

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL APTA PER URBANITZAR

CAPÍTOL PRIMER.-

DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL APTA PER URBANITZAR

Art. 461 - Definició (NB)

El sòl que als efectes d'aquestes NNSS no tingui la condició d'urbà o de no urbanitzable, tindrà la consideració de sòl apta per urbanitzar, i podrà ser objecte de transformació en els termes fixats en la legislació urbanística vigent (art. 10 de la Llei 6/1998) i el planejament aplicable.

Art. 462 - Delimitació (NB)

1. Aquestes NNSS delimiten el sòl apta per urbanitzar en els plànols d'ordenació de la Sèrie 3 (E: 1/5.000)
2. En els plànols d'ordenació de la Sèrie 3 (E: 1/2.000) es delimiten diferents sectors de sòl apta per urbanitzar.

Art. 463 - Zones generals (NB)

Es defineixen les zones generals en funció de dos components: la forma i l'ús general.

Art. 464 - Zonificació (NB)

Les zones generals i zones del sòl apta per urbanitzar que fixa en aquestes NNSS són les següents:

RESIDENCIAL

2 Zona general residencial amb espais oberts

- 2.S-1 Zona residencial amb espais oberts en el sector 1
- 2.S-4 Zona residencial amb espais oberts en el sector 4
- 2.S-9 Zona residencial amb espais oberts en el sector 9

INDUSTRIAL

4 Zona general industrial amb espais oberts

- 4.S-2A Zona industrial amb espais oberts en el sector 2A
- 4.S-2B Zona industrial amb espais oberts en el sector 2B
- 4.S-6 Zona industrial amb espais oberts en el sector 6
- 4.S-8 Zona industrial amb espais oberts en el sector 8

TERCIÀRIA

7 Zona general terciària amb espais oberts

Cap

**CAPÍTOL SEGON.-
SECTORS EN SÒL APT E PER URBANITZAR A DESENVOLUPAR
MITJANÇANT PLA PARCIAL**

SECCIÓ PRIMERA.-

DISPOSICIONS GENERALS

**Art. 465 - Sectors del sòl apte per urbanitzar
(NB)**

1. Els sectors que aquestes NNSS delimiten en el sòl apte per urbanitzar són els següents:

SAU -1	Sector Bellavista
SAU-2A	Sector La Pobla Nord S.S.A
SAU-2B	Sector La Pobla Nord S.S.B.
SAU-4	Sector Camí Tractets
SAU-6	Sector La Pobla Sud
SAU-8	Sector Can Sivila - Abadal
SAU-9	Sector Vallflorida

2. El present capítol recull aquests sectors a desenvolupar pel planejament parcial. Les determinacions incloses són vinculants.

SECCIÓ SEGONA.-

DETERMINACIONS DELS SECTORS DE SÒL APT E PER URBANITZAR

**Art. 466 - Determinacions del Sector Bellavista (SAU-1)
(NB)**

SAU-1	SECTOR BELLAVISTA		
1.	SUPERFÍCIE TOTAL	63.643 m ²	100
2.	SÒL PÚBLIC	32.602 m ²	51
	VIARI I APARCAMENT	10.894 m ²	17
	ESP AIS LLIURES	16.549 m ²	26
	EQUIPAMENTS	5.159 m ²	8
3.	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	31.041 m ² sòl	49
4.	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	21.511 m ² st	
5.	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	0,338 m ² st/ m ² sòl	
6.	DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	12 hab/ ha	
7.	ZONIFICACIÓ: Zona residencial amb espais oberts en el sector 1 (clau 2.S-1):		
8.	PARÀMETRES URBANÍSTICS de la Zona 2.S-1:		
	Edificabilitat bruta màxima del sector	0,5 m ² st/ m ² sòl	
	Edificabilitat neta màxima	0,8 m ² st/ m ² sòl	
	Alçada reguladora màxima	8,5 m.	
	Densitat bruta màx.	12 hab/ ha	
	Ocupació màxima de la parcel.la	40 %	
	Ús principal	Habitatge unifamiliar aïllat o aparellat	
	Parcel.la mínima edificable	500 m ²	
	Separacions mínimes a partions i a carrers	5-3-3 m.	
9.	OBJECTIUS: Desenvolupar la gestió del PPO-1. Bellavista, aprovat definitivament el 24/01/90 i adreçat a l'ús residencial. Obtenir gratuïtament la cessió dels sòls on radiqui el 10% de l'aprofitament mitjà del sector i dels sòls adreçats a sistemes: viari, espais lliures/ àrees de protecció del paisatge i equipaments. A la fitxa hi figuren els paràmetres del planejament sectorial aprovat, afegint al sistema d'espais lliures la superfície dels sòls qualificats com zones de protecció del paisatge. Sistema d'actuació: Compensació.		

**Art. 467 - Determinacions del Sector La Pobla Nord S.S.A.
(SAU-2A)
(NB)**

SAU-2A SECTOR LA POBLA NORD. SS/A			
1.	SUPERFÍCIE TOTAL	21.525 m ²	100
2.	SÒL PÚBLIC	9.050 m ²	42
	VIARI I APARCAMENT	2.445 m ²	11
	ESPais LLIURES	5.701 m ²	26
	EQUIPAMENTS	904 m ²	4
3.	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	12.475 m ² sòl	58
4.	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	8.732 m ² st	
5.	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	0,406 m ² st/ m ² sòl	
6.	DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	- hab/ ha	
7.	ZONIFICACIÓ: Zona industrial amb espais oberts en el sector 2A (clau 4.S-2A)		
8.	PARÀMETRES URBANÍSTICS de la Zona 4.S-2A:		
	Edificabilitat neta màxima del sector	0,7 m ² st/ m ² sòl	
	Volum màxim	8 m ³ / m ² sòl	
	Ocupació màxima de la parcel.la	60 %	
	Ús principal	Industrial	
9.	OBJECTIUS: Desenvolupar la gestió del Subsector A del PPO-2. Pou 4/ La Pobla, aprovat definitivament el 27/9/89 i adreçat a l'ús industrial. Obtenir gratuïtament la cessió dels sòls on radiqui el 10% de l'aprofitament mitjà del sector, i dels sòls adreçats a sistemes: viari, espais lliures i equipaments. Sistema d'actuació: Compensació.		

**Art. 468 - Determinacions del Sector La Pobla Nord S.S.B.
(SAU-2B)
(NB)**

SAU-2B SECTOR LA POBLA NORD, SS/B			
1.	SUPERFÍCIE TOTAL	55.116 m ²	100
2.	SÒL PÚBLIC	21.245 m ²	38
	VIARI I APARCAMENT	9.344 m ²	17
	ESPais LLIURES	10.006 m ²	18
	EQUIPAMENTS	1.895 m ²	3
3.	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	33.871 m ² sòl	62
4.	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	15.029 m ² st	
5.	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	0,273 m ² st/ m ² sòl	
6.	DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	- hab/ ha	
7.	ZONIFICACIÓ: Zona industrial amb espais oberts en el sector 2B (clau 4.S-2B)		
8.	PARÀMETRES URBANÍSTICS de la Zona 4.S-2B:		
	Volum màxim	8 m ³ / m ² sòl	
	Ocupació màxima de la parcel.la	38 %	
		12.822 m ²	
	Ús principal	Industrial	
9.	OBJECTIUS: Desenvolupar el Subsector B del PPO 2/ Pou 4-La Pobla, aprovat definitivament el 15/11/2000 i adreçat a l'ús industrial. Obtenir gratuïtament la cessió dels sòls on radiqui el 10% de l'aprofitament mitjà del sector, i dels sòls adreçats a sistemes: viari, espais lliures i equipaments. L'edificació mantindrà els límits d'ocupació previstos en el PP aprovat definitivament el 15/11/2000. Sistema d'actuació: Compensació.		

**Art. 469 - Determinacions del Sector Camí Tractets
(SAU-4)
(NB)**

SAU-4 SECTOR CAMÍ TRACTETS			
1.	SUPERFÍCIE TOTAL	14.561 m ²	100
2.	SÒL PÚBLIC	6.440 m ²	44
	VIARI I APARCAMENT	(*)	(*)
	ESP AIS LLIURES	2.375 m ²	16
	EQUIPAMENTS	4.065 m ²	28
3.	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	8.121 m ² sòl	56
4.	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	4.060 m ² st	
5.	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	0,28 m ² st/ m ² sòl	
6.	DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	12,5 hab/ ha. bruta	18 viv
7.	ZONIFICACIÓ: Zona residencial amb espais oberts en el sector 4 (clau 2.S-4)		
8.	PARÀMETRES URBANÍSTICS de la Zona 2.S-4: Edificabilitat neta màxima 0,50 m ² st/ m ² sòl Alçada reguladora màxima 8,5 m. Ocupació màxima de la parcel·la 30 % Ús principal Habitatge unifamiliar aïllat o paronat Parcel·la mínima edificable 400 m ² Separacions mínimes a partions i a carrers 5-3-3 m.		
9.	OBJECTIUS: Desenvolupar el sector adreçat a l'ús residencial. Obtenir gratuïtament la cessió dels sòls on radiqui el 10% de l'aprofitament mitjà del sector i dels sòls adreçats a sistemes d'espais lliures i equipaments. Pel que fa al sistema viari (*), el sector col·laborarà amb el sector veí, SAU 1/ Bellavista, en el 50% de les despeses totals d'urbanització corresponents al vial que comparteixen ambdós sectors, amb una aportació orientativa de 157.800 € (valor de 28/9/1999) que s'actualitzarà en el moment de l'execució de les obres d'urbanització. Sistema d'actuació: Compensació.		

**Art. 470 - Determinacions del Sector La Pobla Sud
(SAU-6)
(NB)**

SAU-6 SECTOR LA POBLA SUD			
1.	SUPERFÍCIE TOTAL	120.968 m ²	100
2.	SÒL PÚBLIC	61.849 m ²	51
	VIARI I APARCAMENT	30.242 m ²	25
	ESP AIS LLIURES	25.559 m ²	21
	EQUIPAMENTS	6.048 m ²	5
3.	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	59.119 m ² sòl	49
4.	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	48.387 m ² st	
5.	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	0,4 m ² st/ m ² sòl	
6.	DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	- hab/ ha	
7.	ZONIFICACIÓ: Zona industrial amb espais oberts en el sector 6 (clau 4.S-6)		
8.	PARÀMETRES URBANÍSTICS de la Zona 4.S-6: Volum màxim 8 m ³ . / m ² sòl Ocupació màxima de la parcel·la 60 % Ús principal Industrial Parcel·la mínima edificable 2.500 m ² Sostre mínim de l'establiment industrial 350 m ² Separacions mínimes a partions i a carrers 3 m.		
9.	OBJECTIUS: Desenvolupar el sector adreçat a l'ús industrial. Obtenir gratuïtament la cessió dels sòls on radiqui el 10% de l'aprofitament mitjà i dels sòls adreçats a sistemes: viari, espais lliures i equipaments. El Pla parcial no tancarà la possibilitat de poder estendre el sector industrial en el municipi veí de Callús, connectant-lo amb l'accés Súrria-Sud de la carretera, cas de què així ho desitgi, i preveurà les corresponents connexions -ponts- sobre el Torrent de Cal Mateu. Sistema d'actuació: Compensació.		

Art. 471 - Determinacions del Sector Can Sivila - Abadal (SAU-8)

(NB)

SAU-8	SECTOR CAN SIVILA-ABADAL		
1.	SUPERFÍCIE TOTAL	85.572 m ²	100
2.	SÒL PÚBLIC	36.796 m ²	43
	VIARI I APARCAMENT	17.114 m ²	20
	ESP AIS LLIURES	16.259 m ²	19
	EQUIPAMENTS	3.423 m ²	4
3.	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	48.776 m ² sòl	57
4.	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	34.229 m ² st	
5.	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	0,4 m ² st/ m ² sòl	
6.	DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	- hab/ ha	
7.	ZONIFICACIÓ: Zona industrial amb espais oberts en el sector 8 (clau 4.S-8)		
8.	PARÀMETRES URBANÍSTICS de la Zona 4.S-8:		
	Volum màxim	8 m ³ / m ² sòl	
	Ocupació màxima de la parcel·la	60 %	
	Ús principal	Industrial	
	Parcel·la mínima edificable	2.500 m ²	
	Sostre mínim de l'establiment industrial	350 m ²	
	Separacions mínimes a partions i a carrers	3 m.	
9.	OBJECTIUS: Desenvolupar el sector discontinu adreçat a l'ús industrial, amb accés des de l'Enllaç Nord de la Carretera C-1410. Obtenir gratuïtament la cessió dels sòls on radiqui el 10% de l'aprofitament mitjà. Obtenir gratuïtament la cessió dels sòls adreçats a sistemes -viari, espais lliures i equipaments-, de l'àmbit de Can Sivila i de l'àmbit corresponent a la zona d'Abadal, situada front el Cardener i, hores d'ara, inundable. Traslladar a l'àmbit de Can Sivila les instal·lacions situades front al riu. El Pla parcial no tancarà la possibilitat de poder ampliar el sector industrial en el municipi veí de Sant Mateu de Bages, connectant-lo amb l'accés nord de la nova carretera, cas de què així ho desitgi. El Pla parcial haurà de contemplar la compatibilitat de l'habitatge i les edificacions existents a l'àmbit de Can Sivila Sistema d'actuació: Cooperació.		

Art. 472 - Determinacions del Sector Vallflorida

(SAU-9)

(NB)

SAU-9	SECTOR VALLFLORIDA		
1.	SUPERFÍCIE TOTAL	35.089 m ²	100
2.	SÒL PÚBLIC	21.053 m ²	60
	VIARI I APARCAMENT	8.772 m ²	25
	ESP AIS LLIURES	3.509 m ²	10
	EQUIPAMENTS	8.772 m ²	25
3.	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	14.036 m ² sòl	40
4.	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	17.544 m ² st	
5.	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	0,5 m ² st/ m ² sòl	
6.	DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	55 hab/ ha. bruta	
7.	ZONIFICACIÓ: Zona residencial amb espais oberts en el sector 9 (clau 2.S-9)		
8.	PARÀMETRES URBANÍSTICS de la Zona 2.S-9:		
	Alçada reguladora màxima	13,65 m. (PB+3)	
	Densitat d'habitatges	55 hab/ ha. bruta	
	Ocupació màxima de la parcel·la		
	Ús principal	Habitatge plurifamiliar	
9.	OBJECTIUS: Desenvolupar aquest sector de reserva urbana adreçat a l'ús residencial. Obtenir gratuïtament la cessió dels sòls on radiqui el 10% de l'aprofitament mitjà i dels sòls adreçats a sistemes en l'àmbit del sector -viari, espais lliures i equipaments-. Connectar entre si les carreteres C-1410 i C-4313, a Balsareny, pel marge de la Riera del Tordell, a fi de desviar el trànsit del centre de Súria i de la zona escolar. Apropar el casc urbà al barri de Joncarets, reservant per a l'ús comercial i de serveis les plantes baixes del Passeig dels Joncarets. Integrar al planejament les edificacions existents al C/ de Vallflorida. Relligar entre si la xarxa d'equipaments existents i els proposats dins del sector. Formar un passeig de ribera al marge dret de la Riera del Tordell. Els sòls del sector Vallflorida estan inclosos en l'Àrea de Protecció Geològica (APG). Eventualment, podrien estar sotmesos a fenòmens de dissolució salina i a la formació de bòfies. El Pla parcial justificarà, amb una anàlisi geològica i geotècnica pormenoritzada, l'idoneïtat del desenvolupament i les solucions proposades. Sistema d'actuació: Compensació.		

**CAPÍTOL TERCER.-
ÀMBITS DE GESTIÓ EN SÒL APTA PER URBANITZAR**

**Art. 473 - Polígons del sòl apte per urbanitzar
(NB)**

1. Els Polígons que aquestes NNSS delimiten en el sòl apte per urbanitzar són els següents:

PO -1 Polígon de Bellavista
PO - 2 Polígon de La Pobla Nord

**Art. 474 - Sistemes generals i locals en sòl apte per urbanitzar
(NB)**

1. Aquesttes NNSS assenyalen la reserva de sistemes generals que formen part de l'estructura general i orgànica del territori inclosos dins dels sectors. La seva destinació, posició i mida és vinculant. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de l'article 25 L.U.R. si estan adscrits al mateix ús, tal i com preveu l'article 90 del Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.
2. Els sistemes generals i locals d'un sector de Pla Parcial o d'un Polígon d'actuació aniran a càrrec dels propietaris de les finques incloses dins del sector.
3. Es tindrà en compte els criteris de sostenibilitat en les propostes d'ordenació que es formulin en els diferents sectors de desenvolupament derivat. Tanmateix, es tindrà cura de la utilització actualitzada dels serveis i infraestructures d'acord amb els avenços tecnològics.
4. Tota la infraestructura de suport per al bon funcionament de cadascun dels sectors anirà a càrrec exclusiu del mateix sector de desenvolupament, tot i tenint en compte els ajuts que puguin derivar-se de les obligacions que depenen de les administracions públiques competents.