

ANUNCIS DE L'ADMINISTRACIÓ LOCAL

AJUNTAMENTS

AJUNTAMENT DE SOLSONA

ANUNCI sobre aprovació definitiva del Pla parcial del sector F.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Solsona, en la sessió del dia 10 de desembre de 2018, acordà:

1. Procedir a publicar en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* el Pla parcial del sector F aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Solsona, en la sessió del dia 26 de gener de 2018 i que incorpora les esmenes detallades a l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de data 16 de gener de 2018.
2. Notificar aquest acord a Solicelgrat, SL i a Esteve Gangolells i Sampons.

«NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i àmbit territorial d'aplicació

1. Aquest Pla parcial urbanístic té per objecte desenvolupar el SS1 del sector urbanitzable F, delimitat pel Avanç de Pla parcial del Sector F, "la Cabana del Silo".
2. L'àmbit d'aplicació d'aquestes Normes correspon a la totalitat de l'àmbit del SS1, la Cabana del Silo, inclòs dintre dels límits assenyalats en els plànols de l'esmentat Avanç de Pla parcial urbanístic.

Article 2. Contingut i interpretació

- a. El contingut d'aquest Pla parcial urbanístic a l'àmbit discontinu del Subsector 1, la Cabana del Silo, correspon a l'establert en l'article 66 del TRLU i 84 i següents del RLU, i està integrat pels documents següents:

Documentació escrita

1. Memòria de la Informació
2. Memòria de la Ordenació
3. Normes urbanístiques
4. Pla d'etapes
5. Estudi econòmic i financer
6. Quadres de dades

Plànols

CVE-DOGC-A-19007023-2019

Plànols de la informació urbanística:

- I.1.1. Encaix territorial
- I.1.2. Ortofotoplànol
- I.1.3. Topografia
- I.1.4. Estructura de la propietat
- I.2.1. Règim del sòl vigent
- I.2.2. Qualificació de sòl vigent
- I.3.1. Reportatge fotogràfic

Plànols d'Ordenació urbanística:

- O.1.1. Àmbit del Pla parcial
- O.2.1. Qualificació del sòl proposada
- O.3.1. Ordenació Indicativa
- O.4.1. Normativa específica illes A i B
- O.4.2. Normativa específica illa C
- O.5.1. Xarxa viària bàsica proposada
- O.5.2. Seccions viàries
- O.5.3. Serveis urbans: aigua, reg, hidrants contra incendi, clavegueram, electricitat, enllumenat públic, contenidors

Annexes

- I. Informe ambiental
- II. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- III. Conveni urbanístic
- IV. Antecedents de tramitació

b. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic del Pla parcial urbanístic i prevalen sobre els restants documents del Pla. En el no previst per aquestes Normes, s'estarà al que disposi el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

c. Els documents d'aquest Pla parcial urbanístic s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria de l'ordenació urbanística.

d. Les indicacions del Pla que puguin referir-se a espais situats fora del seu àmbit d'actuació, s'hauran d'entendre com a indicatives i sense caràcter normatiu.

e. La Memòria de la informació urbanística i els annexes, així com els plànols d'informació urbanística, tenen caràcter informatiu i justificatiu.

Article 3. Vigència

El Pla parcial tindrà una vigència indefinida des del moment de la seva publicació, mentre no es produeixi la seva modificació. Per a la seva modificació cal atendre al que estableixen els articles 94 del TRLU i 117 i 118 del RLU, i pel que fa a la tramitació del Pla seran d'aplicació els articles 83 del TRLU i 117 del RLU.

CVE-DOGC-A-19007023-2019

Article 4. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació urbanística del Pla, donada la iniciativa privada del mateix, serà el de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.

Article 5. Desenvolupament i execució del pla urbanístic

Per al desenvolupament d'aquest Pla parcial urbanístic es redactaran els projectes d'urbanització i de reparcel·lació corresponents.

Article 6. Projectes d'urbanització

a. D'acord amb el que determina l'article 65.e) del TRLU, les obres d'urbanització bàsiques i les complementàries es concretaran en document posterior i separat mitjançant el projecte (o projectes) d'urbanització. Aquest projecte d'urbanització, podrà precisar el disseny de la via tot mantenint l'amplada total.

b. El document incorpora un esquema on es representen les xarxes de subministrament de serveis, d'acord amb l'article 87.2 del Reglament de la llei d'urbanisme. El projecte d'urbanització haurà de dimensionar aquestes xarxes de serveis per tal de garantir la seva capacitat d'acord amb els consums i els abocaments previstos pels nous usos implantats.

c. El projecte d'urbanització haurà d'incloure l'obligació per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

d. El projecte d'urbanització haurà d'incorporar conjuntament el tram de vial de l'Avinguda de Sant Bartomeu, situada al sud-est del sector i fins a la carretera de Manresa, així com la part inclosa com a càrrega externa del subsector 1, la qual es troba dins de l'ARE la Cabana del Màrtir.

e. Caldrà que els projectes d'urbanització i de disseny de les noves edificacions i espais lliures vetllin per la seva integració en l'entorn, detallant els elements i materials a utilitzar, colors i textures, disposició de l'edificació, definició de volums, apantallaments vegetals, etc. Així mateix, caldrà prendre les mesures necessàries per conservar i millorar l'estat del paisatge en les noves peces incloses dins del sistema de parcs i jardins, i garantir la màxima naturalització de l'espai.

f. En el desenvolupament de l'avinguda de Sant Bartomeu com a eix viari de descongestió del volum de trànsit de la carretera de Manresa, caldrà garantir la no afectació a la zona residencial, donant compliment en tot moment a la legislació vigent en matèria de contaminació acústica.

El projecte garantirà la compatibilitat de la urbanització proposada amb el projecte d'urbanització de l'ARE de la Cabana del Màrtir.

Article 7. Projecte de reparcel·lació

a. Es redactarà un Projecte de reparcel·lació per tot el SS1 del Pla parcial urbanístic.

b. L'aprovació definitiva del Pla parcial i del corresponent Projecte de reparcel·lació serà, per a totes les parcel·les, el reconeixement a la seva aptitud per a poder ser edificades sense cap més tràmit que l'atorgament de la pertinent llicència d'obres d'edificació.

c. La redacció del Projecte de reparcel·lació tindrà en compte els criteris establerts l'article 126 i següents del TRLU, i els articles concordants dels Reglaments establerts en la legislació estatal.

Article 8. Divisió poligonal i polígons d'actuació

Donada la continuïtat de la xarxa viària proposada i la necessitat d'obtenció de les peces destinades a espais lliures i equipaments, el Pla parcial urbanístic estableix un únic polígon d'actuació discontinu que inclou la total superfície delimitada en els plànols d'ordenació.

Article 9. Modificacions

CVE-DOGC-A-19007023-2019

a. Les modificacions del present Pla parcial urbanístic hauran de respectar les determinacions fonamentals del POUM-09 de Solsona, i s'ajustaran al que prescriuen els articles 94 del TRLU i 117 i 118 del RLU.

b. En qualsevol cas, no suposaran modificació del Pla parcial urbanístic aquells ajustos o canvis que es puguin introduir en el desenvolupament del mateix i que suposin una millora de l'ordenació o de la integració paisatgística definida en aquest document.

Article 10. Llicències

a. Estan subjectes a llicència municipal tots els actes referits a l'article 187 del TRLU i següents. Tanmateix, és precis obtenir llicència municipal per a tots aquells altres actes establerts a la Normativa del POUM-09 de Solsona.

b. Pel que fa a les llicències d'obres i activitats, s'estarà al que es disposa en el Capítol quart del Títol I del POUM-09 de Solsona.

c. A la memòria del projecte pel que es sol·liciti la llicència es justificarà el compliment de les Normes del Pla parcial urbanístic i de totes les disposicions específiques que el poguessin afectar.

Article 11. Cessió de l'aprofitament urbanístic

a. D'acord amb l'article 45 .1a) del TRLU, els propietaris inclosos dintre el sector de planejament delimitat tenen el deure de cedir el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, lliure de càrregues d'urbanització.

b. El càlcul del valor del aprofitament urbanístic i la seva ponderació es realitzarà en el corresponent projecte de reparcel·lació.

c. Aquest Pla parcial urbanístic, estableix la localització indicativa de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic dins la parcel·la que conforma l'Illa A, sens perjudici que el Projecte de reparcel·lació pugui precisar-ne la posició de forma definitiva.

Article 12. Parcel·lació

S'entén com a parcel·la, la superfície de sòl amb aprofitament urbanístic, és a dir, el sòl que resulta del procés de divisió de la propietat, un cop fetes les aportacions de sòl per espais i sistemes públics ordenats pel planejament.

Les normes específiques de cada zona fixen les condicions obligatòries de parcel·lació a fi de garantir les possibilitats d'una edificació adequada. Aquestes condicions poden referir-se a la façana mínima, la parcel·la mínima i regularització obligatòria.

Per a tot canvi d'agregació o divisió de les parcel·les existents, cal la corresponent llicència, sense la qual no tindrà validesa a efectes del planejament urbà.

CAPÍTOL SEGON. RÈGIM DEL SÒL

Article 13. Classificació del sòl

El règim del sòl dins l'àmbit del Pla parcial a l'àmbit discontinu del Subsector 1, la Cabana del Silo, correspon a sòl urbanitzable delimitat, i esdevindran sòls urbans un cop s'hagin desenvolupat i executat els documents de gestió i urbanització corresponents.

Article 14. Qualificació del sòl

El present Pla parcial qualifica el sòl en zones i sistemes, i n'estableix les condicions particulars que ha de complir, així com els usos assignats. Per tot allò no previst en aquestes normes s'estarà al que determinin les Normes urbanístiques del POUM-09.

CVE-DOGC-A-19007023-2019

Article 15. Quadres de superfície del Pla parcial

a. Superfícies: zones i sistemes

PLANEJAMENT PROPOSAT			
Àmbit	SUBSECTOR 1 (SS1)		
Sup. (m²)	15.804,4		
SISTEMES	Clau	sup. (m²)	%
Parcs i jardins urbans	P	2.367,5	15,0 %
Equipaments	Eg	1.988,0	12,6 %
Vialitat	V	3.522,7	22,3%
Infraestructures de ServeisTècnics	I	24,0	0,2%
TOTAL SISTEMES		7.902,2	50,0 %
ZONES		sup. (m²)	%
Subzona Res. unifamiliar aïllada	5g*	2.000,0	12,7%
Subzona Res. bifamiliar aïllada	5g	4.500,0	28,5%
Subzona Res. ord. vol. predefinida HPO	6 HPO	1.402,2	8,9%
TOTAL ZONES		7.902,2	50,0 %
TOTAL		15.804,4	100,0 %

Distribució de l'aprofitament urbanístic:

DISTRIBUCIÓ DE L'APROFITAMENT AL SUBSECTOR 1						
	Sup. sòl m²	Edific. neta m²st / m²s	Sostre Hab. m²st	% Sostre	Règim Habitatges	Núm. Hab.max
Illa A	Subzona residencial d'ordenació Volumètrica Predefinida (clau 6 HPO)					
	1.402,2	1,183	1.659	20% + 10%	HPO Règim gral / concert	24

CVE-DOGC-A-19007023-2019

Illa B	Subzona residencial unifamiliar aïllada (clau 5g*)					
	2.000,0	0,596	1.192	21,5%	Règim Lliure	4
Illa C	Subzona residencial bifamiliar aïllada (clau 5g)					
	4.500,0	0,596	2.681	48,5%	Règim Lliure	18
Total zona Residencial SS1	7.902,2		5.532	100,0%		46
Total segons POUM-09			5.532			46

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE SISTEMES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Article 16. Definició

- a. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el correcte desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius de planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.
- b. Aquest Pla parcial urbanístic estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Article 17. Identificació dels sistemes

- a. Els sistemes previstos per aquest pla i les claus que identifiquen els mateixos són els següents:

Sistema viari clau V

Sistema de parcs i jardins urbans clau P

Sistema d'equipaments clau Eg

Sistema d'infraestructures de serveis tècnics clau I

- b. Aquests sistemes es delimiten i s'identifiquen en els plànols d'ordenació del Pla amb la seva clau corresponent.

Article 18. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

- a. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.
- b. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública.
- c. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu el POUM-09 de Solsona en l'article 139.2, sempre que aquesta gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius del Pla parcial urbanístic.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SISTEMA VIARI

Article 19. Definició i identificació

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària i dedicat exclusivament a l'ús de la mobilitat i l'aparcament. Aquests espais han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i els sectors urbans i assegurar un nivell de mobilitat adequat, sigui per tràfic rodat a motor o no i vianants.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V.

Article 20. Titularitat

El sòl qualificat de sistema viari, clau V, serà de titularitat pública.

Article 21. Règim general

a. En l'obtenció, projectació, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes, les del POUM-09 de Solsona entre els articles 142 i 149, així com la legislació sectorial vigent.

b. Els projectes d'urbanització complementaris que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta xarxa viària a la topografia i altres característiques geomètriques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, per precisar la seva disposició, sense disminuir-ne la superfície establerta pel Pla.

Article 22. Règim particular i condicions d'urbanització del sistema viari

a. Aquest Pla parcial urbanístic estableix un règim particular de les diferents vies definides en els plànols d'ordenació, en funció de la posició i el paper que les mateixes han d'exercir en el conjunt de l'àmbit delimitat. En concret aquest règim particular afecta a les condicions bàsiques d'urbanització i a les condicions d'accés a les parcel·les des de cada via.

b. Sobre les condicions bàsiques d'urbanització de les diferents vies del Pla parcial urbanístic:

Les alineacions de vialitat establertes en aquest Pla parcial seran de caràcter vinculant per constituir límits de zonificació. Les rasants i la distribució interior de l'espai viari tenen caràcter indicatiu, podent-se precisar el seu tractament a través del projecte d'urbanització.

En l'ordenació i la urbanització de la xarxa viària s'aplicaran els criteris normatius definits en el POUM, així com les dimensions fixades en els plànols d'ordenació d'aquest Pla parcial, en els quals s'ha definit la secció bàsica més adequada per als carrers.

El projecte d'urbanització podrà ajustar aquesta secció, sense variar la seva amplada total, precisant el disseny de la via en quant als espais reservats als vehicles, als vianants, a les voreres, als arbres i a tots els elements que calgui per aconseguir una millora en l'ordenació.

En el plànol O.5.1. Xarxa viària bàsica proposada i O.5.2. Seccions viàries 1/2 es defineixen les característiques geomètriques i de disseny del sistema viari de l'àmbit, les alineacions i les rasants del mateix.

Article 22 bis. Condicions d'urbanització de la connexió viària amb la ctra. de Manresa

L'Ajuntament de Solsona garantirà, de forma simultània al desenvolupament del subsector 1, l'execució de la urbanització del tram de vial de l'avinguda de Sant Bartomeu fins a la seva connexió amb la carretera de Manresa. Aquests terrenys classificats de sòl urbà i cedits a l'Ajuntament, s'hauran d'urbanitzar a través de mecanismes com contribucions especials o similars.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DEL SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS

CVE-DOGC-A-19007023-2019

Article 23. Definició i identificació

1. Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com a espais lliures o zones verdes amb arbrat o jardineria, o amb superfícies contínues que configuren espais de relació cívica, i aquells altres que degut a la seva naturalesa i la seva especialització es mantenen lliures d'edificació i altres usos.

2. En el plànol O.2.1. Qualificació del sòl proposada es situen i s'identifiquen els sòls destinats al sistema de parcs i jardins amb la clau P.

Article 24. Titularitat

El sol qualificat com a parc i jardí urbà, clau P, serà de titularitat pública.

Article 25. Règim general

En l'ús i conservació dels parcs urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en el POUM-09 de Solsona entre els articles 150 i 156, i en aquestes Normes.

Article 26. Condicions d'ordenació i edificació

1. Els parcs i jardins urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a que es destinen i que són fonamentalment arbrat, jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.

2. Es considera prioritari que els parcs i jardins d'aquest sector mantinguin, en la mesura del possible, la coberta de vegetació autòctona. La seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques, integrant-la dins del projecte d'urbanització corresponent.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS**Article 27. Definició i identificació**

1. El Sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socioeconòmiques de la població.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau Eg.

Article 28. Titularitat

1. Els sols que el present Pla parcial urbanístic qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris seran de titularitat pública.

2. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla.

Article 29. Règim general

En l'ús i conservació dels equipaments, s'observaran els preceptes generals establerts en el POUM-09 de Solsona entre els articles 157 i 163, en aquestes Normes, i a la legislació sectorial vigent.

Article 30. Condicions d'ús

1. Usos dominants: la peça de sòl qualificada d'equipament adjacent al cementiri municipal existent, identificada en els plànols com a Eg, es destinarà a l'ús de cementiri i/o a usos relacionats amb aquest.

CVE-DOGC-A-19007023-2019

2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant amb la funció concreta de l'equipament.

Article 31. Condicions d'ordenació i edificació

1. L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà en què se situen.

2. Les condicions generals d'edificació per als nous equipaments es regularà per l'article 163.3 de les Normes del POUM-09, a més de pels següents paràmetres:

a) Edificabilitat neta màxima: 1,50 m²st/m² sòl.

b) Alçada reguladora màxima: 10,5 metres.

c) Pendent màxim del terreny admès: 20%.

d) Nombre màxim de plantes: PB + 2 PP.

Totes aquestes determinacions podran ser reconsiderades sempre que es redacti un Pla especial d'equipaments posterior.

SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS

Article 32. Definició i identificació

1. El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn els espais reservats per a la instal·lació de subestacions elèctriques, soterrades o en superfície, així com estacions de bombeig de la xarxa de sanejament.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau I.

Article 33. Titularitat

Els sòls que el present Pla parcial urbanístic qualifica com a sistema d'infraestructures de serveis tècnics seran de titularitat pública.

Article 34. Règim general

En ús i conservació dels serveis tècnics, s'observaran els preceptes generals establerts entre els articles 164 i 166 del POUM-09 de Solsona i en aquestes Normes.

Article 35. Condicions d'ús

Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de que es tracti, en les condicions de funcionament específic regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.

Article 36. Condicions d'ordenació i edificació

Els centres de transformació elèctrica i l'estació de bombeig de la xarxa de sanejament podran ser soterrats o en superfície. La seva superfície no edificada restarà urbanitzada d'acord amb els criteris dels espais públics o jardins privats que l'envolten.

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DE LES ZONES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

CVE-DOGC-A-19007023-2019

Article 37. Definició

1. L'àmbit d'actuació que aquest Pla parcial desenvolupa queda subdividit en zones (sòl susceptible d'aprofitament) en les que es regula de forma detallada les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
2. En aquest Pla parcial s'estableixen les següents subzones, derivades de les zones establertes pel POUM-09 de Solsona:
 - Subzona residencial bifamiliar aïllada (clau 5g)
 - Subzona residencial unifamiliar aïllada (clau 5g*)
 - Subzona residencial d'ordenació volumètrica predefinida d'habitatges de protecció pública (clau 6 HPO)

Article 38. Condicions generals de parcel·lació, edificació i ús

La definició dels paràmetres que regulen la parcel·lació, l'edificació i l'ús, per tot allò que no es trobi especificat en aquesta normativa, es remet a la Normativa del POUM-09 de Solsona, més concretament en els seus capítols 2, 3 i 4 del Títol III, "*Disposicions comunes de l'ordenació, de l'ús i condicions d'habitabilitat*", així com als capítols 1 i 2 del Títol V, "*Regulació de sòl urbà*".

En relació a l'ús comercial, en l'àmbit d'aquest Pla parcial només és possible la implantació, per una banda, de PEC no singulars sempre que no configurin un GEC col·lectiu o un GECT i, per l'altra, establiments comercials singulars (ECS), d'acord amb els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial inclosos a l'article 9 del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

Article 39. Sostre màxim

D'acord amb els paràmetres establerts pel POUM-09 en relació al Sector F, i l'Avanç de el Pla parcial del Sector F, tramitat en paral·lel al present document, el sostre màxim per al SS1 és de 5.532m²st, tots ells destinats a l'ús principal d'habitatge.

Article 40. Nombre d'habitatges

D'acord amb les determinacions del POUM-09 en relació al Sector F, el nombre màxim d'habitatges del SS1 és de 46 (densitat de 29hab/ha).

Aquest Pla parcial estableix un 30,0% del sostre total (1.659m²st) i un màxim de 24 habitatges als diferents tipus de reserva d'habitatges de protecció oficial.

Concretament un 20% del sostre (1.106m²st) i 16 habitatges en règim general, i un 10% del sostre (553m²st) i un màxim de 8 habitatges de preu concertat.

La resta d'habitatges, 22, són de preu de venda lliure, amb un sostre total de 3.873m²st.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIONS PARTICULARS**Article 41. Subzona residencial unifamiliar aïllada (clau 5g*)**

1. Comprèn els sòls destinats a edificacions residencials, sense continuïtat de l'edificació, en deixar espais intermedis responnent al model tradicional de ciutat jardí.
2. L'ús principal és el residencial. L'ús compatible és el comercial. La proporció màxima serà del 40% d'ús compatible respecte l'ús principal, amb un màxim de 250m² de sostre.
3. Per a les condicions tan de parcel·lació com de l'edificació no establertes en aquesta normativa, seran d'aplicació les pròpies de la *Zona residencial unifamiliar aïllada* (clau 5) determinades als articles 195, 196 i 197 de la normativa del POUM-09 de Solsona, així com les determinacions compreses en el *Capítol 2. Disposicions comunes a tots els sistemes d'ordenació d'edificació* i el *Capítol 4. Sistema d'ordenació d'edificació aïllada*, ambdós inclosos en el *Títol III. Disposicions comunes de l'ordenació, de l'ús i condicions d'habitabilitat*.

CVE-DOGC-A-19007023-2019

Tot i això, aquest Pla parcial estableix les següents condicions particulars per a aquesta subzona:

- S'admetrà 1 habitatge per parcel·la.
- Parcel·la:
 - superfície mínima: 500m²
 - ample mínim de façana a carrer: 15m
- Ocupació màxima: 35% del sòl de la parcel·la
- Alçada reguladora màxima: PB+1P, 7,50m
- Separacions mínimes:
 - a carrer: 4m
 - a lateral i fons: 3m
- Construccions auxiliars:
 - 5% d'ocupació i 4m d'alçada màxima.

L'espai, el sostre i el volum de les construccions auxiliars són complementaris a l'efecte d'ocupació i edificabilitat màximes. Aquestes construccions hauran de respectar les separacions mínimes, tan a carrer com a lateral i fons.

- Intensitat d'edificació: 0,596 m²st/m²sòl
- Pendent de teulada: màxim 35%, tot i que estigui dins el gàlib de la volumetria màxima.

A continuació es defineix la fitxa de característiques principals de l'illa B amb la qualificació de *Subzona residencial unifamiliar aïllada (clau 5g*)*:



Illa B	Subzona residencial unifamiliar aïllada (clau 5g*)				
Sup. sòl m ²	Edific. neta m ² st / m ² s	Sostre Hab. m ² st	% Sostre	Règim Habitatges	Núm. Hab.max
2.000,0	0,596	1.192	21,5%	Règim Lliure	4

Article 42. Subzona residencial bifamiliar aïllada (clau 5g)

1. Comprèn els sòls destinats a edificacions residencials, sense continuïtat de l'edificació, en deixar espais intermedis responant al model tradicional de ciutat jardí.
2. L'ús principal és el residencial. L'ús compatible és el comercial. La proporció màxima serà del 40% d'ús compatible respecte l'ús principal, amb un màxim de 250m² de sostre.

CVE-DOGC-A-19007023-2019

3. Per a les condicions tan de parcel·lació com de l'edificació no establertes en aquesta normativa, seran d'aplicació les pròpies de la *Zona residencial unifamiliar aïllada* (clau 5) determinades als articles 195, 196 i 197 de la normativa del POUM-09 de Solsona, així com les determinacions compreses en el *Capítol 2. Disposicions comunes a tots els sistemes d'ordenació d'edificació* i el *Capítol 4. Sistema d'ordenació d'edificació aïllada*, ambdós inclosos en el *Títol III. Disposicions comunes de l'ordenació, de l'ús i condicions d'habitabilitat*.

Tot i això, aquest Pla parcial estableix les següents condicions particulars per a aquesta subzona:

- S'admetran 2 habitatges per parcel·la en disposició d'aparellats (juxtaposats o sobreposats), sempre que es projecti el conjunt com a una unitat arquitectònica, amb un únic criteri compositiu i amb un únic accés.

- Parcel·la:

superfície mínima: 500m²

ample mínim de façana a carrer: 15m

- Ocupació màxima: 35% del sòl de la parcel·la

- Alçada reguladora màxima: PB+1P, 7,50m

- Separacions mínimes:

a carrer: 4m

a lateral i fons: 3m

- Construccions auxiliars:

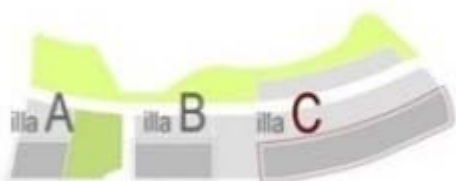
5% d'ocupació i 4m d'alçada màxima.

L'espai, el sostre i el volum de les construccions auxiliars són complementaris a l'efecte d'ocupació i edificabilitat màximes. Aquestes construccions hauran de respectar les separacions mínimes, tan a carrer com a lateral i fons.

- Intensitat d'edificació: 0,596 m²st/m²sòl

- Pendent de teulada: màxim 35%, tot i que estigui dins el gàlib de la volumetria màxima.

A continuació es defineix la fitxa de característiques principals de l'illa C amb la qualificació de *Subzona residencial bifamiliar aïllada* (clau 5g):



Illa C	Subzona residencial bifamiliar aïllada (clau 5g)				
Sup. Sòl m ²	Edific. Neta m ² st / m ² s	Sostre Hab. m ² st	% Sostre	Règim Habitatges	Núm. Hab.max
4.500,0	0,596	2.681	48,5%	Règim Lliure	18

CVE-DOGC-A-19007023-2019

Article 43. Subzona residencial d'ordenació volumètrica predefinida d'habitatges de protecció pública (clau 6 HPO)

1. Correspon a zones residencials en les que l'edificació s'adapta a ordenacions volumètriques predefinides. La tipologia de l'edificació serà plurifamiliar.
2. Les condicions d'ordenació tan de parcel·lació com d'edificació, incloses separacions, alineacions, rasants, gàlils i nombre màxim de plantes, es troben representades en el plànol O.4.1. Condicions de l'edificació de l'illa A.
3. Els paràmetres determinats en els plànols d'ordenació, admeten les toleràncies contemplades en el TRLU i el RLU.
4. Els habitatges seran de protecció pública, un 10% de preu concertat i un 20% de règim general.
5. En aquesta illa es situa de manera indicativa la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, sens perjudici que el Projecte de reparcel·lació pugui precisar-ne la posició de forma definitiva.
6. La parcel·la mínima està definida per un ample mínim de façana a carrer de 7m.
7. L'ús admès en aquest qualificació és el residencial en règim de protecció pública, general o concertat.

A continuació es defineix la fitxa de característiques principals de l'illa A, amb la qualificació de *Subzona residencial d'ordenació volumètrica predefinida (clau 6 HPO)*:



Illa A		Subzona residencial d'ordenació Volumètrica Predefinida (clau 6 HPO)			
Sup. Sòl m²	Edific. Neta m²st / m²s	Sostre Hab. m²st	% Sostre	Règim Habitatges	Núm. Hab.max
1.402,2	1,183	1.659	20% + 10%	HPO Règim gral / concertat	24

Article 44. Càrregues externes al sector

El Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit de les comarques centrals, concretament l'ARE de la Cabana del Màrtir (adjacent al PPU del Sector F), va incloure tota la secció de l'avinguda de Sant Bartomeu en el tram confrontant al seu sector, sobreposant-se a l'àmbit del Sector F definit pel POUM-09.

- Atès que l'illa A del PPU del SS1 necessita la urbanització de terrenys actualment dins del sector de l'ARE de la Cabana del Màrtir per tal de poder gaudir de tots els serveis exigits pel TRLU necessaris per adquirir la condició de solar de totes les seves parcel·les.

- Atès que actualment el desenvolupament del ARE de la Cabana del Màrtir està aturat i sense previsions de desenvolupar-se a curt o mitjà termini.

El PPU del SS1 assumirà els costos derivats de la urbanització bàsica del tram confrontant d'ambdós sectors (SS1 i ARE Cabana del Màrtir), incloent la connexió amb la part de vial pavimentat, extrem oest, davant la

CVE-DOGC-A-19007023-2019

peça industrial existent (antiga Remco).

El SS1 urbanitzarà la part de secció d'aquest tram de l'avinguda de Sant Bartomeu que garanteixi la circulació de vehicles en ambdós sentits de la marxa, acompanyat d'una vorera pel pas dels vianants. El projecte d'urbanització precisarà la distribució de la secció a urbanitzar, la qual haurà de ser compatible amb la secció prevista pel projecte d'urbanització de l'ARE Cabana del Màrtir.

El PPU del SS1 assumirà també els costos d'urbanització bàsica externa necessaris per garantir la connexió viària al camí de la rasa de Moriscots.

La urbanització d'aquests terrenys com a càrregues externes anirà precedida de la seva cessió anticipada (terrenys qualificats de xarxa viària) a favor de l'Ajuntament de Solsona. Els cedents conservaran el dret a participar dins del sector de planejament amb els drets i deures previs a la cessió, ja sigui a l'ARE Residencial o a qualsevol sector que el pugui substituir, en el moment del seu desenvolupament.

A més, els propietaris del SS1 tindran el dret a exigir el rescabament dels costos que es derivin de la urbanització d'aquestes dues càrregues externes als propietaris inclosos en el sectors precitats (ARE o qualsevol sector que el pugui substituir) en el moment del desenvolupament del mateixos.

Aquests sectors hauran d'incloure les despeses d'urbanització avançades pel PPU del SS1 com a càrrega pròpia del sector.

Les condicions per la urbanització de les càrregues externes anteriorment descrites s'inclouen en un conveni urbanístic entre els propietaris implicats, l'Ajuntament de Solsona i el Consorci urbanístic pel desenvolupament de l'ARE, adjunt a aquest document com a document Annex III. Aquest conveni estableix les condicions i els termes precisos en què s'ha de dur a terme aquesta cessió, urbanització de terrenys i finalment rescabament de despeses.»

Contra aquest acord, que exhaureix la via administrativa, podeu interposar recurs de reposició potestatiu davant el mateix òrgan que ha dictat l'acte administratiu en el termini d'un mes des de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació, tal com estableix l'article 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Alternativament, podeu interposar directament recurs davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Lleida, en el termini de dos mesos comptats des del dia de la recepció d'aquesta notificació, d'acord amb els articles 8.1, 25.1 i 46.1 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Solsona, 19 de desembre de 2018

David Rodríguez i González

Alcalde president

(19.007.023)