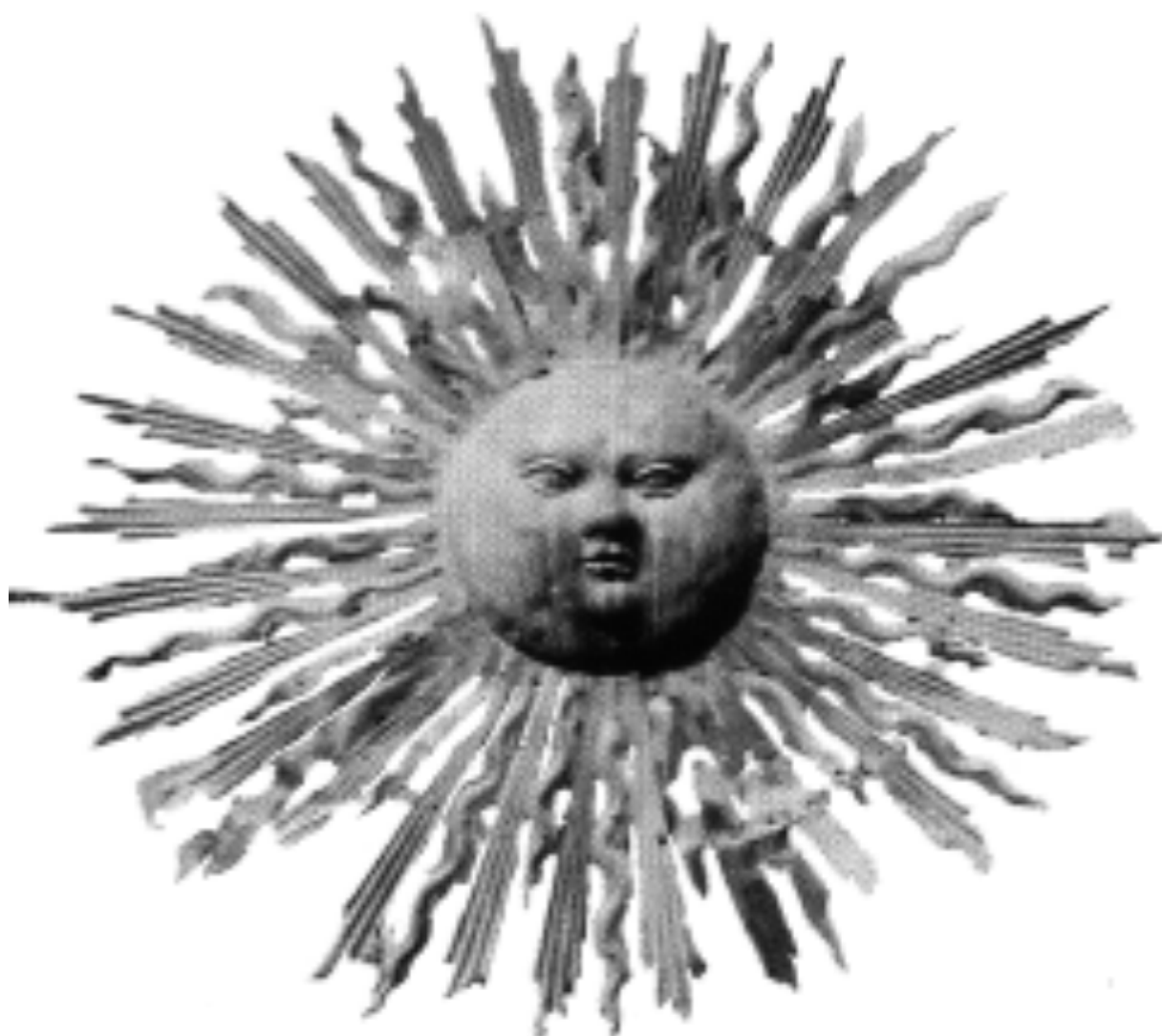


AJUNTAMENT DE SOLSONA



pla especial de protecció del

NUCLI ANTIC DE SOLSONA

text refós dels documents d'ordenació : plànols, normativa urbanística i catàleg del patrimoni / aprovació definitiva 15.5.2002

francesc mestre & associats: estudi d'arquitectura i urbanisme

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL NUCLI ANTIC DE SOLSONA **normativa urbanística**

CAPÍTOL I	DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA ESPECIAL	
article 1	Àmbit territorial i objecte del Pla Especial	1
article 2	Marc legal	1
article 3	Contingut i interpretació	1
article 4	Vigència	2
article 5	Modificació del Pla Especial	
		2
CAPÍTOL II	INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL	
article 6	Actes subjectes a llicència	3
article 7	Procediment d'atorgament de llicències	3
article 8	Contingut de les llicències	3
article 9	Classificació de les obres	4
article 10	Documents per a la sol.licitud de la llicència d'obres majors	
		4
article 11	Documents per a la sol.licitud de la llicència d'obres menors	
		5
article 12	Llicència de primera ocupació	
		6
article 13	Condicions d'atorgament de llicències	
		7
article 14	Caducitat, termini i pròrroga de les llicències	

		7	
article 15	Seguiment de les obres		8
article 16	Establiment de terminis per a edificar		
		8	
article 17	Infraccions urbanístiques		8
article 18	Usos disconformes		8
article 19	Volums disconformes i fora d'ordenació		8
article 20	Parcel·les fora d'ordenació		
		9	
CAPÍTOL III	PARÀMETRES GENERALS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ		
article 21	Regulació de les plantes baixes		
			10
article 22	Regulació de les plantes soterrani		
			10
article 23	Regulació de les plantes pis		
			10
article 24	Elements per sobre de l'alçària reguladora		
			10
article 25	Regulació dels espais sotacoberta		
			11
article 26	Regulació de les cobertes de les edificacions		
			11
article 27	Elements sobre la coberta : finestres i llucanes		
			11
article 28	Determinació de l'alçària reguladora màxima		
			12
article 29	Disposició dels cossos sortints		
			12
article 30	Disposició dels elements sortints		12
article 31	Regulació dels vols a les façanes interiors		

article 32	Tractament de les parets mitgeres	12
article 33	Reculades de l'edificació	13
CAPÍTOL IV	PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS	13
article 34	Desenvolupament de la regulació d'usos	14
article 35	Regulació de l'ús d'habitatge	14
article 36	Regulació de l'ús hotel·ler	14
article 37	Regulació de l'ús de comerç	14
article 38	Regulació de l'ús d'oficines i serveis privats	14
article 39	Regulació de l'ús de magatzems	15
article 40	Regulació de l'ús industrial	15
article 41	Regulació de l'ús de garatge i aparcament	15
article 42	Regulació d=altres usos	15
CAPÍTOL V	RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	
article 43	Els Sistemes	16
article 44	Sistema de zones verdes	16
article 45	Sistema d=equipaments	16
article 46	Sistema de serveis tècnics	16
article 47	Les zones	17
article 48	Zona 1, de nucli antic	17
article 49	Instal·lacions i serveis	23
article 50	Obres d=urbanització i mobiliari urb	24
article 51	Carta cromàtica	25
CAPÍTOL VI	PROTECCIÓ DEL PATRIMONI	
article 52	Definició	26
article 53	Catàleg del Patrimoni	26
article 54	Elements inclosos en el catàleg	

article 55	Contingut del Catàleg del Pla Especial	29
article 56	Condicions de les edificacions incloses en el Catàleg del Pla Especial	29
article 57	Condicions de les obres en edificis amb volums disconformes	30
CAPÍTOL VII	DEFINICIÓ DE PARÀMETRES QUE REGULEN L'ORDENACIÓ	
article 58	Definició dels paràmetres referits a la parcel·la	31
article 59	Definició dels paràmetres referits al carrer	32
article 60	Definició dels paràmetres referits a l'edifici	32
article 61	Definició dels paràmetres específics de l'edificació alineada al vial	35
article 62	Classes d'usos i activitats	35
article 63	Categories de les activitats	41
article 64	Situació relativa de les activitats	42
CAPÍTOL VIII	DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	
article 65	Arrodoniment dels decimals	43
article 66	Mesures complementàries d'ajut a la revitalització del Nucli Antic	43
article 67	Disposicions finals	43

CAPÍTOL I DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA ESPECIAL

article 1 Àmbit territorial i objecte del Pla Especial

Aquest Pla Especial constitueix l'instrument d'ordenació urbanística i de protecció del patrimoni arquitectònic del nucli antic de la ciutat de Solsona, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

El seu àmbit d'aplicació abasta únicament el perímetre emmurde Solsona, i substitueix en la seva totalitat la normativa continguda en el Text Refós de les Normes Subsidiàries del Planejament de Solsona.

Les zones amb la qualificació urbanística de Nucli Antic situades a l'exterior del recinte emmurallat de la ciutat, es regularan per les Normes Subsidiàries del Planejament de Solsona.

article 2 Marc legal

- 1.** Aquest Pla Especial s'ha redactat d'acord amb :
 - a. El Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.
 - b. Els Reglaments de planejament, gestió i disciplina urbanística aprovats, respectivament, pels Reials Decrets 2159/1978, 3288/1978 i 2187/1978.
 - c. El Reglament de la Llei sobre Protecció de la Legalitat Urbanística, i el de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic a Catalunya, aprovats respectivament pels Decrets 306/1982 i 146/1984.
 4. La Llei sobre Règim del Sòl i Valoracions, aprovat per la Llei 6/1998 de 13 d'abril.
 5. El Text Refós de les Normes Subsidiàries del Planejament de Solsona, aprovat definitivament el 13.11.1991
- 2.** El Pla Especial és un document públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les determinacions que es deriven de la legislació urbanística vigent.

article 3 Contingut i interpretació

- 1.** Aquest Pla Especial està integrat pels documents següents :
volum I Memòria, diagnòstic i proposta de planejament

- | | |
|-----------|--|
| | Cartografia i plànols d'informació |
| volum II | Normativa urbanística
Plànols d'ordenació
Catàleg del Patrimoni Arquitectònic del Nucli Antic de Solsona |
| volum III | Annex : al·legacions al document aprovat inicialment |
2. Aquesta Normativa, juntament amb els plànols d'ordenació i el catàleg del patrimoni, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del Nucli Antic de Solsona, i prevalen sobre la resta de documents del Text Refós de les Normes Subsidiàries. En els aspectes no previstos per la Normativa, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
 3. Els documents d'aquest Pla Especial s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressats en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i majors dotacions públiques.
 4. Les delimitacions gràfiques assenyalades en aquest Pla Especial, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot document topogràfic, podrà ser precisada o ajustada, sense que això suposi modificació d'aquest Pla Especial, si es fa d'acord amb tots els criteris següents :
 - a. Una variació màxima de la superfície dels àmbits del cinc per cent (+/-5%).
 - b. Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a límits físics i particions de propietat i, en general, a elements naturals o artificials que així ho justifiquin.
 - c. No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

article 4

Vigència

Aquest Pla Especial entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva 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 modificació.

article 5

Modificació del Pla Especial

L'alteració del contingut del Pla Especial es farà a través de la modificació d'algun dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.

Si la modificació altera la disposició o dimensions reservades per al sistema d'espais lliures de parcs públics i zones verdes o de les zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 76 del Decret Legislatiu 1/1990, i als articles 43 a 64 del Reglament de planejament urbanístic, per a l'aprovació del Consell Executiu, previ l'informe favorable de la Comissió Jurídica Assessora.

CAPÍTOL II INTERVENCIÓ EN L=EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

article 6 Actes subjectes a llicència

- 1.** Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits als l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística i l'article 247 del Decret Legislatiu 1/1990, i en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.
- 2.** La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques, no exonera de l'obtenció de la llicència municipal. En cas d'urgència o d'excepcional interès es tindrà en compte el que disposa l'article 250.2 Decret Legislatiu 1/1990, i els articles 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística. Les obres que s'executin com a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament tampoc estan exemptes de l'exigència de la llicència municipal.
- 3.** Les llicències tenen caràcter de document públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontants, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada.

article 7 Procediment d'atorgament de llicències

Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord al procediment previst per la legislació sobre Serveis de les Corporacions Locals.

article 8 Contingut de les llicències

- 1.** El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres

autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També s'hi adjuntarà un exemplar diligenciat dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.

2. Tot el que es disposa en aquesta Normativa en matèria de condicions d'edificabilitat, d'ús i, especialment, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, i a més, el contingut implícit que és el definit en aquesta Normativa, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i d'ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquest Pla Especial en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.
3. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

article 9

Classificació de les obres

1. Als efectes del que estableix la legislació de Serveis de les Corporacions Locals, es consideraran Obres Majors :
 - a. Les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
 - b. Les de reforma de l'estructura d'un edifici o que augmentin o redueixin el seu volum, incloses les rehabilitacions integrals.
 - c. Les que modifiquin l'aspecte exterior i l'estructura de les façanes de les edificacions.
 - d. Les d'urbanització i parcel·lació de terrenys.
 - e. Les obres de moviments de terres.
 - f. Les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
 - g. Les obres d'enderrocament d'edificis existents.
 - h. Totes aquelles que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat superior, d'acord amb la legislació vigent.
2. La resta d'obres i actuacions es consideraran Obres Menors.

article 10

Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres majors

1. Per a la sol·licitud de llicència d'obres majors cal presentar, adjunt al model de document previst per a aquest fi, dos exemplars del projecte bàsic i d'execució, subscrit per

facultatiu superior competent i pel sol.licitant i visat pel corresponent Col.legi Professional, a més dels documents següents :

- a. Document que acrediti que el peticionari es compromet a reparar els mals que podria ocasionar en els béns de domini públic i a reposar els elements dels serveis que provisionalment s'hagin de retirar i, si s'escau, comprovant de la fiança corresponent.
- 1. Identificació de l'empresa que realitzarà les obres, amb aportació d'una fotocopia de la llicència fiscal, i un escrit signat on s'expressi l'acceptació de l'encàrrec.
- 2. Els projectes de nova edificació i els de rehabilitació de façanes o integrals d'un edifici contindran plànols de façana a escala 1:50, i necessàriament hauran d'adjuntar :
 - a. Especificació dels materials, textures i colors de les façanes.
 - b. Fotografies a color que permetin apreciar amb claretat les edificacions veïnes.
 - c. Perspectiva a color de l'edifici i el seu entorn real, grafiant les ombres que donin relleu.
- 3. Demés documentació que l'Ajuntament estimi convenient.
- 3. En qualsevol cas cal presentar, a més, el full d'assumpció de la direcció facultativa de les obres visat pel Col.legi Professional corresponent.
- 4. En el cas de que les obres projectades impliquin l'excavació del terreny, l'enderroc total o parcial de les construccions existents, o la seva rehabilitació o reforma, cal adjuntar, a més, projecte amb planimetries detallades de l'estat actual de l'edifici, fotografies interiors i exteriors que permetin apreciar si hi ha algun element d'interès especial, des del punt de vista arquitectònic, històric, artístic o tradicional.
- 4. En tots els cassos, l'arqueòleg municipal redactarà un informe previ que, si s'escau, justificarà la necessitat de redactar un projecte arqueològic, autoritzat per la Direcció General del Patrimoni Cultural i amb càrrec al promotor de l'obra.

article 11

Documents per a la sol.licitud de la llicència d'obres menors

- 1. Les sol.licituds de llicència d'Obres Menors hauran d'aportar, al menys, un document en el que es descriguin les obres, de

forma escrita i gràfica, amb indicació de la seva extensió i situació.

2. S'expressa a continuació una relació d'obres menors per a les quals, a més d'adjuntar la corresponent sol.licitud, caldrà afegir els següents documents :
- a. Croquis acotat (indicats amb la lletra **C**).

- b. Memòria descriptiva i pressupost detallat

de

L=obra projectada (indicats amb la

lletra **M**).

- 3. L=acceptació de la Direcció Tècnica visada pel corresponent Col.legi Professional (indicats amb la lletra **D**).

- 4. Plànols signats per facultatiu competent i visats pel Col.legi Professional corresponent (indicats amb la lletra **P**).

C+M Col.locació d'anuncis lluminosos.

Ocupació provisional de l'espai públic per a la construcció no emparada en llicència d'obres majors.
Col.locació de veles a les façanes de les plantes

baixes.

Construcció i modificació d'aparadors.

Construcció de tanques o barreres definitives.

Formació de jardins, excepte els que formen part de l'espai lliure de la parcel·la.

Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals.

Reparació, pintura i estucat de façanes amb bastida h

> 6 m.

Modificació de balcons, lleixes o elements sortints.

Obertura de cales i rases de serveis.

M Construcció, reparació o supressió de guals a la voravia.

Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obres. Instal·lació de barreres i tanques de protecció de les obres.

Col.locació de portes, reixes i persianes en obertures.

Reparació o substitució de canonades d'instal·lacions.

Formació de cambres de bany en locals comercials, oficines i magatzems.

- D** Reparació de cobertes i terrats, inclosa la substitució parcial de l=embigat.
 Construcció de ponts, bastides i similars.
 Execució de cales, pous i sondatges d=exploració.
 Estintolament de façanes.
 Construcció de pous.
 Col.locació d=elements mecànics de les instal.lacions en terrasses o terrats.
 Treballs d=anivellament a l=entorn de l=edifici amb variacions menors de 1,50 metres respecte el terreny natural en qualsevol punt.
- P+D** Obres interiors i instal.lacions sense modificació estructural.
 Col.locació de grues-torre, ascensors, sínies o altres aparells elevadors.
 Canvi o reparació d=elements estructurals.
 Execució o modificació d=obertures que afectin a elements estructurals.
- Enderroc d=edificis que siguin aïllats, de superfície inferior a 30 m2 i d=alçària inferior a 4 metres

3. En el cas de que les obres projectades impliquin l=excavació del terreny, l=enderroc total o parcial de les construccions existents, o la seva rehabilitació o reforma, cal adjuntar, a més, projecte amb planimetries detallades de l=estat actual de l=edifici, fotografies interiors i exteriors que permetin apreciar si hi ha algún element d'interès especial, des del punt de vista arquitectònic, històric, artístic o tradicional.
4. En tots els cassos, l=arqueòleg municipal redactarà un informe previ que, si s=escau, justificarà la necessitat de redactar un projecte arqueològic, autoritzat per la Direcció General del Patrimoni Cultural i amb càrrec al promotor de l=obra.

article 12

Llicència final d=obra i de primera ocupació

1. Tota obra queda subjecte a llicència final d=obra o de primera utilització, per tal de poder comprobar si està d'acord amb el planejament urbanístic vigent i la llicència atorgada.
2. No podrà concedir-se aquesta llicència, en el supòsit que l'edifici no s'ajustés a les obres en el seu dia atorgades, en tant no s'autoritzi la seva legalització, si fós procedent.

3. La llicència final d'obra o de primera utilització és imprescindible per a la contractació o continuació del subministrament dels serveis d'aigua potable, gas, electricitat, telèfon i altres similars, així com per a la prestació de qualsevol altre servei municipal.
4. La llicència final d'obra o de primera utilització dels edificis és independent de la instal·lació i obertura d'activitats industrials i mercantils.

article 13 **Condicions d'atorgament de llicències**

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquesta Normativa respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.
2. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposen els articles 40 a 43 del Reglament de gestió urbanística.

article 14 **Caducitat, termini i pròrroga de les llicències**

1. D'acord amb l'article 249.7 del Decret Legislatiu 1/1990, el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són, respectivament, un i tres anys a comptar des de l'endemà de la data de notificació al promotor.
2. Les llicències es tramitaran segons allò que disposa la legislació de Serveis de les Corporacions Locals i d'acord amb les normes específiques que disposi l'Ajuntament.
3. Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreta a l'article 249 del Decret Legislatiu 1/1990.

article 15 **Seguiment de les obres**

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació i rasant, assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent, la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici si per a la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament el moment en què l'obra assoleixi l'alçària autoritzada a l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta.

3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària, amb objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada, si les connexions a la xarxa municipal de clavegueram s'ajusten a la normativa vigent, i també si s'han refet tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg, públic o privat.
4. Si la comprovació resulta positiva, l'Ajuntament atorgarà la llicència final d'obra o de primera ocupació de l'edificació.

article 16

Establiment de terminis per a edificar

1. L'Ajuntament podrà aplicar els terminis previstos als articles 223 al 233 del Decret Legislatiu 1/1990, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.
2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars i Edificis Enrunats, seguint els tràmits previstos per la legislació vigent.

article 17

Infraccions urbanístiques

Pel que fa als actes sense llicència o sense ajustament a les seves condicions, es regiran per allò que disposen el Reglament de Disciplina Urbanística i el Reglament de la Llei 9/1981, sobre Protecció de la legalitat urbanística.

article 18

Usos disconformes

Es consideraran usos disconformes les activitats diferents a les admeses en la zona on s'emplacen. Per a aquestes activitats només s'admetran obres de manteniment, però no els canvis d'ús, millora o ampliació.

article 19

Volums disconformes o fora d'ordenació

1. Els edificis, usos i instal·lacions existents que no s'ajustin a les determinacions del Text Refós de les Normes Subsidiàries de Solsona i a les d'aquest Pla Especial, quedaran en situació de **fora d'ordenació** únicament quan sigui necessària l'expropiació, l'enderroc o la cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys on s'emplacin, d'acord amb el que determina el Decret Legislatiu 1/90.

2. Quan les edificacions, usos i instal·lacions existents, no considerades fora d'ordenació, no s'ajustin a les determinacions d'aquest Pla Especial, aquestes es consideren en situació de **disconforme**, d'acord amb el que determina el Decret Legislatiu 1/90.
3. En els edificis i instal·lacions amb volums i/o usos disconformes no s'hi podran realitzar obres d'augment de volum, canvi d'ús, increment d'habitatges, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que requereix la seguretat estructural de l'immoble i les d'adaptació dels habitatges existents al Decret Legislatiu 28/99 sobre condicions mínimes d'habitabilitat.

article 20

Parcel·les fora d'ordenació

1. En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableix el Text Refós de les Normes Subsidiàries de Solsona, es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial d'aquelles Normes.
2. Els paràmetres urbanístics aplicables a les parcel·les fora d'ordenació seran els que corresponguin a la seva zona en funció de la superfície real del solar.

CAPÍTOL III PARÀMETRES GENERALS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

article 21 Regulació de les plantes baixes

1. L=alçària útil mínima permesa de la planta baixa en edificis de nova construcció o rehabilitació integral seran de 3,00 m en el cas d'usos comercials, d=oficines i magatzems, i 2,50 m en el cas d'habitatges i de comerços menors de 50 m².
2. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresolat, excepte en les obres de rehabilitació si es compleixen les condicions següents :
 - a.- El desnivell entre la rasant del carrer i l=entreplanta inferior no pot ser superior als -60 cms.
 - b.- L=alçada lliure de cada nivell no pot ser inferior als 240 cms
 - c.- L=aliniació de l=entreplanta ha de recular-se 300 cms respecte l=aliniació de la façana exterior.
3. En altres obres de rehabilitació s=admet una alçada mínima de 240 cms.

article 22 Regulació de les plantes soterrani

1. Sols s'admet la construcció d'una única planta soterrani.
2. Els soterranis només podran ser dedicats a aparcaments, magatzems i instal·lacions tècniques de l'edifici.
3. Les plantes soterrànies han de desguassar obligatòriament a la xarxa de clavegueram, encara que sigui per mitjans mecànics.
4. L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis és de 2,40 metres, amb un pas lliure sota elements estructurals de 2,20 metres.
5. Els promotors de les obres d=enderroc, rehabilitació o de nova planta que suposin l=excavació de terres per sota la rasant del carrer hauran d=ajustar-se al que determinen els articles 10 i 11 d=aquesta normativa.

article 23 Regulació de les plantes pis

Tindran una alçada lliure mínima de 2,50 metres en obres de nova planta o de rehabilitació integral, i excepcionalment s=autoritzarà una alçada mínima de 2,30 metres en altres obres de rehabilitació.

article 24 Elements per sobre de l'alçada reguladora

Per sobre de l'alçada reguladora construïda només s'admeten el

elements següents:

1. La teulada terminal de l'edifici, amb un pendent màxim del 35 %.
2. Els elements de ventilació i il·luminació de l'espai sotacoberta, si fos el cas.
3. Els elements tècnics de les instal·lacions, però sempre situats sota el pla de la teulada.

article 25

Regulació dels espais sotacoberta

1. Els espais sotacoberta es destinaran principalment a àmbits comuns de l'immoble, magatzems individuals vinculat als habitatges, instal·lacions tècniques de l'edifici, i accessos als terrats existents o a la coberta.
2. Per damunt del nombre màxim de plantes sols està permès fer els espais sotacoberta habitables si constitueixen un espai comú amb l=habitatge situat a la planta immediatament inferior que, com a mínim, haurà de complir amb les condicions d=habitatge reduït que determina el Decret Legislatiu 28/99 de la Generalitat de Catalunya.
3. L=alçada lliure màxima de la planta sotacoberta, entre paviment i sostre, mesurada al pla interior de les façanes principal i posterior, no pot superar els 40 centímetres.
4. La superfície de les plantes sotacoberta amb una alçada lliure superior a 1,50 metres computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació.

article 26

Regulació de les cobertes de les edificacions

1. Tots els edificis han d=acabar-se amb cobertes inclinades de teula àrab ceràmica de color terra, de pendent comprès entre el 30 i el 35 %, de forma que la intersecció del pla inferior de la coberta i del pla interior de les façanes de l'edificació compleixin amb el que determina l=article 25.3 d=aquesta normativa.
2. Per sobre dels plans definits per la coberta inclinada, sols podran sobresortir xemeneies de ventilació, antenes comunitàries i claraboies dels celoberts. Les claraboies hauran de ser paral·leles als plans de la coberta inclinada i no se separaran més de 30 cm d'aquesta en cap punt.
3. Els careners de coberta no sobrepassaran en més de 350 cms el nivell superior del ràfec de façana d=aquesta coberta. La coberta serà sensiblement simètrica respecte la planta de l=edifici, amb els careners paral·lels a les façanes dels

carrers corresponents.

4. En cap cas s'admeten els edificis acabats en terrat, però si les terrasses descobertes integrades en un buit de la teulada, sempre que les seves dimensions màximes no superin el 30 % de l'amplada i de la fondària de cada vessant de teulada.
5. En obres de rehabilitació es permet mantenir els pendents actuals i també els terrats descoberts existents.
6. No s'admet la instal·lació de plaques solars, tant si són fotovoltaïques com per aigua, si no són paral·leles al pla de la teulada, situades a una separació màxima de 30 centímetres respecte aquella, i de directrius perpendiculars a la façana corresponent.

article 27

Elements sobre la coberta : finestres i llucanes

Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació sobre la teulada, aquestes es podran tancar amb finestres zenitals integrades a la coberta inclinada, paral·leles al seu pla i sense sobrepassar-lo en més de 30 cms ni ocupar més del 10 % de la superfície de coberta.

En cap cas s'admeten finestres verticals, tipus llucana, mansarda o barbacana.

article 28

Determinació de l'alçària reguladora màxima

1. L'alçada de l'edificació es mesurarà, per trams màxims de 615 cms, des de la rasant del vial exterior en el punt mig de la façana fins la intersecció entre el pla exterior de façana i el superior de la coberta.
2. En els edificis amb façana a dos carrers situats a diferent nivell, l'alçada es mesurarà en cadascuna de les façanes, i serà aplicable a la meitat corresponent de la fondària de la parcel·la. Si els dos carrers formen cruïlla, s'aplicarà l'alçada reguladora de la façana del carrer més alt sobre l'altra, fins a un fons igual al doble de l'amplària del carrer més baix.
3. A través d'un Estudi de Detall es podrà compensar la diferència de plantes resultant de l'aplicació del punt anterior, sempre que no s'augmenti el sostre edificable.
4. En cap punt de la façana el desnivell entre el paviment de la planta baixa i la rasant del paviment exterior podrà sobrepassar els 60 cms d'alçada.
5. Els criteris abans exposats també són aplicables a les

façanes interiors dels edificis.

article 29

Disposició dels cossos sortints

1. Sols es permeten els cossos sortints oberts (balcons) a les plantes pis, limitats exclusivament pel pla de la façana que li dóna accés, quedant expressament prohibides les tribunes i demés cossos volats tancats a totes les façanes, incloses les mitgeres.
2. L'alçària lliure mínima entre la calçada o paviment exterior i els balcons és de 350 cms.
3. La forma de la planta dels balcons serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana.
4. La seva volada es limita als màxims indicats en el quadre annex, que també regula la volada màxima d'altres elements sortints :

amplada vial o pati	balcons	ràfec de coberta	relleus de façana
< 3 m	0,20 m	0,75 m	0,05 m
3 a 5 m	0,40 m	1,00 m	0,05 m
> 5 m	0,60 m	1,25 m	0,10 m

5. Els ràfecs de coberta han de separar-se 50 cms de l'eix del carrer o del pati interior corresponent.
6. En obres de rehabilitació, els balcons situats a menys de 350 cms del nivell del paviment exterior no podran volar més de 15 cms.

article 30

Disposició dels elements sortints

El vol dels elements decoratius sortints, com arrambadors, pilars, marquesines, parasols i d'altres similars, no podrà superar els 10 cm ni l=1'5 % de l'amplària del carrer.

article 31

Regulació dels vols a les façanes interiors

La façana interior de cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints, de les dimensions i característiques indicades en els articles anteriors, quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 5 metres.

article 32

Tractament de les parets mitgeres

Quan a conseqüència de diferents alçàries entre els edificis, puguin sortir mitgeres al descobert, encara que siguin temporalment, s'hauran d'acabar amb un material de color i textura similar als de la seva façana principal.

article 33

Reculades de l'edificació

En cap cas s'autoritzen reculades de les façanes exteriors de l'edificació respecte les aliniacions existents.

CAPÍTOL IV PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

article 34 Desenvolupament de la regulació d'usos

Dins l'àmbit d'aquest Pla Especial, mitjançant una ordenança específica, poden establir-se limitacions o condicions a les establertes amb caràcter general per aquesta normativa, que podran :

- a. Restringir localitzacions i característiques dels usos.
- b. Prohibir usos admesos per aquest Pla Especial.
- c. Per admetre usos no previstos per aquesta normativa caldrà tramitar una modificació puntual d'aquest Pla Especial.

article 35 Regulació de l'ús d'habitatge

1. Els habitatges hauran de complir les condicions mínimes d'habitabilitat exigides per la legislació vigent, i en especial les que determina el Decret Legislatiu 28/99 de la Generalitat de Catalunya sobre nivell d'habitabilitat objectiva.
2. Només és obligat de dotar a cada habitatge amb una plaça d'aparcament privat en els edificis amb més de 10 habitatges, tant si són de nova planta com si són objecte d'una rehabilitació integral, segons ho defineix l'article 60.21 d'aquesta normativa. Aquestes places poden ser en el mateix edifici, estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la, o situades en un altre edifici pròxim, dins o fora del Nucli Antic. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de la corresponent escriptura de propietat.

article 36 Regulació de l'ús hotel·ler

1. Per als hotels, la densitat màxima de llits en relació al sostre màxim edificable, serà d'un llit per cada 20 m² edificables.
2. El nombre de places d'aparcament per habitació doble depèn de la categoria de l'establiment, i oscil·la entre el 100, 85, 70, 55 o 40 % segons l'hotel tingui, respectivament, la categoria de 5, 4, 3, 2 o 1 estrella, i el 40 o 25 % en el cas de pensions de 2 o 1 estrella. En tots els casos les places d'aparcament estaran situades a una distància inferior a 100 m de l'entrada de l'establiment.

article 37 Regulació de l'ús de comerç

No s'admeten les superfícies comercials de nova creació superiors

als 500 m2 de superfície útil total, inclosos els espais destinats a magatzems i serveis.

article 38 **Regulació de l'ús d'oficines i serveis privats**

No s'admeten els usos d'oficines i serveis privats si no tenen accés a través d'una via pública o els espais comuns d'un edifici i si, com a mínim una de les peces, no ventila directament a la via pública.

article 39 **Regulació de l'ús de magatzems**

1. Els magatzems de nova planta situats al nucli antic hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit peatonal.
2. No s'admeten magatzems de superfície superior als 400 m2, ni els que generin molèsties o perills als habitatges veïns, segons ho defineix l'article 62.5 d'aquesta normativa.

article 40 **Regulació de l'ús industrial i de petita artesanía**

1. Queden prohibits els usos industrials en tot l'àmbit d'aquest Pla Especial.
2. S'admeten els usos de petita artesanía en planta baixa i planta primera, sempre que es justifiqui la manca de perillositat i molèsties pels habitatges veïns, segons ho defineix l'article 62.5 d'aquesta normativa.

article 41 **Regulació de l'ús de garatge i aparcament**

1. Per a cada plaça d'aparcament s'han de preveure unes dimensions mínimes de 230 cms d'amplària per 475 cms de llargada.
2. Al menys un 2 % de les places seran destinades a disminuïts físics, tindran una dimensió de 330 cms per 475 cms i estaran ubicades el més prop possible de l'accés.
3. La repercussió global de cada plaça considerant els elements comuns de l'aparcament és de 22 m2 de superfície.
4. Els garatges que tinguin més de 10 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 4 metres i un pendent màxim del 4 %. Les rampes d'accés tindran un pendent màxim del 20 % i una amplària mínima de 300 cms.
5. Les normes de seguretat, ventilació i ús dels aparcaments,

seran les pròpies dels usos industrials que determini la normativa aplicable.

6. Els garatges amb més de 10 places d'aparcament hauran de obtenir la llicència d'activitat classificada.

article 42

Regulació d'altres usos

Els demás usos admesos en l'àmbit d'aquest Pla Especial són definits en els articles 48.5 i 62 d'aquesta normativa.

CAPÍTOL V RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

article 43 Els sistemes

- 1.** El sòl qualificat com a sistema representa l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.
- 2.** Els sòls on el Pla Especial manté l'afectació com a sistemes generals queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat pública per al servei públic opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració. Mentre que no es faci efectiva aquesta adquisició continuarà la propietat privada, vinculada a la destinació assenyalada.

article 44 Sistema de zones verdes

- 1.** Formen el sistema de zones verdes els jardins públics, les places, àrees de jocs d'infants i tot espai lliure d'ús públic situat en el Nucli Antic.
- 2.** Dins de les zones verdes, l'ús fonamental dels jardins públics és el descans, el passeig i l'esbarjo de la població, i per tant, el seu pendent mitjà serà inferior al 10%, l'amplària mínima serà de 12 metres i sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 5 % de la superfície total de l'àmbit. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.
- 3.** En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais, excepte els balcons regulats segons l'article 29 d'aquesta normativa. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situin serveis públics, mantenint la titularitat pública, sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.

article 45 Sistema d'equipaments

Formen el Sistema d'equipaments els terrenys assenyalats pel Pla Especial amb aquesta qualificació i que es destinen a la titularitat i ús públic.

L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments i a les condicions ambientals del lloc, amb la mateixa tipologia i edificabilitat que la de les parcel·les veïnes

article 46 Sistema de serveis tècnics

El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública per a la dotació d'infraestructures i la prestació de serveis urbanístics, encara que siguin gestionats en règim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigua potable, sanejament, xarxes distribuïdores d'energia elèctrica i de gas, centrals de comunicació i de telèfon i altres serveis similars.

article 47 **Les zones**

Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.

article 48 **Zona 1, de Nucli Antic**

1. Definició

Aquesta zona ordena l'edificació del Nucli Antic de la ciutat de Solsona, que correspon a l'ordenació històrica d'edificis entre mitgeres alineats a vial, dins del perímetre definit per les muralles del segle XIV. Les normes regulen tant les obres de conservació i millora de l'edificació actual com les de nova edificació, sense que això modifiqui substancialment les característiques urbanes de la població.

S'estableix una subzona **1a**, amb diferències regulades per l'art 48.3.f

2. Condicions de la parcel·lació

- a. S'estableix una amplada mínima de solar de 615 cms, excepte quan es demostrï que han estat parcel·lades o segregades amb anterioritat a la data d'aprovació inicial d'aquest Pla Especial (1.7.2001).
- b. És obligatori que les construccions ocupin tota l'amplada del solar, i no s'admeten reculades, ni edificacions en ordre obert.
- c. S'admet l'agrupació de finques, però la façana exterior haurà de mantenir la modulació vertical de la parcel·lació original.
- d. Els terrenys que no disposin de façana a un espai públic no seran edificables.

zona 1

superfície i fondària mínima de parcel·la

front mínim de parcel·la

no s'estableix

6,1

3. Condicions de l'edificació

a. **Aliniacions i rasants :**

Es mantenen les aliniacions i rasants existents, grafiades en els plànols d'ordenació d'aquest Pla Especial, quedant prohibits expressament els porxos i els cancells d'entrada oberts a façana en planta baixa, **excepte en els aparadors dels locals comercials**, que es regularan per una ordenança específica.

b. **Aliniacions interiors i pati interior d'illa :**

No existeix aliniació interior, excepte si queda grafiat en els plànols d'ordenació. En aquest cas, les aliniacions interiors d'una illa són les que limiten el fons dels edificis, deixant un espai lliure anomenat pati interior d'illa, i seran paral·leles a les exteriors.

c. **Ocupació màxima i fondària edificable :**

Cal deixar lliure, com a mínim, el 20 % de la superfície del solar a la mitgera posterior del solar, ocupant tota la seva amplada i amb una fondària mínima de 2,00 mts. Aquest espai serà edificable únicament en planta baixa, amb una alçada total inferior a 3,50 mts.

Els solars amb façana a dos carrers centraran aquest 20 % en el punt mig entre els dos carrers, amb una fondària mínima de 2,00 mts.

Els solars en xamfrà poden modificar l'emplaçament d'aquest espai a través d'un projecte volumètric, que s'ha d'aprovar d'acord amb els mecanismes establerts a la legislació vigent.

En qualsevol situació, els patis interiors de ventilació, ni que siguin mancomunats, no poden comptabilitzar-se dins del 20 % esmentat.

En cap cas la fondària edificable podrà superar els 20 metres.

d. **Patís de ventilació o de parcel·la :**

Excepte les estances, que obligatòriament han de ventilar al carrer, les demés peces i les escales dels edificis plurifamiliars poden fer-ho a patis de ventilació de 2x2 mts en les obres de rehabilitació o en els solars d'amplada inferior als 615 cms. En els demés cassos s'exigeix un pati de 3x3 mts.

Els patis seran de forma i dimensions regulars, i podran cobrir-se amb materials translúcids que no superin en més de 20 cms el seu perímetre ni sobresurtin més de 30 cms del pla superior de la teulada.

e. Condicions de ventilació :

En cap cas s'admet l'edificació d'habitatges on l'estança no ventili directament per la seva façana principal a un espai públic exterior (carrer, plaça o zona verda).

En cap cas s'admeten peces de superfície superior a 5 m² que no ventilin a façana o a un pati de parcel·la o de ventilació.

Tota cambra habitable tindrà ventilació directa a l'exterior a través d'un buit amb superfície superior a 1/6 de la seva superfície útil.

Els banys poden ventilar a través d'aspiradors estàtics que sobresurtin 50 cms per sobre de la teulada corresponent i la seva distància a la mitgera veïna sigui superior a 100 cms.

En cap cas poden ventilar-se directament a façana les sortides de fums de calderes, estufes ni extractors de cuines.

f. Alçada edificable :

Amb caràcter general, es mantenen les alçades i el nombre de plantes existents a les finques ja edificades.

A les noves construccions o ampliació de les existents s'admet un màxim de planta baixa, dues plantes pis i sotacoberta, amb una alçada màxima de 9,80 metres, segons ho regula l'article 26 d'aquesta normativa, excepte a les finques situades a les

subzones assenyalades amb la clau **1a**, on s'admet una alçada màxima de planta baixa, tres plantes pis i sotacoberta, amb una alçada màxima de 12,70 metres. Aquesta major alçada es justifica perquè una part de les finques esmentades s'ha destinat a zona verda d'ús privat.

g. Afectacions per vialitat o espais lliures :

1. Les afectacions per vialitat o espais lliures queden grafiades en el plànol d'ordenació O.12
2. L'acceptació d'eventuals cessions per passos coberts sota muralla o entre carrers longitudinals no previstos en aquest plànol haurà de fer-se d'acord amb els mecanismes establerts a la legislació vigent.
3. En ambdós casos, aquestes cessions seran compensades amb un increment de sostre edificable equivalent al cedit, situat per sobre de l'alçada màxima permesa en aquell solar, sense superar en cap cas planta baixa, tres plantes pis i sotacoberta.

h. Habitatges en planta baixa :

S'autoritzen habitatges en planta baixa si compleixen les condicions que determina el Decret Legislatiu 28/99 de la Generalitat de Catalunya sobre nivell d'habitabilitat objectiva.

i. Espais comuns dels edificis : entrades, escales i ascensors :

Els espais comuns de tots els edificis plurifamiliars hauran de complir amb les determinacions corresponents de la normativa de protecció contra incendis NBE-CPI.96 i de supressió de barreres arquitectòniques i d'accessibilitat (Llei de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, 20/91 del 25/11 / Codi

d'accessibilitat de Catalunya de desplegament de la llei 20/91, decret 135/95 del 24/03/95).

En el cas d'obres de rehabilitació no integral, les dimensions mínimes d'escaleres i passadissos seran de 90 cms d'amplada, i hauran de ventilar directament a un espai exterior o un pati mínim de 2x2 mts si el desnivell és superior a planta baixa i dues plantes pis, inclosa la sotacoberta. En aquest mateix cas, no s'estableixen dimensions mínimes per les cabines d'ascensor, obligatoris a partir de planta baixa i dues plantes.

j. Obres de rehabilitació :

Les obres de rehabilitació permeten modificar la distribució interior i les instal·lacions d'un edifici, la situació i tamany de les obertures de les façanes, l'ampliació d'escaleres i la instal·lació d'ascensors.

La substitució total de sostres mantenint les façanes, ni que sigui per fases successives, es considera una rehabilitació integral, que queda assimilada a les condicions d'una obra nova.

	rehabilitació	obra nova i rehabilitació integral
forma d'ordenació	alineada a vial unifamiliar i plurifamiliar entre mitgeres	
ocupació en p.baixa	100 %, alçada màxima 350 cms	
alçària reguladora màxima i nombre	s'ha de mantenir la volumetria	zona 1a : 9,80 mts = pb+2pp+sc

màxim de plantes	existent	subzona 1a : 12,70 mts = pb+3pp+sc	
densitat màxima	60 m2 per habitatge complet, inclosos espais comuns, amb un màxim del 20% d=habitatges reduïts per edifici		
alçària lliure p.soterrani	pot mantenir-se l=existent	2,40 mts	
alçària lliure pl.baixa		3,00 mts	
alçària lliure pl.pis	2,30 mts	2,50 mts	
porxos	sols s=admeten els existents		
pendent coberta	mantenir l=existent	30-35 %	
material coberta	teula àrab ceràmica color terra		
entresolat de pl.baixa	si (article 21)	no	
sotacoberta habitable	si (article 25)	si (article 25)	
cossos sortints oberts	si (article 29)	si (article 29)	
reculades de l=edificació	no		
llucanes barbacanes o	no		
terrasses descobertes	si (article 24)	si (article 24)	

4. Condicions d'ús

- Les edificacions no destinades a ús residencial i no regulades en el capítol IV d=aquesta normativa compliran les condicions mínimes que, segons el seu ús, preveu el Text Refós de les Normes Subsidiàries del Planejament de Solsona.
- Dins de la qualificació urbanística de zona 1, en planta baixa s=admeten els usos residencial, aparcament, comerç, turisme, serveis, artesanía, administració i oficines, i en plantes pis els residencials, oficines i artesanía (amb llicència d=activitats).
També són admesos els usos públics residencial, cultural, sanitari, social, religiós, i espectacles en

locals tancats.

En tot l'àmbit d'aquest Pla Especial queden expressament prohibits els usos industrials, de qualsevol categoria i en totes les situacions.

- c. Les característiques volumètriques i formals de les edificacions situades en sòl qualificat d=equipament, públic o privat, són les mateixes que les de la zona 1, de nucli antic.

En aquestes zones s'admeten els següents usos :

- centres d'esbarjo de tipus social, solsament en locals tancats.
- hosteleria i turisme, de titularitat pública i si estan vinculats a un equipament principal de servei públic (*).
- centres administratius i serveis públics en general.
- centres culturals, socials, recreatius i religiosos.
- espectacles, cinemas i teatres.
- ensenyament i instal·lacions esportives vinculades a les dependències docents.
- sanitat

La gestió dels equipaments serà preferentment pública, i la Corporació Municipal tindrà opció prioritària per la promoció de qualsevol equipament, bé sigui mitjançant actuació directa, compartida o delegada.

zona 1

ús global

residencial unifamiliar i plurifamiliar

usos admesos

comercial, serveis, oficines, administratiu, hosteleria i restauració

usos condicionats

bars, aparcaments, magatzems i petita artesania

zona

d=equipaments

usos admesos

social, administratiu, cultural, docent i sanitari hosteleria i turisme de titularitat pública (*)

5. Normes de composició estètica

a. façanes :

- Cal que l=aspecte formal de les façanes mantingui l=amplada de la parcel·la original.
- Les noves edificacions hauran de projectar la façana al carrer exclusivament de pedra picada amb junts de 1x1 cms, quedant prohibida la pedra deixada de tall

de serra i la col·locació per testa.

- A les obres de reforma en façanes arrebossades sobre la pedra, sols serà obligat restituir la pedra en el seu estat natural vist, repicant l=arrebossat, si aquest era el seu estat original.

- Les proporcions màximes de les obertures a la planta baixa seran de **1:1** (300 cms => amplada <= alçada), i a les plantes pis de **1:2** (120 cms => amplada <= 1/2 alçada) a les balconeres i de **1:1** (120 cms => amplada <= alçada) a les finestres.

b. mitgeres :

- Les mitgeres han de tractar-se amb els mateixos materials, textures i colors que les façanes principals.

c. fusteria i persianes :

- Tota la fusteria exterior dels edificis serà de fusta o alumini lacat, dels colors admesos a la carta cromàtica.
- A les plantes pis, les obertures sols podran tancar-se amb porticons o persianes de llibret, dels colors admesos per la carta cromàtica.
- Sols s=admeten les perianes enrotllables pel tancament de les plantes baixes, i aniran lacades dels colors admesos per la carta cromàtica.
- L=alçada dels portals no serà inferior a la seva amplada.
- La cara exterior de portes i finestres ha de situar-se 20 cms per dins del pla exterior de la façana.
- La fusteria de finestres i balcons podrà contenir barretes emmarcant vidres, en els quals la seva alçada sigui entre 1 i 1,25 la seva amplada, excepte els 50 cms inferiors, que seran de fusta sense vidre.

d. balcons i baranes :

- Els balcons poden fer-se de formigó vist o de ferro que suporti peces de ceràmica natural o vidriada.
- Les baranes sols podran ser de ferro amb barrots només verticals, rectes o en espiral, de secció <2x2 cms.
- Prèvia aprovació municipal de l=avantprojecte corresponent, podran autoritzar-se altres composicions.

e. rètols i similars :

- Tots els rètols hauràn de situar-se **exclusivament** dins del buit de les obertures de façana de la planta baixa, a una fondària mínima de 15 cms respecte el seu pla exterior, i seran de les dimensions i colors que

determina la carta cromàtica.

- S=admeten plaques adossades a la façana, d=unes dimensions màximes de 30x50 cm, fetes de llautó o metacrilat, amb les inscripcions i els gràfics de color fosc.
- En cap cas s=admeten banderoles, que hauran d=eliminar-se en el termini màxim d=un any, i els rètols existents hauran d=adaptar-se a la normativa d=aquest Pla Especial en el termini màxim de dos anys des de la seva aprovació definitiva.

f. altres elements :

- Els baixants, canalons i xemeneies regularan els seus materials, colors i dimensions segons la carta cromàtica.
 - Sols s=admeten tendals en planta baixa, si són adaptats a la part interior dels buits de façana, i la seva alçada respecte el paviment de planta baixa és superior a 2,40 m i no volen més de 1,20 m, amb lona de color crú i elements metàl·lics lacats de color fosc.

zona I		
proporció obertures pl.baixa	300 cms => amplària <= alçària	
proporció balconeres pl.pis	120 cms => amplària <= 1/2 alçària	
proporció finestres pl.pis	120 cms => amplària <= alçària	
material de façana	pedra picada del país, picada o irregular, col.locada amb morter mixt de pòrtland, calç i sorra vermella, amb junts de 1x1 cm, o arrebossat de color terra clar	
color de façana	segons la carta cromàtica	
fusteria	alumini lacat o fusta envernissada segons carta cromàtica	
persianes	porticons interiors o persianes de llibret	
reixes i baranes	barrots de ferro de secció quadrada rodona o en espiral, esmaltats de color fosc, segons carta cromàtica.	

article 49 **Instal·lacions i serveis**
1. Xarxes generals de serveis

- a. En tot l'àmbit d'aquest Pla Especial no s'admeten les antenes emissores de telefonia mòbil ni altres similars.
- b. Totes les ampliacions de xarxa o les línies de nova creació han d'anar soterrades, d'acord amb els criteris municipals.
- c. Les xarxes aèries existents han de soterrar-se en el termini màxim de cinc anys des de l'aprovació d'aquest Pla Especial, i durant aquest període, sols poden atorgar-se llicències de reparació o, excepcionalment, provisionals de nou traçat.
- d. La reposició de paviments, jardineria, mobiliari urbà i demás elements situats a vials i altres espais públics per part de les companyies subministradores de serveis haurà de fer-se amb els materials indicats a l'article 50 d'aquesta normativa i d'acord amb les condicions de la llicència d'obres corresponent.

2. Instal·lacions en les edificacions

- a. No s'admeten les antenes situades a qualsevol de les façanes dels edificis, inclosos els balcons, i les existents en aquestes condicions hauran d'eliminar-se en el termini de tres anys a partir de l'aprovació definitiva d'aquest Pla Especial.
 - b. Cada edifici, independentment del seu nombre d'habitatges, sols pot instal·lar una antena col·lectiva convencional i una altra de parabòlica, situades sobre la teulada de l'edifici.
 - c. Tots els serveis, inclosos els muntants de cada edifici o habitatge, han d'anar soterrats o empotrats, i els armaris de connexions aniran empotrats a les façanes dels edificis i pintats del seu mateix color.
 - d. Els aparells d'aire condicionat no poden quedar vistos des de qualsevol espai públic, ni situar-se al pla de façana, ni sobre els balcons o la rasant inclinada de les teulades. La seva instal·lació requerirà l'obtenció de la llicència d'activitat classificada corresponent.
- e. Els extractors i les sortides de fums de cuines i calderes, han de ventilar a través de xemeneies, directament per sobre de la teulada, quedant expressament prohibits els deflectors situats a qualsevol façana de l'edifici.
- f. Les aigües negres i les pluvials han de recollir-se separatament a través de claveguerons impermeables i ventilats, connectats independentment

a les dues xarxes generals de clavegueram.	
article 50	Obres d'urbanització i mobiliari urbà Dins l'àmbit d'aquest Pla Especial cal projectar totes les noves obres d'urbanització i, si s'escau, les de reposició de materials per obertura de cales, d'acord amb el següent quadre :
paviments	llamborda de pedra o pedra rectangular del país, amb junt de 1 cm
voreres i guals	s'eliminen les voreres i els guals a tot el nucli antic
tapes de serveis soterrats	fosa de ferro colat, de color negre
papereres	fosa, segons model a escollir per l'ajuntament
enllumenat	suport de fosa de color gris fosc o negre, i lluminària segons model a escollir per l'ajuntament
senyalització turística i de circulació	normalitzada
plaques de carrer	similars a les existents
numeració de finques	similars a les existents
	vegetació autòctona del país

taules, cadires i parasols de fusta i lona de color crú, o de vímet

Els promotors d'obres de nova planta o de rehabilitació integral d'edificis hauran de completar les obres d'urbanització prèviament aprovades per l'Ajuntament de Solsona, situades entre els extrems de la façana i l'eix del vial corresponent.

article 51

Carta cromàtica

En l'àmbit del Pla Especial del Nucli Antic de Solsona solsament s'autoritzen els materials descrits, en la situació i dels colors indicats a continuació :

façanes	pedra	pedra del país, tallada o irregular, junts de 1 cm amb morter de calç i sorra vermella			
	arrebossat - estucat	sols s=admet l=arrebossat de calç i sorra vermella o l=estucat de colors terra			
	pintura	color de fons : solsament els colors terra motius decoratius : tots els colors			
	esgrafiat	color predominant : solsament els colors terra motius decoratius : tots els colors			
fusteria	fusta envernissada	s=admeten tots els colors de la fusta natural, o tenyida preferiblement amb tons foscos			
	fusta esmaltada	s=admeten tots els colors terra, a més del verd fosc.			
	alumini lacat	s=admeten tots els colors terra, a més del verd fosc.			
	baranes	barrots de ferro <2x2 cms, pintats de color fosc			
cobertes	teula àrab ceràmica	únicament s=admet la teula àrab de ceràmica de color terra natural			
	vidre	s=admeten lluernaris de pati i finestres zenitals aralsels a la teulada.			
xemeneies	arrebossada	similar a la façana, planta màxima 50x100 cms i alçada < 200 cms			
	pedra	similar a la façana, planta màxima 50x100 cms i alçada < 200 cms			
		de secció circular Ø<30 cm,			

	xapa lacada	h<200 cm i colors admesos				
	coure	de secció circular Ø<30 cm, h<200 cm i color natural				
baixants	xapa lacada o zinc	de secció circular Ø<14 cm i colors admesos, (terra + verd fosc)				
	coure	de secció circular Ø<14 cm i color natural				
	ferro colat	de secció circular Ø<14 cm i colors admesos,				
rètols	situació	exclusivament a planta baixa, dins d'un buit d'obertura de façana, a > de 15 cm dins del pla exterior de façana				
	fons i contingut	s=admeten tots els materials i colors, prèvia aprovació de la CMG de l'Ajuntament				

CAPÍTOL VI PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

article 52

Definició

L'instrument general de protecció de patrimoni és el Pla Especial, que inclou el Catàleg d'espais i edificacions d'interès, redactat d'acord amb el que preveuen els articles 38 del Decret Legislatiu 1/1990 i 86 del Reglament de planejament urbanístic, i que inclou els elements que pel seu interès arqueològic, històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic, han de disposar d'una especial protecció.

Aquest Pla Especial en cap cas elimina la necessitat de redactar el Catàleg del Patrimoni del municipi de Solsona, d'acord amb el que determina la Llei del Patrimoni Cultural Català, amb l'objectiu de protegir tots els elements d'interès arqueològic, històric, artístic, paisatgístic, arquitectònic i tradicional del municipi de Solsona.

article 53

Catàleg del Patrimoni

El Catàleg del Patrimoni del Nucli Antic de Solsona estableix quatre tipus d'element catalogat, sobre els que s'apliquen diferents nivells de protecció, segons les seves característiques particulars i amb la finalitat de concretar-ne les condicions de protecció.

1. Elements a protegir :

a. Elements puntuals

Es tracta d'elements singulars, situats en un edifici, façana o ambient urbà no inventariat, que pel seu interès històric, artístic o popular cal protegir.

Aquests elements, en cas d'enderroc de l'edifici on són situats, cal recol·locar-los en el nou edifici, en una posició i característiques similars a les originals.

b. Façanes

Molts edificis del nucli antic de Solsona, que han perdut la seva estructura i funcionalitat interior originals, mantenen encara façanes amb un interès històric, artístic o popular remarcables, accentuat per l'interès social i paisatgístic que representa la seva visualització des dels espais públics exteriors.

c. Edificis

En aquest cas es tracta de protegir aquells edificis que mantenen encara tota o part de les característiques originals de l'estructura, funcionalitat interior i/o façanes.

d. Entorns urbans

Són molts els espais urbans del centre de Solsona que, sense tenir elements, façanes o edificis singulars, conserven una coherència formal i ambiental que cal protegir d'intervencions poc encertades, que les podrien malmetre completament.

2. Nivells de protecció :

a. nivell 1

Cal mantenir l'esquema bàsic de la façana tot i que,

per mitjà d'un estudi previ i d'acord amb els mecanismes establerts a la legislació vigent, es podrà autoritzar la modificació de les proporcions i l'emplaçament de les obertures o, si s'escau, augmentar-ne el seu nombre, a fi d'adaptar l'edifici a les necessitats d'habitabilitat interior.

En aquest cas els àmbits catalogats no poden ser modificats, ni en la seva estructura ni en els seus elements constitutius, sense llicència municipal, la qual serà sol·licitada amb un projecte signat per un titulat facultat, segons ho determinen els articles 9, 10 i 11 d'aquesta normativa. Aquest projecte haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafiaran en plànols de planta, secció i alçats.

b. nivell 2

Per raons de solidesa estructural o racionalitat constructiva, en aquest nivell s'admet la possibilitat de desmuntar la façana o l'element protegit, previ un aixecament gràfic complet de l'element original, per tornar-la a reconstruir amb els materials, característiques i emplaçament originals.

Prèvia aprovació d'acord amb els mecanismes establerts a la legislació vigent, es podrà admetre també el buidat interior dels edificis, ajustant la nova estructura a les dimensions i situació de les obertures originals de les façanes protegides.

En aquest cas, les condicions d'edificació d'aquest nou volum interior seran les següents :

1. L'alçada i el volum interior no podran sobrepassar els de l'edifici original, mesurats a nivell del ràfec de les façanes existents.
2. La nova construcció ha de complir les demés condicions aplicables a les obres de nova planta, excepte pel que es refereix a les dimensions mínimes de ventilació.
3. Per garantir la correcta reconstrucció de la façana protegida, caldrà constituir una fiança equivalent al 100% del seu cost total d'execució.

c. nivell 3.

1. Es prohibeix expressament l'enderrocament o la transformació i canvi de les característiques físiques de les façanes o dels edificis i, si escau, de llurs entorns ambientals.

Prèvia aprovació d'acord amb els mecanismes establerts a la legislació vigent, es podrà admetre el buidat interior dels edificis, ajustant la nova estructura a les dimensions i situació de les obertures originals de les façanes protegides.

En aquest cas, les condicions d'edificació d'aquest nou volum interior seran les següents :

- a. L'alçada i el volum interior no podran sobrepassar els de l'edifici original, mesurats a nivell del ràfec de les façanes existents.
- b. La nova construcció ha de complir les demés condicions aplicables a les obres de nova planta, excepte pel que es refereix a les dimensions mínimes de ventilació.
- c. El projecte d'execució d'aquesta nova edificació haurà de detallar el sistema constructiu que garanteixi l'estabilitat i protecció les façanes catalogades durant l'execució de les obres.

2. Si es demostra que l'enderroc de l'estructura interior fa perillar l'estabilitat de la façana protegida, previ informe favorable de l'arqueòleg i l'arquitecte municipal, podrà autoritzar-se, de forma excepcional, desmuntar una part d'aquesta façana, per refer-la posteriorment, d'acord amb les condicions que estableixi la llicència corresponent.

3. En qualsevol dels casos anteriors, per garantir la correcta conservació o reconstrucció de la façana protegida, caldrà constituir una fiança equivalent al 125% del seu cost total d'execució.

d. nivell 4 : Béns culturals d'interès nacional

1. Aquest nivell inclou exclusivament els Béns Culturals d'Interès Nacional, que tindran el nivell de protecció

integral que els assigna la Llei del Patrimoni Cultural Català, i els àmbits de protecció que determina l'esmentada Llei.

2. Les sol·licituds d'obra han de ser objecte d'informe previ del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, que podrà dictaminar la realització de sondeigs arqueològics, per tal de delimitar el jaciment i decidir posteriorment l'actuació més adient.

3. On es produeixin troballes aïllades i superficials que no proporcionen la suficient informació per a situar un jaciment possible, prèviament a la concessió de llicència d'obres es faran prospeccions d'acord amb el Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, per tal de confirmar-ne l'existència.

article 54 **Elements inclosos al Catàleg**

1. Formen part del Catàleg del Patrimoni a protegir els elements descrits gràfica i documentalment en el Volum II d'aquest Pla Especial i també en els plànols d'informació i d'ordenació.
2. Per iniciativa de l'administració o dels particulars, i a través d'un document amb el contingut d'un Pla Especial tramitat d'acord amb la normativa urbanística vigent, es podran redactar Plans Especials de Protecció de Patrimoni de caràcter individualitzat, referits a nous elements o entorns que es desitgi incorporar al Catàleg, que estableixin nivells de protecció similars als que determina aquest Pla Especial.

article 55 **Contingut del Catàleg del Pla Especial**

1. El Pla Especial concreta el Catàleg segons els elements seleccionats i altres elements o conjunts que responguin a un nivell suficient d'interès.
2. També defineix exhaustivament els perímetres corresponents a cadascun dels elements catalogats, amb el contingut de la protecció específica per cada un d'ells.
3. Com a conseqüència d'aquest Pla Especial, l'Ajuntament haurà de determinar un règim particular econòmic-fiscal, tendent a estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats.

article 56 **Condicions de les edificacions incloses en el Catàleg del Pla Especial**

1. Condicions d'edificabilitat :

- a. A les finques no inventariades d'un tram de carrer protegit, podran aixecar-se noves edificacions que hauran de subjectar-se no solsament a la normativa general d'aquesta zona, sinó també a les condicions de protecció que aquest Pla determina.
 - b. Les finques amb edificis o façanes protegides no tindran la possibilitat d'augmentar el volum o l'alçada de l'edificació existent.
- 2. Condicions de l'edificació, usos i llicències :**
- a. Cada nivell de protecció contempla el règim concret de les obres de conservació i restauració, millora, ampliació, substitució i nova edificació.
 - b. En qualsevol cas, totes aquestes llicències necessiten un informe previ de l'arqueòleg de l'oficina tècnica municipal, d'acord amb el que determinen els articles 10 i 11 d'aquesta normativa.
- 3. Condicions de l'immoble protegit :**
Els àmbits i edificis protegits de propietat privada corresponents a una unitat compositiva i registral, constituïran un immoble únic, als efectes de la regulació de les mesures de protecció d'aquest Pla Especial.
- 4.** Queden expressament prohibides les portes d'aparcament en els edificis, façanes o àmbits (carrers) catalogats.

article 57 Condicions de les obres en les edificacions disconformes de Vall Calent

- 1.** En els edificis i instal·lacions amb volums i/o usos disconformes situats sobre sòl qualificat de verd privat, no s'hi podran realitzar obres d'augment de volum, canvi d'ús, ni creació de nous habitatges que suposin la modernització o increment del seu valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que requereix la seguretat estructural de l'immoble.
- 2.** L'Ajuntament podrà proposar les correccions necessàries per a minimitzar els efectes negatius dels elements considerats.

CAPITOL VII DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

article 58

Definició de paràmetres referits a la parcel·la

1. Parcel·la

És la porció de sòl urbà potencialment edificable, que constitueix una unitat de domini.

2. Parcel·la mínima

És la unitat de sòl de dimensions mínimes que pot resultar apta per l'edificació. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca, d'acord amb el previst en l'article 140.2 del Decret Legislatiu 1/1990.

3. Solar

Parcel·la que reuneix les condicions de dimensions i d'urbanització establertes en la legislació urbanística vigent i en aquestes Normes i per tant, és apta per a ésser edificada immediatament.

4. Alineació

És la línia de separació entre el viari, o altres espais públics, i les parcel·les i solars de titularitat pública o privada.

5. Front de parcel·la

Partió o límit de la parcel·la amb el carrer o altre espai de domini públic.

6. Fons de parcel·la

1. És la partió o límit situat a la part oposada de la façana al carrer.
2. Per aquelles parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a cada façana i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

7. Densitat neta d'habitatges

Quocient que fixa la relació entre el nombre d'habitatges d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa com la relació entre 1 habitatge i la quantitat de superfície de parcel·la mínima necessària **(1hab/m2)**

8. Ocupació de parcel·la

Percentatge de sòl ocupat per la projecció vertical de totes les plantes de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la. S'expressa com un percentatge **(%)**

9. Sòl privat lliure d'edificació

Són els terrenys lliures d'edificació que resulten per aplicació

de l'ocupació màxima de parcel·la. No podran ésser objecte de cap altre aprofitament diferent del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.

article 59

Definició de paràmetres referits al carrer

1. Alineació de carrer o de vial

És la línia en planta que estableix, al llarg dels carrers, el límit entre el sistema viari i les parcel·les.

2. Rasant del carrer o del vial

Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en el seu recorregut.

3. Amplària del vial

1. És la mesura lineal entre les dues alineacions de carrer confrontants. Es pren com una constant o paràmetre, entre trams de vial, per tal de determinar l'alçària reguladora o altres paràmetres referits a l'edificació.
2. Si les alineacions de vialitat són rectes o corbes paral·leles, l'ample del vial es la separació constant entre les dues alineacions.
3. Si les alineacions no són paral·leles es prendrà com amplària del vial per a cada costat del carrer entre dos de transversals, la distància puntual menor entre les alineacions considerades en el tram que es tracti.
4. Si per aplicació del punt anterior l'alçària de l'edificació resultés diferent per a façanes confrontants, caldrà obtenir l'amplària mitjana ponderada per a la suma de les longituds dels diferents trams de vial, fins aconseguir un resultat uniforme.

4. Illa

Superfície dels terrenys delimitats per les alineacions de vials perimetrals.

5. Xamfrans

Consisteix en modificar el punt d'intersecció de les alineacions dels vials que formen una cruïlla, bé siguin les edificacions o les tanques de separació dels terrenys, substituint la trobada en angle per un petit tram recte.

article 60

Definició de paràmetres referits a l'edifici

1. Edificació principal i edificació auxiliar

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos determinats com a principals en la zona. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars del principal : magatzematge, instal·lacions o aparcament.
2. Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.

2. Superfície de sostre edificable

El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar totes les superfícies construïdes i cobertes de totes les plantes, excloses les soterrànies i la coberta, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats i dels patis de llum o celoberts i dels patis de ventilació. S'expressa en metres quadrats de sostre (**m²st**)

3. Volum total d'un edifici

El volum total d'un edifici és el que resulta de definir una envoltant que deixi dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars. S'expressa en metres cúbics (**m³**)

4. Alineació de façana

És la línia que determina on s'han de situar la façana o façanes dels edificis al llarg del vial. Pot ser coincident o no amb l'alineació de vial.

5. Línia de façana

És la línia que determina la posició de la façana o façanes de l'edificació referida a cada parcel·la.

6. Planta baixa

És la planta situada al nivell baix de l'edifici, amb el paviment situat entre els plans horitzontals que es troben 0,6 metres per sobre i 0,6 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.

Si la planta baixa de l'edificació es destina fonamentalment a les peces principals dels habitatges, és permet considerar-la com a tal si té el paviment situat entre els plans horitzontals que es troben 1,20 metres per sobre i 0,6 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.

Es consideren trams de façana independents quan els punts de major i menor cota del tram presenten un desnivell superior a 2,00 metres i la longitud de façana es major que la indicada per a la parcel·la mínima.

Si com a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'enten per planta baixa, la de posició inferior.

En els casos de parcel·les amb front a dos vials oposats, la planta baixa es referirà a cada front de manera independent, com si es tractés de parcel·les diferents la fondària de les quals sigui la meitat de l'illa.

7. Planta soterrani

Són les situades a sota de la planta baixa.

Si solsament una part de la planta està soterrada, la part el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

8. Espai Entresolat

Per entresolat s'entén la part superior de les dues en què un sostre, fet a una certa alçària, divideix parcialment un espai. Es caracteritza perquè no té accés independent des de l'exterior i està enretirat de la línia de façana.

9. Planta pis

Són totes les plantes de l'edificació que estiguin per sobre de la planta baixa.

10. Espai sotacoberta

És l'espai situat entre el forjat del sostre, real o possible, de la darrera planta construïda de l'edifici i la coberta inclinada.

11. Coberta

Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una coberta inclinada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.

12. Alçària reguladora màxima

En l'edificació alineada a vial és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçària límit des de la vorera fins a la cara superior de la coberta inclinada o al pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

13. Nombre màxim de plantes

És la quantitat de plantes que es permet construir dins de l'alçària reguladora màxima, incloses la planta baixa i les plantes pis.

14. Alcària lliure o útil

És la distància mínima que hi ha entre el paviment

de la planta i la cara inferior del sostre a l'interior d'un local construït.

15. Cossos sortints o volats

1. Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables. Poden ser tancats, semitancats o oberts.
2. Són cossos sortints tancats els que tenen els costats amb tancaments rígids, indesmontables i ancorats. Els que tenen tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmontables o ancorats són cossos sortints semitancats, i els que no tenen cap dels laterals del vol tancat són cossos sortints oberts.

16. Elements sortints

1. Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana principal o interior d'illa.
2. Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, persianes...) no tenen la consideració d'elements sortints.

17. Pati de llums o celobert

Espai no edificat, situat dins de l'edificació, destinat a la ventilació i il·luminació.

18. Pati de ventilació

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a ventilar i il·luminar dependències que no siguin destinades a dormitoris, cuines, sales d'estar, menjadors, biblioteca, despatx...

19. Llucanes

Són finestres verticals situades sobre la coberta inclinada de l'edifici, característiques d'algunes zones de muntanya, habitualment cobertes i tancades lateralment amb el mateix material que la coberta inclinada i d'amplària igual a l'entrebigat de la coberta,

20. Elements tècnics de les instal·lacions

Són les parts integrants de l'edifici amb caràcter comú: Filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, conductes de ventilació i de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, maquinària

d'ascensor, baranes, separadors, elements de suport per estendre la roba, accessos als elements comuns de l'immoble...

article 61 **Definició de paràmetres específics de l'edificació alineada al vial**

1. Paret mitgera

Es la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les veïnes, que s'eleva des del fonament a la coberta, encara que la continuïtat s'interrompi per l'existència de celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat. Sobre ella recauen les servituds de mitjaneria, ús mancomunat i impediment d'obertura.

2. Fondària edificable

És la distància perpendicular a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'interior del pati d'illa.

3. Alineació interior de l'illa

És la línia paral·lela a la façana situada a la distància indicada per la fondària edificable màxima.

4. Espai lliure interior d'illa o pati d'illa

És l'espai lliure d'edificació, o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les fondàries edificables.

5. Reculada de l'edificació

Es l'enretirada de l'edificació respecte l'alineació de façana o les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edifici o de plantes.

6. Tanques

Són les separacions físiques entre els espais públics i els espais parcel·lats o entre parcel·les veïnes.

article 62 **Classes d'usos i activitats**

1. Classificació d'usos i activitats

A efectes d'aquest Pla Especial, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos :

- a. Segons la permisivitat.
- b. Segons el domini.
- c. Segons l'activitat.
- d. Segons els efectes que se'n derivin

2. Classificació d'usos segons la permissivitat

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos permesos dels usos prohibits.

2. Són usos permesos els expressament admesos a la corresponent regulació de zona. Als usos permesos se'ls pot fixar limitacions, segons la classificació següent :
 - a. Ús principal o global : El que defineix l'especialització d'un àmbit, sector o zona.
 - b. Usos compatibles : Els que poden ser simultanis i coexistir amb l'ús global.
 - c. Usos condicionants : Els que requereixen regulacions específiques de l'entorn.
 - d. Usos condicionats : Els que necessiten de certes limitacions per a ser admesos.
 - e. Usos provisionals : Els que no són compatibles amb l'ús global, però no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels plans, i poden ser autoritzats amb caràcter provisional en els termes previstos per l'article 91.2 del Decret Legislatiu 1/1990.
3. Els usos prohibits són els que no s'indiquen explícitament a cada categoria i tipus de sòl.

3. Classificació d'usos segons el domini

D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics i privats :

1. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
2. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada :
 - a. Ús particular és el que realitza individualment el titulat d'una propietat.
 - b. Usos col·lectius són els usos privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

c. Usos comunitaris són els desenvolupats sobre

béns de titularitat privada, de forma mancomunada, associada o comuna per part dels seus propietaris.

4. Classificació d'usos segons l'activitat

D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos d'habitatge, hotel·ler, comercial, d'oficines, magatzem, industrial, sanitari, socio-cultural, docent, restauració, recreatiu i espectacles, esportiu, garatge i aparcament :

1. Ús d'habitatge

És destinat a l'allotjament o residència familiar, segons els tipus següents :

- a. Habitatge unifamiliar : És l=edifici destinat a un sol habitatge i situat en una parcel·la independent, situat aïllat o agrupat horitzontalment, que té accés independent i exclusiu des de l=espai públic.
- b. Edifici d=habitatges o plurifamiliar : És l=edifici que conté diversos habitatges, amb accés i elements comuns.

2. Ús hotel·ler

El que correspon a aquells edificis que es destinin a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en la legislació específica sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hoteleria, que poden ser : hotels, hotels-apartaments, motels i pensions. D'acord amb la Classificació catalana d=activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en el Grup 55.1 i la Subclasse 55.231.

1. Hotel és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions, en règim de lloguer i amb o sense serveis de caràcter complementari. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial indiferenciable i indisoluble del conjunt, i no tenen els serveis per a la conservació i elaboració d'aliments.
2. Hotel-apartament és aquell establiment hotel·ler que ofereix l'allotjament en apartaments dotats d'elements per a la conservació, elaboració i consum d'aliments en cadascun d'ells i inclou tots els altres serveis propis dels hotels.
3. Pensió és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions en règim de

lloguer, però no té serveis de menjar ni té instal·lacions individuals per a fer-ho.

3. Ús comercial

El que es refereix a la venda de productes manufacturats a l'engròs o al detall. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en les Divisions 50, 51 i 52, que agrupen el comerç, excepte el Grup 50.2, de tallers de reparacions de vehicles a motor.

S'estableixen les següents categories d'ús comercial :

1. Comerç a la menuda : local comercial fins a 120 m² de superfície de venda.
2. Petit comerç : local comercial amb una superfície de venda major de 120 m² i menor de 400 m²
3. Comerç mitjà : amb superfície de venda major de 400 m² i menor de 1.500 m² i una superfície edificada inferior a 2.500 m².
4. Gran superfície comercial : major de 1.500 m² de venda o superfície edificada total superior a 2.500 m².

4. Ús d'oficines i serveis privats

Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que d'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en els Grups 01.3 i 63.3, i les Divisions 65 a 74 i 93, excepte la Classe 93.04 que incorporen les institucions financeres, assegurances, serveis a les empreses, lloguers i altres serveis.

5. Ús de magatzem

D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, , correspon a les incloses a la Divisió 63, Grup 63.1 que componen els dipòsits i magatzems de mercaderies.

6. Ús d'indústria

Comprèn les activitats manufacturades i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades. Inclou les determinades per la Classificació catalana d'activitats econòmiques de

1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Divisió 15 a 40.

7. **Petita artesanía**

Inclou els obradors de caràcter artesanal, situats en planta baixa i/o planta pis, habitualment vinculats a un local comercial, i amb no més de 4 treballadors.

8. **Ús sanitari-assistencial**

És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, residències geriàtriques, dispensaris, consultes i similars. L'ús sanitari també inclou els serveis socials, les activitats termals i els balnearis, les clíniques veterinàries i establiments similars. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a la Divisió 85 i la Classe 93.04.

9. **Ús socio-cultural**

Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística, les de caràcter religiós i les associatives. S'hi inclouen per tant, cases de cultura, centres socials, biblioteques, casinos, sales d'art i d'exposició, etc., així com també les esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars. Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Divisió 91, 92.4, 92.5.

10. **Ús docent**

Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament preescolar, educació general bàsica, batxillerat i formació professional, així com les seves instal·lacions complementàries.

Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Divisió 80, sobre educació.

11. **Ús de restauració**

És el referent a restaurants, bars i establiments de beguda i cafés, sense espectacle. Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en els Grups 55.3, 55.4, 55.5.

12. **Ús recreatiu i espectacles**

És el referent a les activitats del lleure i de l'esplai, no compreses en cap altra qualificació. Dintre de la Classificació catalana d=activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en els Grups 92.1, 92.2, 92.3 i 92.7.

13. **Ús esportiu**

Inclou els locals, edificis i instal·lacions condicionades per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport. Dintre de la Classificació catalana d=activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en el Grup 92.6.

14. **Ús de garatge-aparcament**

Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics. D=acord amb la Classificació catalana d=activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en el Grup 50.2 i la Subclasse 63.214.

5. **Classificació d'activitats segons els efectes que se'n deriven**

A aquests efectes se'ls considera d=acord amb la classificació següent :

a. **Molestes :**

- sorolls mesurats a l'exterior del local propi i al veí més afectat
- fums, gasos, bafs i olors.
- pols
- aigües residuals
- residus industrials
- transports, càrrega i descàrrega
- instal·lacions industrials visibles
- aglomeracions del personal
- calor
- vibracions

b. **Nocives i insalubres :**

- gasos i elements contaminants
- aigües residuals
- matèries i manipulació
- radiacions
- abocaments i deixalles

c. **Perilloses :**

- manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables
- processos de producció i recipients a pressió perillosa
- materials explosius
- vessament i abocament de substàncies químiques agressives

1. Nivells sonors

Els nivells sonors calculats en projectes i les lectures o registres de sorolls continus seran realitzats mitjançant equips de medició homologats que mesurin dbA (decibelis d=escala de ponderació A), i Leg dbA en el cas de sorolls fluctuants o discontinus (nivell sonor equivalent).

1. Valors de dia i de nit

Es consideren valors de dia els obtinguts entre les 8 del matí i les 8 del vespre, i valors de nit els compresos entre les 8 del vespre i les 8 del matí següent.

2. Nivell sonor exterior :

És el nivell sonor procedent d'una font emissora mesurat a un espai exterior de recepció. El micròfon de l'equip de mesura es col·locarà a una distància de 1 m fora de la façana, mur exterior de pati d'illa, parcel·la o de ventilació de l'edifici receptor, i a 1,5 m d'alçària sobre el sòl.

3. Nivell sonor interior :

És el nivell sonor procedent d'una font emissora mesurat en l'interior de l'edifici receptor. El micròfon de l'equip de mesura es col·locarà en el centre de l'habitació i a una distància no inferior a 1 m de les parets i a una alçària de 1,5 m. El mesurament s'efectuarà amb les finestres i els balcons tancats. El nivell sonor interior nomès s'utilitzarà com a indicador del grau de molèstia per soroll en un edifici quan es presumeixi que el soroll es transmet des del local emissor per l'estructura i no per via aèria de façana, finestres o balcons, i en aquest cas el criteri a aplicar serà el del nivell sonor exterior.

4. Intensitats màximes admeses

nivell dbA	situació A	situació B	situacions C, D i E
------------	------------	------------	---------------------

cat 10	30 dia / 25 nit	35 dia / 30 nit	situacions i categories no admeses en l'àmbit del nucli antic de Solsona
cat 20	30 dia / 25 nit	35 dia / 30 nit	
cat 30, 40 i 50			

article 63

Categories de les activitats

1. Tipus d'activitats segons categories

Als efectes de l'admissió d'una activitat en una situació determinada, aquestes es tipifiquen en cinc categories d'acord amb les incomoditats, efectes nocius per a la salubritat, els danys i les alteracions que puguin produir sobre el medi ambient.

1. Primera categoria

Comprèn aquelles activitats de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o amb motor de baixa potència, compatibles amb l'habitatge perquè per les seves característiques no puguin ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat.

2. Segona categoria

S'inclouen les activitats compatibles amb l'habitatge perquè per les seves característiques no poden ser ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat.

3. Tercera categoria

Són les que poden tenir emissions atmosfèriques o accidents, si bé amb risc baix d'incidència medi-ambiental. Inclou les activitats del grup C del Decret 322/1987.

4. Quarta categoria

Comprèn aquelles activitats de caràcter perillós. Són aquelles que per les seves característiques poden tenir emissions atmosfèriques i accidents si bé amb risc mitjà d'incidència medi-ambiental. Inclou les activitats del grup B del Decret 322/1987 i les de l'article 4 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989.

5. Cinquena categoria

Comprèn aquelles activitats que poden tenir emissions atmosfèriques i accidents amb risc alt d'incidència medi-ambiental. Inclou les del grup A del Decret 322/1987, les de l'article 6 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989 i annex Decret 114/1988.

Situació relativa de les activitats

1. Edifici aïllat

S'enten per edifici aïllat el que deixa una franja lliure d'edificació, tant amb els edificis confrontants com amb el carrer.

2. Edifici independitzat

S'enten per edifici independitzat, en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, aquell amb parets de separació amb els predis confrontants a partir dels fonaments, deixant un espai lliure mitjà de 15 cm, sense que en cap punt no pugui ser inferior a 5 cm, excepte a les façanes on es disposarà d'aïllament per junts de dilatació, i a la part superior, on es disposarà una tanca o protecció amb material elàstic, per tal d'evitar la introducció de deixalles o aigua de pluja en l'espai intermedi. La construcció i conservació dels junts de dilatació de façanes i la protecció superior són a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

3. Tipus de situacions relatives de l'activitat

A fi de tenir en compte totes les ubicacions possibles en relació amb el seu entorn, les diferents situacions on es pot ubicar una activitat es classificaran en

1. situació A : dins del sòl urbà residencial

En planta baixa o planta primera d'edificis d'habitatges.

2. situació B : dins del sòl urbà residencial

En edificis no destinats a ús residencial, sanitari, docent o similar.

3. situació C : en zones industrials properes al nucli urbà

En edifici independitzat amb façana al carrer

4. situació D : en zones industrials separades del nucli urbà

En edificis aïllats separats de les parcel·les veïnes.

5. situació E : en zones industrials allunyades del nucli urbà

En edificis aïllats en zones especials exclusives per a aquest ús.

CAPÍTOL VIII DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

article 65 Arrodoniment dels decimals

1. Quan per aplicació dels paràmetres urbanístics aplicables a cada zona sobre les superfícies de parcel·la o de sector en resulti una xifra amb decimals, aquesta s=arrodonirà per sobre si el decimal obtingut és igual o superior a 0,50 i, en cas contrari, la xifra s=arrodonirà al nombre enter inferior.
2. Aquest criteri serà aplicable sempre que la xifra obtinguda no superi els màxims determinats per a cada zona o sector, especialment quan es tracti de nombre màxim d=habitatges o de plantes.

article 66 Mesures complementàries d=ajut a la revitalització del Nucli Antic i de protecció del patrimoni

1. L=Ajuntament de Solsona, en col.laboració amb altres institucions i organismes, facilitarà els ajuts administratius, tècnics, jurídics i econòmics que siguin possibles a fí de promoure la rehabilitació de les edificacions, la revitalització comercial del Nucli Antic i les condicions socioeconòmiques dels seus habitants. Aquestes ajudes es tramitaran a través d=una Oficina del Nucli Antic, creada a tal efecte.
2. L=Ajuntament de Solsona crearà una Comissió assessora pluridisciplinar, integrada per professionals independents i amb les competències que es determinin, que elabori els informes referents a les obres catalogades i a totes aquelles altres que la inspecció prèvia de l=arqueòleg municipal estimi convenients, segons queda regulat pels articles 10 i 11 d=aquesta normativa.
3. A fí de determinar les característiques tècniques i formals del soterrament de les xarxes aèries de serveis, l=Ajuntament redactarà, en el termini màxim d=un any des de l=aprovació definitiva d=aquest Pla Especial, un Projecte d=Urbanització del Nucli Antic de Solsona.
4. L=Ajuntament de Solsona encarregarà la redacció del Catàleg del patrimoni del municipi de Solsona (arqueològic, arquitectònic, històric, artístic, paisatgístic, tradicional i

natural), d'acord amb les condicions, terminis i continguts que es determinin.

Aquest Catàleg haurà de justificar l'eventual inclusió o exclusió dels elements catalogats en aquest Pla Especial, i també les possibles modificacions dels nivells de protecció establerts per a cadascun d'ells.

article 67 **Disposicions finals**

1. Aquesta normativa és d'aplicació única i exclusiva dins l'àmbit d'aquest Pla Especial, i substitueix en la seva totalitat els articles del Text Refós de les Normes Subsidiàries del Planejament de Solsona, des del capítol 4.1.1 fins al 5.3.2. No obstant això, es manté la vigència del Text Refós de les Normes Subsidiàries del Planejament de Solsona en tot allò no regulat per la normativa d'aquest Pla Especial.
2. Si es detecta qualsevol contradicció entre les determinacions d'aquest Pla Especial i les de les Normes Subsidiàries del Planejament de Solsona, caldrà tramitar, de forma automàtica, la corresponent modificació puntual d'aquestes.
3. L'execució del pas peatonal V8 entre el carrer Sant Pau i la travessia de Sant Miquel Petit queda condicionada a una possible connexió amb la plaça de Sant Joan, no inclosa en aquest Pla Especial.

**Campelles, 4 de juliol de l'any
2002**

Francesc Mestre, arquitecte