s'afegeix l'**article 81bis** que especifica el règim del nou sistema urbanístic d'habitatge dotacional.
- Al «Capítol 2: Zones d'ordenació detallada del sòl urbà» del «Títol V. Reglamentació detallada del sòl urbà», es requalifica la finca del carrer Major s/n — actualment destina a equipament (E1)— i s'estableix les condicions d'ordenació de l'edifici d'habitatge dotacional. es modifica l'**article 93** i s'introdueix l'**article 93bis**.

Aquesta normativa és d'aplicació a la totalitat de l'àmbit de les Normes subsidiàries de Sora en relació a la creació de la nou sistema d'habitatge dotacional pública (clau HD).

### Article 2. Vigència

Aquesta Modificació puntual entra en vigor l'endemà de que sigui publicada l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió o modificació.

### Article 3. Conveniència i oportunitat.

D'acord amb polítiques socials recollides a la memòria social, es considera convenient modificar les Normes Subsidiàries del municipi de Sora per a crear el nou sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics.

Pel que fa a l'obtenció dels sòls per al nou sistema urbanístic, es farà la conversió d'un sistema d'equipament comunitari existent al nou sistema urbanístic d'habitatges dotacionals.

### Article 4. Definició de conceptes i compliment normes

Per tot allò que no sigui expressament regulat en aquestes normes urbanístiques o sigui de dubtosa interpretació, s'ha d'entendre d'acord amb el que determinin les Normes Subsidiàries de Sora.

### Article 5. Contingut

La Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Sora es formalitza mitjançant els següents documents:

1. MEMÒRIA INFORMATIVA
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
3. MEMÒRIA SOCIAL
4. INFORME AMBIENTAL
5. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

6. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
  7. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.
  8. NORMATIVA
  9. PLÀNOLS.
- ANNEXOS.

### **Article 6. Normes particulars**

S'introdueix l'articulat normatiu de la creació i definició del Sistema d'habitatge dotacional públic (Clau HD) dins de les Normes Subsidiàries de Sora, afegint els nous articles 81bis i 93bis; i es modificant l'article 93 en que s'elimina la destinació a equipament de la finca requalificada.

Es transcriu els articles afectats pel present instrument de Modificació Puntual; afegint en color vermell els nous articles (*nous articles*) i en color blau i ratllat els preceptes eliminats (~~*contingut eliminat*~~), deixant en color gris el text de l'actual normativa que no ha patit modificació (*text sense modificació*):

#### *Article 81bis. Sistema d'habitatges dotacionals públics (Clau HD)*

##### *1. Definició i desenvolupament*

- a) El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn el sòl destinat a satisfer els requeriments temporals de col·lectius amb necessitats d'assistència, d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, d'acord amb polítiques socials prèviament definides.*
- b) La superfície dels habitatges és determinarà en funció de les necessitats que s'han de satisfer, en funció del col·lectiu al qual va destinat. Formen part d'aquest col·lectiu els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, 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 els sense llar.*
- c) Poden ésser considerats habitatges dotacionals públics —d'acord amb la legislació sectorial— 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.*
- d) La qualificació de dotació d'habitatges públics s'integra com un ús dotacional dins el concepte de sistemes de les Normes Subsidiàries de planejament de Sora amb un règim propi i en terrenys de titularitat pública.*
- e) Es podrà incorporar els sòls a la qualificació de dotació d'habitatges públics prèvia tramitació de la corresponent modificació de les NNSS amb els següents objectius:*
  - Justificació de la necessitat de majorar la reserva de Sistema d'Habitatge Dotacional Públic. Clau HD, sense comprometre les reserves de sòl de destí per equipaments comunitaris del municipi.*

- *Comptabilitzar que la reserva de sòl destinada a sistema urbanístic d'habitatge dotacional (clau HD) no superi la superfície màxima dins del municipi que determina la legislació urbanística.*
- *Determinar les condicions de l'ordenació del nou edificis, la tipologia d'habitatges dotacionals, i els usos compatibles i complementaris admesos en cada cas.*

## 2. Règim d'ús.

- El sòl qualificat d'habitatge dotacional públic (clau HD) es destinarà a la construcció d'habitatges dotacionals.*
- S'admeten com a ús no principal en planta baixa, els usos compatibles amb l'habitatge.*
- Només la planta baixa de l'edifici destinat a habitatges dotacionals públics es podrà qualificar com a equipament comunitari, establint una doble qualificació dels sòls.*
- Els usos dotacionals i complementaris admesos en el règim d'usos previst, en tant que complementaris, poden estar subjectes al mateix règim de concessió que els habitatges públics.*

## 3. Condicions de l'edificació d'habitatges de nova planta.

*Les edificacions de les àrees d'habitatges dotacionals s'ajustaran a les necessitats funcionals, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà on es situïn.*

*Les edificacions de nova construcció en els sòls qualificats d'habitatges dotacionals públics, s'ajustaran al tipus d'ordenació, intensitat i condicions de l'edificació definides per a cada cas, d'acord amb les condicions d'ordenació de les qualificacions urbanístiques de l'entorn.*

## 4. Desenvolupament i gestió del sòls clau HD.

*Els habitatges dotacionals es promouran en règim de lloguer, sotmesos al règim jurídic dels habitatges en protecció oficial i en les condicions que permetin acollir-se a les mesures de finançament d'actuacions en matèria d'habitatge.*

## 5. Legitimació expropiatòria.

*La qualificació amb clau HD legitima l'expropiació dels sòls qualificats amb aquest destí.*

### Article 93.- Equipaments (Clau E) (Modificat)

*Ateses les diferents característiques dels equipaments, aquests reben un tractament individualitzat. En els casos en què es preveu la possibilitat d'edificar, es limiten només les capacitats edificatòries. La tipologia dels edificis respectarà els criteris generals de les construccions de la zona, procurant la integració del conjunt.*

~~1-E1~~

~~A—Definició~~

~~Correspon al solar de l'actual Ajuntament situat al carrer Major. En cas de substitució d'aquest edifici, es preveu destinar-lo a usos socio-culturals (biblioteca, local de reunió, casal...etc), admetent-se també la possibilitat de deixar aquest espai lliure d'edificació.~~

~~B- Superfície~~

~~440,35 m<sup>2</sup>~~

~~C-Edificabilitat~~

~~L'edificabilitat atorgada coincideix amb l'actual i és de 200 m<sup>2</sup> corresponents a planta baixa més planta pis i una ocupació de 100 m<sup>2</sup>.~~

~~[...]~~

**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 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.*
  - 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.*

Carolina Cabrera Diaz

Arquitecta – Servei d'Urbanisme

## PLÀNOLS

### Plànols d'INFORMACIÓ

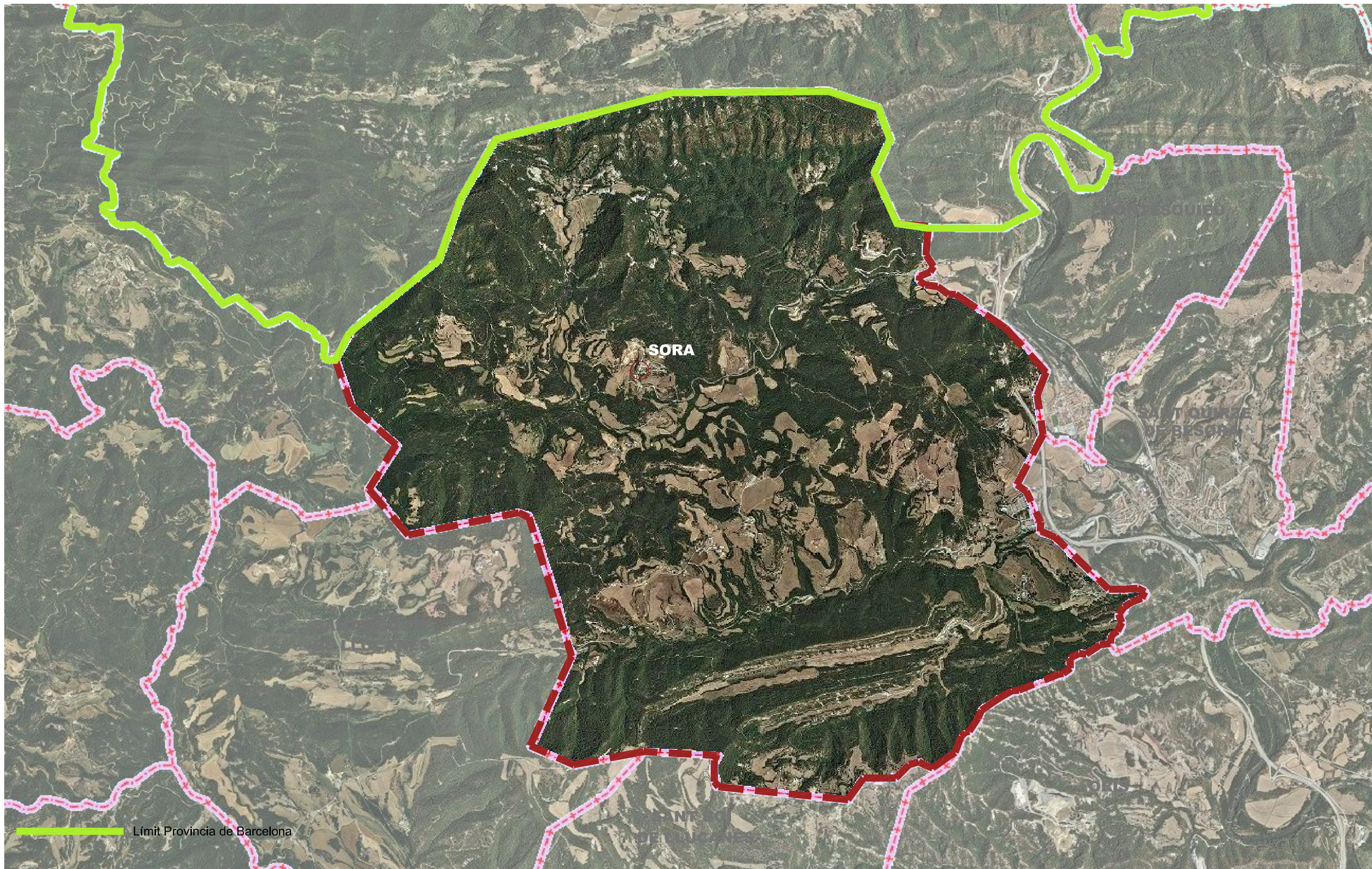
- I.01. Encaix territorial.
- I.02. Situació i emplaçament.
- I.03. Planejament vigent.

### Plànols d'ORDENACIÓ

- O.01. Planejament modificat.
- O.02. Planejament modificat: Condicions d'edificació de la parcel·la HD/E-1.

Àrea de Territori i Sostenibilitat

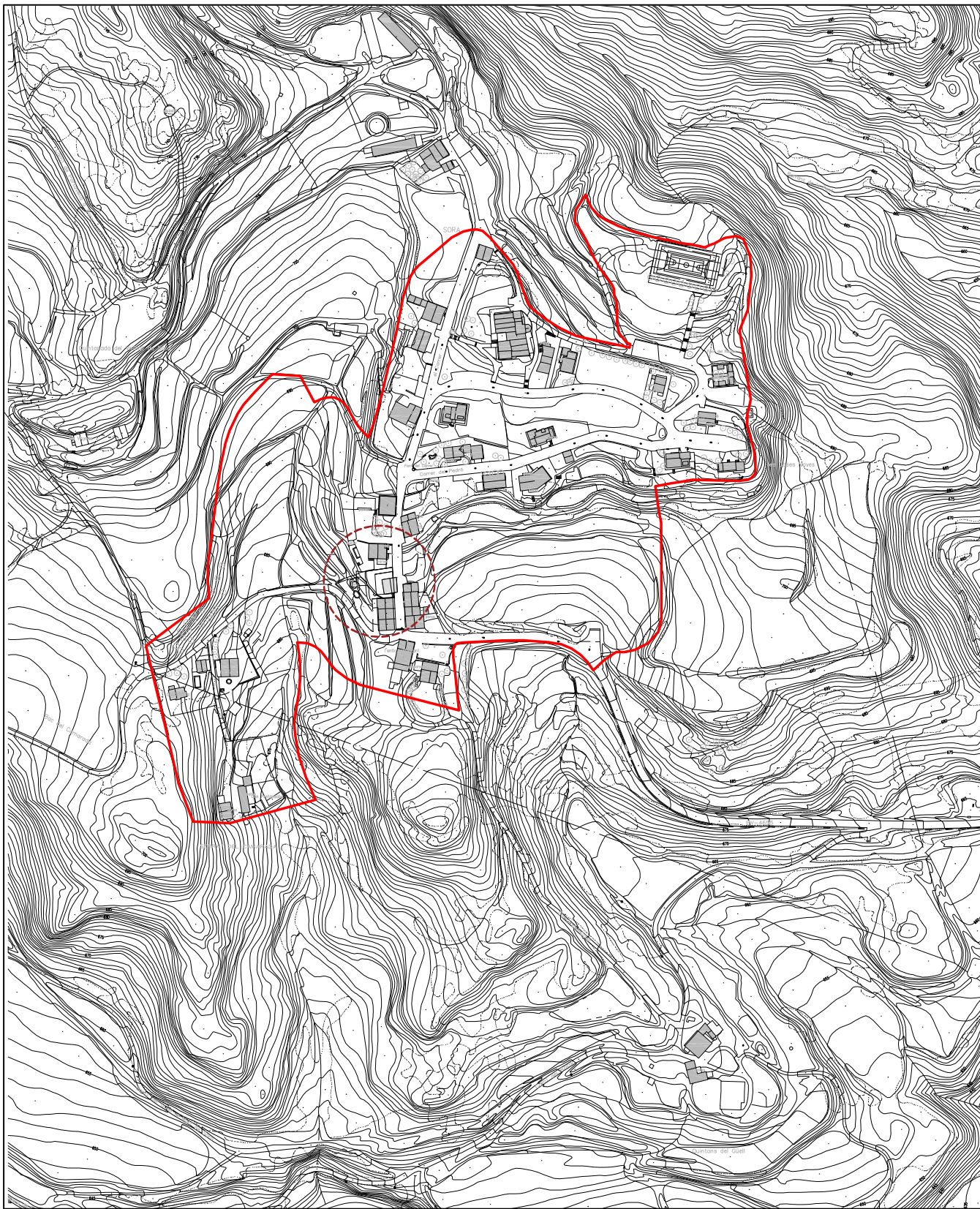
**Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats**



## MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE SORA

Gener 2020

Text refós

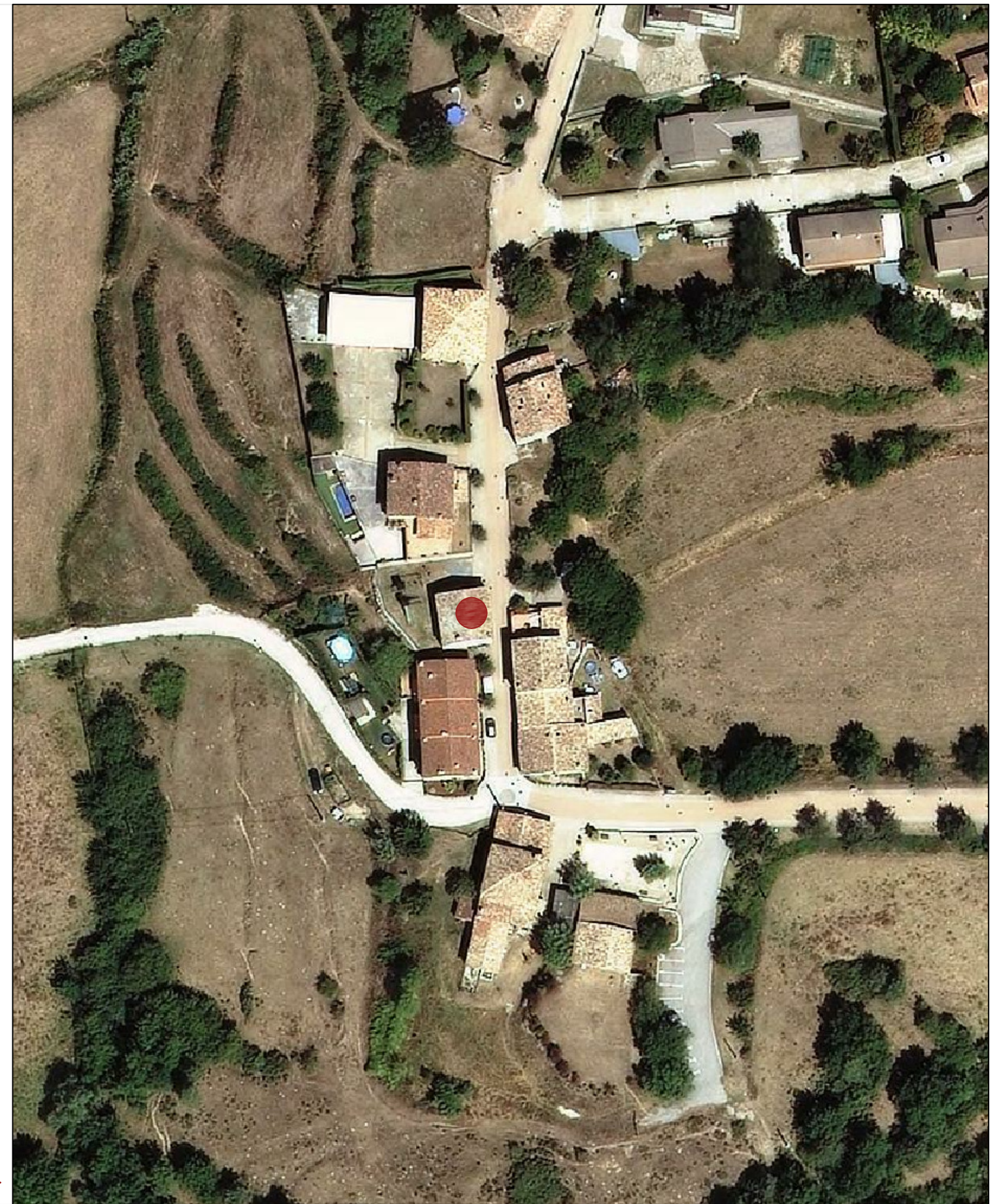


▲ **SITUACIÓ** Escala: 1/4000

--- Àmbit d'actuació      — Límit nucli urbà de Sora

**EMPLAÇAMENT**

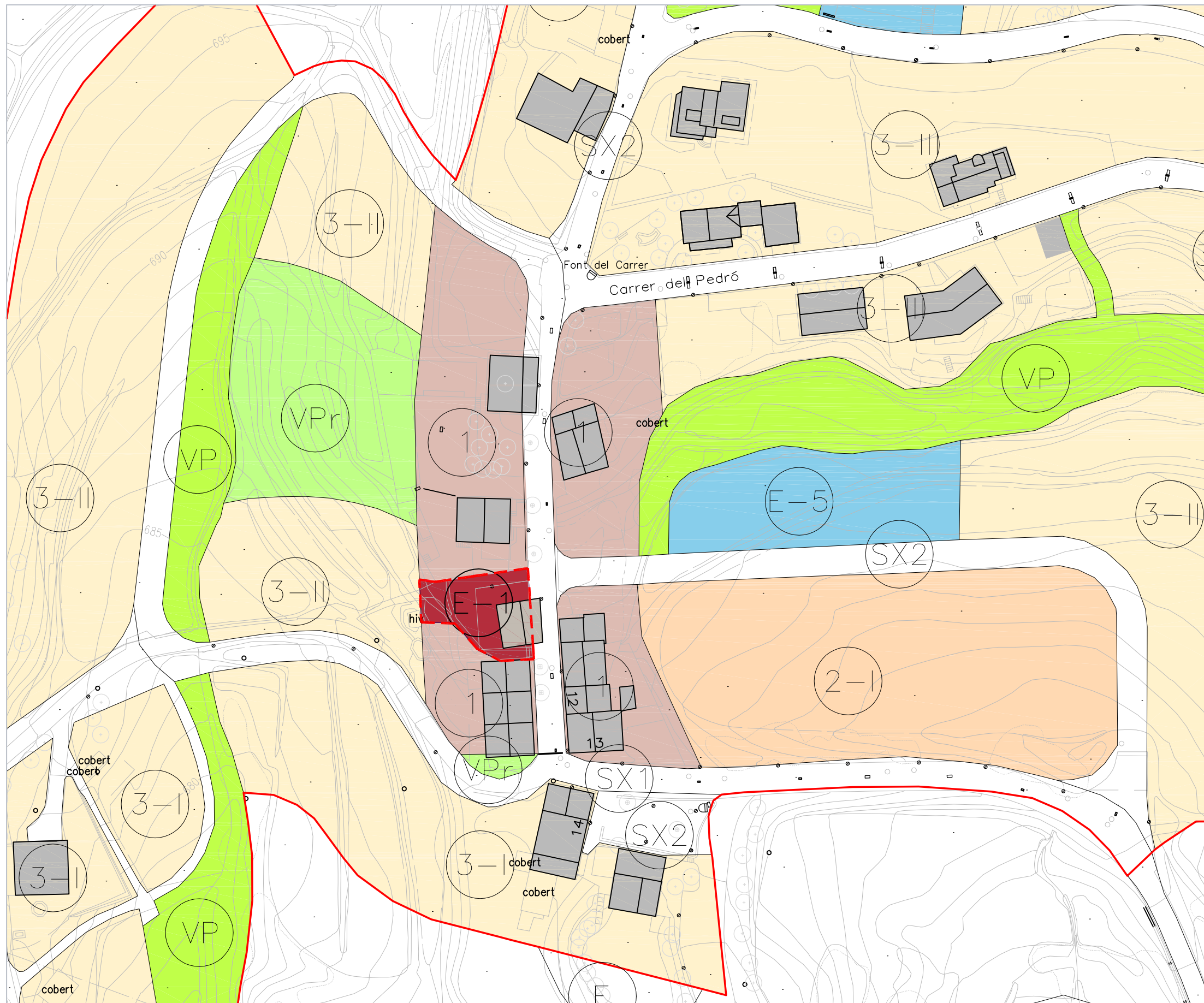
Escala: 1/1000



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE SORA**

Gener 2020


**Text refós**




### QUALIFICACIÓ DEL SÒL

#### SISTEMES URBANÍSTICS


 **Habitatge Dotacional públic**  
(Clau HD)


 **Zones Verdes**  
(Clau VP)


 **Verd Privat**  
(VPr)


 **Equipament públic**  
(E)

#### ZONES

 **Zona de nucli antic**  
(Clau 1)

 **Zona de cases en filera**  
(Clau 2)

 **Zona de ciutat jardí**  
(Clau 3-I, 3-II i 3-III)

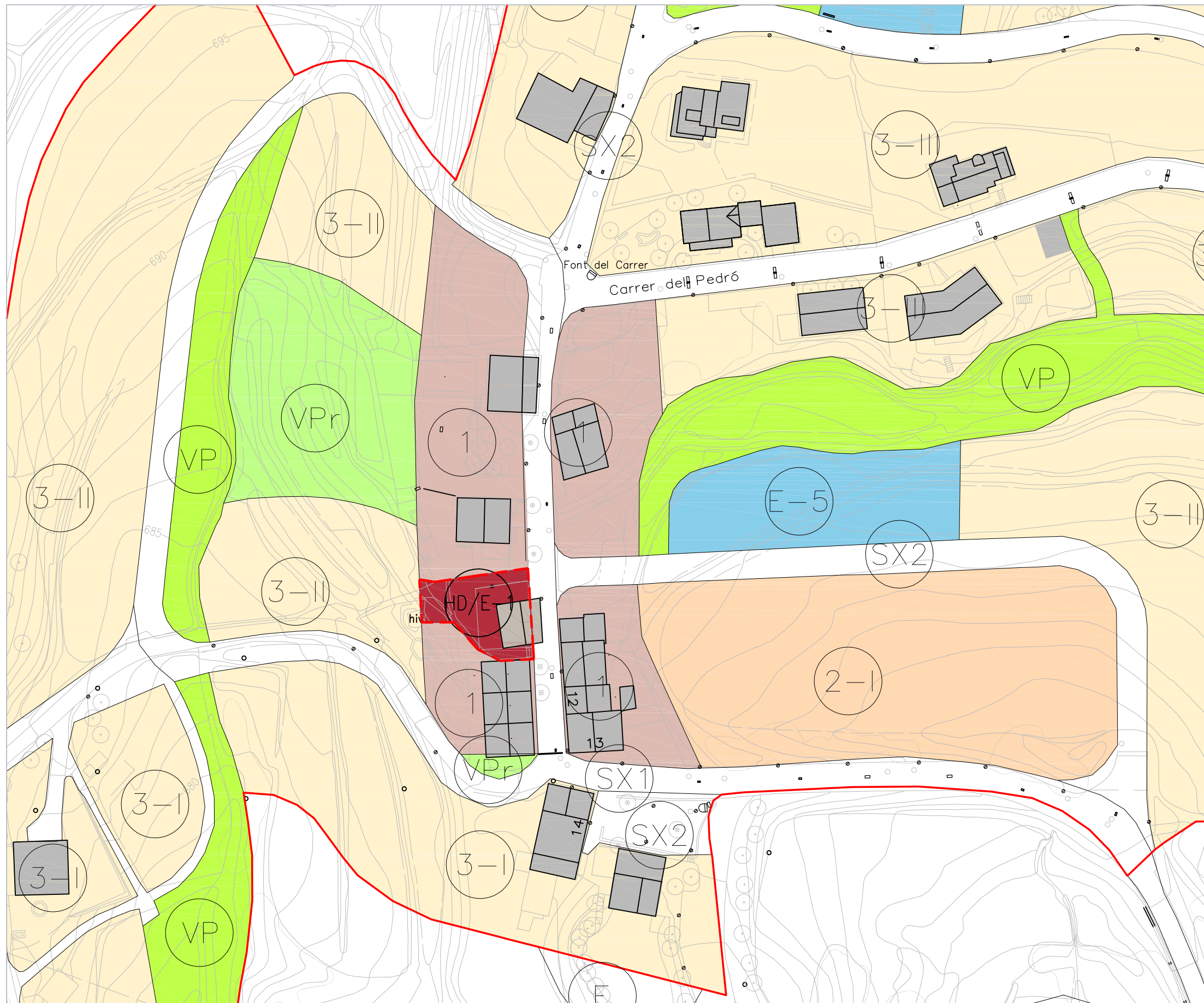
 Límit sòl urbà del nucli de Sora.

 **Parcel·la A**  
Objecte de la requalificació a sistema urbanístic Habitatge Dotacional.

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE SORA

Gener 2020

Text refós



**QUALIFICACIÓ DEL SÒL**

SISTEMES URBANÍSTICS

- Habitatge Dotacional públic**  
(Clau HD)
- Zones Verdes**  
(Clau VP)
- Verd Privat**  
(VPr)
- Equipament públic**  
(E)

ZONES

- Zona de nucli antic**  
(Clau 1)
- Zona de cases en filera**  
(Clau 2)
- Zona de ciutat jardí**  
(Clau 3-I, 3-II i 3-III)

Límit sòl urbà del nucli de Sora.

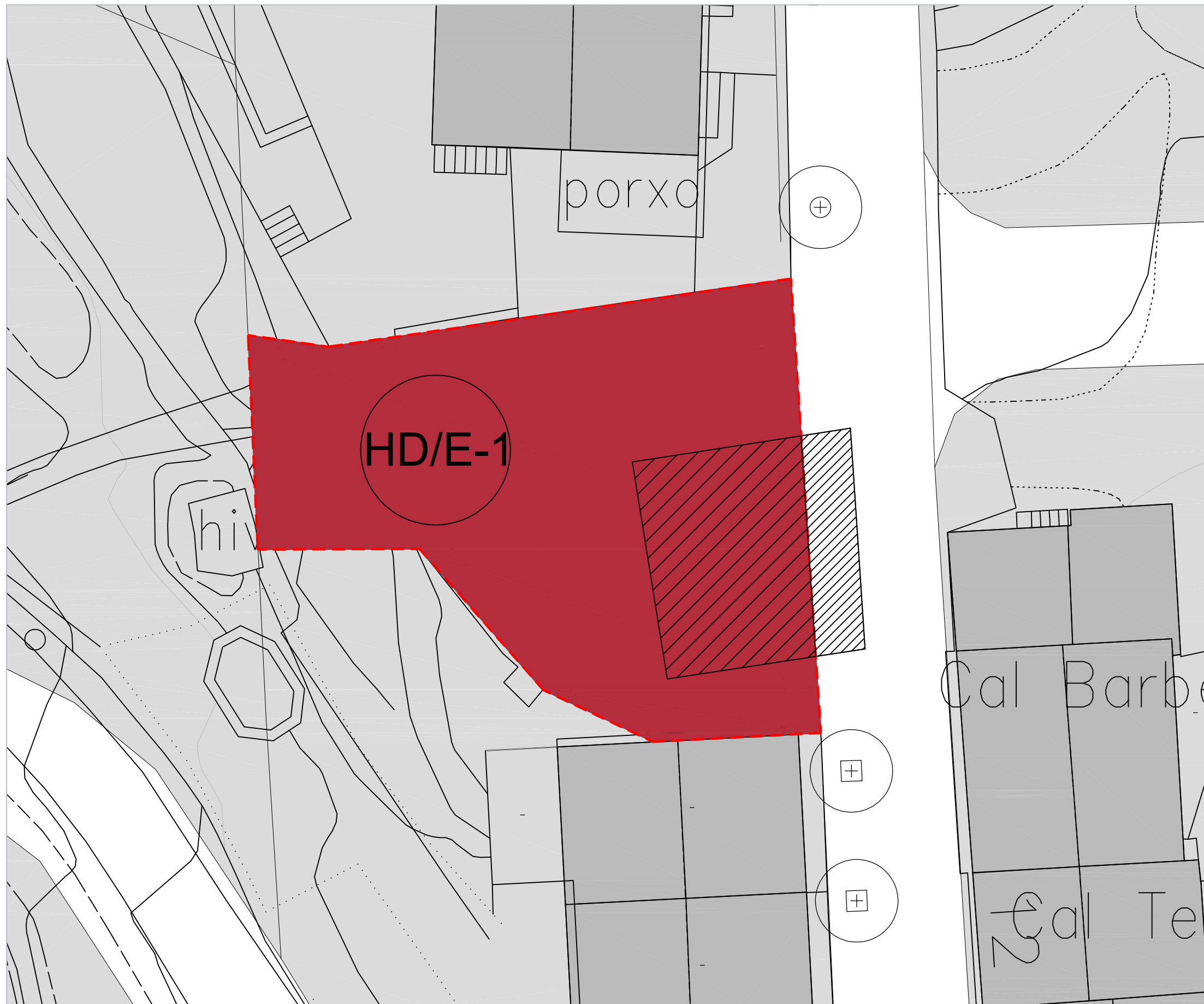
**Parcel·la A**  
Objecte de la requalificació a sistema urbanístic Habitatge Dotacional.  
Superfície: 400,00 m<sup>2</sup>

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE SORA**

Gener 2020



**Text refós**








### QUALIFICACIÓ DEL SÒL

#### SISTEMES URBANÍSTICS

-  **Habitatge Dotacional públic**  
(Clau HD)
-  **Equipament públic**  
(E)

 **Parcel·la A**  
Objecte de la requalificació a sistema urbanístic Habitatge Dotacional.  
Superfície: 400,00 m<sup>2</sup>

 **Edifici existent** a la parcel·la A  
Superfície construïda: 200 m<sup>2</sup>

 **Part de l'Edifici existent** a enderrocar en cas de reforma o rehabilitació, per trobar-se en situació de fora d'ordenació.

#### PARÀMETRES ORDENACIÓ PARCEL·LA A

**Tipus d'ordenació:** Alineació a vial  
**Fondària edificable planta pis:** 15 metres  
**Fondària edificable planta baixa:** 20 metres  
**Alçada reguladora màxima:** 7 metres

#### Condicions específiques d'ordenació de l'edificació:

- **Edificabilitat màxima:** 1,40 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup> sòl
- **Nombre màxim d'habitatges:** 4 habitatges

**Ús principal:** Habitatges dotacionals.

**Usos admesos:** Definites a l'article 81bis.

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE SORA

Gener 2020

Text refós

## **ANNEX 1. ESTUDI DE VIABILITAT HABITATGES**

Àrea de Territori i Sostenibilitat

**Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats**



Ajuntament de Sora

---

# Estudi de viabilitat de promoció de dos habitatges a l'antic Ajuntament

Maig 2018



HABITATGE , URBANISME I ACTIVITATS



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta

## CRÈDITS

---

### REDACCIÓ:

**DIPUTACIÓ DE BARCELONA / ÀREA DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT**  
GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS  
Oficina d'Habitatge

Lena Vidal Corsà

tècnica gestora

### ENS DESTINATARI:

**Ajuntament de Sora**  
Janna Locher Casas  
Josep Salarich i Trabal

Alcaldesa  
Tinent d'Alcaldesa

---

## 0 - ÍNDEX /

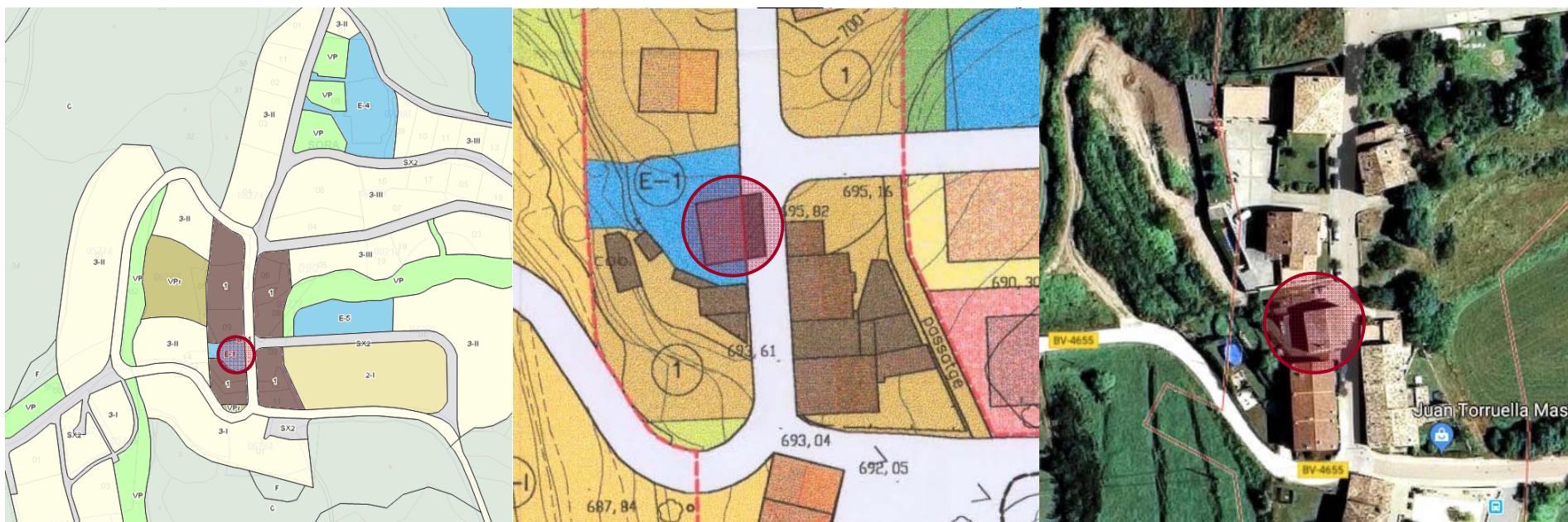
1 - Situació	2
- el municipi	2
- antecedents	3
2 - Objectius	4
3 - Condicions de partida	4
- actuacions necessàries	4
- estat actual	5
4 - Proposta	8
- paràmetres modificació planejament	8
- encaix arquitectònic	9
- comentaris	10
- pressupost alt	11
- pressupost baix	12
- inversió rehabilitació	13
- inversió obra nova	14
5 – Actuacions	15
- programació	15
6 – Consideracions finals	16

# 1 – SITUACIÓ / el municipi



- Sora és un municipi de la comarca d'Osona. Té 3 nuclis de població: Sora, El Serradet i Cussons
- Té una població aproximada de 193 habitants.
- L'Oficina Local d'Habitatge més propera i que li dona cobertura és l'Oficina del Consell Comarcal d'Osona

## Antiga casa de la Vila



- El municipi disposa de Normes subsidiàries de planejament, aprovades l'any 2000.
- El solar prové de la cessió del terreny per la construcció de la Casa de la Vila, actualment traslladada a una nova seu.
- Té la qualificació d'equipament (clau E-1) Ajuntament. El planejament preveu que en cas de substitució de l'edifici la destinació passarà a ser socio-cultural, admetent-se també la possibilitat de deixar l'espai lliure d'edificació.
- Actualment manté com a usos a la planta baixa: magatzem municipal i instal·lacions d'antena de repetició de telefonia mòbil.
- El municipi no disposa d'habitatge social.

## 2 – OBJECTIUS

Proposar diverses alternatives d'actuació, amb una valoració global, per facilitar la decisió municipal respecte les actuacions a executar per aconseguir:

- 1 - Dotar al poble d'habitatge social en lloguer per emancipació de la gent jove
- 2 - Dotar al poble d'un espai d'emmagatzematge adequat
- 3 - Optimitzar patrimoni municipal en desús.
- 4 - Adequar la situació urbanística del solar als nous usos d'explotació i l'edificació existent que presenta una afectació per vial

## 3 – CONDICIONS DE PARTIDA / actuacions necessàries

- Segregar el solar per definir l'espai necessari pels dos usos proposats: habitatge dotacional i usos socio-culturals
- Redactar la modificació de planejament per la creació d'habitatge dotacional al municipi i adscriure-hi la secció segregada del solar.
- Avaluar la possibilitat d'adequar l'edificació existent a l'ordenació urbanística.
- Avaluar el cost d'una rehabilitació en front al de l'enderroc de l'edificació existent i la promoció d'obra nova.

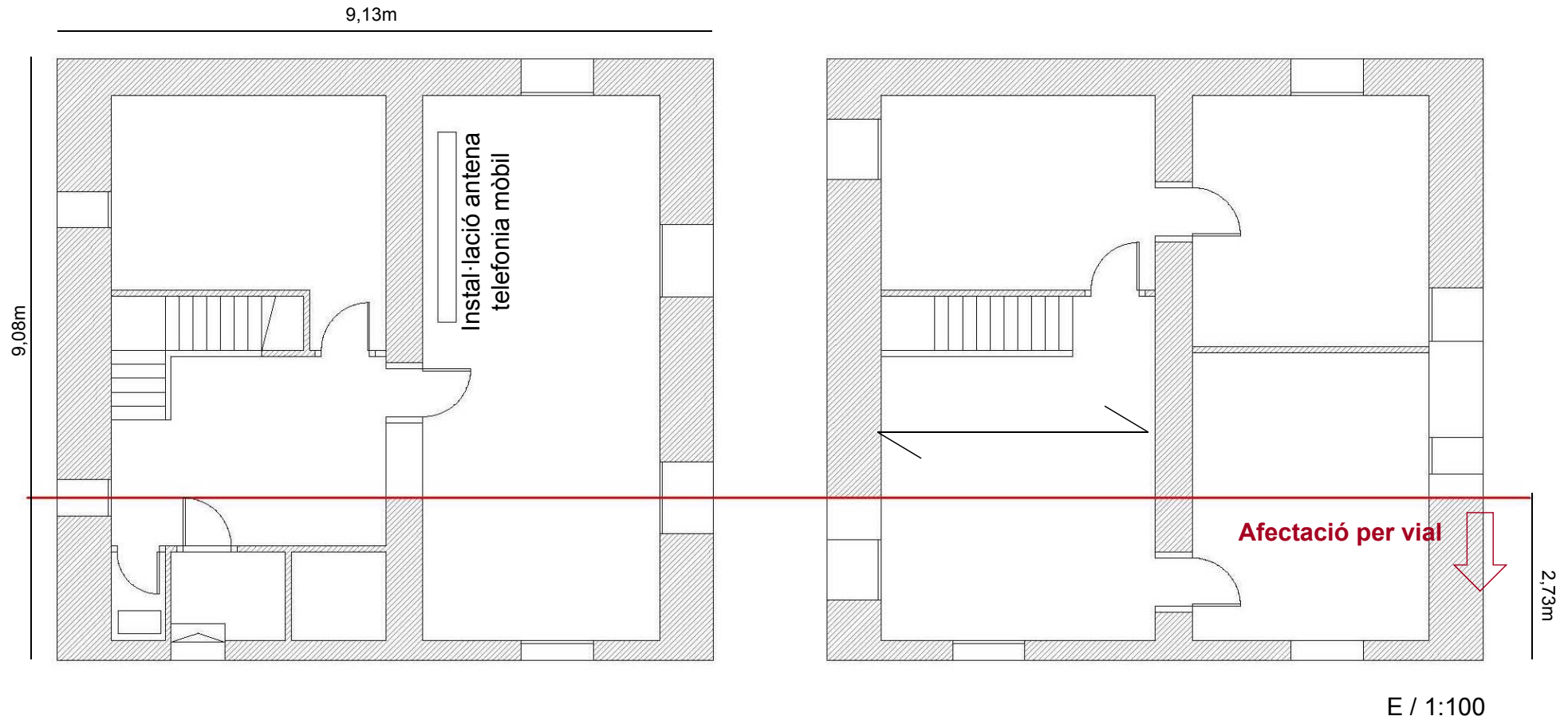
### 3 – CONDICIONS DE PARTIDA / estat actual



### 3 – CONDICIONS DE PARTIDA / estat actual



### 3 – CONDICIONS DE PARTIDA / estat actual



- L'edifici presenta un bon estat de conservació
- Estructura de parets de càrrega amb forjat unidireccional paral·lel a la línia d'afectació per vial. Planteja la possibilitat d'un enderroc parcial.
- Forjat de formigó a sota coberta sense aïllament. Coberta a 2 aigües.
- Caldera de gasoil i dipòsit enterrat a la part posterior de l'edifici possiblement reutilitzables.

## 4 – PROPOSTA / paràmetres modificació de planejament

### Parcel·la actual:

Superfície parcel·la aproximació cad: 377 m<sup>2</sup>\*

Superfície parcel·la cadastre: 353 m<sup>2</sup>

Superfície parcel·la escriptura: no consta\*\*

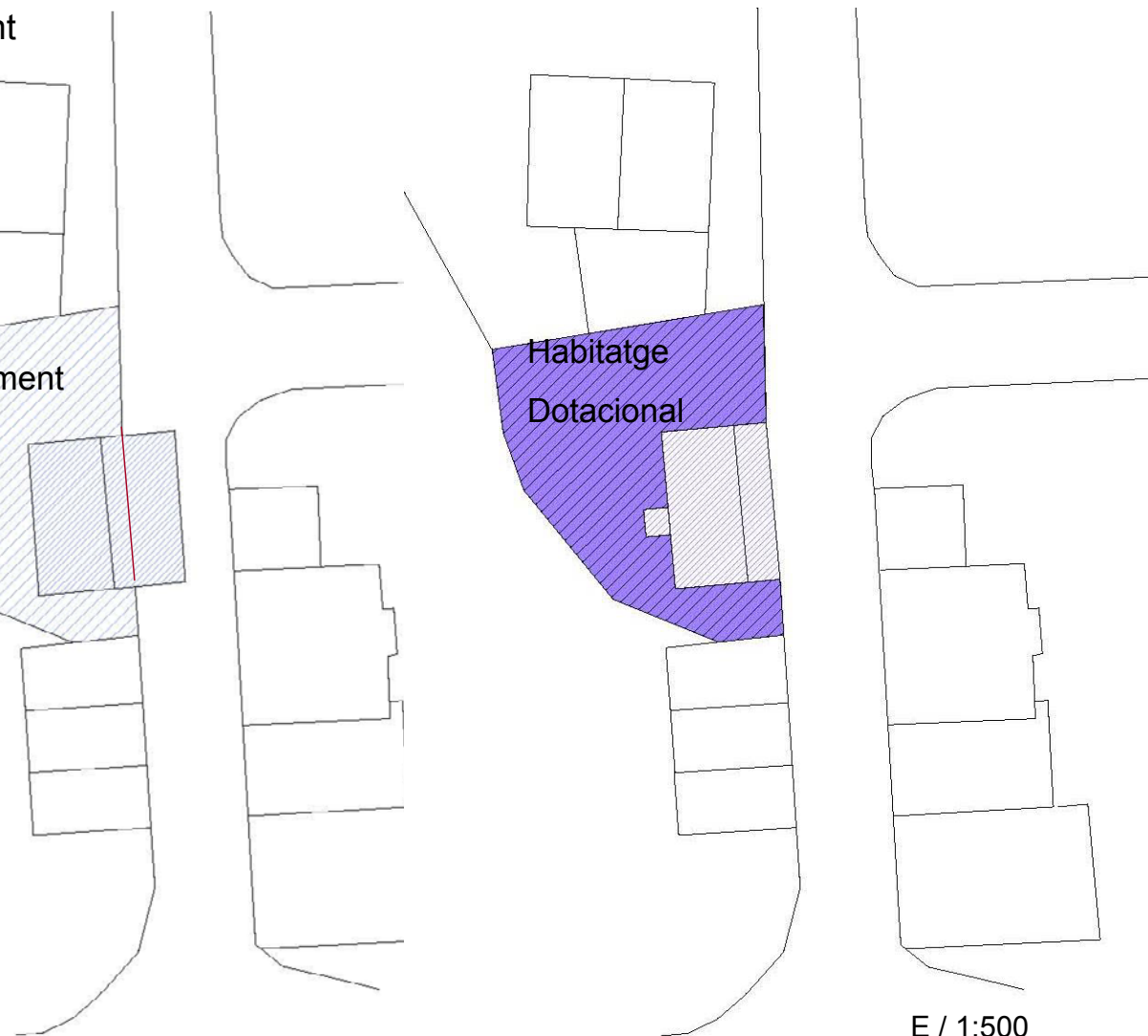
### Solar resultant:

Habitatge dotacional: 338,42m<sup>2</sup>\*

Urbanització vial: 38,58m<sup>2</sup>\*

### Paràmetres

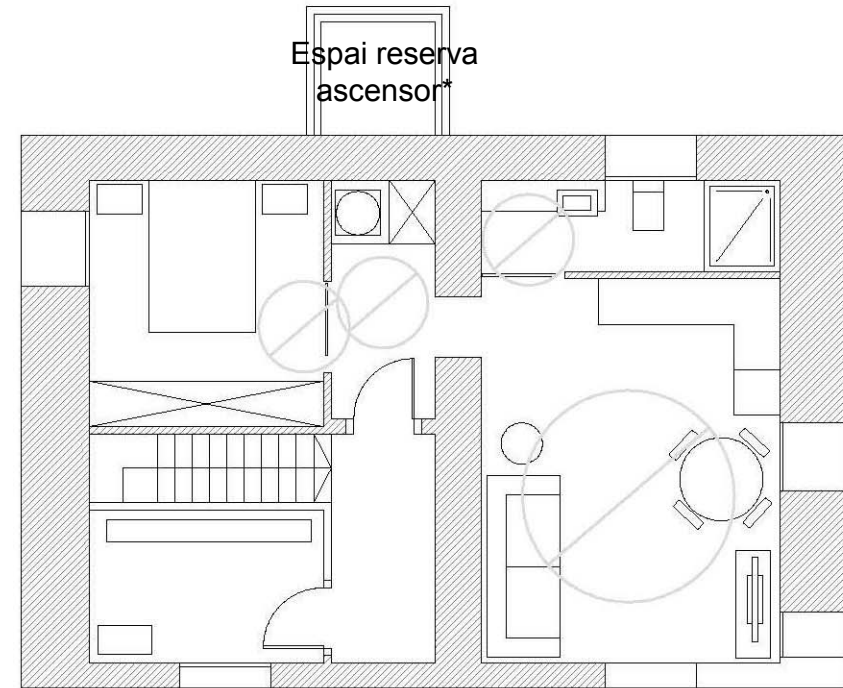
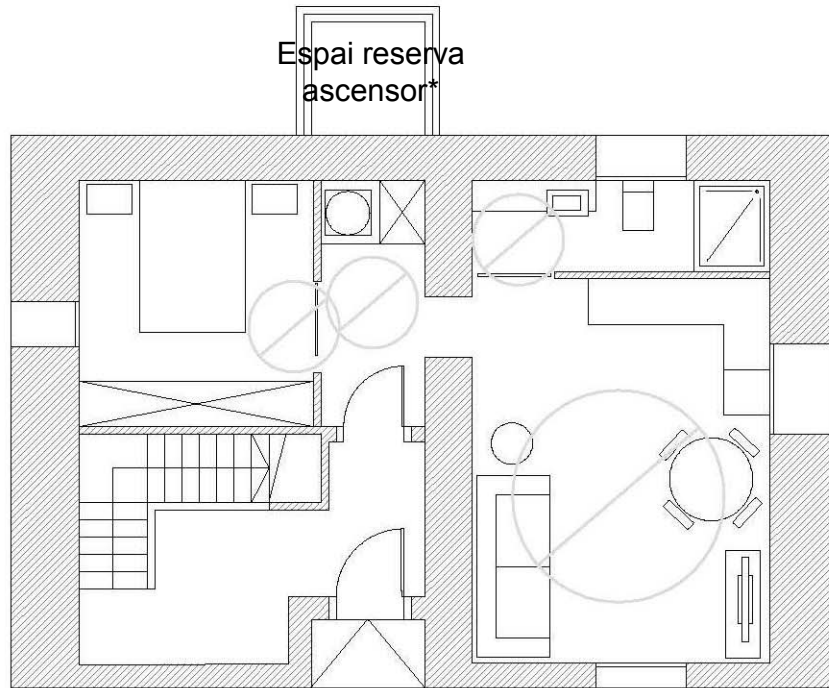
- Habitatge dotacional sense reserva de places de cotxe / habitatge.
- La modificació de planejament facilitarà la implantació d'un equipament com a ús compatible. L'Ajuntament mostra interès per un magatzem amb usos socio-culturals.
- També recollirà la compatibilitat d'usos de serveis tècnics per donar cobertura a la instal·lació de l'antena de telecomunicacions.



\* Totes les superfícies s'hauran de contrastar i reajustar en base a un aixecament topogràfic.

\*\* Seria convenient regularitzar la inscripció registral incorporant la superfície quan ja es disposi d'aixecament topogràfic.

### 3 – PROPOSTA / encaix arquitectònic



E / 1:100

#### Superfícies edifici:

- Superfície construïda: 159,5m<sup>2</sup> (79,75m<sup>2</sup> x planta)
- Superfície útil habitatge: 80 m<sup>2</sup> (40x2 habitatges)
- Superfície elements comuns: 26 m<sup>2</sup> (6,5 instal·lacions)

#### Superfície habitatge:

- Habitació: 10,20 m<sup>2</sup>
- Entrada + rentadora + ACS: 4,45m<sup>2</sup>
- Bany: 4,85m<sup>2</sup>
- ECM: 20,50m<sup>2</sup>
- Total: 40,00m<sup>2</sup>

\* Segons el Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, en els processos de gran rehabilitació amb intervenció de canvi d'ús, s'aplicarà l'annex 1 (obra nova) i s'accepta la reducció d'un 10% de les superfícies (Annex 4). D'aquesta manera tots els edificis plurifamiliars hauran de disposar d'un itinerari accessible. En edificis que tinguin un màxim de 2 habitatges en plantes diferents a la d'accés, s'admet la previsió d'un espai mínim de 1,5m x 1,5m per si en un futur s'hi vol instal·lar un ascensor (apartat 2, art, 2,4 c)).

## 4 – PROPOSTA / comentaris

- Les partides pressupostàries són una estimació per facilitar la presa de decisions i s'hauran de validar amb l'elaboració d'un projecte.
- Les diferències entre el pressupost alt i el baix són les següents i tenen com a condicionants:
  - Coberta: el pressupost alt preveu la substitució de la coberta actual per una de nova. El pressupost baix contempla l'aprofitament de la coberta, repicant el vol sobre l'afectació per vial i refent el ràfec. S'ha d'avaluar per part de l'equip redactor del projecte bàsic i executiu si aquesta actuació és tècnicament viable.
  - Energia solar: instal·lació de plaques, si o no. El Codi Tècnic de l'Edificació considera d'obligat compliment en una gran rehabilitació, com es el cas d'un canvi d'ús, a no ser que es justifiqui tècnicament la seva inviabilitat.
  - Banys: l'enrajolat de 2 de les 4 parets del bany.
  - Fusteries: el manteniment de les fusteries actuals en les que sigui possible.
  - Aïllament de parets: perimetrals que no s'enderroquen. S'ha d'analitzar la necessitat i viabilitat tècnica d'aquesta actuació, ja que donat el gruix que presenten, potser tenen suficient inèrcia tèrmica i una bona transmitància.
- Com a conseqüència s'ha d'avaluar segons projecte i voluntat municipal aquelles actuacions que siguin potestatives de realitzar o no, per acabar d'ajustar el pressupost de treball.

## 4 – PROPOSTA / pressupost alt

### Partides

#### OBRA

• Enderroc afectació	2.033€
• Enderroc interior: 12mlx65€/ml	780 €
• Coberta:	25.952€
• Aïllaments coberta: 80m2x14€/m2	1.120€
• Aïllament façana 164,5m2x100€/m2	16.450€
• Tancaments i divisòries: 47mlx35€/ml	1.645€
• Paviments: 80m2x25€/m2	2.000€
• Revestiments:	9.995€
• Fusteria interior: 8portesx500€	4.000€
• Fusteria exterior: 9 finestresx500€	4.500€
• Instal·lacions:	29.450€
• Ajudes al ram de paleta: (2%)	1.958€
TOTAL	99.883€

#### INSTAL·LACIONS

• Fontaneria 1.500€/hab	3.000€
• Electricitat 2.400€/hab	4.800€
2.000€ comuns	2.000€
• Fumisteria 400€/hab	800€
• Equipaments 5.000€/hab	10.000€
• Telecom, porter	1.600€
• Calefacció 2000€/hab	4.000€
• Energia solar	2.500€
• Altres (bústies, extintors...)	750€
TOTAL	29.450€

#### REVESTIMENTS

• Alicatats 26ml x115€/ml	2.990€
• Falç sostre 36m2x30€/m2	1.080€
• Pintura 2.000€/hab + escala	5.000€
• Pintura portes: 8x65€	520€
• Pintura finestres: 9x45€	405€
TOTAL	9.995€

### Pressupost aproximat edifici

	<b>99.883€ PEM</b>
+ 13% despeses generals	
+ 6% benefici industrial:	18.978€
+ 10% IVA:	<b>130.746€ PEC</b>

### Pressupost aproximat urbanització

Reposició paviment 27m2x60€/m2	<b>1.620€ PEM</b>
Urbanització interior 137m2x30€/m2	<b>4.110€ PEM</b>
+ 13% despeses generals	
+ 6% benefici industrial:	1.088€
+ 21% IVA:	<b>8.250€ PEC</b>

## 4 – PROPOSTA / pressupost baix

### Partides

#### OBRA

• Enderroc afectació	2.033€
• Enderroc interior: 12mlx65€/ml	780 €
• Rehabilitació coberta:	6.488€
• Aïllaments coberta: 80m2x14€/m2	1.120€
• <del>Aïllament façana</del> 164,5m2x100€/m2	-€
• Tancaments i divisòries: 47mlx35€ml	1.645€
• <del>Paviments</del> : 80m2x25€m2	-€
• Revestiments:	8.230€
• Fusteria interior: 8portesx500€	4.000€
• Fusteria exterior: 3 finestresx500€	1.500€
• Instal·lacions:	25.350€
• Ajudes al ram de paleta: (2%)	1.022€
TOTAL	52.168€

#### INSTAL·LACIONS

• Fontaneria 1.500€ /hab	3.000€
• Electricitat 2.400€/hab	4.800€
2.000€ comuns	2.000€
• Fumisteria 400€/hab	800€
• Equipaments 5.000€/hab	10.000€
• Telecom, porter	1.600€
• Calefacció 2000€/hab	4.000€
• <del>Energia solar</del>	-€
• Altres (bústies, extintors...)	750€
TOTAL	25.350€

#### REVESTIMENTS

• Alicatats 13ml x115€ml	1.495€
• Falç sostre 36m2x30€m2	1.080€
• Pintura 2.000€/hab + escala	5.000€
• Pintura portes: 8x65€	520€
• Pintura finestres: 3x45€	135€
TOTAL	8.230€

### Pressupost aproximat

	<b>52.158€ PEM</b>
+ 13% despeses generals	
+ 6% benefici industrial:	9.910€
+ 10% IVA:	<b>68.275€ PEC</b>

### Pressupost aproximat urbanització

Reposició paviment 27m2x60€/m2	<b>1.620€ PEM</b>
Urbanització interior 137m2x10€/m2	<b>1.370€ PEM</b>
+ 13% despeses generals	
+ 6% benefici industrial:	581€
+ 21% IVA:	<b>4.305€ PEC</b>

## 4 – PROPOSTA / inversió rehabilitació

### Supòsits de treball

#### Inversió pressupost baix

<b>PEC edifici</b>	<b>68.275 €</b>
PEC Urbanització	4.305€
Total	72.580€
Indirectes (15%)	10.887€
Imprevistos (5%)	3.414€
<b>TOTAL</b>	<b>86.881 €</b>

#### Inversió pressupost alt

<b>PEC edifici</b>	<b>130.746 €</b>
PEC Urbanització	8.250€
Total	138.996€
Indirectes (15%)	20.845€
Imprevistos (5%)	6.937
<b>TOTAL</b>	<b>166.778 €</b>

- No es contemplen costos per llicència al tractar-se d'obra pública.
- Els costos indirectes inclouen projecte, direcció d'obra, seguretat i salut, control de qualitat, assegurances i despeses de gestió (notaria, registre, taxació).
- No es contemplen costos financers ja que no es preveu l'obtenció d'un préstec hipotecari.

#### 4 – PROPOSTA / inversió obra nova

- Programa estimat:

- 2 habitatges de 2 habitacions (75 m2 aprox)
- Edifici 100 m2 x planta

• Cost enderroc	6.100€
• Cost construcció 1.000€ / m2 x 200 m2	200.000€
<b>TOTAL:</b>	<b>206.100 €</b>

#### Pressupost aproximat

	<b>206,100€ PEM</b>
+ 13% despeses generals	
+ 6% benefici industrial:	39.159€
+ 10% IVA:	<b>269.784 € PEC</b>

#### Pressupost aproximat urbanització

Reposició paviment 27m2x60€/m2	<b>1.620€ PEM</b>
Urbanització interior 137m2x10€/m2	<b>1.370€ PEM</b>
+ 13% despeses generals	
+ 6% benefici industrial:	581€
+ 21% IVA:	<b>4.305 € PEC</b>

#### Inversió pressupost obra nova

<b>PEC edifici</b>	<b>269.784 €</b>
PEC Urbanització	4.305€
Total	274.090€
Indirectes (10%)	27.409€
Imprevistos (5%)	13.704€
<b>TOTAL</b>	<b>315.203 €</b>

## 5 – ACTUACIONS / programació

### abril 2018- setembre 2018

- Regularització urbanística:
  - Aixecament topogràfic
  - Regularització registral
- Tramitació i aprovació de la modificació puntual de planejament per la creació i adscripció de la parcel·la a la nova clau d'habitatge dotacional.
- Redacció del projecte del magatzem
- Licitació i construcció del magatzem

### Juny 2018- setembre 2018

- Redacció del projecte dels habitatges
- Contactes amb la companyia de telefonia mòbil per comunicar i programar el trasllat de les instal·lacions actuals

### octubre 2018 - abril 2019

- Licitació i construcció dels habitatges
- Obtenció de la qualificació d'HPO (a valorar)

### gener 2019 - maig 2019

- Redacció del reglament d'adjudicació i ús; i expedient d'implantació del servei (a valorar)
- Adjudicació a través del Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial del Consell Comarcal d'Osona (a valorar en funció del model de gestió).

## 6 – CONSIDERACIONS FINALS /

### Adequació de les tipologies d'habitatge proposades, de gra petit, a la demanda de la ciutadania.

Tot i que un dels paràmetres d'inici de l'estudi és la destinació dels habitatges a emancipació de gent jove, l'ajuntament ha expressat en algun moment els dubtes que la proposta d'habitatges de 40 – 50m<sup>2</sup> tingui demanda.

Seria convenient la verificació d'aquest fet.

### Importància del magatzem dins l'actuació.

L'espai d'emmagatzematge, no previst en un inici, va ser una necessitat detectada durant una visita de l'assistència. En un primer moment plantejat com una construcció auxiliar per traslladar el material que està emmagatzemat a l'antic ajuntament i potser també un vehicle de neteja municipal, va anar creixent en extensió i programa fins a definir-se com un espai polivalent amb capacitat per a 100 persones a part de l'ús d'emmagatzematge.

Seria convenient l'encàrrec conjunt del projecte dels habitatges i el magatzem per garantir una bona integració arquitectònica que respecti el paisatge urbà del municipi.

### Inversió elevada sense finançament

Tant l'opció d'enderroc i obra nova amb tipologia gran d'habitatge, com la de rehabilitació amb tipologia petita i construcció de magatzem presenten un pressupost elevat. L'import adjudicat a través de les meses de concertació de la Diputació de Barcelona, no cobreixen en cap cas la totalitat del cost. S'haurà de renegociar la destinació per l'execució del magatzem.

Seria convenient planificar una construcció per fases que faciliti l'obtenció de fons per l'execució, ja que no s'ha contemplat el finançament de l'obra. Tampoc s'ha estudiat els anys d'amortització de la inversió amb l'ingrés de lloguers, al no ser prioritari per l'ajuntament un mínim de rendiment econòmic.



**Diputació  
Barcelona**

**Àrea de Territori  
i Sostenibilitat**

**Gerència de Servels d'Habitatge, Urbanisme i Activitats**

Comte d'Urgell, 187, 2a pl.

Edifici del Relotge

08036 Barcelona

Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653

[gs.hua@diba.cat](mailto:gs.hua@diba.cat) · [www.diba.cat/](http://www.diba.cat/)

## **ANNEX 2. REGISTRE DE LA PROPIETAT I DADES CADASTRALS**

Àrea de Territori i Sostenibilitat

**Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats**

Información Registral expedida por

**LUZ SUNYER DE LA PUENTE**

Registrador de la Propiedad de VIC 3

Ronda Camprodón, 1 - Despacho 1B - VIC

tífono: 0034 938864707

correspondiente a la solicitud formulada por

**PERE SALA BASSOLS**

cc



**Interés legítimo alegado:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: Z84NN02F

**Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VIC TRES**

Ronda Camprodon, 1, 1B.

08500 Vic

Teléfono: 93.886.47.07

Fax: 93.886.85.74

**NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y GARGAS**

Fecha: 20/02/2018

Finca: 25 de SORA CUFIR: 08089000297544

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida de conformidad al artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario.**

Sólo mediante certificación puede acreditarse el contenido de los asientos del Registro (artículos 32, 97, 222 y 225 de la Ley Hipotecaria de su Reglamento)

Solicitante: FLOTI

**DATOS REGISTRALES**

Finca: 25 de SORA

Tomo: 490 Libro: 4 Folio: 36 Inscripción: 5

**DESCRIPCION:**

CASA denominada "Can Jaume Casas", con un pequeño margen vulgo borell que la circuye por oriente, mediodía y poniente y el pozo existente en la parte de Oriente del huerto que antse formaba parte de dicha casa, situada en la calle de Arrabal del pueblo de Sora, señalada de número doce, cuya medida superficial no consta. Linda: por oriente con la calle y parte con el huerto que antes formaba parte de la casa de propiedad en el día de José Vilageliu mediante margen, por poniente y mediodía, o sea, derecha y espalda, con el propio huerto que acaba de mencionarse, mediante el mismo margen, y por la izquierda norte con tierras del heredero de doña Cristina Rocafigera.

Referencia Catastral: no consta

**TITULARES ACTUALES**

Nombre.....: MUNICIPIO DE SORA

Título.....: Cesion

Participación.....: 100,000000% (totalidad) del pleno dominio

Fecha del Título...: 21/11/1895

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

---

Autoridad.....: Joaquin Carrera

Sede Autoridad.....: Torello

Inscripción.....: 5ª de fecha 27/12/1895

**CARGAS**

**POR PROCEDENCIA**

NO hay cargas registradas

**PROPIAS DE ESTA FINCA**

A la condición resolutoria de sustitución impuesta a Ramon Vilademunt Burch para el caso de fallecer sin sucesión, según la inscripción 3ª, al folio 170 del tomo 35, libro 1 de Sora, de fecha veintidós de enero de mil ochocientos ochenta y nueve.

La cesión a favor del Municipio de Sora, está condicionada a que la finca no pueda enajenarse en ningún tiempo, sin el consentimiento de las dos terceras partes de los vecinos del propio municipio, según la inscripción 5ª, al folio 36 del tomo 490, libro 4 de Sora, de fecha veintisiete de diciembre de mil ochocientos noventa y cinco.

Es de advertir que existen cargas caducadas pendientes de cancelar.

---

**ASIENTOS PENDIENTES DE DESPACHO**

NO hay documentos pendientes de despacho

---

1. Esta información registral tiene sólo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos Informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados

---

los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

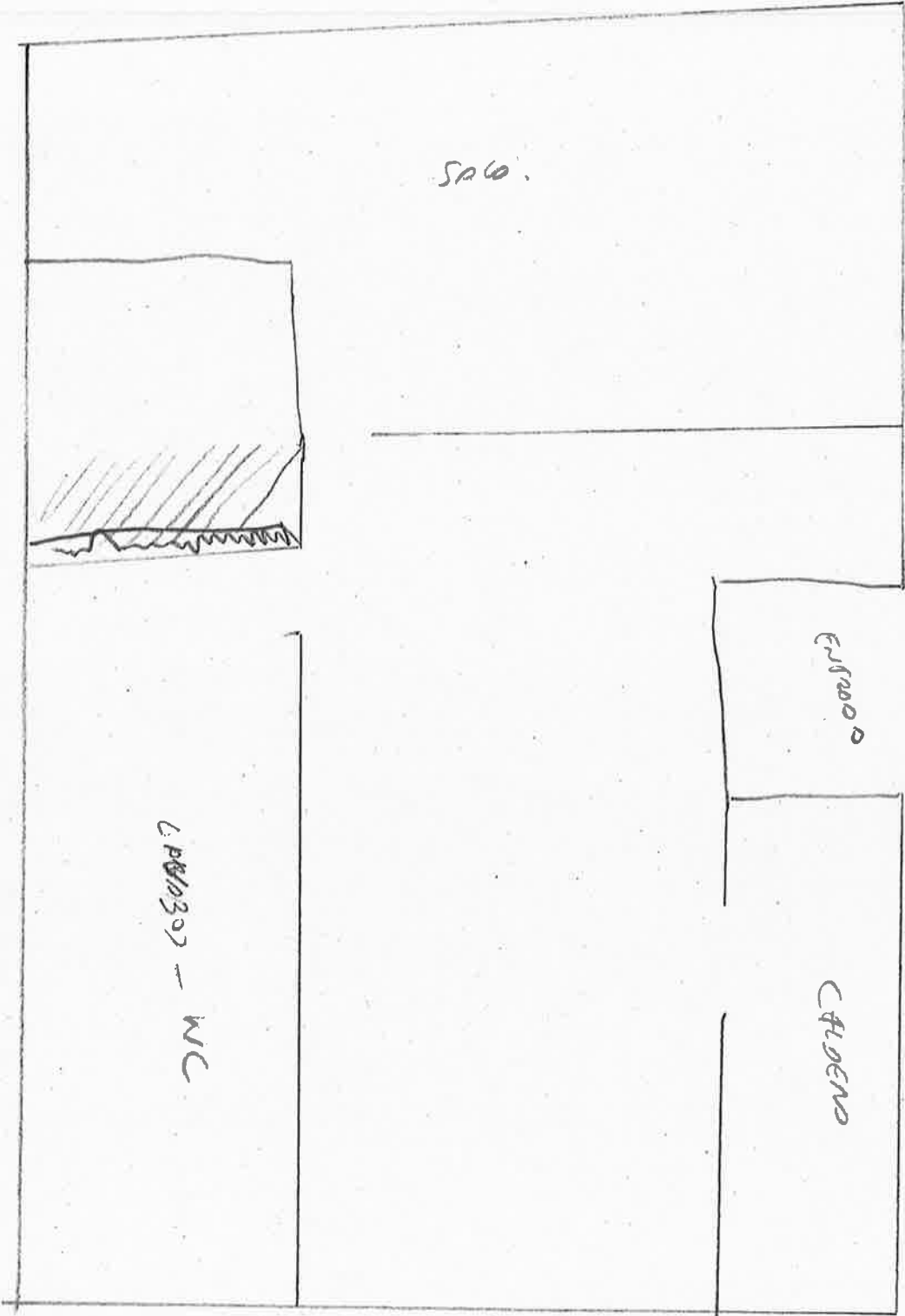
----- FIN DE LA NOTA SIMPLE-----

### ADVERTENCIAS

---

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

C/ No 152



PB

UBI  
TE

**PLA DE VIABILITAT ECONÒMICA 2016**

**ENTITAT: Ajuntament de Sora**

**Romanent i Rtat Press.**

<b>RESULTAT PRESSUPOSTARI</b>	<b>2.015</b>	<b>2.016</b>	<b>2.017</b>
Drets Reconeuguts Nets	697.027	406.681	538.829
Obligacions Reconeugudes Netes	754.834	387.971	822.404
Resultat Pressupostari	-57.808	18.710	-283.575
Desviacions de l'exercici positives	0	0	0
Procedents de Subv. D'AAPP	0	0	0
Desviacions de l'exercici negatives	0	0	10.000
Procedents de Subv. D'AAPP	0	0	2.304
Despesa finançada amb romanent	0	0	304.169
	-57.808	18.710	30.594

**ROMANENT DESPESES GENERALS**

Anterior	450.117	172.240	410.746
Resultat Pressupostari	-57.808	18.710	-283.575
Resultat d'exercicis tancats	-221.499	219.796	-3.741
Disminució Exc. Finançament Afectat	0	0	10.000
Altres	1.431		
Actual	172.240	410.746	133.429

**ROMANENT A INCORPORAR**

Romanents a incorporar - Despeses	11.815	10.000	0
Romanents a incorporar - Ingressos	0	0	0
Exoès de Finançament Afectat	11.815	11.815	1.815
Necessitat de Finançament de la incorporació	0	-1.815	-1.815

**DISPONIBILITAT DEL ROMANENT**

Romanent per Despeses Generals	172.240	410.746	133.429
Per Reconeixement extrajudicial de crèdits	1.435	0	0
Per incorporació de romanents de despesa	0	0	0
Romanent no compromés	170.805	410.746	133.429
Per Fons de Solvència	85.203	94.708	90.476
Per finançar inversions	0	0	42.953
Per reduir endeutament	85.602	316.038	0





**Diputació  
Barcelona**

Àrea d'Infraestructures  
i Espais Naturals

**Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats**

Comte d'Urgell, 187, 2a pl.

Edifici del Relotge

08036 Barcelona

Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653

gs.hua@diba.cat · www.diba.cat/