

V A L E R I
CONSULTORS
ASSOCIATS

7100

Aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 12 de juny de 2008, i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en sessió de 17 de desembre de 2008, amb la incorporació d'ofici de les prescripcions esmentades a l'acord.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de la Catalunya Central

Teresa Mendoza i Carrancà



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

DOCUMENT 4

**PLA D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA MUNICIPAL
DE SOLSONA**

NORMES URBANÍSTIQUES

Barcelona per Solsona, gener 2009

Aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 12 de juny de 2008, i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en sessió de 17 de desembre de 2008, amb la incorporació d'ofici de les prescripcions esmentades a l'acord.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de la Catalunya Central

Teresa Mendoza i Carrancà



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

NORMES URBANÍSTIQUES
DEL
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
SOLSONA

DOCUMENT PER AL TEXT REFÓS

GENER 2009

TAULA DE CONTINGUTS

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	10
CAPÍTOL 1. NATURALES, ÀMBIT I VIGÈNCIA DEL POUM	10
Article 1. Definició, àmbit territorial i naturalesa jurídica.....	10
Article 2. Marc normatiu	10
Article 3. Contingut.....	11
Article 4. Vinculació normativa derivada de l'estructuració del POUM...	12
Article 5. Vigència del POUM	12
Article 6. Revisió del POUM	13
Article 7. Modificació del POUM.....	13
Article 8. Regulació de l'Agenda	14
Article 9. Interpretació	14
Article 10. Obligatorietat.....	14
Article 11. Claus d'identificació	14
CAPÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT DEL POUM	15
Article 12. Competència.....	15
Article 13. Desenvolupament del POUM.....	15
Article 14. Desenvolupament del Pla en sòl urbà.....	15
Article 15. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable	16
Article 16. Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable	16
Article 17. Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes....	17
Article 18. Plans Parciais Urbanístics.....	18
Article 19. Plans especials urbanístics i plans de millora urbana	19
Article 20. Adequació del planejament derivat al POUM.....	19
Article 21. Catàleg de béns a protegir	20
Article 22. Supressió de barreres arquitectòniques.....	20
Article 23. Precisió de límits	20
Article 24. La promoció privada de planejament derivat. Documentació i compromisos	20
CAPÍTOL 3. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM	22
Article 25. Administració actuant.....	22
Article 26. Sectors d'actuació urbanística	22
Article 27. Modificació i nova delimitació dels sectors o polígons d'actuació urbanística.....	23
Article 28. Pla d'Etapes.....	23
Article 29. Elecció dels sistemes d'actuació.....	23
Article 30. Projecte de reparcel·lació.....	24
Article 31. Projecte d'urbanització.....	24
Article 32. Convenis urbanístics	24
Article 33. Estudis d'impacte ambiental.....	25
Article 34. Execució del planejament en sòl urbà.....	25
Article 35. Execució del planejament en sòl urbanitzable	26
Article 36. Execució i gestió de sistemes urbanístics	26
Article 37. Concessions per a equipaments	26

Article 38. Subsòl	26
Article 39. Reserves per habitatges de protecció pública.....	27
CAPÍTOL 4. VIGILÀNCIA DEL COMPLIMENT DEL POUM.....	27
Article 40. Seguiment i vigilància del Pla d'Ordenació	27
Article 41. Defensa del Pla d'Ordenació.....	27
Article 42. Certificats o informes urbanístics	28
CAPÍTOL 5. INTERVENCIÓ DE LES OBRES I ACTIVITATS	28
Article 43. Actes subjectes a llicència municipal	28
Article 44. Actes de l'Estat, Comunitat Autònoma o altres Entitats de Dret Públic.....	30
Article 45. Innecessarietat de l'obtenció de llicència	30
Article 46. Tipus de llicències i de permisos.....	30
Article 47. Classificació de les obres. Obres majors i obres menors.....	31
Article 48. Competències per a l'atorgament de llicències d'obres	32
Article 49. Terminis i tràmits per a les llicències d'obres	33
Article 50. Condicions d'atorgament de llicències d'obres	33
Article 51. Caràcter reglat de l'atorgament de la llicència d'obres.....	34
Article 52. Deficiències.....	34
Article 53. Terminis de resolució i requisits per iniciar les obres	35
Article 54. Llicències d'edificació en sòl urbà. Concepte de solar	35
Article 55. Llicències d'edificació en sòl urbanitzable.....	36
Article 56. Edificis i instal·lacions fora d'ordenació.....	36
Article 57. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.....	36
Article 58. Edificis i/o instal·lacions en situació de volum o d'ús disconforme.....	37
Article 59. Edificis, instal·lacions i usos inclosos dins d'una àrea de planejament o execució.....	38
Article 60. Autorització d'usos o obres no previstos al Pla	39
Article 61. Règim transitori	39
Article 62. Seguiment de les obres.....	40
Article 63. Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament	40
Article 64. Infraccions urbanístiques i sancions	40
TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	41
CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.....	41
Article 65. Funció i contingut social del dret de propietat	41
Article 66. Exercici del dret de propietat.....	41
Article 67. Règim urbanístic del sòl.....	41
Article 68. Classificació del sòl, segons el règim jurídic	42
CAPÍTOL 2. DETERMINACIÓ I REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORI	42
Article 69. Estructura general del territori i sistemes urbanístics.....	42
Article 70. Zones	42
Article 71. Determinacions del POUM sobre qualificació urbanística.....	43

TÍTOL III. DISPOSICIONS COMUNS DE L'ORDENACIÓ, DE L'ÚS I CONDICIONS D'HABITABILITAT.....	44
CAPÍTOL 1. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	44
Article 72. Definició	44
CAPÍTOL 2. DISPOSICIONS COMUNES A TOTS ELS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	44
Article 73. Definició dels conceptes.....	44
Article 74. Elements de control bioclimàtic i d'estalvi energètic	45
Article 75. Planta baixa	46
Article 76. Planta soterrani	47
Article 77. Alçades de les plantes pis i alçada reguladora màxima.....	48
Article 78. Elements tècnics de les instal·lacions.....	49
Article 79. Cossos i elements sortints.....	49
Article 80. Vol màxim dels cossos sortints.....	50
Article 81. Ventilació i il·luminació.....	51
Article 82. Celoberts.....	52
Article 83. Patis de ventilació.....	53
CAPÍTOL 3. SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ, SEGONS ALINEACIÓ A VIAL.....	54
Article 84. Definició dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació, segons alineació a vial.....	54
Article 85. Alineació de vial.....	55
Article 86. Amplada de vial.....	55
Article 87. Alçada.....	55
Article 88. Regles sobre determinació d'alçada.....	57
Article 89. Regles sobre mitgeres.....	58
Article 90. Profunditat edificable.....	59
Gràfic annex a l'article 90.3.....	60
Article 91. Espai lliure interior.....	60
Article 92. Tanques	62
CAPÍTOL 4. SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA.....	62
Article 93. Definició dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació aïllada.....	62
Article 94. Desenvolupament del volum edificable.....	63
Article 95. Ocupació màxima de parcel·la.....	63
Article 96. Sòl lliure d'edificació.....	63
Article 97. Alçada màxima i nombre de plantes.....	64
Article 98. Separacions mínimes.....	65
Article 99. Construccions auxiliars.....	65
Article 100. Piscines i barbacoes.....	66
Article 101. Tanques.....	66
Article 102. Adaptació topogràfica i moviment de terres.....	67
CAPÍTOL 5. REGULACIÓ D'USOS.....	68
SECCIÓ PRIMERA. CLASSES D'USOS.....	68

Article 103. Bases de la regulació.....	68
Article 104. Conceptes.....	69
Article 105. Desenvolupament de la regulació d'usos.....	69
Article 106. Classes d'usos per la seva funció.....	70
Article 107. Classes d'usos per la seva naturalesa.....	78
Article 108. Usos provisionals.....	78
Article 109. Usos fora d'ordenació o amb volum disconforme.....	79
Article 110. Definició dels paràmetres reguladors o d'aplicació amb caràcter general a totes les zones.....	79
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS	81
Article 111. Regulació específica dels usos i activitats.....	81
Article 113. Usos específics en relació a les situacions relatives.....	83
Article 114. Nivell d'incidència dels usos sobre les persones, els béns i el medi ambient.....	84
Article 115. Regulació supletòria.....	84
Article 116. Simultaneïtat d'usos.....	84
Article 117. Control administratiu de la instal·lació i funcionament de les activitats amb incidència ambiental.....	84
SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DE L'ÚS COMERCIAL	85
Article 118. Definició.....	85
Article 119. Accessibilitat a l'ús comercial.....	85
Article 120. Limitacions als establiments mitjans i grans establiments comercials.....	85
SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ D'ESTACIONAMENTS I APARCAMENTS	86
Article 121. Definició.....	86
Article 122. Previsions d'estacionaments en sòl urbanitzable.....	87
Article 123. Previsions d'aparcament als edificis.....	87
Article 124. Condicions específiques dels aparcaments als edificis.....	89
SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE	89
Article 125. Decret d'habitabilitat i Ordenança.....	89
Article 126. Tamany de l'habitatge.....	90
Article 127. Il·luminació i ventilació de les escales.....	90
SECCIÓ SISENA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS DE RESTAURACIÓ	90
Article 128. Aïllament acústic.....	90
SECCIÓ SETENA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS RECREATIU VINCULAT A LA MÚSICA I EL JOC	91
Article 129. Regulació en sòl no urbanitzable.....	91
Article 130. Aparcaments.....	91
Article 131. Publicitat de les característiques dels locals.....	91
Article 132. Aïllament acústic.....	91
Article 133. Situacions d'incompatibilitat per als establiments de caràcter fix.....	92
SECCIÓ NOVENA. REGULACIÓ DE L'ÚS EXTRACTIU	92
Article 134. Definició i regulació.....	92
SECCIÓ DESENA. REGULACIÓ DE L'ÚS DE GRANGES	92

Article 135. Definició i regulació.	92
TÍTOL IV. REGULACIÓ DELS SISTEMES	93
CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS	93
Article 136. Definició dels sistemes i sistemes generals.	93
Article 137. Tipus de sistemes.	93
Article 138. Actuació dels sistemes generals. Inclusió en sectors de planejament.	93
Article 139. Titularitat i afectació del sòl.	94
Article 140. Proporcionalitat.	94
Article 141. Cessions gratuïtes.	95
SISTEMA VIARI	95
Article 142. Definició.	95
Article 143. Tipus de vies.	96
Article 144. Desenvolupament.	96
Article 145. Necessitat de llicència.	97
Article 146. Règim de les vies públiques i el seu entorn.	98
Article 147. Ordenació de cruïlles.	99
Article 148. Publicitat.	99
Article 149. Estudis d'impacte ambiental.	99
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES	100
Article 150. Definició.	100
Article 151. Determinacions del Pla.	100
Article 152. Computabilitat.	100
Article 153. Usos.	100
Article 154. Condicions d'ordenació dels parcs i jardins urbans i dels jardins locals.	101
Article 155. Condicions d'ordenació dels nous espais lliures fruit del planejament derivat.	101
Article 156. Condicions de les àrees esportives i d'esbarjo.	102
SISTEMA D'EQUIPAMENTS	103
Article 157. Definició i règim.	103
Article 158. Usos.	103
Article 159. Determinacions en sòl urbà.	104
Article 160. Habitatge dotacional.	104
Article 161. Assignació d'usos.	105
Article 162. Condicions d'edificació.	105
Article 163. Condicions específiques dels equipaments resultants dels sistemes locals en Plans Parciais.	106
SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS	106
Article 164. Definició i contingut.	106
Article 165. Condicions d'ús i funcions.	107
Article 166. Mesures particulars de protecció.	108
SISTEMA HIDROLÒGIC	109
Article 167. Definició.	109



Article 168. Delimitació i protecció.	109
Article 169. Planejament derivat.	110
<i>PROTECCIÓ DE SISTEMES URBANÍSTICS.</i>	<i>110</i>
Article 170. Definició i regulació.	110
TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.....	111
CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.....	111
Article 171. Disposicions generals.	111
Article 172. Elements de regulació. Densitat.....	111
Article 173. Condició general sobre l'entorn urbà.	111
Article 174. Alineacions i rasants.	111
Article 175. Polígons i sectors d'actuació.....	112
Article 176. Habitatge de protecció	112
CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ CONSOLIDAT.....	112
<i>ZONA DE CASC ANTIC (CLAU 1)</i>	<i>112</i>
Article 177. Objectius.	112
Article 178. Sistema d'ordenació. Alineacions i fondàries.....	113
Article 179. Condicions d'edificació per a la subzona 1A.	113
Article 180. Condicions d'edificació per a la subzona 1B.	113
Article 181. Condicions d'ús.....	115
Article 182. Condicions compostives, dels materials i instal·lacions. ..	116
<i>ZONA D'EIXAMPLE (CLAU 2) I SUBZONES (CLAUS 2A A 2G)</i>	<i>118</i>
Article 183. Objectius.	118
Article 184. Sistema d'ordenació i densitat màxima admesa.	118
Article 185. Condicions d'edificació.....	118
Article 186. Condicions d'ús.....	122
<i>ZONA UNIFAMILIAR EN FILERES (CLAU 3)</i>	<i>123</i>
Article 187. Definició i objectius	123
Article 188. Sistema d'ordenació.....	124
Article 189. Condicions d'edificació.....	124
<i>ZONA D'EDIFICACIÓ EN BLOC AÏLLAT (CLAU 4)</i>	<i>125</i>
Article 190. Definició i objectius	125
Article 191. Sistema d'ordenació.....	126
Article 192. Condicions d'edificació.....	126
Article 193. Condicions d'ús.....	129
<i>ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AÏLLADA (CLAU 5).....</i>	<i>130</i>
Article 194. Definició i objectius.....	130
Article 195. Sistema d'ordenació.....	130
Article 196. Condicions d'edificació.....	131
Article 197. Condicions d'ús.....	133
<i>ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA PREDEFINIDA (CLAU 6) ..</i>	<i>134</i>
Article 198. Definició i objectius	134
Article 199. Sistema d'ordenació.....	134
Article 200. Condicions d'edificació.....	134
Article 201. Condicions d'ús.....	136



ZONA INDUSTRIAL (CLAU 7)	136
Article 202. Definició i objectius	136
Article 203. Sistema d'ordenació.....	136
Article 204. Condicions d'edificació.....	137
Article 205. Condicions d'ús.....	142
POLÍGONS PENDENTS DE DESENVOLUPAMENT	143
Article 206. Definició i objectius.....	143
Article 207. Sistema d'ordenació, condicions d'edificació i ús i terminis per habitatge de protecció	143
Article 208. Llistat de polígons.	143
SECTORS EN SÒL URBÀ PENDENTS DE DESENVOLUPAMENT	144
Article 209. Definició i objectius.....	144
Article 210. Desenvolupament i terminis per habitatge de protecció....	144
Article 211. Llistat de Sectors.....	144
TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	146
CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS	146
Article 212. Definició i objectius.....	146
Article 213. Desenvolupament i normativa aplicable.....	146
Article 214. Reserves per a sistemes locals, sistemes generals adscrits i per a habitatge de protecció pública.....	146
Article 215. Llistat de sectors.	147
CAPÍTOL 2. CRITERIS D'URBANITZACIÓ I SOSTENIBILITAT	148
Article 216. Zonificació i ordenació general.....	148
Article 217. Vialitat, mobilitat i trànsit.....	149
Article 218. Recomanacions per a l'edificació.....	149
Article 219. Infraestructures.	150
Article 220. Hidrants d'incendi.....	150
TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE	151
CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS	151
Article 221. Definició, finalitat i tipus.....	151
Article 222. Desenvolupament del Pla	152
Article 223. Vies rurals i tanques.....	155
Article 224. Ordenació de les aigües.....	156
Article 225. Parcel·lacions urbanístiques i segregacions	157
Article 226. Ús d'habitatge	157
Article 227. Protecció contra incendis	158
Article 228. Actuacions d'interès públic i altres actuacions	158
Article 229. Instal·lacions d'obres públiques	159
Article 230. Serveis tècnics	159
Article 231. Aprofitament forestal i tals d'arbres.....	159
Article 232. Altres disposicions de caràcter general.....	160
CAPÍTOL 2. REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITATS DEL SÒL NO URBANITZABLE ..	161
Article 233. Usos no admesos en Sòl No Urbanitzable.....	161

Article 234. Usos admesos en Sòl No Urbanitzable.....	7109 161
Article 235. Condicions d'ordenació per als diferents tipus d'edificació.....	163
Article 236. Àrees extractives.....	166
CAPÍTOL 3. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ZONES DEL SÒL NO URBANITZABLE	167
SECCIÓ I. ZONA D'ESPAIS AGRÍCOLES D'INTERÉS (Zona 20).....	167
Article 237. Definició i objectius.....	167
Article 238. Usos compatibles.....	168
Article 239. Condicions d'edificació.....	168
SECCIÓ II. ZONA DE PROTECCIÓ FORESTAL (ZONA 21).....	168
Article 240. Definició i objectius.....	168
Article 241. Usos compatibles.....	169
Article 242. Condicions d'edificació.....	169
SECCIÓ III. ZONA DE PROTECCIÓ ESPECIAL (ZONA 22 I 23).....	170
Article 243. Sòl de protecció especial: definició	
Article 244. Sòl de protecció especial: regulació.....	
TÍTOL VIII. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI.....	173
Article 245. Definició.	173
Article 246. Tractament.	173
Article 247. Catàleg de béns protegits.	173
Article 248. Objectius del Catàleg.	174
Article 249. Condicions de l'edificació, usos i llicències.	174
Article 250. Condicions de l'immoble protegit.	174
Article 251. Àrees de protecció arqueològica.....	174
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.	176
PRIMERA.....	176
SEGONA.	176
TERCERA.....	176
QUARTA.	

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

7111

CAPÍTOL 1. NATURESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA DEL POUM

Article 1. Definició, àmbit territorial i naturalesa jurídica

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Solsona, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.
2. El Pla d'ordenació substitueix les Normes Subsidiàries de planejament aprovades l'any 1981 i modificades l'any 1991.
3. És un objectiu essencial d'aquest Pla d'ordenació, i de l'actuació urbanística, la garantia del desenvolupament sostenible de Solsona. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient, i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures. Es pretén configurar un model d'ocupació del sòl globalment eficient que eviti la dispersió sobre el territori, afavoreixi la cohesió social i contempli la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà.
4. Addicionalment, el POUM té en compte els resultats del procés de participació, i n'inclou una bona part entre els seus objectius principals.
5. Les facultats urbanístiques del dret de propietat s'han d'exercir sota el principi de la seva funció social, sempre dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació i pel planejament urbanístic general i derivat.

Article 2. Marc normatiu

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i amb les restants disposicions aplicables.
2. La referència a la legislació urbanística vigent, que es fa tant en aquest article com en els preceptes successius, s'ha d'entendre que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya d'acord amb les Lleis aprovades pel seu Parlament, als reglaments i disposicions que les desenvolupen, i a la legislació urbanística de l'Estat en allò que no sigui contradictori amb les competències en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, habitatge i protecció del medi ambient que té la Comunitat Autònoma de Catalunya d'acord amb el bloc de la constitucionalitat.
3. Les referències a determinades abreviatures fetes en alguns casos en aquestes Normes urbanístiques cal entendre que corresponen a les Lleis i disposicions reglamentàries següents:

Normativa urbanística de Catalunya:

7111

- Llei d'urbanisme: Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, modificada per la Llei 10/2004 (LU), del 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.
- Llei de Política Territorial (LPT): Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial.
- Reglament de mesures d'adequació (RMA): Decret 146/1984, de 10 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 3/1984, del 9 de gener, de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.
- Reglament de protecció de la legalitat (RPL): Decret 308/1982, del 26 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament per al desenvolupament i l'aplicació de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Reglament parcial de la Llei 2/2002 (RPLU); Decret 287/2003, de 4 de novembre.

Normativa urbanística estatal:

- Llei del sòl (LS): "Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y Valoraciones".
- Reglament de planejament urbanístic (RPU): "Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio. Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana".
- Reglament de gestió urbanística (RGU): "Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto. Reglamento de Gestión Urbanística".
- Reglament de disciplina urbanística (RDU): "Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio. Reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana".

La resta de disposicions s'esmenten amb la denominació completa.

4. El Pla d'ordenació és públic, executiu i de compliment obligatori per a les Administracions públiques i per a les persones particulars. Les seves determinacions tenen caràcter prevalent sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu similar, i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les prescripcions que es deriven de la legislació urbanística vigent.

Article 3. Contingut

El Pla d'ordenació urbanística municipal està integrat pels documents següents:

1. Memòria i estudis complementaris.
2. Plànols d'informació, d'ordenació urbanística i de traçat de xarxes.
3. Catàleg de béns a protegir.
4. Normes urbanístiques
5. Agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
6. Informe mediambiental

Formen part de la documentació informativa: la Memòria i els plànols d'informació urbanística.

Article 4. Vinculació normativa derivada de l'estructuració del POUM

1. Memòria.
El contingut de la Memòria té caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla d'ordenació. 7112
2. Plànols d'ordenació.
Els continguts gràfics dels plànols d'ordenació tenen diferent força normativa vinculant atenent al seu grau de relació amb l'ordenació integral del territori o amb l'ordenació més detallada de les condicions d'edificació i d'usos.
L'alteració dels continguts recollits en els plànols del Pla d'ordenació, ja sigui per circumstàncies sobrevingudes o per l'aprovació d'un planejament territorial superior, serà motiu de revisió o de modificació del Pla.
3. Catàleg de béns a protegir.
Aquest document tindrà caràcter normatiu.
4. Normes urbanístiques.
Són aquells preceptes que configuren el cos reglamentari essencial del Pla d'ordenació.
Les Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi i prevalen sobre la resta de documents del Pla d'ordenació. En els aspectes no previstos per la Normativa, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
Les Normes urbanístiques podran anar acompanyades o ser desenvolupades per Ordenances urbanístiques.
Els preceptes de les diferents Ordenances urbanístiques, pel seu grau d'especificitat o de regulació detallada, integren un cos autònom dins de l'esquema normatiu del Pla d'ordenació, i completen els preceptes de les Normes urbanístiques sense contradir-los.
L'alteració o la variació d'aquests preceptes requerirà la modificació de l'Ordenança reguladora corresponent, a través del procediment administratiu adient.
5. Avaluació econòmica i financera.
El contingut d'aquest document tindrà caràcter informatiu i justificatiu del Pla d'ordenació.
6. Agenda.
El contingut d'aquest document tindrà caràcter indicatiu.
7. Altres documents, plànols d'informació i estudis monogràfics i complementaris. Aquests documents tindran caràcter informatiu i justificatiu, en el seu cas.
8. Informe mediambiental.
L'informe mediambiental té caràcter informatiu i justificatiu.

Article 5. Vigència del POUM

Aquest Pla, l'entrada en vigor del qual tindrà lloc al dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, tindrà vigència indefinida, mentre no es revisi segons el que preveu l'article següent.

Article 6. Revisió del POUM

- 7113

La revisió del POUM en la seva globalitat, procedirà quan es doni alguna de les circumstàncies següents:

- a) Pel transcurs de quinze anys des de la seva entrada en vigor.
- b) En els supòsits previstos a l'article 93 de la LU.
- c) Quan es verifiquin alteracions o variacions substancials de les previsions de població, renda, ocupació, o creixement urbanístic en l'àmbit del Pla.
- d) Quan es produeixin modificacions del règim del sòl no urbanitzable que alterin l'estructura general i orgànica del territori.
- e) Quan resultin precises majors exigències d'equipaments comunitaris, a conseqüència del desenvolupament econòmic i social assolit.
- f) Si les previsions del POUM resultessin contradictòries amb les del Pla de Coordinació Territorial de Catalunya, quan s'aprovi.

Article 7. Modificació del POUM

1. En qualsevol moment es poden modificar els diferents elements i determinacions del Pla d'ordenació.
2. La modificació de qualsevol d'aquests elements del Pla s'ha d'ajustar al que estableix la legislació urbanística vigent (article 94 LU) i aquestes Normes.
3. L'alteració del contingut del Pla s'ha de fer a través de la seva revisió o mitjançant la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.
4. El projecte de modificació del Pla que es redacti ha de tenir sempre el grau de precisió propi del Pla d'ordenació i ha de comprendre un estudi urbanístic que expliqui i justifiqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel Pla d'ordenació.
5. La previsió mitjançant el planejament parcial o especial de superfícies més grans de sòl destinades a sistemes urbanístics respecte als estàndards o percentatges fixats en aquestes Normes no ha de comportar una modificació del Pla d'ordenació, atès que aquests estàndards tenen la consideració de mínims.
6. Si la modificació canvia la zonificació o l'ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures o equipaments esportius, i tret que es tracti únicament d'ajusts en la delimitació de zones o espais que no n'alterin la funcionalitat, la superfície ni la localització en el territori, es tramita d'acord amb el procediment establert en l'article 95 de la LU, i ha de ser aprovada pel Govern de la Generalitat, previ l'informe de la Comissió Jurídica Assessora.
7. Els projectes de modificació del Pla d'ordenació es tramiten segons el que estableix la legislació urbanística vigent (articles 94 i 83 de la LU).

Article 8. Regulació de l'Agenda

1. L'Agenda del Pla d'ordenació es pot revisar, amb caràcter general, cada ~~quatre~~ ¹~~1~~ ¹~~1~~ anys.
2. Si com a conseqüència de la consideració del grau de compliment de l'Agenda fos necessari alterar el sòl urbanitzable delimitat, i en el marc del procediment de revisió de l'esmentada Agenda, s'ha de formular el corresponent projecte de modificació del Pla d'ordenació, el contingut i la tramitació del qual s'ha de fer segons el previst en la legislació urbanística vigent (arts. 94 i 83 LU).
3. No es pot en cap cas, en el marc del procediment de revisió de l'Agenda, classificar com a urbanitzable el sòl al qual aquest Pla atorga la condició de sòl no urbanitzable.

Article 9. Interpretació

1. Les determinacions del Pla d'ordenació i, concretament, d'aquestes Normes, s'interpreten en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius, tinguin en compte principalment el seu esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en què han d'ésser aplicats.
2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, prevalen aquells en què la definició sigui més acurada (escala més precisa). En supòsits de conflicte irreductible entre diferents documents del Pla, preval l'establert en la documentació escrita, llevat si el conflicte es refereix a quantificació de superfícies, supòsit en el qual preval la superfície real.
3. Les contradiccions o imprecisions entre documents del mateix rang normatiu es resolen sota els criteris de menor edificabilitat, major dotació per espais públics i major protecció mediambiental, i amb aplicació del principi general d'interpretació integrada de les normes.
4. Les referències del Pla d'ordenació relatives a l'exterior del terme municipal s'han d'entendre únicament com a indicatives.

Article 10. Obligatorietat

Tant les Administracions públiques com les persones particulars estan obligades a complir les determinacions o disposicions del Pla d'ordenació, i especialment d'aquestes Normes. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, ja tingui de caràcter definitiu o provisional, ja sigui d'iniciativa privada o pública, s'ha d'ajustar a les disposicions esmentades, segons el que preveu la legislació urbanística vigent.

Article 11. Claus d'identificació

Als efectes previstos en aquest Pla, les claus d'identificació de les determinacions assignades als sòls que integren el territori objecte del planejament, s'expressen en el Títol II, Capítol 1er d'aquestes Normes.

CAPÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT DEL POUM

Article 12. Competència

1. El desenvolupament d'aquest POUM a través dels instruments jurídic-urbanístics procedents, en raó a la classe de sòl i objectius perseguits, correspon a la Corporació Municipal de Solsona.
2. L'Administració pública podrà intervenir en el desenvolupament de sistemes o elements, respecte als quals té atribuïda competència.
3. Els particulars podran promoure plans per al desenvolupament de les previsions d'aquest POUM. La Corporació Municipal facilitarà a les entitats, associacions i particulars, la participació i col·laboració en els procediments d'elaboració i desenvolupament del planejament i l'acció urbanística.
4. L'Administració actuant serà l'Ajuntament de Solsona, llevat que tingui aquesta condició un altre ens per aplicació de l'article 23 de la LU.

Article 13. Desenvolupament del POUM

1. Amb la finalitat de complementar i de desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del Pla d'ordenació, es poden elaborar, segons prevegi la legislació urbanística vigent i en els termes previstos en aquestes Normes, plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics i plans de millora urbana.
2. Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels instruments esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions del Pla d'ordenació són d'aplicació directa i immediata, sempre que es tracti de terrenys que tinguin la consideració de sòl urbà consolidat no inclòs en sectors d'actuació urbanística o en plans de millora urbana.
3. L'Agenda del Pla d'ordenació indica l'ordre i els terminis per a la formulació dels instruments de planejament que han de desenvolupar les determinacions del mateix Pla.
4. Amb la finalitat de completar la regulació urbanística, es poden aprovar plans especials, ordenances reguladores específiques i catàlegs.
5. Es pot aprovar un Programa d'actuació urbanística municipal, d'acord amb el que preveu l'article 55 de la LU, com a expressió de les polítiques municipals de sòl i d'habitatge, i que contingui les previsions i els compromisos assumits per al desenvolupament del Pla d'ordenació.

Article 14. Desenvolupament del Pla en sòl urbà

1. El desenvolupament de les determinacions i de l'ordenació prevista pel Pla d'ordenació en sòl urbà es realitza generalment directament o, quan sigui necessari, mitjançant sectors d'actuació urbanística d'acord amb l'article 112 LU, la delimitació dels quals queda fixada per aquest Pla. També, es poden delimitar polígons mitjançant el planejament derivat, o de forma independent d'acord amb la llei.

7116

Per aquests àmbits, el Pla determina la situació de la xarxa viària, els espais lliures i els equipaments.

2. Es consideren sòl urbà no consolidat tots els àmbits a que fa referència l'article 31 de la LU
3. Es poden formular plans especials urbanístics, per desenvolupar i millorar aspectes concrets del planejament d'un sector, zona o matèria, i també plans de millora urbana, d'acord amb els articles 67 i 68 LU.
Les disposicions relatives a l'ordenació dels usos fixats, a l'edificació o a elements determinants del desenvolupament urbà fixades en aquest Pla d'ordenació, es poden modificar per mitjà de plans especials o plans de millora urbana no previstos en el propi Pla, sempre que no se'n modifiqui l'estructura general, i sempre que no se'n contradiguin les normes bàsiques, d'acord amb la legislació urbanística vigent.
4. L'ordenació de la volumetria de les edificacions queda reflectida en aquest Pla.

Article 15. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable

1. En sòl urbanitzable delimitat el Pla d'ordenació es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials urbanístics, l'aprovació definitiva dels quals és condició indispensable per a la realització d'intervencions de qualsevol mena en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes urbanístics que s'executin de forma independent dels sectors. En el sòl urbanitzable no delimitat cal l'aprovació prèvia d'un pla parcial de delimitació.
2. Els sectors de planejament parcial establerts per aquest Pla d'ordenació poden ésser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes en la legislació urbanística vigent (article 91 LU). La iniciativa per a la redacció del corresponent Avanç de PPU podrà ser presa per l'Ajuntament, justificadament, encara que es prevegi el desenvolupament pel sistema de reparcel·lació, modalitat compensació.
3. En tots els sectors de sòl urbanitzable delimitat els propietaris poden ser obligats a assumir el deure urbanístic de conservar les obres i instal·lacions d'urbanització durant un període màxim de cinc anys (o fins que es trobin consolidats per l'edificació en més de 2/3 parts), tot constituint-se en entitat urbanística de conservació (junta de conservació). Aquest possible deure, així com l'abast i la durada, s'ha de concretar en el marc dels plans parcials urbanístics i dels procediments de reparcel·lació, en funció de les circumstàncies objectives concurrents.
4. Els terrenys inclosos en cada sector no es poden urbanitzar mentre no s'aprovi definitivament el pla parcial urbanístic i el projecte d'urbanització, ni edificar-se fins que s'hagin realitzat les obres d'urbanització corresponents i formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes que estableix la legislació urbanística i aquest Pla d'ordenació.

Article 16. Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions de les Normes del Pla que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata.

2. No obstant això, es poden desenvolupar les previsions del Pla mitjançant plans especials urbanístics que tinguin per objectiu l'execució directa o l'acompliment de qualsevol de les finalitats següents:
 - a) La millora del medi natural.
 - b) La protecció i la regeneració de conreus i espais forestals.
 - c) La protecció i la regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals.
 - d) La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal.
 - e) La protecció i la millora de la vialitat rural.
 - f) L'activitat educativa o formativa en relació amb el medi natural.
 - g) La protecció d'infraestructures i vies de comunicació.
 - h) La situació d'estacions depuradores.
 - i) La identificació i regulació dels supòsits de reconstrucció o de rehabilitació de masies o cases rurals.

Aquest Pla d'ordenació contempla, delimitats en els plànols corresponents i definits a l'articulat d'aquestes Normes, l'elaboració de plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable.

Article 17. Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes

1. Les previsions del Pla d'ordenació respecte dels sistemes urbanístics generals es desenvolupen quan legalment procedeixi a través d'un pla especial d'infraestructures, o bé mitjançant la seva execució directa. L'obtenció de les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals pot fer-se per expropiació o, en el sòl urbà i urbanitzable, mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta quan s'incloguin en un sector o sector d'actuació subjecta a reparcel·lació, sector o polígon que a aquests efectes pot ser discontinu. Si cal avançar l'obtenció de sistemes urbanístics generals inclosos en un àmbit d'actuació, pot acudir-se a l'ocupació directa o a l'actuació aïllada expropiatòria, d'acord amb la LU, en aquest darrer cas l'Administració adquirent se subrogarà els drets i els deures de l'anterior propietari.
2. Els plans especials d'infraestructures seran formulats per l'Ajuntament o per l'organisme públic corresponent.
3. En desenvolupament de les previsions contingudes en aquest Pla d'ordenació o en el planejament territorial o sectorial, es poden formular plans especials urbanístics que regulin qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura general i orgànica del territori, i que són:
 - a) El sistema urbanístic general de comunicacions i les seves zones de protecció, el qual abasta totes les infraestructures per a la mobilitat de les persones i mercaderies, amb inclusió de les comunicacions per cable i els aparcaments de vehicles.

7118

- b) El sistema urbanístic general d'equipaments comunitaris, que comprèn els centres públics i les dotacions de caràcter cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, religiós, de serveis tècnics, de transport i d'altres d'interès públic i social.
 - c) El sistema urbanístic general d'espais lliures, que abasta els parcs i jardins, masses arbrades i de vegetació arbustiva natural, sempre que estiguin classificades com a tal sistema, les zones verdes i els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport.
 - d) El sistema urbanístic general de cursos fluvials (rius, rieres, sèquies, torrents, etc.), així com els recursos hídrics subterranis.
4. Així mateix, el Pla d'ordenació es pot desenvolupar respecte als sistemes urbanístics mitjançant plans especials urbanístics temàtics o d'àmbit territorial concret, per tal de regular qualsevol dels aspectes globals d'un sistema (per exemple el pla especial viari, el pla especial d'equipaments esportius, el pla especial d'equipaments culturals, ordenació d'un parc agrícola, etc.).

Article 18. Plans Parciais Urbanístics

1. Per al desenvolupament d'aquest Pla en sòl urbanitzable s'han d'elaborar plans parciais urbanístics.
2. Els plans parciais urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació previstes en la legislació urbanística vigent (articles 65 i 66 LU, 45 RPU i concordants), a més d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.
3. Les determinacions del planejament parcial han de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Específicament hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres d'ordenació dels volums, tot i que els volums es podran preveure de forma alternativa i concretar-se en la reparcel·lació o en les llicències d'edificació. Així mateix, els plans parciais han de preveure la delimitació dels polígons, si s'escau, i el sistema d'actuació aplicable a cadascun.
4. Els plans parciais han de reservar per a habitatges de protecció pública el 20% del sostre corresponent a l'ús residencial, tret que la comissió territorial d'urbanisme disminueixi en casos especials aquesta reserva a proposta municipal.
5. Els plans parciais han d'incloure la justificació sobre el fet que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general pel que fa a mobilitat sostenible i pel que fa a la millora de l'eficiència energètica de les edificacions i la racionalització de l'ús de l'aigua.
6. El pla d'etapes de les obres i dels serveis dels plans parciais no pot preveure un termini superior a sis anys per a l'execució total de la urbanització del sector.
Si es delimita més d'un sector d'actuació, se n'ha de fixar l'ordre de prioritat.
7. D'acord amb l'article 65 LU, els plans parciais urbanístics precisen les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques i estableixen criteris respecte de les obres no bàsiques, de tal forma que només cal una concreció posterior mitjançant un projecte d'urbanització complementari.

7119

8. Aquest Pla d'ordenació determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent (article 58.6 LU), quant a cadascun dels sectors de sòl urbanitzable delimitat, l'índex d'edificabilitat bruta, la densitat màxima, sense superar en cap cas els 100 habitatges/ha, i els usos principals i compatibles. Respecte del sòl urbanitzable no delimitat, el Pla estableix les magnituds màximes o mínimes de les actuacions en funció dels diferents usos, les intensitats màximes d'aquests usos, les connexions amb infraestructures exteriors i els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.
9. Quan els plans parcials urbanístics siguin d'iniciativa privada s'ha de preveure, a més de les determinacions a què fa referència la legislació urbanística vigent en general, l'aportació de la documentació relativa a l'estructura de la propietat, a la viabilitat econòmica de la promoció, als compromisos que s'assoleixen i a les garanties de compliment de les obligacions.
10. Els plans parcials urbanístics poden completar i desenvolupar les previsions d'aquest Pla d'ordenació, però no modificar-les, tal com disposa la normativa urbanística vigent (articles 43 i 44 RPU).

Article 19. Plans especials urbanístics i plans de millora urbana

1. Poden formular-se els plans especials urbanístics per a qualsevol dels objectius previstos en la legislació urbanística vigent (articles 67 LU, 76 RPU i concordants).
2. Les diferents determinacions dels plans especials urbanístics es concreten en els articles 67 i 68 LU i en els articles 76 i 86 del RPU.
3. En el sòl urbà no consolidat es poden formular plans de millora urbana per a completar el teixit urbà o realitzar operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament de poblacions i altres de similars, i en el sòl urbà consolidat els plans de millora poden completar o acabar la urbanització i/o regular la composició de volums i de façanes.

Es poden formular els plans de millora urbana esmentats sense necessitat de modificar el Pla d'ordenació, si no se n'alteren els usos principals, no se n'incrementen els aprofitaments, no disminueixen els sistemes urbanístics, ni es modifica tampoc l'estructura fonamental del planejament general.

Article 20. Adequació del planejament derivat al POUM

1. Els plans parcials urbanístics poden completar les previsions d'aquest Pla d'ordenació, però no modificar-les.
2. Els plans especials urbanístics no poden modificar les determinacions essencials del Pla d'ordenació, en particular les que regulen l'edificabilitat, la densitat i l'ús del sòl, si bé les podran precisar, i no podran classificar sòl.
3. Els plans de millora urbana han de mantenir amb el Pla d'ordenació les relacions que es deriven de l'article 68 LU.



Article 21. Catàleg de béns a protegir

Quant a les mesures de protecció de monuments, edificis, jardins, paisatges, béns culturals, conjunts urbans, etc., aquest Pla d'ordenació incorpora el catàleg del patrimoni històric, artístic, arquitectònic i arqueològic.

Article 22. Supressió de barreres arquitectòniques

Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'ordenació han de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no poden ser aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, modificada pel Decret legislatiu 6/1994, de 13 de juliol, i en els corresponents reglaments de desenvolupament.

Article 23. Precisió de límits

1. Els límits de les zones, sectors o polígons d'actuació, sectors o sistemes urbanístics, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot document topogràfic, es poden precisar en el corresponent planejament de desenvolupament, d'acord amb els criteris següents:
 - a) Els ajustaments que es produeixin han de respondre a:
 1. Alineacions o línies d'edificació vigents
 2. Característiques topogràfiques del terreny
 3. Límits de la propietat rústica o urbana
 4. Existència d'arbres o d'altres elements d'interès natural
 - b) Els esmentats ajustaments no han de produir distorsions en la forma dels àmbits de les zones, polígons, sectors o sistemes, ni augments o disminucions de superfície de més del 5% en relació amb les superfícies delimitades en els plànols d'ordenació a escala més gran que es fixin en aquest Pla.
 - c) No es pot alterar la delimitació d'un element del sistema urbanístic d'espais lliures o d'equipaments comunitaris, si això suposa la disminució de la seva superfície.
2. Quan un dels límits hagués estat precisat per un pla parcial urbanístic o respongués a alineacions o límits de qualificació del sòl preestablerts i mantinguts per aquest Pla d'ordenació, aquell límit s'ha d'adaptar a allò que el pla parcial hagués definit.

Article 24. La promoció privada de planejament derivat. Documentació i compromisos

1. Els plans de promoció privada inclouran a més a més de la documentació que, amb caràcter general, s'estableixi en aquestes Normes, la següent:

- 7121
- a) Memòria justificativa de la promoció privada.
 - b) Nom, cognoms i domicili dels propietaris afectats.
 - c) Estudi sobre el mode d'execució de les obres d'urbanització.
 - d) Determinacions a adoptar per a la conservació de l'obra d'Urbanització.
 - e) Pla d'Etapes.
2. Així mateix, la promoció assumirà, registradament formalitzats, els compromisos següents, als quals s'obliga:
- a) Cessions i càrregues d'urbanització que, com a mínim, seran les que s'estableixin amb caràcter general per als sòls en qüestió.
 - b) Realització i conservació de la urbanització, amb les garanties reals o obligacions suficients, per a assegurar-ne el compliment.
3. Aspectes relatius a l'execució d'obres d'urbanització.
- a) L'execució de la urbanització s'ajustarà al contingut dels articles 44 i 45 del TR de la LU de Catalunya, i serà prèvia a l'inici de qualsevol altra obra dins del sector (article 42 Reglament de gestió urbanística), en tant que és l'execució de la urbanització la que fa que les parcel·les adquireixin la condició de solars, d'acord amb l'article 29 del TR de la LU de Catalunya.
 - b) Els propietaris, a través de la Junta de Compensació, garantiran l'execució de la urbanització mitjançant de qualsevol dels sistemes legalment previstos, per l'import d'un 12% del valor de les obres d'urbanització, tal com preveu l'article 101.3 del TR de la LU de Catalunya.
 - c) Podran dur-se a terme obres amb anterioritat a la finalització de les obres d'urbanització en els supòsits dels articles 41 i 42 del Reglament de Gestió Urbanística, i amb la condició expressa d'avaluar, prèviament a la concessió de llicència d'obres, el 100% del cost d'urbanització corresponent al solar que es pretén edificar.
4. L'incompliment de les obligacions concretes i del desenvolupament de les obres d'urbanització amb subjecció al Pla d'Etapes, facultarà l'Administració perquè, segons l'Entitat i la importància de l'incompliment, adopti alguna o algunes, de les mesures següents:
- a) Imposició de sancions pecuniàries.
 - b) Execució de les garanties.
 - c) Revocació del Pla.
 - d) Subrogació de l'Administració en l'execució, amb indemnització de la quantia estricta del valor del sòl, segons la qualificació anterior a l'aprovació del Pla i de l'obra útil realitzada.

- e) L'Administració podrà optar també a expropiar els terrenys compresos en l'àmbit del Pla incomplet, amb subjecció al què disposa l'article 178 de la LU. 7122
5. Els propietaris podran formular Avanços de Pla que serveixin d'orientació a la formulació del Pla Parcial Urbanístic. Aprovat l'Avanç, s'ajustarà a les seves previsions la formació del Pla Parcial.
6. Els deures dels propietaris en sòl urbanitzable delimitat resten definits en aquest article, i, en qualsevol cas, en el contingut de l'article 44 i 45 de la LU.

CAPÍTOL 3. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM

Article 25. Administració actuant

1. L'execució d'aquest Pla i dels que s'aprovin com a desenvolupament d'aquest, serà realitzada per l'Ajuntament i pels Organismes superiors en les seves respectives esferes de competències, conforme a la legislació vigent, i sense perjudici de la participació dels particulars, en els termes definits per la LU, i en especial en allò que fa referència a les obres d'urbanització en el sòl urbà, l'execució de les Unitats d'Actuació i del Planejament Parcial mitjançant el sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica o compensació per concertació.
2. Les actuacions, obres i serveis que l'Estat, la Generalitat, la Província o Organismes Autònoms de l'Administració portin a terme amb l'objecte de dotar el territori d'aquest Pla d'algun dels sistemes generals, o dels seus elements, són operacions d'execució del mateix.

Article 26. Sectors d'actuació urbanística

1. Per a l'execució d'aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimiten els corresponents sectors d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits fixats en la legislació urbanística vigent (art. 112 LU).

En sòl urbà i en sectors de planejament derivat els sectors d'actuació poden ser físicament discontinus, si hi ha la conformitat dels propietaris inclosos en l'àmbit o si aquest inclou superfícies reservades per a sistemes urbanístics generals. També és factible la discontinuïtat per a l'aplicació del sistema de reparcel·lació, als efectes de les cessions obligatòries de sòl, tant per als sistemes locals com per al patrimoni públic de sòl i d'habitatge, i per a la consegüent distribució equitativa i de les altres càrregues i beneficis de l'ordenació, sempre d'acord amb l'article 35 de la LU.

2. Aquest Pla conté la delimitació dels diferents sectors d'actuació urbanística en els plànols pertinents.
3. La delimitació sectorial tendeix a fer-se de manera que, conservant la coherència del planejament, se'n procuri flexibilitzar al màxim l'execució, a base d'independitzar cada operació urbanística en diferents sectors.

4. Quan no sigui possible la delimitació de sectors, o per a l'execució dels sistemes urbanístics que no siguin de cessió obligatòria i gratuïta i en les actuacions aïllades en sòl urbà, s'aplica el mecanisme de l'expropiació forçosa.

Article 27. Modificació i nova delimitació dels sectors o polígons d'actuació urbanística

1. Els sectors delimitats per aquest Pla d'ordenació, pel planejament que el desenvolupi o per un projecte de delimitació posterior es poden modificar seguint el procediment previst en la legislació urbanística vigent.

Es permet aquesta modificació amb l'objectiu de facilitar-ne la gestió o efectuar un millor repartiment de les càrregues i dels beneficis que es deriven del planejament.

2. Amb posterioritat a l'aprovació definitiva del POUM, es poden delimitar nous sectors o polígons d'actuació seguint les determinacions de l'article anterior, els quals s'incorporen automàticament com un annex d'aquestes NNUU..
3. En sòl urbà no consolidat, el Pla d'ordenació o el programa d'actuació urbanística municipal ha de delimitar els sectors o els polígons d'actuació, tret que es tracti de delimitacions amb la finalitat d'obtenir per cessió terrenys per a carrers i vies.

Article 28. Pla d'Etapes.

1. En els plans parcials urbanístics i en els altres plans derivats s'ha de fixar un pla d'etapes que prevegi l'execució i la cessió de la urbanització en el corresponent polígon, i també els terminis màxims per a la construcció de l'edificació. Aquests terminis es determinen en funció de les característiques del planejament, i s'han d'adequar a les previsions del Pla d'ordenació.
2. L'incompliment de les obligacions dels particulars quant als terminis d'execució dels sectors d'actuació pot suposar l'aplicació de les mesures previstes per la legislació vigent (LU i art. 9 RPU).

Article 29. Elecció dels sistemes d'actuació

1. L'execució dels sectors d'actuació urbanística delimitats en aquest Pla d'ordenació o en el planejament que el desenvolupi té lloc mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació (reparcel·lació –amb les seves modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària- i expropiació) fixats per la legislació urbanística vigent (arts. 115 LU).
2. L'Administració actuant tria el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmic-financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin. Tanmateix, els plans parcials urbanístics i els sectors d'actuació d'iniciativa particular s'han d'executar pel sistema de reparcel·lació, en les modalitats de compensació bàsica o bé de compensació per concertació.

3. El sistema escollit ha de garantir l'execució de les obres d'urbanització, la cessió dels sòls per a dotacions i equipaments, la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic i el compliment en general dels deures legals urbanístics.
4. Quan el sistema d'actuació sigui el de compensació bàsica o per concertació, i hagi transcorregut un any des de la vigència del POUM sense que la iniciativa privada hagi iniciat la tramitació del corresponent Pla, l'Ajuntament podrà variar el sistema d'actuació d'acord amb el procediment previst per la LU.

Article 30. Projecte de reparcel·lació

1. Per a l'execució dels sectors d'actuació en què el sistema d'actuació sigui el de reparcel·lació, en qualsevol modalitat, cal aprovar el corresponent projecte de reparcel·lació, que ha de contenir les determinacions i els documents establerts en la legislació urbanística vigent (articles 120 i següents LU, article 172 RGU i concordants).
2. L'enllumenat públic tindrà en compte la normativa sectorial vigent, i en el seu cas l'ordenança municipal, per a la regulació de la contaminació lumínica.

Article 31. Projecte d'urbanització

Per a l'execució de les determinacions contingudes en el Pla d'ordenació i en els instruments de planejament que el desenvolupin, respecte de les obres d'urbanització, s'ha de redactar el corresponent projecte d'urbanització, d'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent. El projecte complementari ha de respectar les determinacions del planejament derivat.

Article 32. Convenis urbanístics

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent l'Administració actuant pot formalitzar convenis urbanístics amb la propietat del sòl.

Aquests convenis estableixen el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, així com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient, sempre que no sigui contrari a la llei i als interessos públics.

2. Qualsevol conveni urbanístic ha de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.

En aquest sentit, són objectius prioritaris dels convenis urbanístics la major obtenció d'espais públics per a la ciutat i el compliment del principi constitucional (article 47 de la Constitució) pel qual la comunitat ha de participar en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.

3. El contingut dels convenis urbanístics s'ha incorporar a les figures de planejament o d'execució urbanística més adients.



Les obligacions que s'hagin establert i que afectin el domini o altres drets reals sobre finques han de ser objecte de la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.

4. Els convenis urbanístics han d'ésser aprovats per l'òrgan de govern de la corporació municipal que tingui legalment atribuïda la facultat, per tal que la desplegui als efectes de la validesa corresponent

Article 33. Estudis d'impacte ambiental

1. S'ha de sotmetre a una avaluació ambiental qualsevol projecte públic o privat consistent en la realització d'obres, d'instal·lacions o de qualsevol altra activitat per a la qual així ho exigeixi la legislació sectorial vigent (RD Legislatiu 1302/1986, de 28 de juny, modificat per la Llei 6/2001, de 8 de maig, d'avaluació d'impacte ambiental).
2. En tot cas i d'acord amb la legislació sectorial vigent (disposició addicional segona de la Llei 4/1989, de 27 de març, sobre conservació dels espais naturals i la flora i la fauna silvestres) és necessari formular un estudi d'impacte ambiental quan la transformació de l'ús del sòl afecti superfícies superiors a cent hectàrees (100 ha).
3. És preceptiva, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, aprovatori del text refós de la Llei d'Aigües), la presentació d'una anàlisi dels efectes ambientals en aquelles actuacions que afectin el domini públic hidràulic i que puguin implicar riscos per al medi ambient.
4. Les persones que pretenguin dur a terme activitats amb risc elevat de contaminació atmosfèrica han de presentar una avaluació de l'impacte de l'activitat sobre l'atmosfera, d'acord amb la legislació sectorial vigent (article 6.3 de la Llei estatal 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric).

Article 34. Execució del planejament en sòl urbà

1. En sòl urbà, l'execució del Pla d'ordenació i del planejament que el desenvolupi s'ha de portar a terme quan s'escaigui per sectors d'actuació urbanística, entesos com a àmbits territorials mínims que permetin desenvolupar la gestió urbanística integrada, en els quals és possible la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i de les càrregues derivades de l'ordenació, i d'assumir les cessions de sòl corresponents, amb inclusió de sistemes urbanístics tant locals com generals.
2. No s'ha d'actuar per sectors quan es tracti:
 - a) D'executar directament sistemes urbanístics generals previstos en el planejament i no inclosos en cap àmbit, o algun dels seus elements mitjançant actuacions aïllades.
 - b) De petits àmbits on només cal resoldre problemes de reparcel·lació i/o urbanització, en aquest cas cal que es delimitin polígons.

Article 35. Execució del planejament en sòl urbanitzable

1. En sòl urbanitzable, l'execució del sector amb planejament parcial es fa per polígons complets. Si el sòl urbanitzable té la condició de no delimitat, cal la tramitació d'un pla parcial de delimitació.
2. Quan l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes urbanístics s'hagi de dur a terme abans del desenvolupament del sector, aquests sòls poden ser objecte d'expropiació, o bé opera el mecanisme l'ocupació directa, si s'escau.

Article 36. Execució i gestió de sistemes urbanístics

1. Els terrenys qualificats com a sistemes urbanístics poden ser adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent o per expropiació forçosa.
2. El cost dels terrenys adquirits per expropiació es pot repercutir entre els propietaris beneficiats per l'actuació en la part que s'estimi d'interès directe, d'acord amb el que disposa la legislació vigent, pel sistema de contribucions especials.

Article 37. Concessions per a equipaments

Sobre el sòl destinat a equipaments, que en execució del Pla d'ordenació sigui de titularitat pública i de domini públic, l'Administració competent pot atorgar una concessió per a la construcció i/o l'explotació de l'equipament corresponent. Aquesta concessió, que no confereix drets per a ésser renovada, no pot tenir una durada superior a cinquanta anys.

Article 38. Subsòl

1. D'acord amb l'article 39 LU, el subsòl de les diferents classes de sòl resta sotmès a totes les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic. Únicament cal una actuació expropiatòria en el cas que la utilització del subsòl per a aquestes finalitats sigui incompatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys.
2. Als efectes d'allò que preveu l'apartat anterior, es reconeix als propietaris de sòl el dret a utilitzar el subsòl mitjançant construccions, sempre d'acord amb les prescripcions d'aquest Pla i fins a un màxim de tres plantes (equivalents a aquests efectes a deu metres des de la cota del sòl), que és fins on es considera que pot arribar potencialment l'interès de la propietat privada.
3. El que disposa l'apartat anterior es pot modificar mitjançant l'aprovació d'un pla especial urbanístic quan concorrin raons d'interès general i/o públic. En aquests casos, quan la primera planta sigui destinada a usos comercials, magatzems, arxius i altres diferents dels d'aparcament, instal·lacions de l'edifici, dipòsits o trasters dels habitatges, el sostre destinat als usos citats comptabilitza als efectes de càlcul de l'edificabilitat.
4. L'aprofitament del subsòl es condiona a la preservació de riscos i a la protecció de restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers.

5. A l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Nucli Antic hi preval la normativa pròpia.

7127

Article 39. Reserves per habitatges de protecció pública

1. D'acord amb l'article 57.3 de la LU, aquest Pla reserva amb caràcter general per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent, com a mínim, al 20% del sostre que, per a l'ús residencial de nova implantació (entenent com a tal, en sòl urbà, el que se situa en sòl urbà no consolidat), es qualifiqui tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, i, per a la construcció d'habitatge assequible, un 10%.
2. A proposta municipal, la Comissió Territorial d'Urbanisme pot reduir aquesta reserva, en sectors amb densitats inferiors a 25 habitatges/ha que no siguin aptes per a la construcció d'habitatge protegit.

CAPÍTOL 4. VIGILÀNCIA DEL COMPLIMENT DEL POUM

Article 40. Seguiment i vigilància del Pla d'Ordenació

1. L'Ajuntament ha de mantenir els serveis d'informació i d'estudis necessaris per a seguir el desenvolupament del Pla d'ordenació i detectar les possibles desviacions provocades per l'aparició de circumstàncies o dades noves.
2. La vigilància del Pla atén:
 - a) La defensa de l'ordre urbanístic, aplicant les sancions que corresponguin en casos d'infracció, d'acord amb el que disposa la LU i el RDU.
 - b) L'adequació i direcció del planejament cap als objectius perseguits. En aquest aspecte, es podran formular un conjunt d'indicadors i d'estudis destinats a un adequat seguiment del Pla.
3. Quan es donin les circumstàncies justificatives i els supòsits previstos en els articles corresponents d'aquestes Normes pel que fa a la revisió o a la modificació del Pla d'ordenació vigent, ha de ser l'Ajuntament qui en promogui la revisió o la modificació corresponents.

Article 41. Defensa del Pla d'Ordenació

L'Ajuntament ha de vetllar per al compliment d'aquest Pla d'ordenació, del planejament que se'n derivi i de la legalitat urbanística, i adoptarà com a mesures defensives, restauradores i sancionadores les que s'estableixen en el Títol setè de la LU, en el RPL i en el Títol II ("Protecció de la legalitat urbanística") del RDU.



Article 42. Certificats o informes urbanístics

1. L'Ajuntament ha d'expedir, a sol·licitud de les persones particulars, els certificats o informes d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta o a una zona o sector, a què es refereix l'article 99 de la LU. L'òrgan municipal competent haurà d'aprovar aquests informes.
2. Qualsevol sol·licitud de certificat o informe urbanístic ha d'anar acompanyat d'una descripció detallada de la finca i la seva posició exacta, segons model a disposició l'Ajuntament, i un plànol de situació a escala 1:500.
3. Els certificats o informes han de ser notificats en el termini d'un mes, i tindran una vigència de sis mesos a comptar des de la notificació als interessats.

CAPÍTOL 5. INTERVENCIÓ DE LES OBRES I ACTIVITATS

SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

Article 43. Actes subjectes a llicència municipal

1. Estan subjectes a llicència urbanística municipal tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, construcció o enderrocament d'obres. En qualsevol cas, se subjecten a llicència les actuacions previstes a l'article 179.2 de la LU i a l'article 1 del RDU.
2. L'obertura d'establiments i la realització d'activitats està subjecta a autorització, llicència o permís ambiental o a comunicació prèvia, d'acord amb l'Ordenança municipal reguladora de la intervenció integral de l'Administració municipal en les activitats i instal·lacions.
3. Amb independència del que preveuen els apartats anteriors, requereixen la preceptiva habilitació municipal els actes següents:

Edificació

- a) Obres de construcció i d'edificació de nova planta.
- b) Modificació d'estructura o aspectes exteriors de les edificacions existents.
Ampliació
Reforma
Rehabilitació
Conservació
Reparació
Millora
- c) Demolició total o parcial de construccions i instal·lacions.
- d) Construcció de murs i de tanques de solars i terrenys.

Ús del sòl i del subsòl

- a) Obertura de vies, camins i accessos rodats.
- b) Moviment de terres (buidat, excavacions i rebaixos, terraplenats, cates d'exploració) i obres de desmuntatge i excavació en qualsevol classe de sòl.
- c) Obres d'urbanització que no conformin globalment un projecte.
- d) Execució de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
- e) Instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, comunicacions, etc.) ja sigui en galeries de serveis, tubulars soterrades o aèries.
- f) Instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció.
- g) Col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i propaganda de qualsevol mena d'instal·lació publicitària a solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic.
- h) Primera utilització i ocupació dels edificis i instal·lacions, així com el canvi d'ús.
- i) Construcció, modificació i supressió de guals a la via pública.
- j) Connexions a la xarxa de clavegueram.
- k) Tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats.
- l) Parcel·lacions urbanístiques.
- m) Agregació, agrupació o regularització de finques.
- n) Col·locació o instal·lació de bastides.
- o) Col·locació d'antenes o de dispositius de telecomunicacions de qualsevol mena, quan no corresponguin al servei exclusiu del propi edifici o parcel·la on se situïn.
- p) Obertura de vies tallafoc.
- q) Realització de pistes d'automòbils infantils o cotxes de xoc.
- r) Acumulació de residus i dipòsits de materials que puguin alterar el paisatge.
- s) Instal·lació de cases prefabricades, d'hivernacles o instal·lacions similars.

Activitats

- a) Instal·lació, obertura i funcionament de les instal·lacions i activitats enumerades als annexos I, II.1, II.2 i III de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental.
- b) Modificació substancial de les instal·lacions o superfícies de les activitats de l'apartat anterior (a).
- c) Activitats innòcues (ROAS).



4. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats als apartats anteriors d'aquest article, afecta també als sectors o activitats subjectes a l'autorització d'altres Administracions. La necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres Administracions no deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que sense la llicència municipal no es pot iniciar l'activitat o l'obra.

Article 44. Actes de l'Estat, Comunitat Autònoma o altres Entitats de Dret Públic

1. En relació als actes assenyalats en l'article anterior, quan el promotor sigui un òrgan de l'Estat, de la Generalitat de Catalunya o de d'altres Entitats de Dret Públic que administrin béns estatals o autonòmics, estaran també subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal, amb les excepcions previstes a la legislació sectorial.
La mateixa subjecció abasta als actes de les entitats locals que no tinguin competència per a l'atorgament de llicència.
2. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar el que preveu l'article 182.2 LU.

Article 45. Innecessarietat de l'obtenció de llicència

1. Les obres d'urbanització, construcció i demolició, quan s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització aprovat per l'Ajuntament, amb un projecte d'obres aprovat o amb una ordre d'execució o declaració formal de ruïna imminent, no requereixen llicència municipal. En tots els casos s'ha de fer, però, una comunicació d'inici, segons el que disposa l'article anterior, a la qual s'acompanyarà la documentació o el projecte tècnic que pugui ser necessari.
2. No estan tampoc subjectes a llicència les parcel·lacions o divisions de finques contemplades en un projecte de reparcel·lació aprovat.

Article 46. Tipus de llicències i de permisos

1. Les Ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicència d'obres i habilitació d'activitats, si existeixen, han de tenir present i han de regular detalladament, com a mínim, els tipus de llicències següents:
 - a) Llicències d'edificació.
 - Llicències d'obres majors.
 - Llicències d'obres menors.
 - Llicències d'enderroc.
 - b) Llicències d'ús del sòl i subsòl.

7131

- Llicències d'ús i ocupació.
 - Llicència d'obres en gual.
 - Llicència de connexió a la xarxa de clavegueram.
 - Llicència d'obertura de vies, camins, accessos rodats.
 - Llicència de moviments de terres.
 - Llicència d'obres d'urbanització quan procedeixi.
 - Llicència d'execució de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
 - Llicència per a la instal·lació de xarxes de serveis a la via pública.
 - Llicència per a la instal·lació de grues i aparells elevadors per a la construcció.
 - Llicència per a la instal·lació publicitària.
 - Llicència de tala d'arbres.
 - Llicència de parcel·lació urbanística, i d'agregació, agrupació o regularització de finques.
- c) Habilitacions ambientals d'activitats.
- Autorització, llicència, permís o comunicació prèvia de les activitats i instal·lacions enumerades als annexos I, II.1 i II.2 i III de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'Administració ambiental.
 - Llicència d'obertura o comunicació prèvia d'activitats innòcues (ROAS).
2. Llicència amb caràcter de precarietat.
- a) De conformitat amb l'article 53 de la LU es poden autoritzar obres i usos justificats de caràcter provisional en sòl urbanitzable delimitat o en altres terrenys afectats per sistemes urbanístics generals o locals, prèvia informació pública convocada per l'Ajuntament i previ informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme. No s'admeten com a usos provisionals els residencials ni els industrials.
 - b) Aquestes edificacions o instal·lacions s'han d'enderrocar quan ho acordi l'Ajuntament, i ni les obres ni les activitats seran en cap cas indemnitzables.

Article 47. Classificació de les obres. Obres majors i obres menors

1. Les obres es classifiquen en majors i menors d'acord amb l'entitat tècnica, la importància econòmica i la transcendència urbanística.
2. Es consideren obres majors, les següents:
 - Les obres de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.

- Les obres d'ampliació de tota mena d'edificis.
 - Les obres de reforma que suposin modificació de l'estructura d'un edifici.
 - Les obres que afectin els elements i espais catalogats als Plans Especials de Protecció del Patrimoni (arquitectònic i natural).
 - La col·locació d'anuncis a la coberta d'edificacions i que poden modificar l'estat de càrregues de l'edifici.
 - Les obres que augmentin o redueixin el volum de l'edifici.
 - Les obres de reforma que suposin modificació substancial de la distribució interior dels edificis.
 - Les obres d'urbanització que no configurin un projecte d'urbanització.
 - Les que s'executin a la façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions, qualsevol que sigui el grau d'intervenció sobre la composició, acabats, fusteria o elements nous.
 - Les d'urbanització de terrenys.
 - En general totes les obres de moviments de terres, exceptuant les que s'especifiquen en l'apartat de llicències d'obres menors.
 - Les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
 - Les obres d'enderrocament d'edificis existents.
 - En general, totes aquelles obres que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat superior, menys aquelles que s'especifiquen a l'article relatiu a la sol·licitud de llicències d'obres menors.
3. La relació anterior no té caràcter exhaustiu, i per tant s'hi consideren incloses per analogia les actuacions que siguin similars quant a entitat tècnica, naturalesa econòmica i rellevància urbanística.
 4. La resta d'obres i actuacions es consideren obres menors.
 5. A efectes d'aquestes Normes, tenen la consideració d'obres de rehabilitació aquelles de qualsevol tipus que tinguin per objecte la recuperació i la millora de les edificacions existents, que n'evitin la substitució, així com en millorin les condicions d'habitabilitat pel que fa a l'ús a què estiguin destinades o a d'altres a què es puguin destinar.

Article 48. Competències per a l'atorgament de llicències d'obres

1. La competència per atorgar les llicències és de l'Ajuntament. La potestat correspon a l'alcalde, i és delegable d'acord amb la llei.

2. La denegació d'una llicència ha de ser motivada, d'acord amb el que contempli la normativa urbanística vigent i la de procediment administratiu.
3. Les llicències per a edificacions i instal·lacions poden denegar-se si no s'adapten a l'ambient on estiguin situades. Les construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional (o properes a un de singular) hi han d'harmonitzar. Igualment, en els llocs de paisatge obert o natural, o en les perspectives d'interès que ofereixi el conjunt urbà, no es permet que la situació, l'alçària dels edificis, murs i tanques o instal·lacions trenquin l'harmonia del paisatge o limitin el camp visual per contemplar espais naturals.

Particularment, poden denegar-se llicències per a edificis, instal·lacions o façanes quan les característiques dels materials que es pretenen emprar, la composició de les façanes o els colors i les textures visibles des d'espais públics no harmonitzin amb l'entorn. En façana s'han d'utilitzar preferentment colors clars i no estridents.

Article 49. Terminis i tràmits per a les llicències d'obres

1. Totes les llicències han de preveure un termini per a començar les obres i les activitats projectades i un altre per acabar-les.
2. La caducitat de la llicència es produeix pel transcurs de qualsevol d'aquests terminis i, si s'escau, de les pròrroques atorgades, sense haver començat les obres o activitats, o bé sense haver-les acabat. El document de la llicència ha d'incorporar el corresponent advertiment.
3. La caducitat de la llicència ha d'ésser declarada per l'organisme competent per al seu atorgament i determinarà l'arxiu de les actuacions, prèvia audiència del titular.
4. D'acord amb l'article 181.1 de la LU, i en els casos d'obres majors, els terminis per a començar i acabar les obres són, respectivament, d'un i tres anys. El titular de la llicència té dret a una pròrroga d'aquests terminis per la meitat del termini de què es tracti, sempre que ho sol·liciti de forma justificada abans del seu exhauriment. Aquests terminis es redueixen a la meitat en el cas de les obres i actuacions de caràcter menor.
5. Les llicències es tramiten segons el que disposa el Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, i d'acord amb les normes específiques que disposa l'Ajuntament, i que s'adjunten com a Annex 1 de les NNUU.
6. Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreten en l'article 181 de la LU.

Article 50. Condicions d'atorgament de llicències d'obres

1. Les llicències s'atorguen amb subjecció al que es disposa en aquestes Normes, en el planejament de desenvolupament i en la normativa vigent respecte a la classe de sòl i al seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús previstes en les mateixes Normes.

2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització, i no s'hagin lliurat encara a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es pot atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i d'execució i el cost de la urbanització.
3. No obstant i això i d'acord amb la legislació urbanística vigent, pot atorgar-se la llicència condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'execució simultània de la urbanització, mitjançant la constitució d'un dipòsit de caució, metàl·lic o fons públic, dipositats a la Tresoreria municipal, aval bancari o hipoteca, o altres garanties.

La garantia no pot ser d'una quantitat inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant, i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, els Serveis Tècnics Municipals informaran sobre aquests extrems.

4. Mentre la garantia no estigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, no procedeix la concessió de la llicència.
5. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art. 41.2 RGU), no es permet l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.
6. 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 RGU.
7. Quan l'obra es troba en sistema hídric, la mesura correctora a realitzar ha de disposar del vist-i-plau de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Article 51. Caràcter reglat de l'atorgament de la llicència d'obres

Quan el projecte presentat s'ajusti estrictament al planejament vigent, a les seves normes urbanístiques, a les ordenances reguladores i a la resta de disposicions aplicables, i un cop s'hagi complimentat tota la documentació i s'hagi seguit el procediment establert, l'òrgan competent ha d'atorgar necessàriament la llicència sol·licitada. En cas de manca d'ajustament, procedeix necessàriament la denegació de la llicència.

Article 52. Deficiències

1. Quan dels informes dels Serveis Tècnics Municipals, o d'altres organismes que hagin informat la petició de llicència, en resultin deficiències, es distingeix entre les esmenables i les no esmenables.
2. S'entén per deficiències esmenables o no esmenables aquelles que s'estableixin en les ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats, si existeixen, o en la normativa vigent.
3. El còmput dels terminis per a l'atorgament de llicències queda suspès durant el període concedit a l'interessat per esmenar deficiències del projecte.

Article 53. Terminis de resolució i requisits per iniciar les obres

1. Els terminis per a la resolució de les llicències són aquells que es fixen en el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (Decret 179/1995), en relació amb la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999.
2. No es poden entendre mai atorgades per silenci administratiu positiu les llicències que siguin contràries a la legislació i al planejament urbanístic.
3. Abans d'iniciar-se una nova construcció autoritzada amb llicència urbanística, cal que es presenti a l'Ajuntament el corresponent projecte tècnic d'execució, la garantia establerta reglamentàriament per assegurar que les runes, les terres i els enderroc es lliuren a un gestor autoritzat i la garantia exigible per assegurar que els serveis públics que puguin resultar afectats seran degudament restaurats per la promotora. L'import d'aquesta darrera garantia s'ha de fixar en l'acord de concessió de la llicència, en funció de la magnitud de les obres, de les seves característiques i dels danys que es puguin ocasionar. Sense el compliment d'aquestes exigències no es pot iniciar en cap cas la construcció.

Article 54. Llicències d'edificació en sòl urbà. Concepte de solar

1. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la, a més de complir les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui la consideració de solar, i per això ha d'estar urbanitzada d'acord amb el planejament vigent aplicable. Particularment, és indispensable que compti amb els elements d'urbanització següents:
 - Vial que permeti l'accés rodat i la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
 - Existència de voreres per al pas de vianants.
 - Pavimentació íntegra de calçades i voreres.
 - Xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigua.
 - Enllumenat públic.
 - Xarxa de sanejament d'aigües residuals.

Aquests elements han d'existir com a mínim en tot el vial corresponent a l'illa en la qual s'emplaci el terreny fins a enllaçar amb un altre vial, de manera que els serveis estiguin degudament connectats.

Per tal que un terreny es consideri solar és necessari, a més, que tingui assenyalades les alineacions i les rasants, que no hagi estat inclòs en un pla de millora urbana o en un sector d'actuació pendents de desenvolupament i que, per a edificar-lo, no s'hagin de cedir altres terrenys per a obrir carrers o vies.

2. Això no obstant, es pot atorgar llicència, condicionada a l'execució simultània de les obres d'urbanització, quan concorrin les circumstàncies següents:
 - a) Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització o d'obres.



7136

- b) Que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització mitjançant la constitució d'un dipòsit de caució en metàl·lic, o en fons públics dipositats a la Tresoreria municipal, aval bancari, hipoteca o garantia similar.

La garantia no ha de ser de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència els tècnics municipals han d'informar sobre aquests extrems.

Mentre no es constitueixi la garantia, no es pot atorgar la llicència. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art. 41.2 RGU), no es permet l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

Article 55. Llicències d'edificació en sòl urbanitzable.

En el sòl urbanitzable només poden atorgar-se llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagin aprovat els corresponents plans parcials urbanístics i projecte d'urbanització i es compleixin els requisits de l'article 41 del RGU.

SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I D'ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM O ÚS DISCONFORME, O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ.

Article 56. Edificis i instal·lacions fora d'ordenació.

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiacions, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació.
2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla General, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, es consideren fora d'ordenació i es podran mantenir mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions a l'edificació principal, o obres de reforma a l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es duen a terme en una o varies fases.

Article 57. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

La situació de fora d'ordenació comporta el règim jurídic següent, d'acord amb la legislació urbanística vigent (article 102 LU, 181 i ss. RMA i 63 RPL).

1. Obres prohibides i obres autoritzables
 - a) Obres prohibides:
 - Obres de consolidació

- Obres d'augment de volum
- Obres de modernització
- Obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions, excepte si es fa renúncia expressa d'aquest increment de valor, mitjançant forma jurídica vàlida.

b) Obres autoritzables:

b) 1. Amb caràcter general:

Petites reparacions ordinàries que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions o instal·lacions.

b) 2. Amb caràcter excepcional:

Obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcionals, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el termini de quinze anys, a comptar des de la data en què es pretenguin executar les obres.

c) El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

d) L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent.

2. Usos i activitats autoritzables

a) Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, es consideraran provisionals i es podran continuar exercint fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc. No s'autoritzaran canvis substancials de l'activitat existent, excepte els que compleixin les condicions de l'apartat següent.

b) Els canvis substancials de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat sempre que no comporti l'execució d'obres prohibides i admeses en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, es podrà autoritzar mitjançant llicència provisional, amb les condicions establertes a l'apartat 1.d. del present article.

c) S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre que no generin atorgament de nova llicència.

d) L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació tindrà la consideració de provisional i no serà en cap cas compensada en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

Article 58. Edificis i/o instal·lacions en situació de volum o d'ús disconforme

1. Definició i règim.



- a) Quan la discrepància entre les precisions del present POUM i els edificis construïts amb una llicència municipal atorgada amb anterioritat a l'aprovació inicial de l'esmentat Pla, es limités a l'alçada reguladora màxima, nombre de plantes, profunditat edificable, ocupació màxima de la parcel·la o separacions mínimes dels límits, o bé al seu ús, aquesta discordància no comportarà la consideració d'edificis fora d'ordenació, sinó d'edificis amb volum disconforme, d'acord amb l'article 102,4 de la LU.
 - b) Els volums disconformes hauran de ser totalment enderrocats o completament adaptats a les presents NNUU com a condició prèvia a les llicències d'obres, quan l'ampliació del sostre edificat dintre de la parcel·la en què estaven situats sigui igual o superior al 50% del sostre màxim autoritzat pel POUM.
 - c) Si l'obra nova o d'ampliació és inferior al 50%, l'enderroc serà el suficient perquè el sostre total resultant no superi el màxim autoritzat.
 - d) Dintre dels volums disconformes es podran admetre les activitats dins dels usos admesos a la respectiva zona, sense altra limitació que la prohibició d'increment de sostre edificat.
2. Els establiments subjectes a habilitació ambiental, que esdevinguin disconformes per l'entrada en vigor del POUM, s'hauran d'adaptar a la normativa. Caldrà aportar una certificació del tècnic/a competent acreditativa del fet que les instal·lacions i activitats compleixen els requisits ambientals exigibles, d'acord amb la legislació aplicable que requereixi la instal·lació o activitat.
 3. En el cas que l'esmentada adaptació no fos possible, podran exercir la seva activitat, mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova normativa, però no es podran ampliar ni s'admetran canvis d'activitat, excepte els de caràcter provisional.

Article 59. Edificis, instal·lacions i usos inclosos dins d'una àrea de planejament o execució

Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor del POUM que estiguin dintre d'una àrea de planejament o d'execució definida pel propi POUM o per planejament que el desenvolupi estan subjectes a les situacions generals següents:

1. Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea o sector de planejament.
 - a) Fins a la redacció del planejament que la desenvolupi (Pla Especial Urbanístic o Pla de Millora Urbana en sòl urbà o Pla Parcial en sòl urbanitzable).
Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea i, per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar, ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o d'habilitació ambiental i d'altres autoritzacions connexes establertes per la legislació sectorial, llevat dels supòsits de l'article 53 de la LU.
 - b) Durant la tramitació del planejament de desenvolupament, caldrà aprovar un acord de suspensió de llicències.
 - c) Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla.



Aquests edificis se subjectaran a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors i a la llei d'urbanisme, excepte que el Planejament derivat, aprovat definitivament, estableixi un règim transitori específic pel Sector que es tracti.

2. Edificis i instal·lacions dins d'un Sector d'Actuació.

- a) Fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació), s'aplicaran les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació que s'han establert en els articles anteriors.
- b) Durant la tramitació dels instruments d'execució, caldrà tenir present el que determini l'acord de suspensió de llicències.
- c) Un cop sigui executiu l'instrument de gestió, caldrà tenir present el propi instrument d'execució.

Article 60. Autorització d'usos o obres no previstos al Pla

Perquè es puguin autoritzar usos o obres no previstos en el Pla hauran de concórrer els requisits següents:

- a) Tenir caràcter provisional i no naturalesa o finalitat permanent.
- b) No dificultar l'execució del POUM o d'aquells altres plans que com a desenvolupament del propi POUM s'aprovin.
- c) L'autorització s'atorgarà a precari. Els usos i obres hauran de cessar o derruir-se, sense dret a indemnització, quan l'administració atorgant acordi revocar l'autorització.

Les esmentades condicions es formalitzaran en document públic inscrit en el Registre de la Propietat, prèviament al seu inici i les despeses que origini aquest tràmit seran a càrrec de l'autoritzat.

Article 61. Règim transitori

En qualsevol cas, les previsions adients per a resoldre totes les qüestions que aquest Pla d'ordenació o el planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estan també contemplades en les disposicions transitòries d'aquestes Normes urbanístiques, així com en les disposicions transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

SECCIÓ TERCERA. SEGUIMENT DE LES OBRES



Article 62. Seguiment de les obres

Es regularà per Ordenança Municipal.

Article 63. Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament

Es regularà per Ordenança Municipal.

Article 64. Infraccions urbanístiques i sancions

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present POUM, planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina la LU, i el RDU i d'acord amb la tipificació establerta per aquestes disposicions.
2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableixen els articles 191 i s.s. de la LU, la imposició de sancions als responsables, així com també l'obligació de rescabament de danys i indemnitzacions dels perjudicis al seu càrrec, tot això amb independència de les mesures de protecció de la legalitat urbanística previstes per la legislació urbanística vigent.
3. L'autoritat competent per a la imposició de multes fins al límit admès per la LU és l'Alcalde. Si, iniciat el procediment sancionador per l'Ajuntament, l'import de la multa resultés superior, caldrà elevar el dit procediment a la Direcció General d'Urbanisme: en aquest cas, l'import final de la multa revertirà igualment a l'Ajuntament.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 65. Funció i contingut social del dret de propietat

La funció social de la propietat establerta a l'article 33.2 de la Constitució Espanyola delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiona l'exercici.

Article 66. Exercici del dret de propietat

1. En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions, les facultats urbanístiques del dret de propietat s'exerciran sota el principi de la seva funció social i dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació urbanística vigent, per aquest Pla, el seu planejament derivat, així com les ordenances de desenvolupament, d'acord amb el que estableix l'article 2 de la LS i l'article 5 de la LU.
2. És requisit d'inexcusable observança per a la validesa i l'eficàcia de l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat, el compliment dels deures imposats per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, així com pel planejament i per les ordenances que el desenvolupin, tant en matèria de planejament, gestió o execució, com en matèria d'ús del sòl i d'edificació, de conformitat amb els preceptes esmentats a l'apartat 1 d'aquest article.
3. En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra del contingut de la LU, ni d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, planejament derivat i ordenances que el desenvolupin.
4. L'ordenació de l'ús dels terrenys i construccions prevista en aquest Pla no confereix dret als propietaris a exigir indemnització, ja que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, llevat dels supòsits expressament establerts per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions i per la LU.

Article 67. Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl es defineix d'acord amb el que s'estableix a l'article 24 de la LU, a la L 6/98 i a l'article 19 del Reglament de Planejament, mitjançant els elements següents:

- a) Classificació del sòl, segons el seu règim jurídic i el seu destí urbanístic bàsic.
- b) Determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
- c) Qualificació urbanística del sòl, que inclogui la divisió en zones.

Article 68. Classificació del sòl, segons el règim jurídic

1. El territori ordenat per aquest Pla d'Ordenació es classifica, als efectes del seu règim jurídic, en sòl urbà (que pot ser consolidat o no consolidat), sòl urbanitzable (que pot ser delimitat o no delimitat) i sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent (articles 24 i concordants de la LU i 7 LS).
2. En els plànols d'ordenació es delimita la classificació del sòl que estableix aquest Pla d'Ordenació.
3. El sòl urbanitzable delimitat es transforma en sòl urbà per mitjà dels procediments establerts en l'ordenament urbanístic, i sempre és necessària l'aprovació definitiva del planejament parcial, l'execució efectiva de les obres d'urbanització i el compliment dels deures urbanístics per part dels propietaris.

CAPÍTOL 2. DETERMINACIÓ I REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORI

Article 69. Estructura general del territori i sistemes urbanístics.

1. Els elements fonamentals de l'estructura general de l'ordenació del territori els estableix el present Pla en els plànols d'ordenació.
2. Són elements determinants del desenvolupament urbà continguts en aquest Pla i, per tant, elements de l'estructura general, els sistemes i zones, acompanyats dels codis d'identificació que s'utilitzen en els plànols.
3. Els sòls qualificats com a sistemes urbanístics generals, que configuren l'estructura general del territori, presenten un grau especial d'interès col·lectiu i són determinants per a assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans, com també les seves transformacions en el temps.
4. L'estructura general del territori es complementa a nivell més sectorial, mitjançant els sistemes urbanístics locals.
5. La consideració de sistema urbanístic implica normalment la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, segons disposa la Llei del Sòl.

Article 70. Zones

1. 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 se'ls exigeixen de forma específica a cadascuna.

2. Les zones generals que integren l'estructura general en el sòl urbà i en l'urbanitzable són el resultat de creuar en el territori el binomi format pels usos globals i la forma de l'edificació.
3. La zona general que integra l'estructura general en el sòl no urbanitzable es determina pel valor rural, natural, ecològic i paisatgístic que es vol preservar del procés urbà i promocionar pels seus valors intrínsecs. El sòl no urbanitzable es classifica així per raons d'incompatibilitat amb la seva transformació o bé per la seva inadequació per al desenvolupament urbà, de manera que és necessari preservar-lo per consideracions d'utilització racional del territori, de qualitat de vida i de desenvolupament urbanístic sostenible.
4. Totes les zones generals (sòl urbà, sòl urbanitzable, sòl no urbanitzable) es complementen mitjançant la divisió en les zones i subzones que s'estableixen.

Article 71. Determinacions del POUM sobre qualificació urbanística.

1. En el sòl urbà, el Pla precisa l'ordenació física de forma detallada de les diverses zones i sistemes, i conté les determinacions fixades per l'article 58, 2 a 5 de la LU en els plànols d'ordenació.
2. En el sòl urbanitzable delimitat, el Pla determina els sectors de desenvolupament en Plans Parciais i els elements fonamentals de l'estructura urbana i estableix, a través de la qualificació urbanística, la regulació genèrica dels diferents usos globals i dels seus nivells d'intensitat.

En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per a xarxa viària, aparcaments, jardins urbans, dotacions i edificació privada resultarà de l'ordenació que proposi el PPU, si bé el POUM pot fixar en alguns casos la distribució de la xarxa viària principal, i la posició preferent dels espais lliures i de les dotacions al servei del sector.

3. En el sòl urbanitzable no delimitat, el POUM estableix les magnituds mínimes de les actuacions urbanístiques permeses en funció dels diferents usos, les intensitats màximes dels usos urbanístics, les connexions amb les infraestructures exteriors, i els percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta. La disposició detallada del sòl per a xarxa viària, aparcaments, jardins urbans, dotacions i edificació privada resultarà de l'ordenació que proposi el PPU, si bé el POUM pot fixar en alguns casos la distribució de la xarxa viària principal, i la posició preferent dels espais lliures i de les dotacions al servei del sector.
4. El sòl no urbanitzable es qualifica en zones i sistemes, i estarà subjecte a les limitacions que estableixen els articles 47 a 51 LU i 20 LS.



TÍTOL III. DISPOSICIONS COMUNS DE L'ORDENACIÓ, DE L'ÚS I CONDICIONS D'HABITABILITAT

CAPÍTOL 1. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

7144

Article 72. Definició

S'estableixen els paràmetres d'ordenació següents:

1. L'índex d'edificabilitat bruta o per zona és el límit màxim d'edificabilitat, expressat en m^2 st/ m^2 sòl (metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl) de l'àrea de referència de cada unitat de zona.
2. La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixos i pisos.
Seran computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin.
No seran computades les superfícies d'accessos públics sota pòrtics, ni els porxos coberts, ni les superfícies de sostre per a dotacions públiques, ni els cossos sortints oberts.
3. L'envoltant màxima d'edificació és la que resulta en funció dels paràmetres o constants en cada sistema d'ordenació.
4. L'índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la seva superfície. L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de la distribució entre totes les parcel·les de l'edificabilitat neta de cada unitat de la zona o sector. En el còmput de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani. En l'edificabilitat també es computaran els cossos sortints tancats o semitancats, els celoberts i els patis de ventilació. L'edificabilitat total computada no superarà en les parcel·les en pendent la que resulti de l'edificació en terreny en pla horitzontal.
5. La densitat d'habitatge és l'índex que indica el nombre més alt d'habitatges admesos en una àrea. S'expressa en habitatges per hectàrea.
6. La superfície de sòl d'aprofitament privat comprèn els terrenys d'un sector àrea no adscrits a sistemes i, per tant, d'acord amb les condicions que siguin aplicables, susceptibles d'ésser edificats o utilitzats per a usos privats.

CAPÍTOL 2. DISPOSICIONS COMUNES A TOTS ELS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Article 73. Definició dels conceptes

Els conceptes que s'indiquen tot seguit tindran el significat següent:

7145

- a) **Parcel·la:** Porció de sòl urbà edificable.
- b) **Solar:** Parcel·la que, perquè reuneix les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes, és apta per a poder-hi edificar immediatament.
- c) **Planta baixa:** Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dins els límits que en relació amb la rasant assenyalen les Normes.
- d) **Planta soterrani:** La situada a sota de la planta baixa.
- e) **Planta pis:** Qualsevol planta d'una edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
- f) **Elements tècnics de les instal·lacions:** Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents: Filtres d'aire; dipòsits de reserves d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per a accés al pla del terrat o coberta; elements de suport per a estendre i assecar la roba i d'altres que comunament tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.
- g) **Cossos sortints:** Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana, o de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior de l'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
- h) **Elements sortints:** Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana o de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació.
- i) **Celobert:** Espai no edificat situat dins del volum de l'edificació i destinat a proporcionar il·luminació i ventilació.
- j) **Patis de ventilació:** Amb aquest nom es designen espais no edificats, destinats a la mateixa funció que els celoberts, però que només poden il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o estances on s'habita normalment.
- k) **Alçada:**
- **Útil o habitable:** l'existent entre la superfície superior del paviment i la inferior del cel·las o element estructural superior.
 - **Lliure:** l'existent entre les superfícies superiors d'un sostre i la inferior del sostre immediatament superior.
 - **Total:** l'existent entre les superfícies superiors d'un sostre i l'immediatament superior.
 - **Reguladora màxima:** la permesa des del seu punt d'aplicació fins a la superfície superior del sostre més alt, amidada sobre el pla de façana.

Article 74. Elements de control bioclimàtic i d'estalvi energètic

Es tindran en compte els següents criteris, adaptats a la climatologia pròpia de Solsona:

1. Els edificis es dissenyaran de manera que es potenciïn les aportacions solars durant l'hivern i la llum natural i es minimitzin les pèrdues, i adoptaran les mesures per a fomentar els mecanismes de ventilació i refrigeració naturals.
2. En les tipologies d'edificació en alineació de vial en illa tancada seran preferentment tipologies d'habitatge passants, és a dir, que el seu desenvolupament tingui façana al carrer i al pati interior d'illa. S'exceptuaran els casos d'habitatges situats en xamfrans amb façana a dos carrers, i també en habitatges de dimensió molt reduïda, de superfície inferior a 65 m² construïts.
3. En els edificis amb una única façana al carrer o al pati interior d'illa, els patis de ventilació, a fi de garantir la seva funció, hauran de complir la condició que les ventilacions de cuines i banys seran independents de les ventilacions de la resta d'estances.
4. En els edificis amb tipologia aïllada es recomana la disposició d'espais de transició, com porxos, galeries o atris, i d'elements sortints, principalment en les façanes amb orientació sud, a fi d'aprofitar-los com a elements de control ambiental i, si s'escau, com a suport de captadors solars.
5. Els edificis de nova planta adoptaran una sèrie de mesures que tendiran a evitar la sobreexposició solar, i preveuran el correcte aïllament tèrmic dels paraments i cobertes.
6. Els edificis compliran les Ordenances municipals sobre temes ambientals, en concret a l'Ordenança d'energia solar i a les que en endavant es puguin promulgar.
7. L'aïllament tèrmic dels tancaments verticals se situaran amb preferència a la cara exterior dels murs d'obra.
8. Tant els habitatges dels edificis plurifamiliars com els dels unifamiliars tindran previst l'espai on estendre la roba en condicions adequades a aquesta funció.
9. No es faran servir recobriments negres o foscos a les cobertes.
10. S'ha d'evitar la fusta que prové de països tropicals, excepte que disposin d'un certificat d'explotació controlada d'un organisme internacional de reconeguda solvència.
11. Els tancaments vidrats exteriors s'han de projectar amb doble vidre i càmara d'aire quan es tracta d'espais calefactats. En el cas dels aparadors dels establiments comercials no cal seguir aquesta norma, però s'haurà de preveure la manera de minimitzar les pèrdues.

Article 75. Planta baixa

1. És la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. Als entresolats corresponents se'n defineixen les condicions en funció del sistema d'ordenació.
La planta baixa, per ésser habitable, haurà de tenir entre el sòl i el paviment, una cambra d'aire de 0,20 m, o paviment de ciment portland artificial impermeabilitzat amb un gruix de 0,20 m.
2. Alçades

7147

- a) L'alçada lliure mínima de la planta baixa per a l'ordenació segons alineacions de vial, serà de 2,80 metres pels vials d'ample inferior a 15,00 m, i de 3,50 m per amplex de vial de quinze (15) metres o més.
 - b) L'alçada útil mínima de la planta baixa per a l'ordenació aïllada serà de 2,50 m per a l'habitatge unifamiliar, i 2,80 m per al plurifamiliar.
 - c) No obstant, quan la planta baixa sigui obligatòriament destinada a habitatge, l'altura mínima serà igual que la de les plantes pis.
 - d) Si l'ús de la planta baixa és d'habitatge, no admetrà entresolat a la part de la planta baixa destinada a habitatge i, a més, el paviment se situarà sempre per sobre de la cota de la voravia.
3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresòl.
 4. Els entresolats es permeten a la planta baixa quan formen part del local que hi ha situat a la pròpia planta baixa i no tenen accés independent des de l'exterior.
- Els entresolats:
- a) Se separen un mínim de 3 m de la/es façana/es respecte als vials als quals faci front la finca.
 - b) L'alçada útil mínima, per sobre i per sota, serà de 2,50 metres. Si la part superior es destina a dipòsit de materials, no caldrà que es compleixi aquesta condició.
5. La regulació detallada de zones pot limitar, en algunes, la possibilitat de construir-hi entresolats.
 6. Les escales per a accedir a l'entresolat des de la planta baixa s'hauran d'incloure en el propi entresolat, excepte que es tracti d'escales transparents i adossades al front de l'entresolat, en aquests casos es podran situar a l'espai de separació a la façana.

Article 76. Planta soterrani

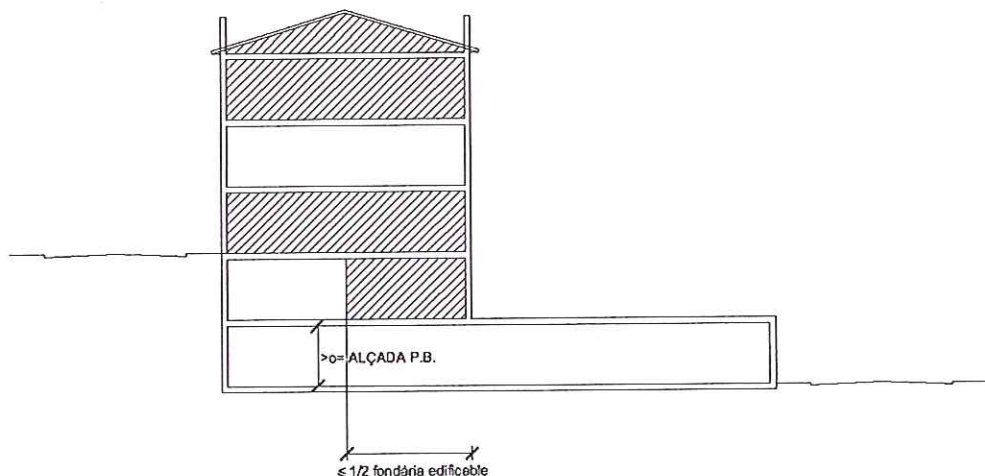
1. Les plantes soterrànies en el sistema d'ordenació de vial són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació, i que tinguin el sostre (cota inferior del sostre) com a màxim un metre per sobre de la línia de rasant.
2. Les plantes soterrànies, en els altres sistemes d'ordenació, són qualsevol planta enterrada o semienterrada, sempre que el sostre sigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, 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.
Les plantes soterrànies no computen en els índexs d'edificabilitat, si l'ús és el de pàrquing o d'elements tècnics propis de l'edifici.
3. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge, ni les habitacions en ús residencial o sanitari amb l'excepció del que es disposa a l'apartat 5. Els soterranis, per sota del primer, només

podran ésser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

Tanmateix, podran autoritzar-s'hi d'altres usos que no siguin d'habitatge i de residència, si es dota el local o de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc., i el desallotjament de les persones amb seguretat, en aquests casos, i sempre de conformitat amb la normativa sectorial d'aplicació.

4. L'alçada útil de les plantes soterrànies serà almenys de 2,20 metres.
5. Quan, per el desnivell existent entre dos carrers oposats, resultés a la façana a pati d'illa que la planta primer sotterrani queda per sobre de rasant del carrer inferior i per sobre del nivell de remat de l'edificació del pati d'illa, s'hi admetrà l'ús d'habitatge en les següents condicions (veure gràfic annex):
 - a) Només podrà fer-se extensiu a la meitat de la fondària edificable, amb un màxim de 8,00 m..
 - b) No podran ser unitat independent i per tant només pot ser habitatge si és vinculat a la planta superior, i així haurà de constar a la declaració d'obra nova formalitzada en escriptura pública i inscrita en el Registre de la Propietat.

Gràfic annex a l'article 76.5



Article 77. Alçades de les plantes pis i alçada reguladora màxima.

1. L'alçada útil de les plantes pis no serà inferior a 2,50 m.
2. En el cas de la sotacoberta, l'alçada útil mínima podrà ésser en alguns punts d'1,50 m, però la mitjana d'alçada interior de la planta a les peces principals haurà d'ésser com a mínim de 2,50 m.



- Llevat dels supòsits en què la regulació de la corresponent zona estableixi de forma específica l'equivalència entre plantes, l'alçada reguladora màxima amidada en metres es regula per les taules d'alçades màximes següents:

Nº plantes	Ample carrer	
	< 15,00	>= 15,00
PB	5,00	5,00
PB+1P	7,50	7,50
PB+2P	10,80	11,70
PB+3P	14,00	14,85
PB+4P	17,20	18,00
PB+5P	-	21,00

Els altells es prohibeixen per a PB i PB + 1P.

- En el cas de major nombre de plantes, l'alçada màxima la definirà el propi PMU, PEU O PPU.

Article 78. Elements tècnics de les instal·lacions.

- Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes normes, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
- Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.
- Queda prohibit en general situar-los els cossos sortints. En concret, no s'admetrà als cossos sortints safareigs ni escalfadors, però els balcons podran ubicar aparells d'aire condicionat situats per sota de l'alçada de la barana.
- Els aparells d'aire condicionat situats en planta baixa, si llença l'aire extret al carrer, ho han de fer a una cota superior a 2,50 m. sobre rasant.

Article 79. Cossos i elements sortints.

- Els cossos sortints habitables o ocupables, tancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior de l'illa o de l'alineació de l'edifici compliran, en tot cas, el que s'ha disposat en aquest article.
- Són cossos sortints tancats els miradors, les tribunes i altres similars, i en general tots aquells que no es consideren oberts.
- Són cossos sortints oberts els balcons i les terrasses, definits com aquells cossos volats que no tenen cap dels seus contorns laterals tancats amb tancaments indesmuntables i opacs.

7150

4. a) La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a l'efecte de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
b) Els cossos sortints oberts no es computaran a l'efecte del càlcul de la superfície del sostre edificable. Es computaran a l'efecte de l'ocupació màxima a la planta baixa i si és el cas també a l'efecte de separacions als límits de parcel·la.
5. Són prohibits els cossos sortints a la planta baixa, i per sobre del forjat més alt situat dintre de l'alçada reguladora màxima.
6. S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes a les Normes aplicables a cada zona o sector, els cossos sortints a partir de la primera planta. L'alçada mínima lliure entre la voravia i la part inferior del cos sortint serà de 3,50 m. per als carrers de menys de 15,00 m. d'ample, i de 4,00 m. per als de 15,00 m. o més.
7. S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol se situa a un metre de la paret mitgera.
8. Són elements sortints els ràfecs, les gàrgoles, les marquesines, els para-sols i altres similars fixos.

Article 80. Vol màxim dels cossos sortints.

El vol màxim dels cossos sortints tancats o oberts és el que s'estableix en aquest article per als diferents sistemes d'ordenació:

1. Sistema d'ordenació d'edificació, segons alineacions de vial.

1. La construcció de miradors, balcons, volades i d'altres elements sortints, de façana, queda limitada a partir de la planta baixa, de la següent manera:

Amplada vial	Tribunes (tancats)	Motllures i balcons (oberts)	Relleus de portes i aparadors	Fanals i rètols alts sobre la vorera
Fins 4 m.	0,00 m.	0,40 m.	0,05 m.	0,40 m.
Fins 5 m.	0,00 m.	0,50 m.	0,05 m.	0,40 m.
Fins 6 m.	0,60 m.	0,60 m.	0,10 m.	0,50 m.
Fins 7 m.	0,70 m.	0,70 m.	0,10 m.	0,60 m.
Fins 8 m.	0,80 m.	0,80 m.	0,10 m.	0,70 m.
Fins 9 m.	0,90 m.	0,90 m.	0,15 m.	0,80 m.
Fins 10 m.	1,00 m.	1,00 m.	0,20 m.	0,90 m.
Fins 11 m.	1,10 m.	1,10 m.	0,20 m.	0,90 m.
Fins 12 m.	1,20 m.	1,20 m.	0,20 m.	0,90 m.

No s'admeten cossos sortints tancats en vials l'amplada dels quals sigui igual o inferior a 5,00 m. o en els edificis amb façana de longitud inferior a 7 m.

2. El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscribible a l'espai lliure interior de l'illa, amb un vol màxim, en tot cas, d'1,30 m.

7151

A l'espai lliure interior d'illa només es permeten cossos sortints tancats que ultrapassin la profunditat edificable quan la dimensió mínima del pati resultant entre el vol màxim d'aquests cossos, reals o possibles, sigui de 6,00 m.

3. Els cossos sortints oberts podran ocupar el 50% de la longitud de la façana, mentre els tancats i els semitancats no en podran ocupar més d'un terç d'aquella longitud. En tots dos casos, els cossos estan limitats en llur distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral del vol, que se situa a 100 cm de la paret mitgera.
En cap cas es podran acumular en una façana els cossos sortints que correspondrien a una altra.
Per determinar la superfície mínima admissible de les diferents dependències de l'habitatge, no es computarà la part edificada en cos sortint.
4. Per a les façanes a places els vols màxims seran els corresponents al carrer més ample que arribi a la plaça en qüestió.

II. Sistema d'ordenació d'edificació oberta o aïllada:

1. La projecció vertical dels voladissos de façanes es computarà íntegrament als efectes de determinar l'ocupació de la parcel·la. S'exceptuen els ràfecs de coberta fins a un vol màxim de 40 cm.
2. Els voladissos, miradors, balcons i sortints de façanes computaran sempre a efectes del càlcul del sostre i/o volum màxim si són cossos tancats; en el 50% si són cossos oberts i coberts, i no computaran si són cossos oberts i descoberts.
3. Els voladissos que envaeixen en projecció les franges de separació dels edificis respecte de l'alineació dels carrers es limitaran en planta a un sortint inferior al 20% de l'amplada mínima de la franja i en alçat, no podran situar-se per sota d'una alçada mínima de 3 metres per damunt de la rasant del carrer.
4. Els voladissos no podran envair en projecció les franges de separació dels edificis respecte dels límits de les parcel·les, excepte els ràfecs de coberta fins a un vol màxim de 40 cm.
5. Cap altre element que no sigui els voladissos així autoritzats o les edificacions auxiliars, no podrà envair les franges mínimes de separació o volar sobre d'elles.

Article 81. Ventilació i il·luminació.

1. En els edificis d'habitatges les habitacions interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, almenys, de celoberts. La ventilació i la il·luminació d'altres dependències que no siguin les destinades a sala o habitació, i les de les escales, cambres higièniques i/o cuines, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.
2. La ventilació i la il·luminació mitjançant mitjans tècnics, sense utilització de celobert o patis de ventilació, s'admetrà per a les cambres higièniques.
3. Quan l'equip obligatori de cuina formi part de la sala, s'exigirà la seva ventilació complementària mitjançant mitjans tècnics.



4. La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i d'oficines podran realitzar-se mitjançant celoberts. Es permetrà la ventilació o la il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.
5. Les sortides de gasos d'escalfadors, cuines, xemeneies, i en general qualsevol aparell on es produeixi combustió, se situaran sempre per darrera del pla de façana, tant a carrer com a pati.

Article 82. Celoberts.

1. Els celoberts poden ésser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a d'altres espais lliures o vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.
2. La dimensió i la superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió del celobert interior serà tal que permeti d'inscriure al seu interior un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de 3 m i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent:

Alçada del celobert (nº de plantes pis)	Superfície mínima (m²)
1-2	9
3-4	12
5 i més	15

S'admeten les següents excepcions:

- a) Quan l'amplada de la parcel·la sigui inferior a cinc metres el costat mínim de la superfície rectangular serà de dos metres i la seva superfície es pot reduir en un 20% si es tracta d'un celobert d'una o dues plantes d'alçada.
- b) Al nucli antic s'hi admeten celoberts de 2x2 m. en cassos d'obres de rehabilitació o en els solars d'amplada inferior a 6,15 m. En els altres casos s'exigeix un pati de 3 x 3 m.
3. Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna de llurs cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscribible que diu el número anterior d'aquest article. Les superfícies mínimes fixades a la taula anterior no seran aplicables a aquests celoberts.
Les parets dels celoberts mixtos es consideraran com a façanes a tots els efectes. La mida de fondària no serà més gran de l'amplada mitjana.
4. El celobert serà mancomunat quan pertany al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.
Els patis mancomunats es regiran, quant a llur forma i dimensions, amb allò disposat per als patis interiors i mixtos.
5. A l'efecte d'allò que disposa aquest article sobre celoberts interiors, es tindran en compte, a més les regles següents:

7153

- a) Els llums mínims entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
 - b) L'alçada del celobert a l'efecte de determinació de la seva superfície s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti com a celobert servida pel celobert fins a la més elevada.
 - c) El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
 - d) Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la superfície del celobert en planta.
 - e) No es permetrà la instal·lació d'ascensors o similars sense formar caixa opaca, que no tindrà la consideració de celobert.
6. El que disposen els apartats anteriors és aplicable també a les obres d'ampliació per addició de noves plantes.
 7. A l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Nucli Antic hi prevaldrà la normativa pròpia.

Article 83. Patis de ventilació.

1. Els patis de ventilació poden ésser interiors o mixtos.
2. La dimensió i la superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de llur alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m) que no produeixi en cap punt de la seva planta, estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i amb una superfície mínima segons la taula següent:

Alçada del pati (nº de plantes pis)	Superfície mínima (m²)
1-2	5
3-4	7
5 o més	11

S'admet l'excepció del nucli antic, on s'hi autoritzen patis de 2x2 m. per a una o dues plantes d'alçada del celobert en cassos d'obres de rehabilitació o en solars d'amplada inferior a 6,15 m. Quan aquesta sigui superior s'ajustarà la superfície del pati al quadre anterior.

3. Quant als patis de ventilació, regiran les regles següents:
 - a) No és permès reduir els llums mínims interiors amb sortints.
 - b) L'alçada del pati, a l'efecte de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.

4. Els patis de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.
5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la superfície del pati en planta.
6. El que disposen els apartats anteriors és aplicable també a les obres d'ampliació per addició de noves plantes.

CAPÍTOL 3. SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ, SEGONS ALINEACIÓ A VIAL.

Article 84. Definició dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació, segons alineació a vial.

Els conceptes citats tenen el significat següent:

- a) **Alineació de vial:**
És la línia que estableix al llarg dels vials els límits a l'edificació.
- b) **Línia de façana:**
És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·lació.
- c) **Ample de vial:**
És la mida lineal que, com a distància, existeix entre les dues bandes del carrer.
- d) **Alçada reguladora màxima:**
La permesa entre el punt d'aplicació de la mateixa i el pla superior del forjat més alt, amidat a pla de façana, o la línia d'arrencada de coberta amidada sobre el pla de façana.
- e) **Nombre màxim de plantes:**
Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.
- f) **Mitgera:**
És la part lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació, de caràcter mancomunat.
- g) **Illa:**
Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.
- h) **Profunditat edificable:**
És la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'espai lliure interior de l'illa.

i) **Espai lliure interior 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 profunditats edificables.

j) **Reculada de l'edificació:**

És el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial o a les mitgeres. Pot ésser d'illa, d'edificació o de plantes.

Article 85. Alineació de vial.

1. L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de reculada permesa.
2. Les reculades permeses són les que disposen les Normes del Pla General en regular el règim de les diferents zones o sectors. Quan les Normes permeten reculades, s'hauran de subjectar a allò que disposa l'article corresponent.
3. Quan una parcel·la o part d'ella quedi separada de l'alineació al vial per una altra parcel·la, no serà edificable (veure gràfic annex a l'article 90.3.).

Article 86. Amplada de vial.

1.
 - a) Si les alineacions de vialitat són les constituïdes per rectes i corbes paral·leles amb una distància constant en qualsevol tram del vial entre dos transversals, es prendrà aquesta distància com a amplada de vial.
 - b) Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyiments o una altra irregularitat, es prendrà com a amplada de vial per a cada costat d'un tram de carrer comprès entre dos transversals el mínim ample puntual en el tram de què es tracti.
 - c) S'entendrà per ample puntual de vial per a un punt d'una alineació de vialitat la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.
2. L'amplada de vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracta de parcel·les enfrontades a vials de nova obertura l'amplada vial serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic, amb aquesta finalitat, se cedeixi i urbanitzi. Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o dels vols permesos.

Article 87. Alçada.

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establerta a les normes aplicables a cada zona o sector.

2. L'alçada s'amida verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas del terrat o coberta plana sobre del pis més alt.
3. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permeten:

- a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 35%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes. El pla de coberta ha de prendre com aresta de contacte la línia formada per l'alineació de la façana sense vols i l'alçada reguladora màxima. Per sobre del pla de coberta es prohibeixen les mansardes.

Els espais sotacoberta si no estan vinculats a la planta inferior, només podran ser trasters i/o elements d'ús comunitari. Si són en un edifici d'habitatge plurifamiliar, tindran en compte els requeriments de l'apartat 4 d'aquest article. En qualsevol cas, compliran, a més, els següents requisits:

- No podran ser unitat independent i per tant només pot ser habitatge si és vinculat a la planta inferior, i així haurà de constar a la declaració d'obra nova formalitzada en escriptura pública i inscrita en el Registre de la Propietat.
 - La seva superfície mai serà superior a la situada a la planta inferior.
 - La coberta no podrà superar en cap punt, els 4,50 m. per sobre de l'últim forjat, real o possible.
 - En el pla de les façanes, no s'admeten obertures. Aquestes només es podran efectuar si se situen per darrera d'un pla vertical paral·lel a la façana, i a 1,50 m. com a mínim de la mateixa.
 - En el cas de reculada del pla de façana, no es permet la modificació del pla de coberta per permetre l'accés als espais exteriors o terrasses.
 - L'alçada interior, a 0,30 metres de línia de façana, per sobre de l'últim forjat, real o possible, i fins a sota del sostre de coberta, no superarà els 0,90 m.
 - En qualsevol cas, la superfície d'habitatge serà més gran a la planta inferior que a la planta sota-coberta, i el nombre d'habitatges resultant no serà superior al que resultaria sense l'existència del sota-coberta.
- b) Les cambres d'aire i els elements de cobertura en casos en què hi hagi terrat o cobertura plana, amb una alçada total màxim de seixanta (60) centímetres.
 - c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no pot excedir 1,20 m. sobre la cota del paviment.
 - d) S'autoritza un element horitzontal de remat, a 2,50 m. com a màxim sobre el darrer forjat, amb un cantell màxim de 0,30 m., i un ample màxim de 0,50 m., coincidint el seu parament exterior amb el pla de façana. La suma de gruixos paral·lels a façana dels elements verticals que el sustenten no superarà el major d'aquests valors:
 - 0,60 m. (seixanta centímetres).
 - Una desena part de l'ample de la façana.

- e) Els elements de separació entre terrats. L'alçada màxima d'aquests elements no pot sobrepassar la del paviment més de 1,50 m., si són massissos, admetent-se arribar fins a 2,00 m. amb suplemente lleugers, vegetals o translúcids.
 - f) Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies que sobresurtin més de 0,90 m. del pla de façana, antenes, parallamps, etc. En els elements que creen volum s'han d'endarrerir 3 m. de l'alineació de façana i de l'espai lliure interior, i no poden superar l'espai previst en el punt a) per a la determinació de les cobertes.
 - g) Barbacoes, enretirades com a mínim 2,00 m. dels plans de façana a carrer i espai lliure interior.
 - h) El badalot de l'escala, amb ocupació en planta que no superi la de la pròpia escala, enretirat 3 m. de les alineacions a carrer i a espai lliure interior d'illa.
4. Quan es tracti d'habitatge plurifamiliar, serà obligatori destinar a elements comuns de l'edifici, reals o possibles (caixes d'escala i ascensor, comptadors d'aigua, d'instal·lacions d'energia solar, maquinàries de calefacció i/o aire condicionat, i similars) un mínim del 30% del terrat o de la planta sota-coberta que disposi o pugui disposar d'una alçada lliure mínima d'un metre (1,00 m.). Aquesta superfície tindrà accés directe des de l'escala de veïns.

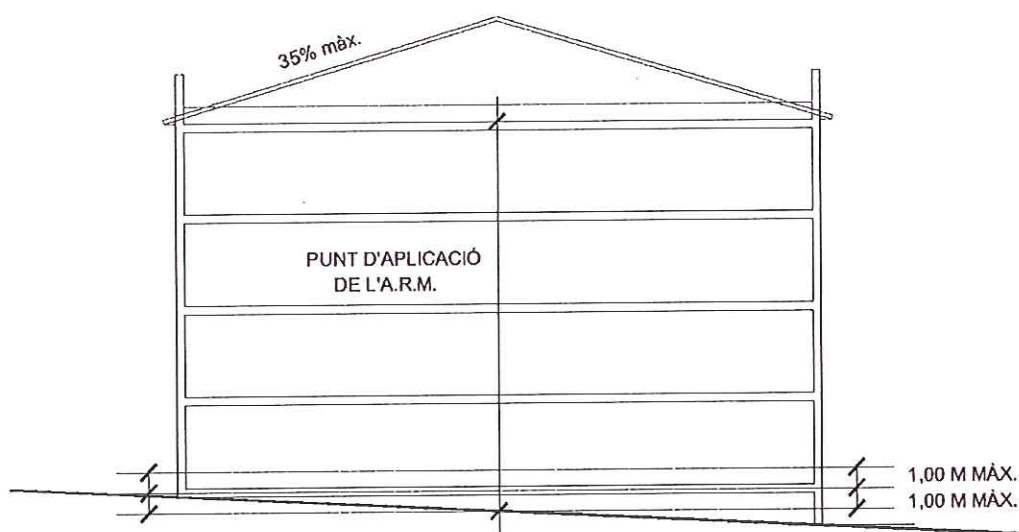
Article 88. Regles sobre determinació d'alçada.

1. El nivell de referència de la planta baixa se situarà a 1,00 m. per sota o per sobre de la rasant del carrer al punt mig de la façana. Si el carrer fa pendent, la planta baixa es desdoblarà per tal de no superar en cap punt 1,00 m. respecte a la rasant del carrer. S'exceptuen els casos regulats expressament a cada zona, i en especial els del següent apartat 2 c).
2. L'alçada reguladora màxima es mesura:
 - a) En el cas d'edificacions entre mitgeres i amb façana a un sol carrer, l'alçada es mesurarà a partir de la rasant oficial del punt mig de línia de façana fins al cantell inferior del ràfec en cas de coberta inclinada, o del cantell superior del forjat en cas de coberta plana.
 - b) En el cas de façana contínua a dos carrers, es tindrà en compte per mesurar l'alçada el tram de façana de major dimensió i, en qualsevol cas, no es permetran esglaons superiors a 1 metre amb les edificacions veïnes si aquestes són edificades d'acord amb aquest Pla. En cas de parcel·les amb façanes oposades a dos carrers, l'alçada s'amidarà respecte a cadascun dels carrers al punt mig de la façana de cada parcel·la.
 - c) Si la diferència de nivells és més gran de 1,00 m., l'alçada es prendrà a partir d'un nivell situat a 1,00 m. per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta. No obstant, quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que en algun punt de la façana, la rasant de la vorera és a més de 2,50 m. per sota d'aquest punt d'aplicació de l'alçada, la façana es dividirà en els trams necessaris per què això no succeeixi, considerant com façana independent cadascun dels trams resultants.
 - d) Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa

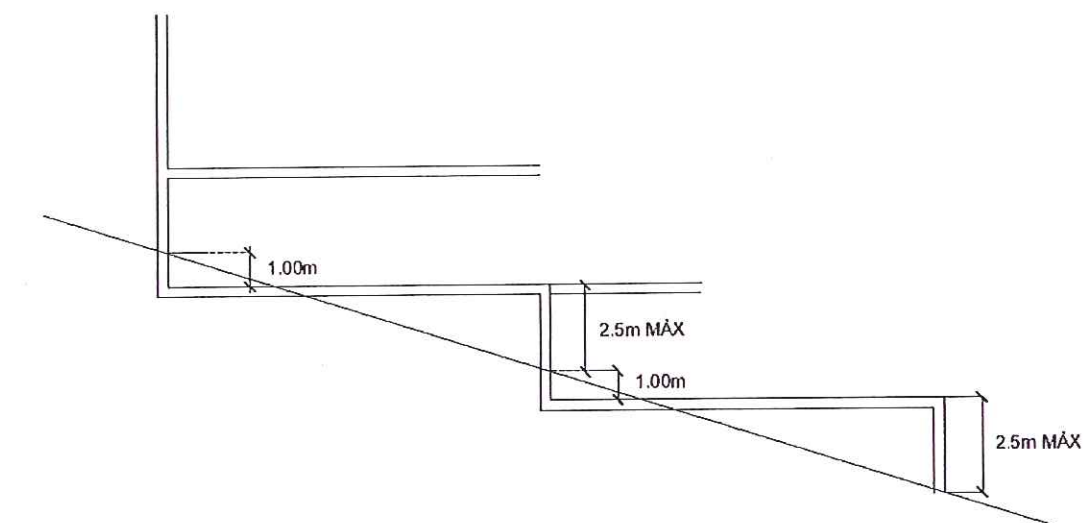
es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents, fins a una profunditat edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i la de la façana oposada, a no ser que s'estableixi gràficament d'altra manera als plànols de la sèrie N3.

- e) Els casos particulars a què donin lloc alineacions molt irregulars es resoldran per equiparació amb els criteris exposats als apartats anteriors.

Gràfic annex a l'article 88.1



Gràfic annex a l'article 88.2 c)



Article 89. Regles sobre mitgeres.

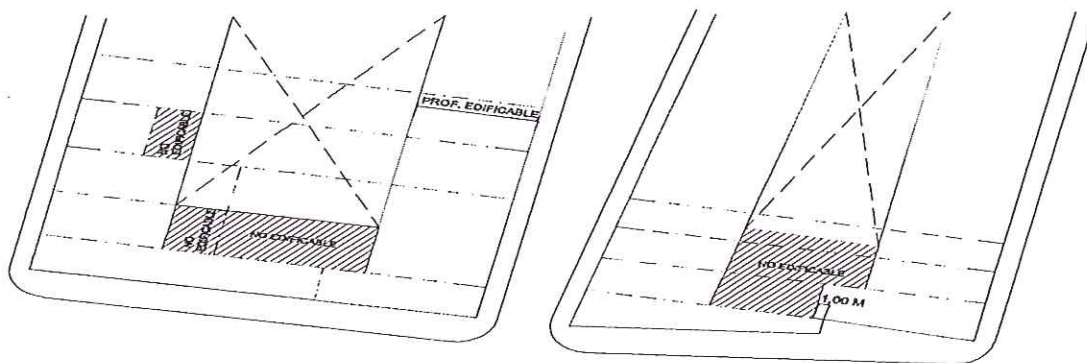
1. Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o d'altres causes puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana o, optativament, caldrà retirar-les el tros necessari per permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.
2. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 30°. En els altres casos per a poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·la corbats o trencats o a parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.
3. Les mitgeres a la vista hauran d'assegurar la protecció pluvial i l'aïllament tèrmic adequats. L'envà pluvial, o la superfície d'acabat tindrà un tractament el més similar possible al de façana.

Article 90. Profunditat edificable.

1. La profunditat edificable es delimita per la línia de façana i la línia posterior d'edificació.
2. La profunditat edificable resultarà del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa.
3. Quan la línia de façana al carrer i la línia de profunditat edificable respecte del mateix carrer no se situïn en la mateixa parcel·la, només serà edificable la profunditat corresponent a la parcel·la amb façana al carrer (veure gràfic annex). En aquests casos, l'Ajuntament podrà delimitar un polígon en sòl urbà consolidat, per tal de procedir a la reparcel·lació i poder construir racionalment els solars resultants.
4. En sòl urbà els plànols d'ordenació fixen la línia de profunditat edificable, en la majoria dels casos respectant els criteris establerts pel planejament que es revisa. Això no afecta la profunditat edificada dels edificis preexistents, que es respecta, encara que superi la que resulta de l'aplicació dels criteris propis de la zona. No obstant això, en l'ampliació del volum o sostre dels edificis preexistents o la nova construcció s'haurà de respectar la profunditat edificable, la concreta delimitació de la qual resulta de la grafiada en les restants parcel·les de l'illa i d'haver-hi previst diferents línies de profunditat, es regirà pel que corresponen a la parcel·la o parcel·les contigües o confrontants. En qualsevol cas, tindrà aplicació preferent la quantificació expressa de la profunditat edificable, si els plànols d'ordenació preveuen la mesura d'aquest paràmetre en metres lineals.
5. La consideració de planta sobre rasant s'extendrà fins a una profunditat màxima de 8,00 m. des de la façana de cota més baixa, en els casos de parcel·les o part d'elles totalment edificables, i amb façana a dos carrers oposats, de cotes que difereixen més d'una planta. La resta de la planta tindrà la consideració de soterrani.



Gràfic annex a l'article 90.3



Article 91. Espai lliure interior.

1. Les zones o els sectors en què es permeti l'ocupació total amb edificacions de l'espai lliure interior d'illa, els límits de la qual tindran la consideració d'alineacions, se subjectaran a les següents previsions:

a) L'alçada màxima serà de 3,50 m. sobre la rasant del carrer.

a.1. Quan l'espai lliure interior quedi tancat a tots els vials per construccions que puguin disposar d'un nombre de plantes igual o superior a PB + 1P, es cobrirà obligatòriament amb coberta plana.

a.2. En cas contrari, es podrà utilitzar coberta inclinada als 10,00 m. immediatament posteriors a l'alineació a vial i amb el carener a la meitat, i la resta serà coberta plana.

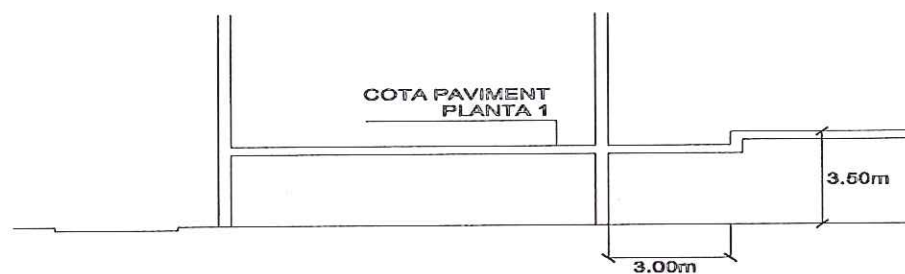
a.3. Es tindrà especial cura en l'entrega de la nova edificació a l'espai lliure interior amb les edificacions en alçada, quan la primera planta ja edificada:

- Disposi de llicència d'edificació.
- Es destini a usos d'habitatge o oficina.

La nova edificació a l'espai lliure interior mantindrà, com a màxim, l'alçada de paviment d'aquella primera planta en els 3,00 m. primers respecte del seu pla de façana, amb independència de que aquesta se situï o no a la fondària edificable prevista pel Pla (veure gràfic annex).

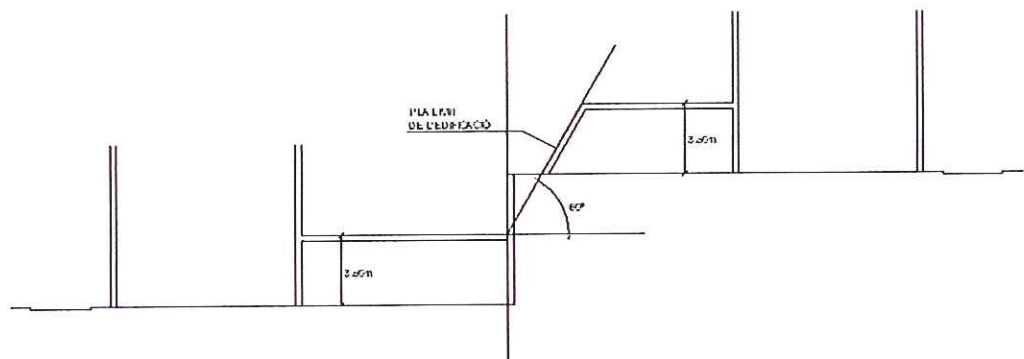
Gràfic annex a l'article 91.1,a.3)

7161



- b) Només s'hi admetrà planta baixa. No obstant, serà possible l'entresolat o planta baixa partida segons article 75.4.
- c) El percentatge de l'edificació a l'espai lliure interior d'illa només podrà estendre's, referit a la rasant del carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior oposada a l'illa, per a illes amb igual qualificació urbanística a les façanes oposades. En casos de qualificació urbanística diferent, s'estendrà fins al límit de zona.
- d) En casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa aquesta profunditat límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai lliure no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus des del límit de profunditat edificable de la parcel·la oposada arrencant a l'alçada màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa (veure gràfic annex).

Gràfic annex a l'article 91.1.d)



2. A les zones o sectors d'habitatge plurifamiliar on no es permeti l'ocupació total amb edificació de l'espai lliure interior d'illa, serà, no obstant, possible construir-hi en les següents condicions:
 - a) Ocupació no superior al 20% del pati de parcel·la corresponent.
 - b) Edificació situada al fons del pati de la parcel·la, i amb coberta inclinada.
 - c) L'alçada màxima serà de 3,50 m. fins al punt més alt de la coberta.
 - d) No es permeten altells.
3. Quan, a les zones o sectors on no es permeti l'ocupació total amb edificació de l'espai lliure interior d'illa es vulgui relacionar aquest espai amb la primera planta mitjançant escala, s'admetrà l'escala més enllà de la fondària edificable sempre que:
 - Se separi 1,00 m. de les mitgeres per sobre de les tanques previstes a l'anterior apartat 2 e).
 - El replà superior se situï dintre del cos volat obert màxim permès.
 - Es tracti d'escaleres calades sense possibilitat de tancar el sota escala.
4. En qualsevol cas (edificació o no a l'espai lliure) s'hi prohibeixen les barbacoes.

Article 92. Tanques

1. Les tanques que puguin establir-se a carrer o sistemes podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 50 cm. més 1,50 m. de tanca vegetal o translúcida, fins a una alçada total de 2,00 m.
2. Les tanques entre solars o parcel·les poden ser opaques i arribar fins a 2,00 m. de la rasant del carrer a la part no edificada, i fins a 1,20 m. sobre la cota més alta de les possibles edificacions.

CAPÍTOL 4. SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA.

Article 93. Definició dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació aïllada.

Els paràmetres propis del sistema d'ordenació en edificació aïllada són:

- a) Forma i mida de la parcel·la.
- b) Ocupació màxima de parcel·la.
- c) Alçada reguladora màxima.

- d) Nombre màxim de plantes.
- e) Separacions mínimes, i
- f) Edificacions auxiliars.

7163

Article 94. Desenvolupament del volum edificable.

1. El volum màxim edificable permès a cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona o sector, en una o més edificacions principals i destinar-se part del volum a edificacions auxiliars.
2. Quan en la regulació de la zona o sector es fixen límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o d'habitatge o nombre màxim d'unitats d'edificació independents resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, s'hauran de respectar, encara que això comporti que no es pugui aprofitar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

Article 95. Ocupació màxima de parcel·la.

1. L'ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints amb l'excepció de l'article 80, II, 1, i els soterranis, amb l'excepció del paràgraf següent.
2. Les plantes soterrànies alineades al carrer en substitució de terres, podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la sempre que:
 - a) Es destinin exclusivament a aparcament i els seus accessos.
 - b) Es garanteixi l'enjardinament de l'espai amb un gruix de 50 cm. de terra i drenatge adequats.
 - c) L'alçada mínima de les terres a la línia de carrer sigui 2,50 m.

En aquestes condicions, serà admissible que l'alçada de l'edificació sigui de 3,00 m., i pugui alinear-se també a laterals de parcel·la.

Si no s'acompleixen aquestes condicions, computaran com a ocupació.

Article 96. Sòl lliure d'edificació.

1. Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades com a construccions auxiliars en els casos que en quedi manifesta la possibilitat.
2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes normes

per als patis mancomunats o segons allò previst, si és el cas, quant als espais lliures privats mancomunats.

7164

Article 97. Alçada màxima i nombre de plantes.

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa, que serà aquell quin paviment se situï a +/- 1,00 m. de la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de planta baixa.

En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació, que siguin construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui quant a cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

2. Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:

- a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta.cinc per cent (35) i l'arrencada de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, i se situïn a l'alçada no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès per a les volades. Podran autoritzar-se cobertes amb pendents superiors, sempre que en cap cas sobrepassin el volum ideal o gàlib resultant de l'aplicació del paràgraf anterior.

Els espais sotacoberta si no estan vinculats a la planta inferior, només podran ser trasters i/o elements d'ús comunitari. Compliran, a més els següents requisits:

- No podran ser unitat independent i per tant només pot ser habitatge si és vinculat a la planta inferior, i així haurà de constar a la declaració d'obra nova formalitzada en escriptura pública i inscrita en el Registre de la Propietat.
- La seva superfície mai serà superior a la situada a la planta inferior.
- La coberta no podrà superar en cap punt, els 4,50 m. per sobre de l'últim forjat, real o possible.
- En el pla de les façanes, no s'admeten obertures. Aquestes només es podran efectuar si se situen per darrera d'un pla vertical paral·lel a la façana, i a 1,50 m. com a mínim de la mateixa.
- En el cas de reculada del pla de façana, no es permet la modificació del pla de coberta per permetre l'accés als espais exteriors o terrasses.
- L'alçada interior, a 0,30 metres de línia de façana, per sobre de l'últim forjat, real o possible, i fins a sota del sostre de coberta, no superarà els 0,90 m.
- En qualsevol cas, la superfície d'habitatge serà més gran a la planta inferior que a la planta sota-coberta, i el nombre d'habitatges resultant no serà superior al que resultaria sense l'existència del sota-coberta.

- b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres. - 7165
- c) Les baranes fins a una alçada màxima d'1,00 m.
- d) Sobre les façanes, i els elements de separació entre terrats situats directament sobre l'alçada màxima reguladora. L'alçada màxima d'aquests elements no pot sobrepassar la del paviment d'1 m. en el pla de façana, podent aixecar-se sobre les mitgeres fins a 1,50 m., si són massissos i fins a 2,00 m. si són lleugers, vegetals o translúcids.
- e) Els elements bàsics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps.
- f) Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.
3. Llevat dels supòsits en què s'estableixi de forma específica, l'equivalència entre plantes i alçada amidada en metres es regula segons l'article 77,3.

Article 98. Separacions mínimes.

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, s'hauran d'ajustar a allò disposat a l'article 95,2.

Article 99. Construccions auxiliars.

1. Es pot permetre en aquest sistema d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, vestuaris, bugaderies, rebosts, hivernacles, màquines de piscines, marquesines, garites de guarda i d'altres per l'estil. Es consideren també construccions auxiliars les piscines i barbacoes, que es regulen a l'article següent.
2. L'espai, el sostre i el volum de les construccions auxiliars són complementaris a l'efecte d'ocupació i edificabilitat màximes.
3. No afecta a aquestes construccions les determinacions sobre separacions mínimes. No obstant això, mai no podran estar situades en l'espai lliure que afronta amb la façana a vial, a excepció del garatge particular en la zona 5 (residencial unifamiliar) en els supòsits de substitució de terres i els locals destinats a porteries en la zona 7 (zona industrial).
4. L'alçada reguladora màxima no superarà 3,50 m., i planta baixa.



5. Les escales o les voreres d'alçada inferior a 1,00 m. respecte de l'adaptació topogràfica del terreny no comptabilitzaran com a ocupació en planta ni com a volum edificat, i podran envair les franjes de separació als lindars del solar.
6. A les zones industrials, les marquesines destinades a moll de càrrega en el sistema d'ordenació d'edificació aïllada, es podran situar en el front del vial, sense necessitat de respectar les separacions mínimes, però guardant una distància de 6 metres al carrer i a la resta de límits.

Aquest element sortint computarà a l'efecte d'ocupació en la zona industrial en edificació aïllada (clau 7B).

- 5.1. Les marquesines destinades a donar ombra a aparcaments, en clau IV, no computaran com a ocupació ni com a edificabilitat, ni hauran de respectar distàncies mínimes.
- 5.2. Si se situen adossades a l'edifici principal, aquest no podrà disposar d'obertures en tota la superfície coberta per la marquesina.
- 5.3. Aquestes marquesines no podran destinar-se a cobrir magatzems de materials a l'aire lliure.

Article 100. Piscines i barbacoes.

1. Les piscines a l'aire lliure tindran una regulació diferent a la dels dos apartats anteriors. No consumeixen sostre ni ocupació, però no poden superar el 15% de la superfície de la parcel·la, i han de respectar una distància mínima a partions:
 - a) Al front principal, la separació prevista a la zona corresponent.
 - b) Als altres lindars, 1,00 m.Allò que superés el 15% de la superfície consumeix ocupació.
2. Les barbacoes s'admeten, separant-se dels lindars les mateixes distàncies previstes per a l'edificació principal.

Article 101. Tanques.

1. Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i les rasants seves, encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les enrera o recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.
2. Per la seva posició en funció al carrer, s'estableix:
 - a) Per parcel·les amb cota superior a la del carrer, podran tancar-se amb murs de contenció i la barana massissa de tancament no podrà superar 1 m.



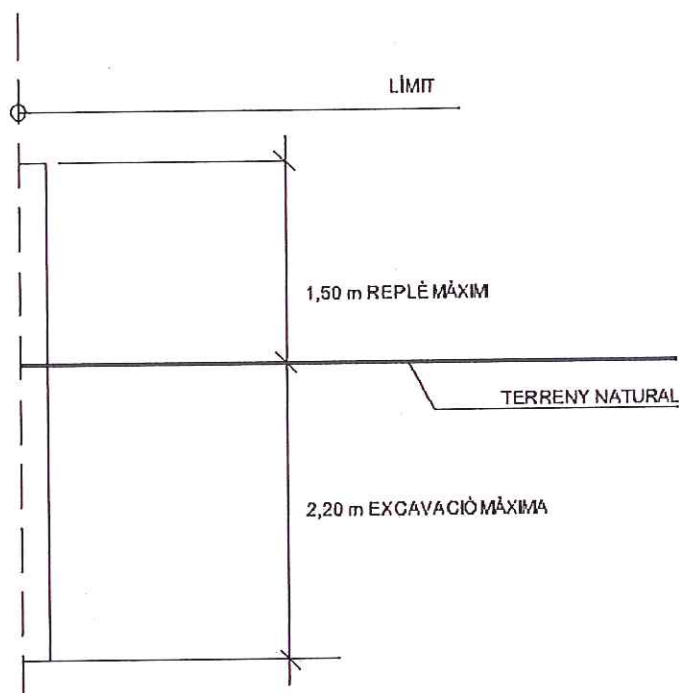
És aconsellable que en els murs de contenció s'utilitzin materials com la pedra o el formigó i que es busqui una integració paisatgística amb elements vegetals o colors terrossos.

- b) Per parcel·la amb cota inferior a la del carrer la tanca es realitzarà amb tanques vegetals o arbustos preferentment, o bé amb tanca d'obra massissa no podent superar en aquest cas 1,00 m. d'alçada, més 1,00 m. de tanca vegetal o translúcida.
3. L'alçada màxima de les tanques massisses als límits restants en cap cas podrà ultrapassar l'alçada d'1,50 m amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit. Si hi ha diferència de cota entre les dues parcel·les veïnes, l'alçada anterior es referirà a la cota superior.
4. En qualsevol cas, l'alçada total de la tanca entre la part massissa i la vegetal o translúcida, no superarà els 2,00 m.
5. Els accessos a les parcel·les podran adintellar-se fins a una obertura de 4,50 m. màxim de manera que l'alçada màxima no superi els 2,50 m. El dintell o peça de remat no serà més ample de 45 cm. (dels quals 15 cm. poden volar sobre el carrer) i el seu gruix total serà com a màxim de 30 cm.

Article 102. Adaptació topogràfica i moviment de terres.

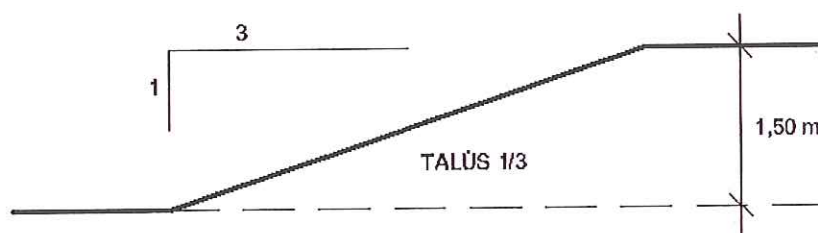
1. Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més d'1,50 m per sobre o a més de 2,20 m per sota de la cota natural del límit (veure gràfic).

ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA I MOVIMENT DE TERRES

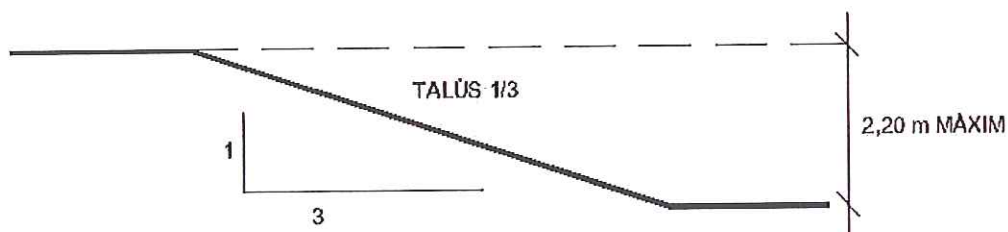


2. Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada-base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,50 m per sobre de la cota natural del límit ni a una alçada superior a 2,20 m per sota de la cota natural de límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3,70 metres.

REPLÈ MÀXIM



EXCAVACIÓ MÀXIMA



3. Les plataformes aterassades contingudes per murs i que tinguin front a carrers no superaran l'altura de 2,50 m.

CAPÍTOL 5. REGULACIÓ D'USOS.

SECCIÓ PRIMERA. CLASSES D'USOS

Article 103. Bases de la regulació.

1. El POUM regula de forma detallada els usos a què poden ésser afectats els terrenys qualificats com a sòl urbà. Tots els usos no previstos en el pla no són permesos, llevat que es tracti d'un ús nou anàleg als autoritzats.
2. En el sòl urbanitzable delimitat, el POUM assenyala l'ús global de cada sector i, si és el cas, els usos complementaris. A més a més, pot fixar la proporció admissible d'usos compatibles.
3. En el sòl urbanitzable no delimitat, el Pla assenyala, si s'escau, els usos globals.

Article 104. Conceptes.

1. S'entén per ús global el que defineix l'especialització d'un sector de planejament.
2. S'entén per ús admissible aquell la implantació del qual és permesa pel Pla.
3. S'entén per ús complementari aquell que necessàriament ha d'incloure el Pla Parcial que ordeni un sector de planejament, en tant que és un ús que complementa l'ús global del sector.
4. Són usos compatibles aquells la implantació dels quals no és contradictòria amb l'ús global. Correspon al Pla Parcial la definitiva admissió d'aquests usos, i l'establiment, si és el cas, de mesures o limitacions per a assegurar la no pertorbació dels usos globals i complementaris.
5. S'entén per ús prohibit aquell la implantació del qual no és permesa pel Pla.

Article 105. Desenvolupament de la regulació d'usos.

1. En sòl urbà, mitjançant una ordenança específica poden fer-se més restrictives les determinacions del POUM pel que fa a la localització i les característiques dels usos admesos.
2. Tanmateix, els Plans de Millora Urbana poden:
 - Restringir les localitzacions i les característiques dels usos.
 - Prohibir usos admesos pel POUM.
 - Admetre usos no previstos pel POUM, sempre que siguin compatibles amb els expressament establerts pel POUM i mantinguts pel Pla Especial de Reforma interior.
3. En el sòl urbanitzable, el Pla Parcial regula detalladament els usos admesos.
4. En sòl no urbanitzable, els Plans Especials urbanístics poden prohibir usos que resultin perjudicials.
5. Els Plans Especials de protecció del Patrimoni històric i cultural i de protecció i gestió del patrimoni natural poden establir limitacions d'usos.

7170

Article 106. Classes d'usos per la seva funció.

1. Ús d'habitatge

Són els que es refereixen a l'allotjament familiar i es distingeix entre ús unifamiliar i plurifamiliar.

S'entén per ús d'habitatge unifamiliar, l'habitatge corresponent a cada unitat familiar, de manera que, per tractar-se d'edifici aïllat o agrupat horitzontalment, la projecció en planta de cap habitatge coincideixi totalment o parcial amb la de cap altre. L'accés a cada habitatge serà independent i exclusiu, admetent-se, però, l'accés col·lectiu de vehicles pel garatge-aparcament.

S'entén per ús d'habitatge plurifamiliar el de diversos allotjaments corresponents a diverses unitats familiars, situats al mateix edifici amb accessos i elements comuns, i/o on la projecció en planta dels habitatges coincideix totalment o parcial.

S'inclou en aquest ús el d'aparthotel, entenent-se que cada apartament es considera una unitat d'habitatge.

2. Ús Hoteler

L'ús hoteler correspon a aquells edificis o part d'ells que es destinen a allotjament temporal de persones, com hotels, motels, pensions, i en general tot els establiments d'hosteleria, sense incloure bars, restaurants i d'altres similars sense allotjament.

3. Ús residencial mòbil

Correspon a espais no edificats en els quals es realitzen funcions d'allotjament i estada temporal o permanent de persones -com càmping-. L'aparcament i/o dipòsit de roulotte, llevat les que s'instal·lin en càmpings, queda expressament exclòs d'aquest ús.

4. Ús residencial especial

Format per aquells edificis destinats a una pluralitat de persones no compreses en ús hoteler, ni sanitari-assistencial.

Es divideix en dos grups:

- 4A. Usos admesos dintre del sistema d'equipaments: albergs de joventut, residències d'estudiants del tipus Col·legis Majors Universitaris, residències religioses com convents o seminaris i refugis de muntanya.
- 4B. Usos no admesos dintre del sistema d'equipaments: residències de tercera edat que no compleixin les condicions de l'apartat 8 (ús sanitari-assistencial) d'aquest article, cases de pagès en règim de turisme rural (art. 47 LU).

5. Ús de restauració

Comprèn aquells establiments oberts al públic que tenen com a activitat principal subministrar de manera habitual i mitjançant preu menjar i begudes perquè hi siguin consumits. Aquests establiments s'ordenen en tres grups:

7171

- Restaurant: és tot aquell establiment que disposa de cuina i servei de menjador per tal d'oferir àpats (bàsicament dinars i sopars) al públic, mitjançant preu, per ser consumits en el mateix local.
- Bar: és tot aquell establiment que disposa de barra i que també pot disposar de servei de taula, si s'escau, per proporcionar al públic, mitjançant preu, begudes acompanyades o no de tapes, i entrepans.
- Restaurant-bar: és tot aquell establiment obert al públic que ofereix, mitjançant preu, els serveis de restaurant i bar.

Els establiments inclosos en aquest ús han de mantenir un horari de funcionament que coincideixi amb l'establert a la normativa reguladora, no poden tenir elements decoratius que els desnaturalitzin, ni fonts musicals que emetin a un nivell superior a 65 dBA. En cas contrari, han de ser classificats dins de l'ús recreatiu vinculat a la música i el joc.

6. Ús comercial

Comprenen els establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall de productes manufacturats, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars. Comprèn també els autoserveis, superserveis, establiments especialitzats i també les galeries comercials enteses com a agrupació de diferents locals comercials que comparteixen uns espais comunitaris en el propi edifici.

Els tipus d'establiments comercials que es contemplen en aquest municipi, d'acord amb que determina l'article 3 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials són els següents:

1. Són grans establiments comercials:
 - a) Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 800 metres quadrats.
 - b) Els establiments dedicats essencialment a la venda d'aparells electrodomèstics i electrònica de consum, i els dedicats essencialment a la venda d'articles i material esportiu, es consideren grans establiments comercials si llur superfície de venda es superior a 800 metres quadrats.
2. Són establiments comercials mitjans. Els establiments comercials o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 500 metres quadrats.
3. En qualsevol cas resten subjectes a dimensionament en el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials els establiments mitjans del sector alimentari. També resten subjectes a dimensionament en el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials, independentment de la consideració que els correspongui en virtut dels apartats precedents, els establiments amb una superfície de venda igual o superior a 1.000 metres quadrats dedicats essencialment a la venda d'aparells electrodomèstics i electrònica de consum, d'articles i complements esportius, d'equipament de la persona i de lleure i cultura.
4. Els establiments individuals dedicats essencialment a la venda d'automòbils, embarcacions i altres vehicles, maquinària, materials per a la construcció i articles de sanejament, mobles, articles de ferreteria i bricolatge, i també els centres de jardineria,



són grans establiments comercials si tenen una superfície de venda superior als 2.500 metres quadrats. En el supòsit que aquests establiments, sense superar individualment els 2.500 metres quadrats de superfície de venda, formin un establiment col·lectiu, aquest és considerat un gran establiment comercial si el conjunt supera els 5.000 metres quadrats de superfície de venda.

5. Les implantacions comercials que no responen a cap de les categories d'establiments comercials descrites als apartats 1, 2 i 4 es consideren, a totes els efetes, establiments comercials petits.
6. S'entén per superfície de venda els espais en els quals s'exposen les mercaderies - inclosos els espais interns pels quals poden transitar els clients- i els espais en els quals s'efectuen els actes habituals pre vendres-les i cobrar-les, i també la superfície destinada a prestar serveis relatius als productes adquirits. S'han d'establir per reglament les superfícies incloses i excloses del concepte de superfície de venda.

7. Ús d'Oficines – Serveis

1. Oficines en general i consultoris professionals, inclosos els consultoris mèdics.
2. No s'inclouen les activitats definides en el punt 16.

8. Ús Sociosanitari

Comprèn les activitats en la que es presta, conjuntament i de forma integrada, una atenció especialitzada sanitària i social, exclosos els consultoris mèdics, que es defineixen al punt 7.

També residències de tercera edat o geriàtrics que compleixin els requisits que segueixen:

1. Definició d'usos segons activitat.
 - 1.1. Espais dormitori: correspon als espais específics per a aquest fi, consten de 1 bany adaptat per cada dues persones i el dormitori pròpiament dit.
 - 1.2. Espais comunitaris: correspon als espais de servei, convivència, activitats i assistencials destinats als usuaris del centre. En concret, serien els següents:
 - Espais d'activitats i convivència: espais d'ús comunitari destinats a l'esbarjo i la relació amb els altres usuaris (estar, menjador, activitats lúdiques).
 - Espais de servei i tècnics: són els destinats a les activitats del personal del centre dirigides als usuaris (cuina, bugaderia, administració....) i els destinats a instal·lacions, cambres i magatzems.
 - Espai assistencial: és el destinat a l'ús sanitari dirigit als usuaris per al control, la cura, consulta i rehabilitació.

2. Paràmetres segons activitats

2.1. Espais dormitori.

La superfície mínima complirà les determinacions de la Llei 20/1991 i el Decret 135/95.



7173

No podran subdividir-se amb altres sales o habitacions, ni agrupar-se amb altres estàncies constituint elements independents de la resta del centre.

La superfície màxima serà de 30 m².

2.2. Espais comunitaris.

Els espais comunitaris representaran un 50% de la superfície total. Aquest sostre s'ordenarà dins del volum edificable amb les condicions següents:

1. Per planta destinada a espais dormitori, es garantirà una superfície mínima el 15% del total de la planta amb usos que garanteixin el control d'accés, el bany geriàtric, sala d'estar i altres similars.

En aquest còmput no es pot incloure els passadissos de distribució i les escales pròpies de l'organització de l'edifici.

2. En planta soterrani només s'admetran usos que siguin admissibles pel PGO vigent. En qualsevol cas no s'admetran usos d'espais d'activitats i convivència. Sempre i quan la superfície destinada no sigui superior al 40% del sostre destinat a usos comunitaris. En aquest còmput no s'inclou la reserva d'aparcament.

3. Règim de gestió i titularitat.

Aquests centres assistencials estaran basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible. Per tant resten prohibits règims de propietat horitzontal i/o similars que tendeixin a una gestió i títols de propietat que fragmentin la unitat gestora del centre.

9. Ús Docent.

Comprèn les activitats formatives i d'ensenyament reglat i no reglat.

10. Ús Recreatiu.

Comprèn les activitats relacionades amb el lleure, el temps lliure i l'esbarjo. Veure Decret 239/1999, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el catàleg dels espectacles, les activitats recreatives i els establiments públics sotmesos a la Llei 10/1990, de 15 de juny, sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics (DOGC 2972, de 10-9-1999):

10.A. Establiments de jocs d'atzar.

- 10.A.1. Casinos i bingos
- 10.A.2. Salons recreatius de màquines tipus B
- 10.A.3. Salons recreatius de màquines tipus A i màquines esportives.
- 10.A.4. Salons recreatius anomenats esportius.

10.B. Establiments d'exhibició.

- 10.B.1. Establiments d'exhibició en espais descoberts.
- 10.B.2. Establiments d'exhibició en espais coberts.

10.C. Bars-musicals. Establiments d'ambientació musical i/o espectacles.

- 10.C.1. Amb capacitat fins a 50 persones.

- 10.C.2. Amb capacitat entre 50 i 100 persones.
10.C.3. Amb capacitat entre 100 i 300 persones.

7174

10.D. Discoteques, bars musicals de capacitat superior a 300 persones, sales de festa, sales de ball, etc... i similars.

10.E. Sales de festa de joventut.

10.F. Sales de festa en espai descobert. "Carpes" i d'altres instal·lacions de temporada, amb caràcter empresarial o mercantil.

No s'inclouen en aquest grup, les activitats musicals o d'espectacles que amb caràcter temporal i provisional es realitzen per part de les entitats culturals o veïnals o sense ànim de lucre, en determinades festes, commemoracions o festivals d'interès públic, i que es realitzin en espais públics o envelats, locals coberts o descoberts, amb les corresponents previsions de seguretat per l'accés públic.

11. Ús Esportiu

Comprèn les activitats definides com a recreatives esportives en el Catàleg d'Espectacles i activitats recreatives. Es classifiquen en:

- 11.A. Les realitzades en estadis, pavellons, o en altres espais similars.
- 11.B. Les realitzades en la via pública, amb vehicles amb motor o sense.
- 11.C. Les realitzades en espais oberts o a l'aire lliure.
- 11.D. Les consistents en la pràctica de l'esport i/o cultura física (centres de gimnàstica, d'aeròbic, i similars).

12. Ús Socio-Cultural.

- 12.A. Culte religiós.
- 12.B. Exposicions, museus i altres similars.
- 12.C. Conferències o congressos.
- 12.D. Festes populars (revetlles, festes populars i majors, en les quals es pot combinar la celebració d'altres activitats, com concerts, balls, activitats de restauració...).
- 12.E. Festes tradicionals (aplecs, romeries, desfilades, ofrenes, i similars).

13. Estacions de Servei

Comprèn les instal·lacions de subministrament de carburants al detall i d'altres activitats associades al servei dels automòbils i dels seus usuaris. S'inclouen les instal·lacions de subministrament annexes a les grans superfícies comercials que puguin ser autoritzades d'acord amb la legislació vigent.

14. Ús Industrial

14.1. Es consideren indústries:

- 14.1.1. Les activitats dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, l'envasat i embalatge, així com l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics emprats.

- 14.1.2. Els emmagatzematges industrials i de comerç a l'engrós.



7175

- 14.1.3. Els tallers de reparació i els estacionaments de vehicles destinats al transport col·lectiu de persones i al transport de mercaderies.
- 14.1.4. Els tallers de reparació de vehicles.
- 14.1.5. Els serveis auxiliars o complementaris de les activitats compreses en els punts anteriors. S'inclouen, a més, els emmagatzematges de qualsevol tipus d'establiment quan la seva càrrega de foc total, ponderada i corregida, sigui superior o igual al que prevegi la legislació vigent. En cas que la càrrega de foc no arribi a aquest valor es classificarà com a integrant de l'ús al qual serveix el magatzem.
- 14.2. Les indústries es classifiquen en funció del seu impacte ambiental i sobre la seguretat i la salut de les persones, en atenció als següents paràmetres:
- Emissió de soroll i vibracions.
 - Emissió d'escalfors.
 - Emissió d'aerosols.
 - Emissió d'olors.
 - Emissió de substàncies contaminants a l'atmosfera, especialment:
 - Partícules sedimentables (mida > 30µm), en suspensió (mida > 10 µm), respirables (mida > 1µm), o fums (mida < 1µm).
 - Compostos de sofre: SO₂, H₂S, H₂SO₄, mercaptans, sulfurs...
 - Compostos de nitrogen: NO, NO₂, NO_x, NH₃, ...
 - Compostos de carboni: CO, CO₂, CH₄, HCT (COV's), ...
 - Halògens i compostos halogenats: Cl₂, HCl, HF, CFC, ...
 - Oxidants fotoquímics: O₃, peròxids, aldehids,
 - Emissió de radiacions electromagnètiques ionitzants i no ionitzants.
 - Generació d'aigües residuals no sanitàries.
 - Generació, emmagatzematge o manipulació de residus no considerats municipals, segons la classificació del Catàleg europeu de residus.
 - Generació, emmagatzematge o manipulació de productes considerats perillosos per la normativa sectorial reguladora.
 - Emmagatzematge o manipulació de productes que puguin suposar un risc sanitari.
 - Càrrega de foc ponderada i corregida.
 - Trànsit de vehicles que l'activitat genera, en la mesura de què puguin provocar molèsties per sorolls, vibracions, fums o olores, o problemes en el trànsit de vehicles de la zona o s'ubica.
- 14.3. En funció de que en una indústria es donin, de forma significativa, un o diversos dels paràmetres que s'han descrit en l'apartat anterior, aquesta es classificarà en un dels apartats següents:
- 14.3.A. INDÚSTRIA DE BAIX IMPACTE tipus I.
- Es classifiquen en aquest apartat les activitats industrials que, per raó del seu procés productiu, les característiques de les matèries manipulades i/o emmagatzemades, o del seu volum, no tenen incidència ambiental significativa, més que aquella que provoquen:
- a) els elements de ventilació, calefacció i climatització no relacionats amb el procés productiu, pel que fa a l'emissió:
 - De soroll i vibracions.
 - D'escalfors.

- D'aerosols.
- De vapor d'aigua, fums, compostos de sofre, de nitrogen i de carboni a l'atmosfera.

b) El procés productiu o el funcionament de la maquinària de l'activitat pel que fa l'emissió de sorolls i vibracions.

En general, s'inclouen en aquest apartat les activitats recollides en l'annex III de la Llei 3/1998, d'intervenció integral de l'Administració ambiental que s'ajusten a aquests requisits.

Aquestes activitats són compatibles amb l'ús d'habitatge sempre que pugui neutralitzar el seu impacte ambiental i sobre la seguretat i salut de les persones mitjançant l'adopció de mesures correctores.

14.3.B. INDÚSTRIA DE BAIX IMPACTE tipus II.

Es classifiquen en aquest apartat les activitats industrials que, per raó del seu procés productiu, les característiques de les matèries manipulades i/o emmagatzemades, o del seu volum poden tenir incidència ambiental pel que fa a l'emissió:

- De soroll i vibracions.
- D'escalfors.
- D'olors.
- D'aerosols.
- De vapor d'aigua, fums, compostos de sofre, de nitrogen i carboni a l'atmosfera, provocats exclusivament per instal·lació de combustió de productes fòssils derivats del petroli (benzina, gasoil, fuel oil, ...).
- Generació d'aigües residuals no sanitàries que no requereixen tractament de depuració previ al seu abocament al clavegueram.
- Generació, emmagatzematge o manipulació, en petites quantitats, de residus no considerats municipals.

S'inclouen en aquest apartat les activitats industrials recollides en els Annexes III i II.2 de la Llei 3/1998, d'intervenció integral de l'Administració ambiental que s'ajusten a aquests requisits.

Aquestes activitats són compatibles amb l'ús d'habitatge, sempre que es pugui neutralitzar el seu impacte ambiental i sobre la seguretat i salut de les persones mitjançant l'adopció de mesures correctores.

14.3.C. INDÚSTRIA AGRUPADA.

Es classifiquen en aquest apartat les activitats industrials que, per raó del seu procés productiu, les característiques de les matèries manipulades i/o emmagatzemades, o del seu volum, tenen, d'acord amb els paràmetres definits en l'apartat 14.2., una incidència ambiental superior a la definida per la indústria de baix impacte.

S'inclouen en aquest apartat les activitats industrials recollides en els annexos III, II.2., II.1., i I de la Llei 3/1998, d'intervenció integral de l'Administració ambiental que s'ajusten a aquests requisits.

Aquestes activitats són incompatibles amb l'ús d'habitatge, però s'admeten en contigüitat amb altres industrials, amb les limitacions que estableixi la normativa sectorial, i sempre que s'adoptin les mesures correctores que correspongui.

14.3.D. INDÚSTRIA SEPARADA.

Es classifiquen en aquest apartat les activitats industrials que, per raó del seu procés productiu, les característiques de les matèries manipulades i/o emmagatzemades, o del seu volum, tenen, d'acord amb els paràmetres definits en l'apartat 14.2., una incidència ambiental superior a la definida per la indústria agrupada, fins al punt de fer incompatible la seva implantació en edificis adossats als que contenen altres activitats industrials, tot i l'adopció de mesures correctores.

S'inclouen en aquest apartat les activitats industrials recollides en els annexos II.1. i I. de la Llei 3/1998, d'intervenció integral de l'Administració ambiental que s'ajusten a aquests requisits.

Aquestes activitats s'han d'ubicar en polígons industrials, en edificis aïllats.

L'Ajuntament podrà redactar una OM amb la finalitat de clarificar els tipus i característiques d'indústries incloses a cada apartat anterior.

14 bis. Ús d'Instal·lacions de radiocomunicació.

Es consideren instal·lacions de radiocomunicació els sistemes de transmissió de veu i dades amb antenes radiants susceptibles de generar camps electromagnètics. Es regulen en base a la Ley 32/2003m de 3 de novembre, General de Telecomunicaciones, RD 1554/2004, de 25 de junio, i RD 424/2005, de 15 de abril.

15. Ús Estacionament i aparcament.

1. Aparcament privat i/o comunitari
2. Aparcament públic

S'exclouen d'aquest ús els estacionaments de vehicles destinats al transport col·lectiu de persones i al transport de mercaderies, considerats com a usos industrials a l'apartat 14.1.3.

16. Ús Públic-Administratiu

Comprèn centres o edificis per a serveis de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc.

Inclou també l'ús de serveis funeraris.

17. Ús Abastaments

Comprèn els mercats centrals (a l'engròs).

18. Cementiri

Recintes destinats a l'enterrament i/o cremació de cadàvers. Admet també l'ús de serveis funeraris.

19. Ús Extractiu

Comprèn les activitats d'extraccions d'àrids i assimilades.

20. Ús Agrícola

Inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrària que puguin ser incloses a l'apartat 14.3.A. d'aquest mateix article.

21. Ús Pecuari

Comprèn des de les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, fins a les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació ramadera que puguin ser incloses a l'apartat 14.3.A. d'aquest mateix article.

22. Ús Forestal

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei Forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen, així com, d'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'Espais Naturals en aquells àmbits en què li és d'aplicació. També inclou les petites activitats d'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació forestal que puguin ser incloses a l'apartat 14.3.A. d'aquest mateix article. Hi ha "Ordenança Municipal reguladora de l'emplaçament i de les mesures correctores a disposar en les activitats ramaderes del terme municipal de Solsona".

Article 107. Classes d'usos per la seva naturalesa.

Per la seva naturalesa, els usos es divideixen en públics, col·lectius, privats i comunitaris.

1. Es consideren usos públics, aquells que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de titularitat pública.
2. Es considera ús col·lectiu el de caràcter privat relacionat amb un grup determinat de persones, relació que es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o taxes.
3. Es considera ús privat el que es desenvolupa en béns de titularitat privada.
4. Es considera ús comunitari el que es desenvolupa en béns de titularitat privada, de forma mancomunada, associada o comuna per part dels seus titulars.

Article 108. Usos provisionals.

1. Es consideren usos provisionals els que no estan prohibits per aquestes Normes, s'estableixen de manera temporal, no requereixen obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució del Pla d'Ordenació.
2. Aquests usos poden autoritzar-se, d'acord amb el que els articles 53 i 54 de la LU estableix, a precari. Els usos i les obres hauran d'aturar-se i enderrocar-se sense dret a indemnització quan el municipi ho acordi. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscrui en les condicions indicades, al Registre de la Propietat.

3. L'autorització haurà de renovar-se cada dos anys, sinó, caducarà. Només podran renovar-se fins a un màxim de tres cops les autoritzacions d'usos provisionals en sòl qualificats de sistema d'espais lliures.

7179

Article 109. Usos fora d'ordenació o amb volum disconforme.

Als usos existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla i que resultin disconformes amb el mateix, així com aquells respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració legalment previstes, els serà d'aplicació allò que disposa l'article 102 de la LU per al seu tractament, i les disposicions transitòries d'aquestes Normes.

Article 110. Definició dels paràmetres reguladors o d'aplicació amb caràcter general a totes les zones.

Es defineixen els paràmetres que determinaran el grau de compatibilitat de cada ús o activitat amb els predominants de cada zona urbanística on s'ubiquen. La concreció d'aquests paràmetres per cada ús i la seva aplicació en cada zona serà duta a terme pel PMU d'usos, o per ordenança municipal en casos concrets, excepte quan quedin ja prou definits per la present Normativa, i també, dintre del seu sector, pels PMU i PPU.

a) Distància a edificis i recintes d'usos protegits.

1. Els usos determinats per aquesta limitació, han de mantenir un règim de distàncies en relació a determinats usos protegits, per la seva consideració d'especial incidència en determinats grups de població i de respecte amb les activitats objecte de protecció.
2. Es consideren usos protegits: el sanitari-assistencial, l'educatiu i els usos religiosos, inclosos en el socio-cultural i els edificis institucionals.
3. L'ús residencial es podrà considerar protegit als efectes de determinades activitats incompatibles amb aquest ús.

b) Limitació de superfícies i capacitat dels establiments.

En determinades zones, en atenció a les seves consideracions urbanístiques i als valors considerats a potenciar i a la incidència de determinats subgrups d'usos o valors protegits, es limiten les superfícies dels locals destinats a aquests usos molestos. Amb aquesta limitació de la superfície i capacitat es pretén minimitzar la incidència d'aquests usos.

Els bars i bar-restaurants s'han de considerar, per les diferents actuacions administratives que han ocasionat, com activitat potencialment molestos en determinades zones en que l'ús predominant sigui el de l'habitatge, i especialment en les claus 1A, 1B i 1C (residencial amb alineació a vial), per la qual cosa es podran preveure mitjançant Ordenança Municipal, mesures restrictives la seva capacitat i la seva densitat.

c) Limitació d'usos industrials

La compatibilitat de les activitats industrials amb l'ús d'habitatge s'estableix en funció del seu impacte sobre el medi ambient i sobre la seguretat i salut de les persones d'acord amb la classificació de l'article 106, resumida en la següent taula:

Classificació de la indústria	Compatible amb l'ús d'habitatge
BAIX IMPACTE tipus I	SI
BAIX IMPACTE tipus II	SI
AGRUPADA	NO
SEPARADA	NO

7180

La compatibilitat de l'ús industrial respecte a la resta d'usos vindrà definida per les condicions que imposi la normativa sectorial reguladora.

d) Condicions especials d'accessibilitat.

Segons les condicions urbanístiques de la vialitat i la trama urbana d'algunes de les zones i les necessitats de seguretat, accessibilitat i nivells sonors així com de molèsties d'alguns usos, caldrà limitar la seva nova instal·lació a les característiques dels vials de la façana o façanes. Per a aquests casos, es fixaran condicions especials per a la concessió de la llicència ambiental.

e) Limitacions a l'emissió de soroll i vibracions.

D'acord amb els criteris que la normativa reguladora de la contaminació acústica disposi, i en els terminis que aquesta ho requereixi, l'Ajuntament haurà d'establir una zonificació del territori amb uns objectius de qualitat acústica, així com elaborar un mapa de soroll que reculli la realitat acústica del municipi i un pla d'acció, si s'escau, que proposi les mesures a adoptar per assolir els objectius assenyalats. Aquesta informació s'actualitzarà periòdicament i s'haurà de fer pública. (Actualment existeix, amb caràcter de proposta un mapa de capacitat acústica del municipi, realitzat a juliol 2004 per la Direcció General de Qualitat Ambiental del departament de Medi Ambient).

f) Control del soroll provocat pel funcionament de les activitats i de les instal·lacions mecàniques en general:

El funcionament de les activitats i de les instal·lacions mecàniques no podrà provocar la superació dels límits d'immissió en dBA establerts, d'acord amb els apartats anteriors, per a la zona on s'ubiquin. A aquests efectes:

- f.1.) Els projectes tècnics que es presentin per obtenir l'habilitació administrativa per a exercir les activitats que siguin susceptibles de produir molèsties per sorolls i/o vibracions, hauran de contenir un estudi acústic, signat per un tècnic titulat competent que així ho justifiqui.
- f.2.) Es prohibeix instal·lar unitats exteriors de maquinària de climatització o de refrigeració, ventiladors o qualsevol element mecànic que produeixi soroll en els patis de ventilació dels edificis destinats a un ús d'habitatge, hotel, residencial especial, sociosanitari, docent o de culte religiós, quan puguin veure's afectades dependències sensibles al soroll. En aquests casos, les instal·lacions s'emplaçaran en la coberta de l'edifici. Excepcionalment, quan es justifiqui que això no és viable tècnicament es podrà admetre la instal·lació d'aquests equips en el pati, sempre que s'elabori un estudi acústic detallant les mesures correctores que s'adoptaran per tal de què no se superin els límits establerts en la normativa vigent i s'aporti un certificat signat per un tècnic titulat competent que ho acrediti amb mesuraments acústics. Aquesta documentació s'haurà de presentar juntament amb la sol·licitud de llicència urbanística de la instal·lació, o en el cas de què aquesta pertanyi a una activitat, juntament amb la comunicació o amb la sol·licitud d'habilitació corresponent.

g) Limitacions a l'emissió de fums, olors i escalfors:

7181

g.1.) Els conductes d'evacuació de fums de cocció o combustió de les activitats tindran una alçada mínima que superarà en 1 metre, l'alçada de les careneres dels edificis existents en un radi de 10 m., i igualarà la de les obertures habitades dels edificis existents en un radi d'entre 10 i 30 metres.

g.2.) Les obertures de ventilació dels aparells de climatització que es practiquin a les façanes dels edificis es dissenyaran i executaran de manera que l'aire calent que generen no provoquin molèsties als vianants ni als veïns de l'edifici.

h) Limitació de la contaminació lumínica.

Referent a la contaminació lumínica, s'ha de regular a través de la normativa sectorial vigent, i la regulació dels paràmetres ambientals es realitzarà a través de la redacció de les corresponents ordenances municipals i la seva adequació a la normativa sectorial vigent.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS

Article 111. Regulació específica dels usos i activitats.

Als efectes de l'emplaçament dels usos i de la compatibilitat entre els mateixos, el present Pla estableix la regulació específica que podrà desenvolupar-se de forma més detallada a l'ordenança reguladora dels usos i les activitats.

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions (veure gràfic annex):

Situació 0A: Activitat situada exclusivament en planta soterrani d'edifici amb habitatges i amb accés situat en planta baixa i independent respecte d'altres usos.

Situació 0B: Activitat situada en planta soterrani d'edifici sense habitatges i amb accés situat en planta baixa i independent respecte d'altres usos.

Situació 1: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.

Situació 2: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges.

Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors.

Situació 3: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.

Situació 4: Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.

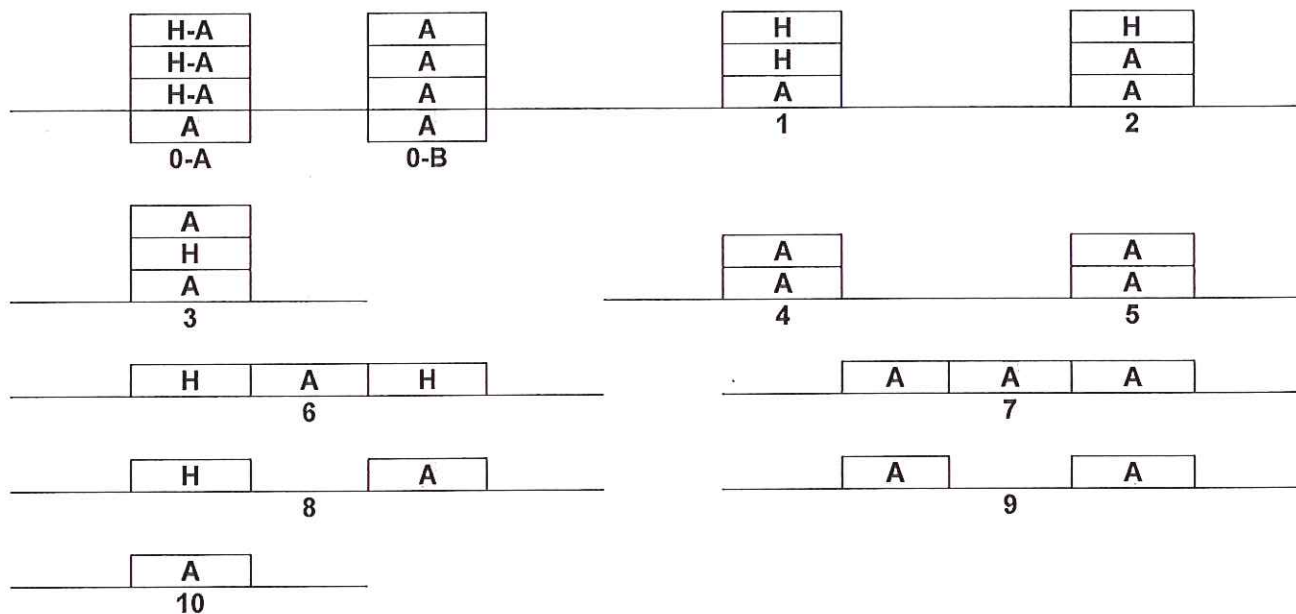
Situació 5: Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.

Situació 6: Activitat contigua a habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.

Situació 7: Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge, i situada en edifici d'ús exclusiu.

- Situació 8: Activitat separada d'habitatge per espai no edificable.
Situació 9: Activitat separada d'un altre ús per espai no edificable.
Situació 10: Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.

4. Quan la planta soterrani es produeixi en substitució de massís de terres a les zones d'edificació aïllada tindrà, als efectes de la regulació d'usos, la mateixa consideració que si es tractés d'una planta baixa.



H = Habitatge A = Activitat



Article 113. Usos específics en relació a les situacions relatives.

1. Cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre annex.
2. No obstant, la regulació específica dels sòls urbans, urbanitzables i no urbanitzables pot introduir altres limitacions, a més de les expressades al quadre.

USOS	SITUACIÓ RELATIVA											
	0A	0B	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2. Hotel·ler												
4. Residencial especial												
5. Restauració												
6a. Comerç petit												
6b. Comerç mitjà												
6c. Comerç gran												
7. Oficines i serveis												
8. Sanitari assistencial												
9. Docent												
9bis1. Recreatiu espectacle a caràcter fix (1)												
9bis2. Recreatiu espectacle aire caràcter fix (1)												
10.A.1 i 2. Recreatiu (10c)												
10.A.3 i 4. Recreatiu (10c)												
10.B.												
10.C.1.2. i 10.C.2.2.												
10.C.1.												
10.C.2.												
10.C.3. i D												
10.E.												
10.F.												
11. Esportiu												
12. Sòcio-Cultural												
13. Estacions de Servei												
14.A. Indústria de baix impacte I												
14.B. Indústria de baix impacte II												
14.C. Indústria agrupada												
14.D. Indústria separada												
14bis. Inst. de radiocomunicació												
15. Estacionament												
16. Públic administratiu												
17. Abastaments												

Ús permès, ombrejat. Ús no permès, en blanc.

- (1) Les activitats de caràcter esporàdic o eventual podran dur-se a terme en qualsevol cas en situacions relatives 8, 9 i 10. En altres situacions caldrà justificació adequada.

L'ús 18, cementiri, és admès exclusivament en els emplaçaments que preveu el present POUM.

Els usos 19 a 22 són admesos només en sòl no urbanitzable.

Article 114. Nivell d'incidència dels usos sobre les persones, els béns i el medi ambient.

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:
 - a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableix aquesta normativa pugui permetre la seva compatibilitat.
 - b) Que l'impacte en el medi ambient no comporti la superació dels nivells de qualitat ambiental que es fixin en la normativa sectorial vigent.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre les persones, els béns i el medi ambient o sobre d'altres usos, s'ha de fonamentar en allò que estableixi la normativa reguladora dels paràmetres definits per a la classificació de l'ús industrial, en l'article 106. En aquelles casos en què, per a determinar paràmetres, no existeixi normativa que estableixi limitacions, caldrà fonamentar de forma raonada el seu nivell d'incidència, utilitzant criteris tècnics objectius.

Article 115. Regulació supletòria.

Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament en els articles anteriors se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla, en funció dels efectes mediambientals que produeixi.

Article 116. Simultaneïtat d'usos.

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable en quant al nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

Article 117. Control administratiu de la instal·lació i funcionament de les activitats amb incidència ambiental.

1. El règim d'habilitació per la instal·lació i posada en funcionament de les activitats que tenen incidència ambiental ve establert per la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i per la normativa complementària.
2. Aquestes activitats resten subjectes a l'acció inspectora de l'Ajuntament, i al règim de disciplina urbanística previst a l'Ordenança reguladora de la intervenció municipal en les activitats i instal·lacions.
3. En el cas concret de les instal·lacions de radiocomunicacions, s'estarà al contingut de la legalitat vigent, recollida a l'article 106, apartat 14bis.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DE L'ÚS COMERCIAL.

Article 118. Definició.

Són establiments comercials tots els locals i les instal·lacions, cobertes o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs. Els establiments poden ser de caràcter individual o col·lectiu. Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments individuals situats en un o en diversos edificis, en els quals, amb independència que les activitats respectives puguin exercir-se d'una manera empresarialment independent, concorren tots o alguns dels elements següents: accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu o preferent dels establiments o de llurs clients, aparcaments privats compartits o serveis comuns per als clients.

S'entén per superfície neta de venda, que s'aplica en la regulació de l'ús comercial en aquest Pla, a la superfície útil total:

Dels llocs on s'exposen les mercaderies amb caràcter habitual i permanent, o eventual i/o periòdic, i als que poden accedir els clients per realitzar les compres,

- Els espais interns destinats al trànsit de persones,
- La superfície de la zona de caixers.
- La compresa entre les anteriors i la zona de sortida i les dedicades a la prestació de serveis.
- La superfície ocupada per les persones venedores darrera el taulell a la qual no té accés el públic.
- Els establiments on també s'exerceix una activitat de producció, on no hi té accés públic per realitzar les compres, aquesta superfície no es compatibilitzarà en el còmput de la superfície neta de venda.

Els usos comercials que, per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans emprats originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o dels béns, es regiran pel que s'estableix per l'ús industrial.

Article 119. Accessibilitat a l'ús comercial.

En les noves instal·lacions de petits comerços, i/o canvis de titularitat en locals construïts en data anterior a l'entrada en vigor del Codi d'Accessibilitat de Catalunya, i/o els comerços ubicats en locals que llur obertura hagi estat en data posterior a l'esmentat Codi i que tinguin una superfície inferior a 100 m², hauran d'adaptar-se a l'esmentat codi.

Article 120. Limitacions als establiments mitjans i grans establiments comercials.

El Decret 211/2001, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC), regula les implantacions subjectes a llicència comercial, és a dir, els mitjans i grans establiments comercials, individuals i col·lectius, per al període 2001-2004. En

7186

el seu cas, la regulació que aquí es fixa, s'ajustarà automàticament a les noves condicions que poguessin ser alterades per un nou PTSEC. Les determinacions de l'actual PTSEC que afecten aquest planejament són:

- a) Dimensionament alimentari: el PTSEC no permet la implantació de grans establiments comercials alimentaris, i no preveu cap creixement en el format d'establiment comercial mitjà.
- b) Dimensionament no alimentari: el PTSEC no permet la implantació de grans establiments comercials no alimentaris. El creixement de l'oferta comercial no alimentària, en format d'establiment comercial mitjà, serà regulada per l'Ajuntament, d'acord amb l'article 4.2. de la Llei 17/200, de 29 de desembre, d'equipaments comercials.

Les limitacions al creixement d'establiments comercials grans i mitjans, ho són sens perjudici de les excepcions següents:

En la implantació de grans establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, materials de la construcció i articles de sanejament, i d'articles de ferreteria i els centres de jardineria.

En la implantació d'establiments exclusivament de bricolatge, sempre que la dotació del tipus d'establiment en qüestió no sobrepassi la relació de 40 m² de superfície de venda per 1.000 habitants de l'àrea d'influència de l'establiment projectat.

En la implantació d'establiments exclusivament de mobiliari i parament de la llar, sempre que la dotació del tipus d'establiment en qüestió no sobrepassi la relació de 75 m² de superfície de venda per 1.000 habitants de l'àrea d'influència de l'establiment projectat.

En la implantació d'establiments comercials, llevat dels recollits als apartats a), b) i c), quan la seva localització no sigui perifèrica i en cas que formin part del desenvolupament d'una actuació urbanística de renovació de la trama urbana amb un objectiu general de revitalització urbana del sector, sempre que el municipi elabori el corresponent Programa d'orientació per a l'equipament comercial i que el creixement possible del programat en grans i mitjans establiments comercials no superi el límit de 10.000 m².

En els establiments col·lectius que estiguin situats en el centre urbà, sempre que la superfície de venda no superi els 5.000 m² i que l'oferta comercial no inclogui cap gran establiment comercial -ni alimentari ni no alimentari- ni cap mitjà establiment comercial alimentari.

En l'ampliació de mitjans establiments comercials que tingui una antiguitat superior als 10 anys, sempre que la superfície de venda final no signifiqui la transformació en un gran establiment comercial i el creixement sigui inferior al 30% de la superfície de venda preexistent.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ D'ESTACIONAMENTS I APARCAMENTS.

Article 121. Definició.

1. S'entén per "estacionament" l'àrea oberta fora de la calçada destinada a parada d'automòbils.

2. S'entén per "aparcament" l'espai situat a l'interior dels solars o de les edificacions, destinat a allotjar automòbils.
3. S'exclouen d'aquesta classificació els usos especificats a l'article 106, apartat 14.1.3.

Article 122. Previsions d'estacionaments en sòl urbanitzable.

Els Plans Parciais que desenvolupin les Normes d'aplicació en sòl urbanitzable hauran de respectar les següents determinacions en quant als estacionaments situats al sistema viari:

1. Es computaran, per a estacionaments, les superfícies de les calçades, sempre que quedi lliure una franja de circulació rodada de 5,00 m. d'ample com a mínim, si hi ha dues direccions, i 3,00 m. si només hi ha una.
2. Els espais d'estacionament no situats a les calçades hauran d'agrupar-se en àrees que no produeixin excessives concentracions d'automòbils, que no donin lloc a "buits urbans", ni a distàncies excessives des de les edificacions.
3. Les places d'estacionament hauran de tenir, com a mínim, una grandària de 2,50 m. d'amplada per 4,50 m. de llargada quan siguin en bateria, i de 1,80 m. d'amplada per 5,50 m. de llargada quan siguin en cordó.
4. Els estacionaments incorporaran arbrat excepte en casos de manifesta impossibilitat. En els situats fora de calçada es preveuran paviments tous o combinats per a evitar l'efecte radiant del terra. Si s'escau, i en evitació de contaminació del subsòl per pèrdua d'olis i/o combustibles, es procurarà disminuir la permeabilitat del sòl.

Article 123. Previsions d'aparcament als edificis.

1. Els edificis de nova planta de les zones de sòl urbà, així com les que s'estableixin en el seu dia, en els sectors de sòl urbanitzable, hauran de projectar-se i construir-se a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, en la quantitat següent:
 - a) Edificis d'habitatges: En sòl urbà, dues places per a cada habitatge, la superfície construïda de la qual sigui igual o més gran de 110 m², una plaça i mitja pels de superfície construïda inferior a 110 m² i superior a 65 m², i una plaça per a cada habitatge igual o menor de 65 m². En sòl urbanitzable, objecte d'un Pla Parcial, les que siguin fixades en el mateix, complint els mínims d'aquest article, i amb un mínim d'una plaça i mitja per cada 100 m² edificables. La part de l'edifici que tingui usos diferents als d'habitatges preveurà aparcament en funció de l'ús que es destini, i, si aquest no està definit, es preveurà una reserva mínima d'una plaça per cada 75 m² construïts.
 - b) Edificis d'ús exclusiu d'oficines, comercials, centres mèdics, mútues: Una plaça d'aparcament per a cada 75 m² o fracció de superfície útil.
 - c) Hotels: 0,6 places d'aparcament per cada habitació.
 - d) Residències, hospitals, etc: Una plaça d'aparcament per a cada quatre llits.



- e) Usos de restauració i espectacles, una plaça d'aparcament per cada deu persones d'aforament.
 - f) Usos recreatius, una plaça d'aparcament cada cinc localitats o places d'aforament, excepte previsions de l'article 130.
 - g) Biblioteques, galeries d'art i museus públics: una plaça per cada 150 m² en establiments de més de 1.000 m².
 - h) Centres de mercaderies, missatgeries i activitats assimilables: una plaça per cada quatre llocs de treball, més un espai d'aparcament per a cada vehicle utilitzat per l'empresa.
 - i) Centres d'ensenyament reglat: una plaça d'aparcament per cada tres treballadors en els serveis docents o auxiliars.
 - j) Edificis industrials, una plaça d'aparcament per cada 125 m² o fracció de superfície construïda.
- 2. Quan un edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'apartat anterior, el nombre mínim de places serà la resultant de la suma de les corresponents als diferents usos.
 - 3. a) Quan de l'aplicació de l'apartat primer d'aquest article resulti, en edificis destinats a habitatge plurifamiliar o altres usos, situats al nucli antic (clau 1A), i amb façana inferior a 10 m., que l'exigència de places d'aparcament és igual o inferior a quatre, i pugui atendre's l'aparcament del previsible nombre de vehicles en d'altres edificacions públiques o privades situades a menys de 300 m. o en un radi màxim de 50 m. al voltant del perímetre exterior del nucli antic, podrà exonerar-se de l'obligació de reserva d'aparcaments en el propi edifici.
 - b) Els edificis unifamiliars en ordenació segons alineació a vial, i de façana inferior a 5,00 m. tampoc estaran obligats a preveure aparcament.
 - c) Quan, en edificis situats en clau 2, es demostrï l'impossibilitat d'ubicar-hi les exigències d'aparcament previstes a l'anterior apartat 1 a), podrà atendre's l'aparcament del previsible nombre de vehicles a d'altres edificacions públiques o privades situades a menys de 300 m. de l'edifici en qüestió. Es requerirà en aquest cas que les places estiguin vinculades registralment a l'edifici per al que s'atorga la llicència.
- 4. Es podrà autoritzar en un edifici preexistent habitatge en planta baixa sempre i quan aquest ús hi sigui permès i el propi edifici absorbeixi les places d'aparcament obligatòries, llevat que sigui d'aplicació l'anterior apartat 3 a).
 - 5. Les activitats que tinguin associada una flota de vehicles necessària pel seu exercici, hauran d'acreditar que disposen d'espais propis per a estacionar-los. Alternativament, si no es disposa d'aquest espai i es vol utilitzar la via pública, durant el tràmit d'habilitació municipal de l'activitat, caldrà presentar un estudi tècnic justificatiu de l'impacte que aquesta activitat provocarà a l'entorn on es vol situar, que demostrï que la seva implantació és viable.
 - 6. A l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Nucli Antic hi prevaldrà la normativa pròpia.



Article 124. Condicions específiques dels aparcaments als edificis.

7189

1. L'Ajuntament podrà redactar i aprovar la corresponent Ordenança Municipal per a regular més detalladament les dimensions de les places d'aparcament, rampes i carrils de circulació, pendent de les rampes, quantitat d'accessos rodats i per a vianants, alçada lliure dels locals, ventilació, etc.
2. Transitòriament, i fins a l'aprovació de l'Ordenança Municipal, regirà:
 - a) L'amplada dels accessos a aparcaments no serà inferior a 5,4 m. per ambdós sentits de circulació i a 3 m. per a un sol sentit. Aquesta amplada caldrà que sigui respectada a l'entrada de l'aparcament i en el tram corresponent almenys, als cinc primers metres a partir de l'entrada.
 - b) Els aparcaments amb capacitat per a més de quaranta places caldrà que comptin amb accés per a vianants des de l'exterior, separat de l'accés de vehicles o adequadament protegit i amb una amplada mínima de 0,90 m.
 - c) Els garatges disposats en plantes diferents de la planta baixa disposaran de rampes d'accés per a vehicles que, en els seus quatre primers metres no tindran un pendent superior al 4%, ni en la resta de la rampa superaran el 20% de pendent.
Les rampes d'accés tindran una amplada mínima de 3 metres, que serà de 3,90 metres si té adossada una escala d'accés per a vianants.
Si la superfície del garatge supera els 500 m², seran imprescindibles dues rampes, o bé una sola rampa de 5 metres d'amplada d'accés i dues sortides per a vianants, de les que només una podrà coincidir amb el nucli de comunicacions de l'edifici, sempre que a la planta baixa del mateix, es contempli una sortida directa a l'exterior.
Les normes de seguretat, ventilació i ús dels garatges, seran les pròpies dels usos industrials.
 - d) La superfície mínima de les places serà de 2,50 x 5,00 m. No obstant, s'admetrà un 20% de places de fins a 2,20 x 4,50 m., i un 10% addicional que no siguin inferiors a 2,00 x 4,00 m.
3. A l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Nucli Antic hi prevaldrà la normativa pròpia.

SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE

Article 125. Decret d'habitabilitat i Ordenança.

1. Es compliran en tot cas les prescripcions del Decret 259/2003, de mínims d'habitabilitat, o norma legal que el substitueixi. En el seu cas, la regulació d'aquesta secció, incorporarà automàticament les condicions que puguin ser alterades.
2. Complementàriament, i com a desenvolupament d'aquest Pla es pot aprovar una Ordenança per a completar la regulació de l'ús d'habitatge. L'esmentada Ordenança pot alterar les determinacions d'aquest Pla per augmentar les exigències quant a dimensions i condicions de l'habitatge i de les seves dependències.

Article 126. Tamany de l'habitatge.

7190

1. No s'admetrà en cap promoció d'habitatge de renda lliure que la superfície construïda promig, inclosos espais comuns, sigui inferior a 85 m²/hbg., comptant exclusivament el sostre construït amb aquesta destinació (no comptant, per tant, comerços, oficines, aparcaments, etc...).
2. Si es tracta d'habitatge de protecció pública, l'anterior valor es reduirà a 70 m²/hbg.
3. S'exclou d'aquestes limitacions l'habitatge dotacional.

Article 127. Il·luminació i ventilació de les escales.

1. Les escales hauran de tenir il·luminació i ventilació lateral directa a cada planta a través de pati de ventilació, celobert o façana, mitjançant obertura d'1,25 m² de superfície mínima.
2. S'exceptua del que disposa el paràgraf anterior la planta baixa en qualsevol cas, i les dues últimes si l'escala té ventilació i il·luminació zenital que haurà d'obtenir-se a través d'obertures d'1,25 m² de superfície mínima. La mateixa superfície mínima haurà de tenir en planta el forat d'escala.
3. L'obertura de la planta superior ha de permetre la ventilació permanent, com en el cas dels celoberts i patis de llum.
4. Si l'escala ventila lateralment a totes les plantes (excepte la baixa) no necessita forat d'escala, ni ventilació zenital. Tampoc en el cas de ventilar planta baixa i última per una obertura de ventilació no inferior a 1 m².

SECCIÓ SISENA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS DE RESTAURACIÓ.

Article 128. Aïllament acústic.

1. Amb la finalitat de garantir la no superació dels nivells sonors d'immissió que fixa la normativa reguladora de la contaminació acústica, totes les activitats de restauració, que, d'acord amb la normativa sectorial, puguin funcionar en horari nocturn, i s'instal·lin en contigüitat amb habitatges, hauran d'acreditar, amb caràcter previ al seu funcionament, un índex d'aïllament acústic normalitzat (que contempla paràmetres d'absorció i temps de reverberació) de, com a mínim, 60 dBA, entre l'establiment i les dependències de l'habitatge sensibles al soroll i que ha d'assegurar en tot cas que en local receptor mai se superarà el nivell màxim d'immissió permès. La determinació de l'aïllament es farà "in situ", seguint els procediments establerts en la norma UNE-EN-150 140 i 717 (per a càlculs teòrics UNE-EN-12354), la UNE-74-040 o norma equivalent que la substitueixi. Igualment, s'haurà de preveure l'adopció de mesures correctores que impedeixin la transmissió de soroll per via estructural per sobre dels nivells sonors d'immissió esmentats.
2. Aquest aïllament acústic també s'exigirà quan es realitzin modificacions substancials d'activitats existents, que afectin a les zones de públic.

SECCIÓ SETENA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS RECREATIU VINCULAT A LA MÚSICA I EL JOC.

Article 129. Regulació en sòl no urbanitzable.

7191

Els usos recreatius vinculats a la música i el joc són prohibits al sòl no urbanitzable.

Article 130. Aparcaments

1. Els establiments objecte d'aquesta regulació hauran de disposar de, com a mínim, 1 plaça d'aparcament per cada 5 persones d'aforament màxim.
2. En els casos en què la resultant d'aplicar el punt anterior no superi 10 places d'aparcament, no serà exigible el seu compliment.
3. Les places d'estacionament estaran emplaçades com a màxim a 100 metres de l'accés principal a l'establiment, quan se situïn en àrees industrials. En altres casos s'admetrà un màxim de 200 metres.
4. Per als establiments del tipus 10.C.2. de l'article 106 s'exigirà que almenys un 50% del mínim de places obligatori siguin vinculades, és a dir, disposades fora de l'espai vial reservat a aparcament, en espais propietat o en usdefruit del titular de l'activitat, i reservats per a l'ús exclusiu de l'establiment durant el seu horari d'obertura, més una hora abans i una hora després.

Article 131. Publicitat de les característiques dels locals.

S'obliga a col·locar una placa informativa en un lloc visible a l'entrada de l'establiment, on s'especifiquin les següents característiques:

- a) Nom comercial de l'establiment.
- b) Nom i cognoms del titular de la llicència.
- c) Classificació de l'establiment segons el Catàleg dels espectacles, activitats recreatives i establiments públics.
- d) Data de la llicència d'obertura o les successives revisions.
- e) Aforament màxim autoritzat.
- f) Horari autoritzat vigent.

Article 132. Aïllament acústic.

1. Les activitats recreatives musicals que es desenvolupin en locals coberts dins el nucli urbà han de funcionar amb les portes i les finestres tancades, per tal de minimitzar la transmissió de soroll a l'exterior. A aquests efectes, han de disposar obligatòriament de doble porta en els seus accessos des de l'exterior, d'un sistema de ventilació forçada, i d'aire condicionat.
2. L'aïllament acústic garantirà, com a mínim, les condicions de l'article 128.1.

Article 133. Situacions d'incompatibilitat per als establiments de caràcter fix.

1. En qualsevol situació, tots els usos recreatius vinculats a la música i el joc són incompatibles en un radi inferior a 100 metres d'edificis sanitaris hospitalaris o docents d'ensenyament reglat. S'exclouen d'aquesta norma els equipaments públics, encara que hi siguin admesos els esmentats usos.
2. El règim de compatibilitat és el que fixa la normativa sectorial reguladora, segons gràfic annex a l'article 113.

SECCIÓ NOVENA. REGULACIÓ DE L'ÚS EXTRACTIU.

Article 134. Definició i regulació.

1. Es consideren àrees extractives aquells sòls en els quals es realitzen activitats d'extracció o moviment de terres vinculats a l'extracció d'àrids o qualsevol tipus de roca.
2. Es regulen per l'article 236.

SECCIÓ DESENA. REGULACIÓ DE L'ÚS DE GRANGES.

Article 135. Definició i regulació.

1. S'entén per granges totes aquelles edificacions destinades a acollir bestiar destinat a producció ramadera, en règim normal d'estabulació.
2. Es regulen per Ordenança municipal i els següents apartats.
3. No serà admissible la seva ubicació en sòl urbà, ni urbanitzable.
4. La superfície mínima de parcel·la afecta a l'ús de granja serà de 4,5 ha. S'admetrà que aquesta superfície es distribueixi en més d'una parcel·la, amb discontinuïtat física, sempre que la parcel·la on s'ubiqui la granja no sigui inferior a 2,0 ha., i s'inscrigui al Registre la indivisibilitat del conjunt de parcel·les afectades.
5. Per extensió, s'entén com a granges les de cria i reproducció de cavalls (activitat esportiva / ramadera), les piscifactories i les hípiques amb estabulació del bestiar. En aquests casos també s'admetrà la seva implantació en parcel·les sense discontinuïtat física de superfície no inferior a 2,0 ha.
6. Com a excepció, s'admetran parcel·les menors sempre i quan resulti demostrada la impossibilitat que l'explotació pugui superar els 20 caps per les granges d'unitats de bestiar major o URP (nomenclatura d'Unitat Ramadera Procedimental (URP), per la qual 1 URP = 1 plaça de vacum de llet) o les equivalències que, per altres tipus de bestiar, fixi el Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca. Caldrà, en aquests casos, justificar que la parcel·la té superfície suficient per a albergar l'ús que s'hi preveu, i no hi serà admès l'ús d'habitatge.

TÍTOL IV. REGULACIÓ DELS SISTEMES

7193

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 136. Definició dels sistemes i sistemes generals.

1. Els sistemes urbanístics són aquells elements d'ordenació urbana que interrelacionats contribueixen a assolir els objectius del planejament en matèria d'infraestructures de comunicacions, d'infraestructures de serveis, d'equipaments i d'espais lliures.
2. S'entén per sistemes urbanístics generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.

Article 137. Tipus de sistemes.

1. Els sistemes urbanístics tenen la condició de sistemes generals quan d'acord amb l'article 69 d'aquestes Normes integrin l'estructura general del territori. Els sistemes urbanístics generals tenen un nivell de servei d'abast municipal o superior, i resten compresos en la categoria de sistemes generals els terrenys reservats per a les comunicacions, per a l'equipament comunitari i per als espais lliures.

La resta de sistemes urbanístics té la condició de sistemes locals. S'entenen com a sistemes urbanístics locals els terrenys reservats per a les comunicacions, per als equipaments i per als espais lliures, quan el seu nivell de servei és el sector en sòl urbanitzable i, en el cas del sòl urbà, el conjunt d'aquesta classe de sòl.

2. La distinció entre sistemes urbanístics generals i locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació amb l'ordenació urbanística, però no afecta en cap cas el seu règim jurídic, el qual és el mateix per ambdós tipus.
3. Sens perjudici d'allò que estableix l'article 69 d'aquestes Normes, l'estructura general del territori està integrada pels sistemes següents:
 - a) Sistema viari i els seus àmbits de protecció.
 - b) Espais lliures destinats a parcs urbans i altres espais verds
 - c) Equipaments comunitaris
 - d) Infraestructures de serveis tècnics
 - e) Sistema hidrològic

Article 138. Actuació dels sistemes generals. Inclusió en sectors de planejament.

1. Els terrenys per a sistemes generals si és necessari per a l'obtenció dels objectius del planejament, hom els obtindrà, sempre que no estiguin compresos dins de sectors de

planejament parcial, mitjançant el sistema d'expropiació. Cal exceptuar-ne els sòls per a equipaments o infraestructures tècniques, en l'actualitat de domini i de gestió privats i aquells a què abasti aquest règim de titularitat en el futur.

2. Els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial corresponguin a sistemes generals de domini públic, són de cessió gratuïta i obligatòria, sens perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris compresos en el sector, donat que s'ha previst un equilibri entre l'escreix d'aprofitament i sòl objecte de cessió, d'acord amb les indicacions de l'article 50 del Reglament de Gestió. Així, l'edificabilitat d'aquests terrenys es compensa mitjançant l'aprofitament mitjà sectorial, amb els terrenys edificables previstos dins del propi sector pel Pla Parcial, d'acord amb el mecanisme previst a la LU.
3. En sòl urbà, la inclusió en un polígon o un sector implica també la cessió gratuïta i obligatòria dels terrenys adscrits als sistemes en què legalment així estigui previst; quan es computin a l'efecte d'establir-ne l'aprofitament o l'edificabilitat també s'hauran de cedir els altres sòls adscrits a sistemes.

Article 139. Titularitat i afectació del sòl.

1. El sòl per a sistemes queda vinculat a aquesta destinació. La titularitat i l'afectació pública a l'ús i al servei públic i l'aplicació del règim propi del domini públic, només són operatius després que l'administració hagi adquirit el sòl, a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, fins i tot per a l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en aquells casos en què sigui procedent per la Llei. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent propietat privada, però estarà vinculat a la destinació assenyalada.
2. La titularitat i l'afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió de domini públic, respecte d'aquells sistemes generals en què aquesta forma de gestió d'aprofitament sigui compatible amb la naturalesa del bé o els objectius urbanístics del Pla.

Article 140. Proporcionalitat.

1. La superfície dels terrenys ordenats per plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, plans de millora urbana i sectors d'actuació, destinada a sistemes, queda determinada, de conformitat amb la Llei i amb el Reglament, pels estàndards específics que per a cada sector o àmbit estableixen aquestes Normes, tenint en compte els índexs d'edificabilitat, densitats, usos i intensitat d'usos i posició urbana.
2. Donada la relació referida a l'apartat anterior, qualsevol reducció dels estàndards per a sistemes, o del caràcter gratuït de la seva cessió, acordada o imposada durant la vigència del Pla d'ordenació, comporta la reducció dels coeficients d'edificabilitat en la mateixa proporció en què s'hagin alterat els estàndards esmentats. En els casos d'actuació per expropiació, quan s'hagi de garantir l'execució anticipada de determinats sistemes inclosos en polígons, l'ens expropiatori se subroga en els drets corresponents als sòls expropiats.
3. En el cas dels sectors d'actuació urbanística en sòl urbà, les previsions sobre superfície, edificabilitat, nombre d'habitatges i espais de cessió obligatòria responen a un criteri de proporcionalitat que ha de mantenir-se en el supòsit d'ampliació o reducció.

Article 141. Cessions gratuïtes.

1. En sòl urbà no consolidat inclòs en àmbits d'actuació, s'han de cedir obligatòriament i gratuïta els sòls destinats als sistemes urbanístics locals com els vials, els parcs i els jardins públics, les dotacions públiques de caràcter local i els sistemes urbanístics generals que aquest Pla inclogui dins l'àmbit corresponent. També s'han de cedir els percentatges sobre l'aprofitament urbanístic que determina l'article 43 de la LU.

Sense perjudici d'això, tots els sòls destinats a sistemes poden ser objecte d'expropiació.

Tanmateix, els sòls destinats a equipaments i a dotacions (i a ampliacions) que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació siguin de domini privat, poden continuar mantenint la seva condició privada, tret que esdevingui necessària la seva titularitat pública.

2. En el sòl urbanitzable, els terrenys de cessió gratuïta i obligatòria per part dels propietaris corresponen als vials, espais lliures, zones verdes i dotacions públiques de caràcter local, als altres sistemes locals i als sistemes urbanístics generals que el Pla adscriu als àmbits corresponents, i el sòl edificable corresponent al 10 per 100 (en termes de sostre) de l'aprofitament urbanístic del sector.

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DE SISTEMES.

SISTEMA VIARI

Article 142. Definició.

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària i dedicat exclusivament a l'ús de vialitat, els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i els sectors urbans i assegurar un nivell de mobilitat adequat, sigui per tràfic rodat a motor o no per al transport públic, i per a vianants.
2. El règim de la xarxa viària bàsica o de carreteres serà el que correspongui, amb subjecció de la legislació vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials o municipals.

La xarxa viària local (principal i secundària) té la missió principal de donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques i és constituïda per les vies, no compreses a la xarxa bàsica, amb alineacions i rasants definides pel planejament anterior que es conserva, o assenyalades en aquest Pla o, com a desenvolupament d'aquest, en el planejament derivat.

La xarxa de vianants i el carril bici acompanyaran, amb les corresponents mesures de seguretat, la resta de xarxes viàries, o bé podran projectar-se amb independència d'elles.

La xarxa viària agrícola és constituïda pels camins d'accés a les explotacions agràries i ramaderes i pels camins interiors.

Article 143. Tipus de vies.

7196

1. Aquest Pla General estableix els tipus de vies següents:

a) Xarxa bàsica o carreteres:

Són les vies que creuen el terme municipal excepte aquells trams amb consideració de travessia urbana, que es consideren xarxa viària local. El projecte, la construcció, la conservació, el finançament, l'ús i l'explotació de les carreteres observaran el que disposen la Llei de Carreteres 25/88, de 29 de juliol, la Llei Catalana 16/85, d'11 de juny, d'ordenació de les carreteres de Catalunya no reservades a la titularitat de l'Estat i el vigent Reglament d'11 de febrer de 1977 (RD. 1073/77) i altres normes aplicables en funció de la seva titularitat. S'hauran de seguir les pautes i les indicacions establertes en els plànols corresponents d'aquest Pla a fi d'estructurar de forma coherent el sistema viari.

b) Xarxa viària local:

Constituïda pels carrers de les poblacions i les vies rurals. La xarxa viària local es divideix en:

- b) 1. Xarxa viària principal, que comprèn les travessies urbanes de les carreteres, les rondes i els eixos fonamentals, i vials d'ús dominant de circulació rodada.
- b) 2. Xarxa viària secundària i d'accés. Compren vials d'ús dominant als vianants.
- b) 3. Xarxa viària de vianants i carril bici urbà, que han d'acompanyar els anteriors.

c) Xarxa viària agrícola:

Constituïda pels camins rurals. Es divideix en:

- c) 1. Camins agrícoles estructuradors.
- c) 2. Camins interiors.

2. Aquest POUM reflecteix el traçat de les carreteres. També preveu el traçat de la xarxa viària local principal en la seva totalitat i de la xarxa viària local secundària en sòl urbà. En sòl urbanitzable l'establiment de la xarxa viària local secundària correspon al planejament parcial que hauran de seguir les pautes i indicacions establertes en els plànols corresponents d'aquest Pla a fi d'estructurar de forma coherent el sistema viari, en el marc dels estàndards fixats per a cada sector. Els Plans de Millora Urbana podran alterar les previsions o establir-ne de noves sobre la xarxa viària local secundària i d'accés en sòl urbà. També estableix la xarxa viària agrícola, que podrà ésser completada i precisada pel planejament especial, si bé els camins interiors només es reflecteixen a la base cartogràfica.

Article 144. Desenvolupament.

1. En els plànols d'ordenació a escala 1:5.000 s'indica la xarxa viària bàsica del municipi, i en els plànols d'ordenació a escala 1:2.000 s'indica la xarxa viària local en sòl urbà, indicant la principal i la secundària.

2. Els projectes d'urbanització o el planejament derivat si és el cas, precisaran el disseny de cadascuna de les vies, fent referència als espais reservats als vehicles, a les parades per a la prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers, a l'aparcament, als vianants, a les voreres, als serveis urbans, als arbres i a tots els elements que calguin per aconseguir el foment i la incentivació del transport públic i col·lectiu i d'altres sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu.
3. Les instal·lacions urbanes que puguin realitzar-se de manera soterrada, es realitzaran d'aquesta manera, segons les normes tècniques d'aplicació o les de les corresponents companyies.
4. En la regulació del sòl no urbanitzable es preveuen el règim i les mesures urbanístiques en relació amb les vies rurals.
5. El planejament derivat no podrà disminuir en cap cas les superfícies de la xarxa viària local establertes per aquest Pla General. La seva funció serà la de precisar les determinacions incloses en els plànols d'ordenació del Pla i resoldre l'enllaç de les carreteres i de la xarxa viària local principal, secundària, de vianants i carril bici urbà.
6. Les mesures i característiques principals dels vials que resultin del desenvolupament del planejament derivat per tal de permetre la bona accessibilitat urbana, la implantació de l'arbrat, la implantació dels eixos verds, el dimensionament de places d'aparcament, etc, que compleixin les següents condicions:
 - a) L'amplada mínima dels vials per la implantació d'arbrat viari vindrà donada per l'amplada mínima de la vorera on s'hagi de plantar, i que serà de 2,50 m. En el cas de vials amb edificacions alineades al mateix amb cossos sortints, l'amplada mínima serà de 3,5 metres.
 - b) La tria d'espècies s'adaptarà a l'espai realment disponible per tal que els arbres puguin assolir la seva alçada, port i estructura natural, minimitzant les necessitats de poda per control de la forma o el volum.
7. Les modificacions de la xarxa viària local que no compleixin les condicions establertes en el paràgraf anterior, hauran de tramitar-se i justificar-se com a modificacions del Pla General.
8. Les determinacions gràfiques dels intercanvis i de les interseccions de vies a nivell diferent no vinculen la forma concreta dels enllaços, si bé les alineacions i les rasants es fixaran en el planejament derivat. Aquests documents podran variar justificadament la forma dels enllaços, però no reduir-ne les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi i d'entrades i sortides de les vies ni els nivells de servei. En el supòsit en què els projectes definitius precisin menys sòl que el previst, el sòl conservarà la qualificació com a reserva per a futures ampliacions.
9. Es tindran en compte, a més, els criteris de l'articles 217 d'aquestes NNUU.

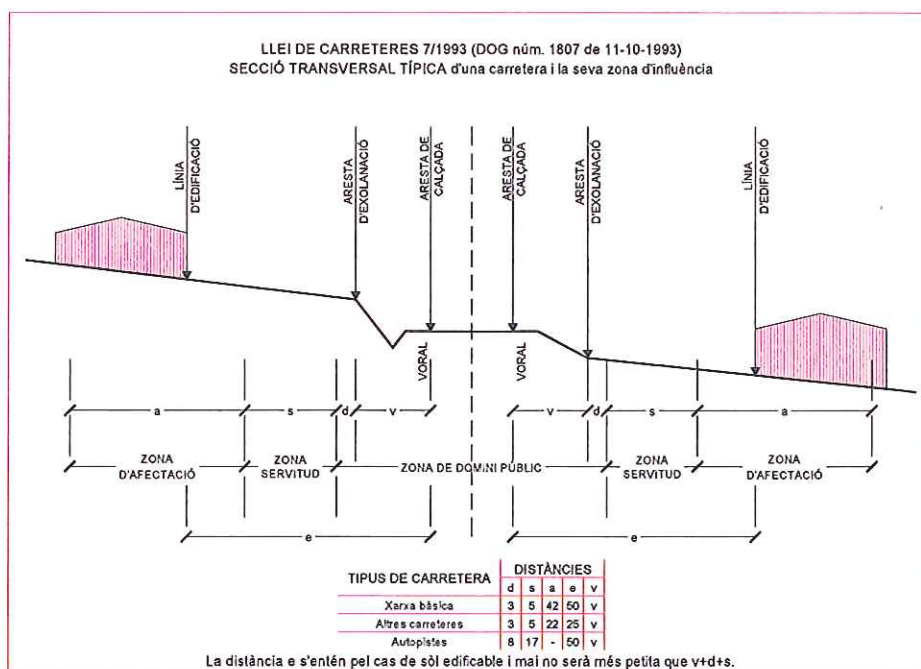
Article 145. Necessitat de llicència.

1. Les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats relacionades a l'article 43 d'aquestes Normes en zones adjacents a les que formen part del Sistema viari estan subjectes en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.
2. L'administració municipal requerirà dels òrgans competents en matèria d'obres públiques, l'informe preceptiu. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.

Article 146. Règim de les vies públiques i el seu entorn.

1. S'estarà al que disposa la legislació Sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988 de 29 de juliol de Carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i la Llei 7/1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. El gràfic annex és explicatiu de les zones de domini públic, servitud, afectació, i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal. Als plànols de les sèries N1 i N2 s'hi grafia la zona de domini públic, i la línia més exterior entre les de servitud i edificació.

Gràfic annex a l'article 146.1



2. No tindran la consideració de carreteres, les vies que componen la xarxa interior de comunicacions municipals, ni els camins de serveis tant particulars com de l'Estat, Ens Autonòmics, Entitats Locals, i d'altres persones del Dret Públic.

3. El conjunt de camins rurals previstos pel Pla d'ordenació i que queden dins del sòl no urbanitzable han de mantenir el seu traçat i tenen la protecció de la línia d'edificació.

Aquesta línia d'edificació és de sis metres (6 m) a ambdós costats de l'eix del camí. A aquests efectes, fins a la línia d'edificació no es pot executar cap mena d'edificació o de construcció, només tanques o murs artificials.

4. Respecte a la xarxa bàsica urbana, tant en sòl urbanitzable com urbà, les vies existents i les noves projectades es grafien fent coincidir la zona de domini públic amb la qualificació viària.
5. Les determinacions gràfiques dels intercanvis i interseccions de vies a nivell distint no vinculen la forma concreta dels enllaços, i les seves alineacions i rasants es fixen en els plans especials o en els projectes d'obres.

Aquests documents poden variar justificadament la forma dels enllaços, però no reduir-ne les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi i d'entrades i sortides de les vies ni els nivells de servei. En el supòsit que els projectes definitius determinin la necessitat de menys sòl que el previst inicialment, el sòl restant conserva la qualificació com a reserva per a futures ampliacions.

Article 147. Ordenació de cruïlles.

1. Els plànols d'ordenació expressen la definició de les cruïlles previstes.
2. D'altra banda, a les cruïlles entre vies de la xarxa de carreteres i principal, s'haurà de preveure que l'edificació no envaeix l'àrea suplementària de protecció de les cruïlles, definida a cada cantonada per les alineacions oficials de les vies o els límits de les zones de protecció i servitud i per la corda que uneixi els punts de tangència d'una circumferència de quinze metres de radi.

Article 148. Publicitat.

La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecte a llicència municipal prèvia, i s'hauran d'observar els procediments especials establerts pel que fa a la publicitat confrontant amb les autopistes i les carreteres.

Article 149. Estudis d'impacte ambiental.

El planejament urbanístic, projecte d'urbanització o projecte d'obra que defineixi el traçat definitiu d'una via, inclosa dins la xarxa bàsica i la xarxa viària local principal, ha d'anar acompanyat del corresponent estudi d'impacte ambiental en els casos que així ho estableixi la legislació sectorial vigent (R. Decret legislatiu 1302/1986, de 28 de juny, modificat per la Llei 6/2001, de 8 de maig).



SISTEMA D'ESPAIS LLIURES.

Article 150. Definició.

1. Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com a espais lliures o zones verdes amb arbrat o jardineria.
2. En la previsió de sòls adscrits a espais lliures s'ha observat allò que preveu l'article 58.1.f. de la LU i a l'article 25.1 c), primer paràgraf, del RPU.

Article 151. Determinacions del Pla.

1. En sòl urbà es fixa la localització dels espais públics i zones esportives i d'esbarjo públiques. Això no obstant, aquesta localització podrà precisar-se mitjançant Plans de Millora Urbana que com a desenvolupament obligatori d'aquest Pla han de redactar-se en les àrees o unitats en què així s'estableixi.
2. Quant als espais públics i a les zones esportives d'expansió i esbarjo públiques que s'han d'establir en el sòl urbanitzable, aquest Pla estableix els estàndards corresponents, preveu les condicions generals d'ordenació d'aquests espais, i indica la posició aproximada dels que considera més importants.

Article 152. Computabilitat.

Els parcs, els jardins i les àrees esportives o d'esbarjo públiques previstos pel Pla dins els sectors o àrees objecte de planejament derivat són computables per l'edificabilitat total del sector, i són, per tant, de cessió gratuïta i obligatòria els corresponents terrenys en el marc de l'execució del planejament.

Article 153. Usos.

1. En els parcs i jardins públics només es permetran els usos i les activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.
2. Les edificacions al servei dels espais públics i dels usos admesos hauran d'observar les condicions següents:
 - 2.1. Alçada màxima: 7 m. Aquesta determinació pot ésser excepcionada en el supòsit d'edificacions preexistents que es reutilitzin.
 - 2.2. Ocupació màxima: 5%.

L'espai per circulació de servei o aparcament a l'aire lliure no superarà el deu per cent (10%) de la superfície adscrita a espai lliure.



Article 154. Condicions d'ordenació dels parcs i jardins urbans i dels jardins locals.

1. L'ordenació dels espais lliures respondrà als objectius generals següents:
 - a) Satisfer les necessitats de lleure, descans i gaudi dels ciutadans.
 - b) Permetre la conservació, recuperació i millora d'espais naturals.
 - c) Adaptació a les condicions concretes del lloc: orientació, exposició al sol, dimensió, etc.
2. L'accés als espais lliures generals i locals ha de ser sempre des del sistema viari. S'hi pot accedir directament des dels habitatges o parcel·les privades, com a accés secundari i sempre de vianants.
3. Els espais definits com a sistema d'espais lliures s'ordenaran, en la major part de la seva extensió, amb superfícies toves de paviments naturals i amb plantacions d'espècies arbustives, entapissants i arbres.
4. La tria d'espècies vegetals per a l'ordenació d'aquests espais haurà de respectar els criteris de la Unitat Operativa de Serveis de l'Ajuntament i concretament els criteris següents:
 - a) Ser ben adaptades a les condicions climàtiques del medi. Preferentment seran espècies autòctones.
 - b) Ser ben adaptades a les condicions particulars del medi físic: orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.
 - c) Ser ben adaptades a l'espai disponible, tant en el moment de la seva implantació com tenint en compte el seu desenvolupament futur.
 - d) Afavorir l'augment de la biodiversitat de l'espai urbà.
 - e) Tenir requeriments de consum d'aigua de manteniment mínims, així com fàcil adaptació a l'ambient urbà, i resistència a plagues i malalties.
 - f) No es podran usar espècies invasores, sobretot les al·lòctones, en especial en els espais lliures l'objectiu principal dels quals sigui la conservació o recuperació d'un espai natural.
5. Els espais lliures urbans comptaran, en les seves zones enjardinades que ho requereixin, amb sistemes automatitzats de reg.
6. Tots els espais lliures locals i els itineraris dels espais lliures urbans, així com els serveis i/o equipaments que en ells s'hi trobin seran adaptats, segons les determinacions del Decret 135/95 de 24 de març.

Article 155. Condicions d'ordenació dels nous espais lliures fruit del planejament derivat.

1. Els espais lliures que es creïn com a resultat del desenvolupament del planejament urbanístic derivat hauran de complir els requisits generals dels espais lliures definits a aquesta secció i a més els següents:



- a) S'adaptaran a les determinacions de la LU d'urbanisme.
 - b) No es podran situar en terrenys amb pendent superior al 20%.
 - c) No es podran situar en les franges de protecció de les línies d'alta tensió.
 - d) En qualsevol nou espai lliure haurà de poder-se inscriure una circumferència de 15 metres de radi.
 - e) Els nous espais lliures locals hauran de comptar amb tots els elements d'urbanització i equipament necessaris per al gaudi de la tota la població, des dels infants a la gent gran: mobiliari, jocs infantils, enllumenat, sistemes de reg localitzat automatitzats.
 - f) L'ordenació dels nous espais lliures locals haurà de respectar i integrar adequadament la vegetació arbòria existent.
 - g) Es vetllarà per la correcta connectància eco-paisatgística evitant barreres que aïllin els espais amb d'altres propers amb especial valor natural i social.
2. Per tal d'ordenar els nous espais lliures de forma eficient i evitant fragmentació, caldrà que la concentració de la superfície d'espais lliures de cada sector sigui d'un 50% com a mínim en una sola peça, a no ser que se'n justifiqui un altre solució. La resta de peces que es generin no podrà fraccionar-se en porcions no justificades.
 3. Els espais lliures que es generin de superfície total inferior a 225 m² es consideraran i computabilitzaran, a efectes de qualificació urbanística, com a sistema viari.
 4. En els nous espais lliures no s'hi admetran instal·lacions esportives, les quals s'hauran de situar en superfícies del sistema d'equipaments comunitaris, a no ser que n'ocupin menys del 20% de la superfície.
 5. Es fomentarà la connectivitat entre els espais lliures del municipi.

Article 156. Condicions de les àrees esportives i d'esbarjo.

1. El pendent dels terrenys serà inferior al 10%, llevat del cas de seguir-se les indicacions del Pla General.
2. L'índex d'edificabilitat net serà de 0,2 m²st/m²s.
3. L'ocupació màxima per part de l'edificació esportiva coberta o recreativa es fixa en un 20%.

SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Article 157. Definició i règim.

1. Com en els sòls que es dediquen a usos públics o col·lectius al servei dels veïns, el sòl previst per a nous equipaments, llevat de l'adscrit per a ampliacions dels equipaments privats existents, serà, en execució d'aquest POUM i dels instruments que el desenvolupin, de titularitat pública en funció dels procediments previstos a la legalitat vigent (cessions, expropiacions,...), si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat, quan no es prevegin en els programes d'acció municipal la seva execució dins els cinc anys següents a l'assignació d'ús específic.
2. Els equipaments existents mantindran el règim de propietat o titularitat que tinguin al moment de l'aprovació d'aquest Pla revisat.
3. La iniciativa privada, a més dels supòsits considerats en els apartats anteriors, podrà construir equipaments d'acord amb la regulació de les condicions d'ús de cada zona, sector o àrea.

Article 158. Usos.

1. El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els usos següents:
 - a) Administratiu.
 - b) Educatiu.
 - c) Socio-sanitari.
 - d) Esportiu.
 - e) Cultural i recreatiu.
 - f) Religios.
 - g) Cementiri.
 - h) Hoteler.
 - i) Abastament.
 - hd) Habitatge dotacional.
2. L'ús d'habitatge resta expressament prohibit, excepte un habitatge relacionat amb l'equipament, quan la superfície d'aquest superi els 2.000 m², i en el cas dels equipaments destinats a habitatge dotacional.
3. S'admet l'ús hoteler exclusivament a les àrees amb l'indicació "Eh" als plànols de la sèrie N3.
4. L'equipament "Ej" situat a la Cabana del Geli admet els següents usos:



- a) Mercats municipals.
- b) Centres i instal·lacions esportives.
- c) Centres d'esplai, destinats a jocs, distraccions, activitats d'esplai i esbarjo de tipus social, en locals tancats o en espais oberts.
- d) Centres de serveis personals i guarderies infantils.
- e) Centres administratius, referits a edificis i locals destinats a oficines de caràcter públic.
- f) Estacions de serveis, garatges i aparcament de vehicles.
- g) Locals comunitaris de barri.
- h) Centres culturals, sales de conferències, biblioteques i similars.
- i) Centres assistencials, dispensaris, consultoris, ambulatoris, etc.
- j) Edificis o instal·lacions d'interès o caràcter públics, destinats a ensenyament en tots els seus graus i tipus i les instal·lacions esportives vinculades a les dependències docents.
- k) Centres d'hosteleria, restaurants, snacks i similars.

L'ús d'habitatge queda prohibit.

Article 159. Determinacions en sòl urbà.

En sòl urbà, el Pla indica de forma detallada la localització de cada equipament, llevat de les àrees en què es preveu el desenvolupament obligatori mitjançant Plans de Millora Urbana.

En general, les condicions de superfície i situació són determinades directament pels plànols d'ordenació i les normes de cada zona, sector o àrea.

Article 160. Habitatge dotacional.

1. S'inscriu en aquesta categoria els habitatges existents pels peons caminers, propietat de la Conselleria de Política Territorial i Obres Públiques. Podran ser objecte de reforma i millora, però no d'ampliació ni de reconstrucció en cas d'enderroc, passant a considerar-se equipament amb qualsevol altre destí.
2. El Pla preveu que els sectors B, E, J, M i N destinin a equipament d'habitatge dotacional un 2% de la seva superfície. El sector 17 també preveu habitatge dotacional (veure fitxa).
3. La resta de sectors, en sòl urbà i urbanitzable podran també preveure aquest tipus d'equipament en el seu procés de desplegament.

Article 161. Assignació d'usos.

1. En aquest POUM s'assignen dins el sòl urbà els usos del sistema d'equipaments o bé l'ús genèric d'agrupament que l'Administració especificarà en el desenvolupament del Pla.

En el sòl urbanitzable haurà de fer-se l'assignació mitjançant el planejament parcial o especial. Encara que un equipament estigui inclòs en un sector de planejament amb anterioritat a l'aprovació del Pla Parcial, podrà assignar-se l'ús mitjançant un Pla derivat que legitimarà l'expropiació dels terrenys, d'acord amb allò que preveu l'article 103.1 de la LU.

2. Sempre que no disminueixi la superfície global de cada ús, podrà variar-se l'assignació de l'ús vigent, mitjançant un PMU o PEU, mantenint, però, l'adscripció al sistema d'equipaments.
3. Altres alteracions del sistema d'equipaments implicaran la modificació o la revisió del POUM.

Article 162. Condicions d'edificació.

1. L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà en què se situen.
2. Part de les condicions d'edificació dels nous equipaments comunitaris situats en sòl urbà vénen definides en els plànols d'ordenació a escala 1:2.000. Per a aquelles condicions que no ho estiguin s'aplicaran les condicions d'edificació de la zona immediata o contigua.
3. Les condicions d'edificació per als nous equipaments, no compresos en l'apartat anterior, es regularà pels següents paràmetres:
 - a) Edificabilitat màxima: $1,50 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ sòl}$.
 - b) Ocupació màxima: 80%.
 - c) Alçada reguladora màxima: 12 metres.
 - d) Nombre màxim de plantes: PB + 2 PP.
4. En el cas de l'equipament Ed/Eh situat a c. Pedraforca/Busa, s'admet una edificabilitat màxima de $1 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ sòl}$, i un volum màxim de $2,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$, amb un 35% d'ocupació.
5. En el cas de l'equipament Ej, situat a la Cabana del Geli, les característiques d'edificació quant a alineacions, rasants, parcel·la mínima, reculades, ocupació, volum edificable, alçades, etc... seran les pròpies de la zona en que s'ubica l'equipament. Si la mena d'equipament a ubicar requereix una ordenació volumètrica oberta, hauran de donar-se simultàniament les condicions següents:
 - a) Que se'n previngui la integració paisatgística a l'entorn urbà.
 - b) Que no es deixi cap mitgera al descobert.
 - c) Que el volum total edificable sigui inferior al 60% del que li correspondria en aplicació de les ordenances de la zona d'edificació contínua.

Qualsevol altre tipus d'ordenació que les circumstàncies concurrents aconsellin, podran tramitar-se mitjançant la redacció del Pla Especial corresponent.

Article 163. Condicions específiques dels equipaments resultants dels sistemes locals en Plans Parciais.

1. L'edificació, en general, es regularà pel tipus d'edificació aïllada.
2. Per als equipaments i dotacions escolars s'estableix:
 - a) Superfícies mínimes: les que estableix l'article 77.3 del reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei d'Adequació o norma que el substitueixi.
 - b) Pendent màxim del terreny admès: 10%.
 - c) Orientació que asseguri com a mínim tres hores de sol a la façana principal, amb la inclinació del sol el dia 21 de novembre.
 - d) Nombre màxim de plantes per a l'edificació: planta baixa i dues plantes pis.
 - e) Alçada reguladora màxima: 10'5 m.
 - f) Edificabilitat neta: 0'90 m² st/m² sòl.
3. Per als altres equipaments i dotacions s'assenyalen:
 - a) Pendent màxim del terreny admès: 20%.
 - b) Nombre màxim de plantes per a l'edificació: planta baixa i dues plantes pis.
 - c) Alçada reguladora màxima: 10,5 m.
 - d) L'edificabilitat neta: 1,50 m² st/m² sòl.
4. Amb caràcter general s'estableix com a dimensió mínima del lateral dels espais a cedir, on han d'establir-se equipaments: 10 m. Tanmateix, les seves formes han de ser regulades amb angles iguals o majors de 60°, excepte que existeixin elements naturals que justifiquin una altra solució.
5. Quan en el desenvolupament d'un sector del planejament l'aplicació dels estàndards no faci possible l'aplicació de la condició a) de l'apartat segon d'aquest article, s'haurà de localitzar el sòl corresponent de forma contigua al Sistema General adequat.

SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS.

Article 164. Definició i contingut.

7207

1. Aquest POUM conté l'ordenació de les infraestructures de serveis tècnics, sense perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria.
2. El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn:
 - a) Sistema d'abastament d'aigües: Comprèn l'origen de les captacions, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució. També s'inclou la xarxa de reg.
 - b) Sistema de sanejament: Comprèn la xarxa de clavegueram, les estacions depuradores i els col·lectors emissaris. Amb caràcter indicatiu, es grafien en els plànols d'ordenació les reserves per les conduccions de sanejament en alta fins a les estacions de depuració d'aigües residuals i els seus elements complementaris, segons les previsions de l'Agència Catalana de l'Aigua. Aquestes reserves es concretaran en el corresponent projecte constructiu.
 - c) Sistema de les instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica: Comprèn les àrees destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia elèctrica, com també les xarxes de transport d'alta tensió.
 - d) Sistema de deixalleries, d'abocadors d'escombraries i plantes de tractament de residus: Comprèn les àrees delimitades per a aquest ús.
 - e) Sistema de les instal·lacions de subministrament de gas: Comprèn les àrees destinades a estacions de distribució i pressió de gas, com també les xarxes de distribució d'alta pressió, inclosos els gasoductes.
 - f) Telefonia i telecomunicacions.
 - Les instal·lacions pròpies del sistema de telecomunicacions es regiran per la normativa sectorial que les regula. Això no obstant, l'Ajuntament podrà complementar la regulació existent amb l'aprovació d'una Ordenança i la tramitació d'un PMU que la desenvolupi pel que fa al seu terme municipal, ordenant els emplaçaments i la resta de paràmetres sobre els que té competències.
 - El PMU establirà l'ordenació urbanística de les instal·lacions de radicomunicacions pel que fa als aspectes d'implantació en el territori tant des del punt de vista d'impacte visual com sobre el medi ambient i la població. Es preservarà molt particularment els àmbits de protecció paisatgística i aquelles zones de sòl no urbanitzable en què puguin incidir negativament sobre els valors protegits.

Article 165. Condicions d'ús i funcions.

1. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de que es tracti, en les condicions de funcionament específic regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.
2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixin l'entorn d'aquests serveis rebran un tractament de jardí privat.
3. S'admetrà excepcionalment l'ús d'habitatge destinat al guardià de la instal·lació.



7208

4. La instal·lació d'infraestructures de telecomunicacions en sòl urbà i urbanitzable només s'admetrà en sòls de propietat municipal exclosos parcs i jardins, i equipaments educatius excepte en el cas de regular-se de forma específica per ordenança municipal. Es durà a terme d'acord amb el procediment administratiu previst per la legislació vigent en la matèria.

Article 166. Mesures particulars de protecció.

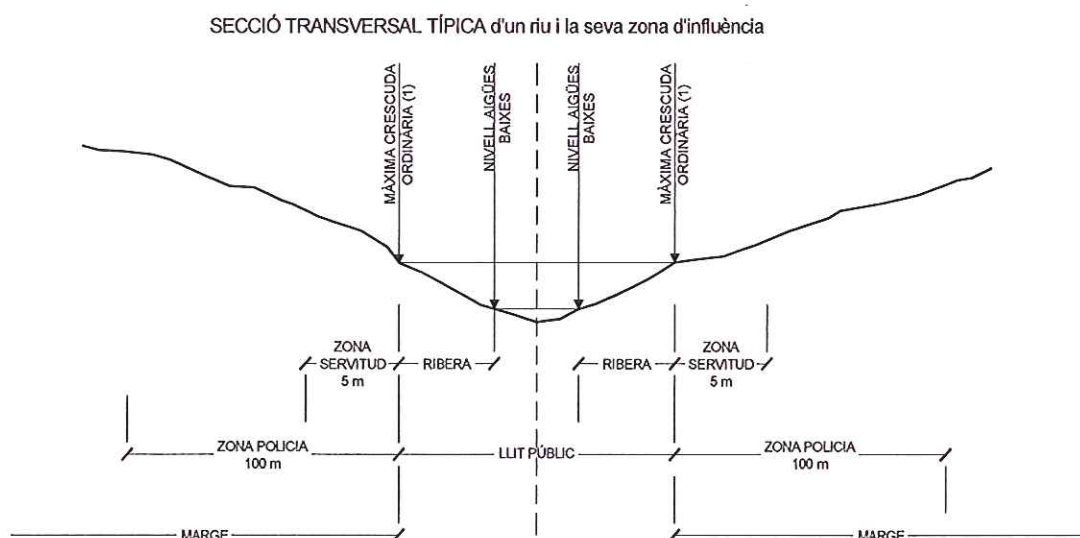
1. Les línies elèctriques d'alta tensió (de 110 Kv en amunt):
 - a) En sòl no urbanitzable l'espai de protecció de línies elèctriques d'alta tensió (de 110 Kv en amunt) i mitja tensió aèries tindrà una amplada total de 40 m., no s'hi podran localitzar edificacions i tindran les limitacions que estableix la normativa sectorial vigent.
 - b) En sòl urbanitzable i no urbanitzable l'espai de protecció de les línies elèctriques subterrànies d'alta tensió serà no edificable, tindrà una amplada de 8 m. i complirà la normativa sectorial vigent. Les condicions tècniques de soterrament de les línies, mentre no existeixi reglamentació específica per a les línies subterrànies d'alta tensió, es farà de forma eficaç i tècnicament correcta i anirà acompanyat d'un sistema d'informació i senyalització adequat que eviti l'exposició a camps electromagnètics inadvertida.
 - c) En zones urbanes, les noves línies sempre han d'estar soterrades.
 - d) Els camps electromagnètics que generin les línies soterrades no sobrepassaran els límits d'exposició establerts en la normativa reguladora que correspongui tot garantint-se la protecció sanitària adequada de les persones i el medi ambient.
2. Les conduccions telefòniques de telecomunicacions, elèctriques i d'enllumenat públic en sòls urbà i urbanitzable seran soterrades. No existeix legislació específica en quant a les característiques de les infraestructures per a xarxes de comunicació electrònica, però poden usar-se com referència les següents normes UNE:
 - UNE 133100-1: 2002 Infraestructures para redes de telecomunicaciones.
 - Parte 1: Canalizaciones subterráneas. UNE 133100-2:2002. Infraestructuras para redes de comunicaciones.
 - Parte 2. Arquetas y cámaras de registro. UNE 133100-3:2002. Infraestructuras para redes de comunicaciones.
 - Parte 3. Tramos interurbanos. UNE 133100-4:2002. Infraestructuras para redes de comunicaciones.
 - Parte 4. Líneas aéreas. UNE 133100-5:2002. Infraestructuras para redes de comunicaciones.
 - Parte 5. Instalación en fachada.

3. En els terrenys en sòl urbanitzable i no urbanitzable definits com a protecció de la xarxa en alta i mitja pressió de gas queda prohibida tota edificació, incloses les de caràcter temporal o provisional. La franja de protecció serà com a mínim de 2,5 m. a banda i banda del conducte, i complirà l'establert per la normativa sectorial corresponent que fixa les profunditats mínimes i distàncies a d'altres conduccions subterrànies properes.

SISTEMA HIDROLÒGIC.

Article 167. Definició.

Comprèn els sòls lliures ocupats pels llits públics de rius, barrancs, torrents i rieres grafats al plànol N2. Les seves àrees col·lidants inundables, i els marges erosionats des del nivell de la plana, es consideren àrea de protecció, segons gràfic annex.



(1) segons art. 4.2 del "Reglamento de Dominio Público Hidráulico", R.D. 849/1986

Article 168. Delimitació i protecció.

1. El seu destí és el propi dels espais verds inedificables.
2. Les riberes i els marges de les lleres públiques, és a dir, les àrees de protecció, estan subjectes a les limitacions corresponents a les zones de servitud per a ús públic i de policia que estableixen l'article 6 de la Llei d'Aigües i els articles 6 i 8 del Reglament de domini públic hidràulic.
Així mateix, s'hauran de tenir en compte les limitacions establertes en l'ús de les zones inundables, conforme a l'article 11 de la Llei i l'article 14 del Reglament esmentats.

Article 169. Planejament derivat.

Els Planejament derivat corresponent a sectors de sòl creuats o immediats a aquest tipus de sistema, amb independència de l'aplicació de la legislació vigent que correspongui, així com la resta de determinacions que resultin d'aplicació per aquestes Normes, establiran les mesures adequades per al seu endegament, estructures de superació i altres mesures de seguretat i protecció de la llera, reputant-se com a despesa d'urbanització exigible al subjecte que ha d'assumir les despeses d'urbanització del sector.

PROTECCIÓ DE SISTEMES URBANÍSTICS.

Article 170. Definició i regulació.

1. En els plànols d'ordenació es contenen determinacions sobre espais la funció dels quals està relacionada amb la protecció dels sistemes generals, per tal d'assegurar-ne el funcionament i la racionalitat.
2. La regulació urbanística d'aquests espais es conté en les normes sobre el sistema, essent d'aplicació, si és el cas, la legislació específica corresponent al sistema al qual s'adscriuen per proximitat.
3. S'admeten les instal·lacions i els usos propis dels sistemes d'espais lliures, així com la d'aquells equipaments compatibles amb la finalitat de protecció en cada cas, sempre que es garanteixi la continuïtat del caràcter obert de l'espai objecte de protecció.

TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.

7211

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 171. Disposicions generals.

1. Comprèn els sòls ja consolidats per l'edificació i/o dotats dels serveis urbanístics.
2. En els supòsits de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla Parcial o document similar, la classificació com a urbà no deslliura els propietaris afectats d'un compliment total i complet de les obligacions derivades o relacionades amb el procés ordenat pel Pla Parcial.
3. Previ al seu enderroc, caldrà documentar gràficament a efectes d'arxiu tots els edificis i/o elements inclosos al Catàleg de Patrimoni i susceptibles d'enderroc.

Article 172. Elements de regulació. Densitat.

1. Per ordenar les edificacions i usos, aquest POUM qualifica els terrenys inclosos en sòl urbà en les categories expressades a l'article 69.
2. A l'efecte d'ordenar i garantir la gestió urbana, definint aprofitaments i espais públics, es delimiten en les àrees adequades i sectors d'actuació que són objecte d'una regulació detallada.
3. Per completar la definició de les determinacions urbanístiques, es preveu per a àrees concretes la formulació de Plans de Millora Urbana o Plans Especials Urbanístics.
4. Es tindrà en compte, en lo possible, els criteris de l'article 218.
5. La densitat serà la resultant d'aplicar els paràmetres de l'article 126, salvant indicacions al propi articulat.

Article 173. Condició general sobre l'entorn urbà.

Qualsevol intervenció que es produeixi en sòl urbà ha d'assegurar la conservació dels valors ambientals i la unitat urbanística i funcional i de les relacions que s'estableixen entre la morfologia urbana de l'àrea intervinguda i la tipologia de l'edificació.

Article 174. Alineacions i rasants.

1. Els plànols d'ordenació defineixen les alineacions del sòl urbà, les quals resulten precisades si cal per plans especials urbanístics, per projectes de reparcel·lació o d'expropiació o per les llicències urbanístiques, instruments tots ells que poden desenvolupar els criteris d'ordenació i d'urbanització proposats pel Pla d'ordenació.

2. En tot allò que no resulti modificat pel Pla d'ordenació continuen vigents les actuals alineacions i rasants.

7212

Article 175. Polígons i sectors d'actuació.

1. Aquest Pla delimita en algunes àrees de sòl urbà, polígons o sectors d'actuació urbanística per a l'execució conjunta de les determinacions urbanístiques.
2. La delimitació de polígons o sectors d'actuació produeix els efectes previstos a la legislació urbanística vigent.
3. Quan aquest Pla no estableix l'ordenació detallada dels sectors, serà necessari formular el Pla de Millora Urbana corresponent. Per als polígons sempre es detalla l'ordenació.
4. L'ajust dels sectors d'actuació podrà ésser d'un 5% (cinc per cent) de les superfícies grafiades pel Pla, prèvia justificació adient.

Article 176. Habitatge de protecció

1. Els plànols d'ordenació determinen l'exacta posició dels terrenys destinats a habitatge de protecció - hp al sòl urbà no pendent de planejament derivat.
2. Els àmbits d'habitatge de protecció s'identifiquen per la clau on s'ubiquen a la qual s'afegeix un subíndex:

hp habitatge de protecció (inclou protecció pública i preu concertat)
hpp habitatge de protecció pública
hpc habitatge de preu concertat

3. Les condicions de l'edificació són les mateixes que les de la zona on s'ubiquen.
4. L'ús exclusiu és el d'habitatge de protecció en les seves diferents modalitats tenint en compte el següent:
 - a. A les claus 3a i 3b en règim de protecció s'hi admet l'habitatge plurifamiliar.
 - b. A la clau 5a en règim de protecció s'hi admet l'habitatge bifamiliar en filera.

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ CONSOLIDAT.

ZONA DE CASC ANTIC (CLAU 1)

Article 177. Objectius.

1. Aquesta zona abasta el recinte emmurallat de la Ciutat, així com una part de les rodalies i, per regla general, nuclis consolidats amb anterioritat al 1960.
Correspon a una ordenació d'illes tancades en edificació contínua i seguint Normes urbanístiques consolidades.

2. En aquesta zona l'objectiu principal del Pla és la conservació de les característiques morfològiques, tipològiques i d'ús actuals. No obstant això, s'admet la modernització de les construccions actuals i la introducció d'equipaments i espais d'ús col·lectiu. Es defineixen les condicions de conservació de les edificacions i parcel·lacions actuals i d'altres elements. Així mateix, es regulen les condicions de substitució, ampliació o transformació que puguin ésser compatibles amb l'estructura urbana històrica i actual.

3. Es distingeixen dues subzones:

Subzona 1A: Abasta únicament el perímetre emmurallat de la ciutat de Solsona. Aquest àmbit ve regulat per l'aplicació del Pla Especial de Protecció del Nucli Antic de Solsona, aprovat definitivament en data de 15 de maig del 2002. (El POUM ha modificat els articles 10, 25, 26, 29, 36, 37, 48, 54 i 56 de la normativa de l'esmentat Pla. Aquestes modificacions figuren a l'Annex normatiu que regula el Nucli Antic) Les determinacions d'aquest Pla Especial tenen caràcter prioritari sobre les disposicions d'aquesta Normativa, exceptuant els casos on s'indiqui el contrari.

Subzona 1B: Aquesta zona abasta la part del nucli antic situada a l'exterior del recinte emmurallat de la ciutat.

Article 178. Sistema d'ordenació. Alineacions i fondàries.

Per a la **subzona 1A** es remet al que diuen les normes del Pla Especial de Protecció del Nucli Antic de Solsona.

Per a la **subzona 1B:**

S'aplica el sistema d'ordenació d'edificació, segons alineació de vial.

Els edificis d'aquesta zona tindran d'ésser construïts seguint les façanes l'alineació oficial del carrer, sense reculades respecte de les esmentades alineacions, a excepció de les que per raons de preexistència, s'hagin incorporat a la fisonomia de la Ciutat.

Les profunditats aplicables es grafien als plànols de la sèrie N3.

Es respectaran les alineacions actuals. Per a la seva modificació total o parcial caldrà un PMU amb les justificacions que s'escaiguin.

Article 179. Condicions d'edificació per a la subzona 1A.

Per a la subzona 1A es remet al que diuen les normes del Pla Especial de Protecció del Nucli Antic de Solsona, amb les modificacions introduïdes pel POUM, i que figura com Annex Normatiu a aquestes NN.UU.

Article 180. Condicions d'edificació per a la subzona 1B.

1. Les condicions generals d'edificació resten definides a través de la regulació dels paràmetres següents:

7214

- a) Parcel·la.
 - b) Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes.
 - c) Perímetre regulador.
 - d) Espai lliure interior d'illa.
 - e) Façana.
 - f) Façana posterior.
 - g) Cossos sortints.
 - h) Mitgera.
 - i) Construccions auxiliars.
 - j) Tanques.
 - k) Reculada.
2. El número de plantes, així com els apartats c) i d), resten definits en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000, sèrie N3.
- a) *Parcel·la:*
 - 1. La parcel·la mínima es fixa en 90 m², sempre que almenys admeti 50 m² de sostre, segons les condicions d'edificació aplicables. D'aquesta norma s'exceptuen les parcel·les independents existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, havent d'acreditar registralment aquest caràcter.
 - 2. L'ample mínim de parcel·la serà de 5,00 m., i admetrà habitatge unifamiliar i bifamiliar. Les parcel·les amb ample a partir de 10,00 m. admeten habitatge plurifamiliar en les següents condicions:
 - a) El nombre màxim d'habitatges serà resultat de dividir la longitud de la façana principal per 4 i la fracció igual o superior a 0,50 s'arrodonirà per sobre.
 - b) Les parcel·les d'amplada per sota de 5,00 m., quan sigui impossible materialment augmentar-ne l'ample només admetran habitatge unifamiliar, i caldrà garantir-ne la indivisibilitat a efectes urbanístics.
 - 3. S'admet la subdivisió de les parcel·les actuals sempre que les parcel·les resultants disposin de 5,50 m. de façana i compleixin les condicions de l'apartat 1.
 - b) *Alçada reguladora màxima i nombre de plantes:*
 - 1. L'alçada reguladora de l'edificació és la fixada a l'article 77. El nombre de les plantes queda fixat en els plànols d'ordenació sèrie N3, a escala 1/2.000.
 - 2. Tanmateix, per als sòls a ordenar mitjançant PMU, aquest paràmetre pot arribar a l'alçada corresponent a una planta més de la prevista en les illes contigües. En aquestes intervencions cal mantenir el sostre determinat pel planejament.
 - c) *Perímetre regulador:*
 - 1. Resta reflectit en els plànols d'ordenació de la sèrie N3, a escala 1/2.000.
 - 2. Constitueix el límit màxim de l'edificació en totes les plantes.
 - d) *Espai lliure interior d'illa:*

7215

1. L'espai lliure interior d'illa resta delimitat en els plànols d'ordenació sèrie N3, a escala 1/2.000.
2. Els mateixos plànols expressen si queda prohibida l'edificació dels patis, o si admet una planta.

e) *Façana.*

Únicament tindrà la consideració de façana principal la paret de l'edificació que limita amb el vial, l'espai lliure produït per la reculada de l'edificació, un espai lliure interior de caràcter públic i un espai generat per la reculada lateral de l'edificació, quan existeixin discontinuïtats en el perímetre regulador.

f) *Façana posterior:*

Les façanes no compreses en els supòsits de la lletra anterior es consideraran posteriors, independentment de la forma concreta de la planta de l'edifici.

g) *Cossos sortints.*

S'aplicaran els article 79 i 80 d'aquestes Normes Urbanístiques.

h) *Mitgera.*

S'aplicarà l'article 89 d'aquestes Normes Urbanístiques.

i) *Construccions auxiliars:*

1. A l'espai interior de l'illa, quan no s'hi pot edificar una planta, es permetran construccions auxiliars d'una sola planta col·locades al fons de la parcel·la sempre que:
 - a) No ocupin més d'un 20% de la porció de la parcel·la compresa a l'espai lliure interior de l'illa.
 - b) Se separin almenys 3,00 m. de la façana posterior de l'edifici principal.
 - c) Alçada màxima 3,00 m. al punt més alt.

j) *Tanques:*

1. L'alçada màxima de les tanques serà de 2 metres, excepte que es tracti de façana al carrer, en quin cas es permetrà de 3,00 metres.
2. Les tanques que facin front a la via pública o a espais lliures públics hauran d'ésser acabats com a façanes.

Article 181. Condicions d'ús.

Per a la subzona 1A es remet al que diuen les normes del Pla Especial de Protecció del Nucli Antic de Solsona.

Per a la subzona 1B:

1. És ús global el d'habitatge.
2. S'admeten, a més, els usos següents:
 - a) Hoteler.
 - b) Restauració.
 - c) Comercial petit.
 - d) Oficines.
 - e) Educatiu.
 - f) Recreatiu amb les limitacions dels articles 113 i 114.
 - g) Esportiu.
 - h) Sòcio-cultural.
 - i) Sòcio-sanitari.
 - j) Industrial de baix impacte de tipus I i II, amb les limitacions dels articles 113 i 114.
3. No s'admeten safareigs ni escalfadors als cossos sortints de la façana principal.

Article 182. Condicions compositives, dels materials i instal·lacions.

Per a la subzona 1A es remet al que diuen les normes del Pla Especial de Protecció del Nucli Antic de Solsona.

Per a la subzona 1B:

1. Les edificacions es projectaran seguint les característiques formals de les existents, conservant llur tipologia, amb disposició dels buits mantenint els ritmes de les obertures justificant-los pels emprats a les edificacions contigües.
2. L'aspecte exterior dels edificis, tant pel que fa als elements constructius com decoratius o informatius, haurà de guardar relació amb l'entorn.
3. Les sol·licituds de llicència s'acompanyaran de fotografies de l'emplaçament i de les cases veïnes i les eventuais denegacions municipals de llicència o les imposicions sobre els projectes presentats, hauran de venir degudament raonades sempre que es basin en consideracions del present article.
4. Tractament general de la façana.
 - 4.1. Utilització de l'arc.
 - a) En les obres de reforma, si existeix l'arc, s'haurà de mantenir.
 - b) Es podrà utilitzar l'arc en els forats de façana quan hi hagi preexistències en el mateix tram de carrer.
 - 4.2. Relació buit-ple.

Haurà de predominar en superfície el ple sobre el buit, el mur sobre el forat, en una proporció mínima de 4/3. S'exceptuen del compliment d'aquesta normativa les plantes baixes que tinguin entrada de garatge, o establiments comercials.

4.3. Proporcions.

Les proporcions de les obertures tindran una relació amplada-alçada de 2/3 com a mínim, predominant en superfície de façana el ple sobre el buit. S'exceptuen les entrades a garatge i establiments comercials.

7217

4.4. Distància de separació a mitgera dels forats.

Els forats hauran d'estar separats de la mitgera una distància mínima de 60 cm. (seixanta centímetres), àdhuc els de la planta baixa.

4.5. Materials.

Es tendirà a utilitzar la pedra picada o combinació de materials adequats en que la pedra picada sigui dominant.

5. Tractament de la planta baixa.

5.1. Material i colors.

En les obres de reforma, el tractament de material i color en les plantes baixes serà similar al de la resta de l'edifici, no permetent-se aplacats que desvirtuin els materials que eren característics de l'edifici original.

En el cas que això representa una alteració substancial del tractament de textura i color en els paramens de la planta baixa, s'haurà de tractar la totalitat de la façana amb el mateix tipus d'acabat.

5.2. Aparadors.

- a) Els aparadors no sobresortiran del pla de façana.
- b) Els aparadors i accessos a locals comercials en contacte directe amb l'exterior, hauran de tractar-se de manera que s'integrin a l'ambient on estan situats i que no desvirtuin el suport arquitectònic (edificació).

6. Balcons i finestres.

Els elements de forat a utilitzar a les plantes pis són els balcons i les finestres. El predomini de l'un sobre l'altre es justificarà en relació a les preexistències del tram de carrer.

7. Coronació.

- a) S'admet el canaló vist i el baixant de pluvials per façana, que, no obstant, haurà d'enllaçar a clavegueram i en cap cas podrà abocar aigües al vial.
- b) S'admet la barana calada amb elements verticals de ferro o d'obra quan sigui una solució de coronació utilitzada en altres façanes dels edificis del tram de carrer.
- c) S'admet la coberta de material ceràmic i colors tradicionals.

8. Mitgeres.

Les mitgeres que hagin de quedar vistes es tractaran en material i color, igual que la façana.

7218

9. Color.

- a) S'admet la gamma dels ocres, terrossos i beigs als materials bàsics que determinen la homogeneïtat de la façana, i d'altres que puguin establir un diàleg cromàtic senzill amb els colors dels edificis preexistents. Preferentment s'utilitzarà la carta bàsica de colors de Solsona.
- b) En els carrers de menys de 6 m. (sis metres) hauran d'adoptar-se tonalitats clares de la gamma escollida, a fi de millorar la lluminositat de l'ambient.
- c) Expressament, no s'admeten, com a color de tractament generalitzat, el negre ni les tonalitats bàsiques (blau, vermell, groc).

ZONA D'EIXAMPLE (CLAU 2) I SUBZONES (CLAUS 2a a 2g)

Article 183. Objectius.

Es tracta d'una zona que disposa des del seu inici (en general posterior als anys 60 del passat segle) de les característiques típiques d'eixample en quant a l'ample dominant de la façana, i la tipologia d'illa tancada.

La zona d'eixample (clau 2) correspon a les claus d' Eixample intensitat I, II i III de les NSP. Les subzones 2a a 2f corresponen a l'antic P1 de les NSP, desenvolupat pel PMU la cabana. La subzona 2g correspon a l'antiga UA-6 de les NSP, desenvolupat per la Modificació Puntual del Camp del Serra.

Article 184. Sistema d'ordenació i densitat màxima admesa.

1. S'aplica el sistema d'ordenació d'edificació, segons alineació de vial.
2. La densitat màxima per a habitatges en lliure mercat resultarà de dividir el sostre edificable del solar entre alineacions i sobre rasant destinat a habitatge d'aquest tipus (descomptant baixos comercials i rampes de garatge) per 85, salvant especificació contària.
3. Per a la part no construïda de l'illa delimitada pels carrers Puig i Cadafalch, Gaudí i Pujada del Castell Vell, i degut a la gran diferència de cota entre els carrers, es recomana desenvolupar un estudi de volum que resolgui la volumetria de l'àrea, i en concret les mitgeres actualment a la vista. L'esmentat estudi podrà canviar el sistema d'ordenació, sense increment de sostre, volum i número d'habitatges, i sense que les ombres sobre els veïns siguin superiors a les de l'ordenació prevista al POUM, a les 12 h. solars del dia 21 de novembre. Tampoc podrà superar-se el nombre màxim de 5 plantes, ni l'alçada reguladora màxima corresponent.

Article 185. Condicions d'edificació.

A. CLAU 2

1. Les condicions generals d'edificació resten definides a través de la regulació dels paràmetres següents:

- a) Parcel·la.
- b) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes.
- c) Perímetre regulador.
- d) Espai lliure interior d'illa.
- e) Façana.
- f) Façana posterior.
- g) Cossos sortints.
- h) Mitgera.
- i) Construccions auxiliars.

2. Els paràmetres b), c) i d), resten definits en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000, sèrie N3.

a) *Parcel·la:*

1. La parcel·la mínima es defineix per l'amplada mínima amidada a la línia de façana, i serà de 7 metres. Es permetrà l'edificació només per a l'ús d'habitatge unifamiliar en parcel·les d'amplada inferior a 7 metres a no ser que estiguin inscrites al Registre de la Propietat amb data anterior a la de l'aprovació inicial del POUM. Quan l'amplada sigui inferior a 7 metres caldrà garantir la indivisibilitat de la finca a efectes urbanístics.
2. El nombre màxim d'habitatges resultarà d'aplicar l'article 184.2.

b) *Alçada reguladora màxima i nombre de plantes:*

1. Queden definits en els plànols d'ordenació N3, a escala 1:2000. En aquestes intervencions cal mantenir el sostre determinat pel planejament
2. Les parcel·les que no compleixin la condició de mínima no podran incrementar l'alçada i número de plantes que tenen actualment.
3. Als sòls a ordenar mitjançant PMU, l'alçada corresponent a les illes contigües es prendrà com a referència no obligatòria per a la definició de l'alçada pròpia.

c) *Perímetre regulador:*

1. Resta reflectit en els plànols d'ordenació de la sèrie N3, a escala 1/2.000.
2. Constitueix el límit màxim de l'edificació en totes les plantes.
3. Aquelles parts de parcel·la que, tot i incloure's al perímetre regulador, no disposin de la façana a carrer a partir de la qual es compta la fondària edificable (veure gràfic 98.3), es considerarà que formen part de l'espai lliure interior d'illa, i, per tant, seran edificables en planta baixa o no edificables en funció de les condicions previstes per a l'esmentat espai.

d) *Espai lliure interior d'illa:*

L'espai lliure interior d'illa resta delimitat en els plànols d'ordenació sèrie 3, a escala 1/2.000.

7220

e) *Façana.*

Únicament tindrà la consideració de façana principal la paret de l'edificació que limita amb el vial, l'espai lliure produït per la reculada de l'edificació, un espai lliure interior de caràcter públic i un espai generat per la reculada lateral de l'edificació, quan existeixin discontinuïtats en el perímetre regulador.

f) *Façana posterior:*

Les façanes no compreses en els supòsits de la lletra anterior es consideraran posteriors, independentment de la forma concreta de la planta de l'edifici.

g) *Construccions auxiliars:*

1. A l'espai interior de l'illa, quan no s'hi pot edificar una planta, es permetran construccions auxiliars d'una sola planta col·locades al fons de la parcel·la sempre que:
 - a) No ocupin més d'un 20% de la porció de la parcel·la compresa a l'espai lliure interior de l'illa.
 - b) Se separin almenys 3,00 m. de la façana posterior de l'edifici principal.
 - c) Alçada màxima 3,00 m. al punt més alt.

B. SUBZONES 2a a 2f

1. Es defineixen sis subzones de la zona d'eixampla, que corresponen a cada àmbit d'edificabilitat i densitat homogènies, si be la resta de paràmetres de l'ordenació son comuns per a totes elles. Es denominen respectivament:

Subzona del Pla Especial La Cabana a, clau 2a
Subzona del Pla Especial La Cabana b, clau 2b
Subzona del Pla Especial La Cabana c, clau 2c
Subzona del Pla Especial La Cabana d, clau 2d
Subzona del Pla Especial La Cabana e, clau 2e
Subzona del Pla Especial La Cabana f, clau 2f

2. Parcel·la mínima edificable:

Superfície mínima : 300 m²

Front mínim: 10 m.

Fons mínim: Com a mínim el fons definit per una línia paral·lela al perímetre regulador i situada a tres metres d'aquest dins de l'espai no edificable de la unitat de zona

3. Intensitat d'edificació màxima i densitat màxima



Es defineix en les normes particular de cada subzona, un índex d'edificabilitat neta màxim, expressat en metres quadrats de sostre construït per metre quadrat de sòl net. (m^2st/m^2s), i una densitat neta, expressada en m^2 mínim de sostre (h/m^2st) per habitatge

4. Perímetre regulador i ocupació màxima en planta

S'estableix per a cada unitat de zona un perímetre regulador definit per figures poligonals tancades grafiades en el plànol d'ordenació les quals, sense perjudici de les disposicions generals d'aquestes normes en referència a cossos, elements sortints, i reculades, definiran l'àrea d'ocupació màxima de l'edificació. Els espais lliures de parcel·la, que una vegada materialitzats els volums corresponents als aprofitaments urbanístics, restessin com a diferència entre aquests i els límits de les respectives unitats de zona, tindran la consideració de espais no edificables, segons es defineixen al següent apartat 6, o alternativament es podrà incorporar a l'espai públic però amb manteniment a càrrec dels nous propietaris.

5. Alçada reguladora màxima

L'alçada màxima es mesurarà a la rasant superior del forjat de la última planta. Es definirà unívocament en el plànol d'ordenació amb el nombre màxim de plantes per a cada àrea edificable delimitada pels perímetres reguladors, i es mesurarà a partir de la rasant del front de vial a on es localitza aquesta alçada en els plànols d'ordenació per a cada perímetre regulador, la qual cosa comportarà el manteniment de la mateixa alçada de cornisa, que no podrà ultrapassar els perímetres reguladors en un màxim de 40 cmts. de vol, per a cada perímetre regulador referenciat a una rasant. La relació entre l'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes es la següent

PB - 4,50 mts.
PB+2PP - 10,50 mts.
PB+3PP - 13,50 mts.

6. Espais no edificables

S'entén per espais no edificables la diferència entre l'ocupació màxima d'una parcel·la definida pels perímetres reguladors i la superfície total d'aquesta. En aquests espais no es podrà edificar per sobre de la rasant de la planta baixa, si bé es podran aixecar els següents elements:

Tanques de separació entre parcel·les amb una alçada màxima de 1,8 m.

Les baranes fins a una alçada màxima d'1,10 m.

També s'admetran elements lleugers i desmuntables com a veles i marquesines fins a una alçada màxima de 2,20m. que en qualsevol cas no podran tenir tancaments verticals i hauran de respectar una distància mínima de 60cm. al límit de propietat.

Els espais no edificables es destinaran exclusivament per a jardins privats, zones d'esbarjo mancomunades i accessos comuns, àdhuc a les plantes soterrani. Sols s'admetran les instal·lacions lligades a aquests usos i que no comportin edificabilitat sobre rasant.

S'ha de reservar com a mínim un 20% d'aquest espai lliure d'edificació sota rasant amb la finalitat exclusiva de la plantació d'arbrat.

Les comunitats de veïns tindran l'obligació de mantenir al seu càrrec, en perfectes condicions de servei, aquests espais mancomunats.

7. Tanques a l'espai públic

L'alçada màxima de les tanques opaques de separació entre parcel·la i espai públic, serà com a màxim de 1,80 m. mesurats des de la cota natural del terreny de cada punt de la

rasant de la vorera. S'han de construir amb materials de qualitat similars o superior als de façana . Per sobre d'aquesta alçada s'admetran elements transparents fins una alçada màxima total de 2,20 m., . Les tanques s'han de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants de l'espai públic al que donin front i han de tenir una composició unitària per tots els fronts d'una mateixa unitat de zona.

8. Aparcaments vinculats als edificis

Els projectes d'edificació preveuran la ubicació en zones d'aprofitament privat d'un mínim d'un aparcament per habitatge.

9. Altres condicions d'ordenació

Per a tot allò no regulat en aquest epígraf s'estarà al que estableixen les presents normes per a la Zona d'Eixample.

10. Quadre d'edificabilitats i densitats corresponents a cada subzona

S'estableix per a cada subzona en el quadre següent un índex d'edificabilitat neta màxim, expressat en metres quadrats de sostre construït per metre quadrat de sòl net. (m^2st/m^2s), i un índex de densitat neta, expressada en metres quadrats mínims de sostre per habitatge (m^2st/h)

Denominació de la Subzona	Clau	IEN	IDN
Subzona del Pla Especial La Cabana "a"	a	2,48	76,20
Subzona del Pla Especial La Cabana "b"	b	1,95	77,84
Subzona del Pla Especial La Cabana "c"	c	2,08	76,65
Subzona del Pla Especial La Cabana "d"	d	3,75	78,00
Subzona del Pla Especial La Cabana "e"	e	2,82	71,55
Subzona del Pla Especial La Cabana "f"	f	3,16	71,55

C. SUBZONA 2g

1. Nombre màxim de plantes serà de planta baixa i tres pisos.
2. Alçada reguladora màxima serà de 14 m.
3. Per a tot allò que no s'hagi regulat en aquest epígraf s'estarà al que s'estableix en la Zona d'Eixample, clau 2.

Article 186. Condicions d'ús.

A. CLAU 2 i 2g

1. És ús global el d'habitatge, restringit a unifamiliar a les parcel·les inferiors a la mínima.
2. Per a les parcel·les que compleixen les condicions de mínima, són usos compatibles:
 - a) Hoteler.
 - b) Restauració.

7223

- c) Comercial petit i mitjà.
- d) Oficines.
- e) Educatiu.
- f) Recreatiu, amb les limitacions dels articles 113 i 114.
- g) Esportiu.
- h) Sòcio-cultural.
- i) Sòcio-sanitari.
- j) Industrial de baix impacte de tipus I i de tipus II, amb les limitacions dels articles 113 i 114.
- k) Estació de servei, amb front a carrers d'ample mínim 20 m.

3. Per a les parcel·les que no compleixen les condicions de mínima, són usos compatibles:

- a) Restauració.
- b) Comercial petit.
- c) Oficines.
- d) Industrial de baix impacte de tipus I, amb les limitacions dels articles 113 i 114.

4. No s'admeten safareigs ni escalfadors als cossos sortints oberts de la façana principal.

5. No s'admeten barbacoes, amb l'excepció de l'article 87, 3 g).

6. La instal·lació d'aparelles d'aire condicionat es regula per Ordenança Municipal.

B. CLAUS 2a a 2f

Us Principal- Habitatge amb proporció d'un 60% mínim de la superfície de sostre corresponent a cada parcel·la

Usos Admesos – Us comercial, Us d'oficines, Us bars i restaurants, Usos públics i Us d'indústria artesana limitat a la categoria 1 de l'art 4.2.3.5.3 de les NN.SS. de Solsona i situat exclusivament en Planta Baixa. El usos admesos podran assolir com a màxim el 40% de la superfície de sostre corresponent a cada parcel·la.

ZONA UNIFAMILIAR EN FILERES (CLAU 3)

Article 187. Definició i objectius

- 1. Comprèn els sòls destinats a habitatge unifamiliar entre mitgeres, amb pati anterior o edificació alineada a línia oficial de carrer, i pati posterior.
- 2. És objectiu del POUM el manteniment de les característiques actuals tant de la parcel·lació com de la volumetria.
- 3. Es distingeixen les següents subzones:

Subzona 3A: Amb pati davant: C/ de Salvador Espriu i C/ de Guillem Ros entre Av. De l'Esport i C/ de Pere Martí Colomer i part procedent de la subzona B de Desenvolupament urbà de les NSP, carrer del General Tristany.

Subzona 3B: Alineació a línia oficial de carrer: Plaça del Turó de Sant Magí, C/ de Guillem Ros entre Av. De l'Esport i C/ de Pere Martí Colomer, C/ Nou cruïlla amb C/ de la Sardana, i part procedent de la subzona B de Desenvolupament urbà de les NSP.

Subzona 3C: Retranquejos a façanes: cases en filera dels xalets del Clop.

Article 188. Sistema d'ordenació.

S'aplica el sistema d'ordenació d'alineació a vial, en la variant d'ordenació en filera, consistent en:

1. Edificacions recolzades en una directriu, formant un conjunt d'edificació contínua d'habitatges entre mitgeres.
2. Aquestes edificacions poden estar separades de l'alineació de vial, formant un pati davanter, lliure d'edificació que amb el pati posterior defineix la unitat tipològica.
3. Existirà un únic habitatge per parcel·la, la qual es desenvoluparà en planta baixa i un o dos pisos, amb accés únic i independent. Només s'admet més d'un habitatge per parcel·la en els casos en què es disposi de garatge comú, amb la mateixa tipologia d'habitatge del paràgraf anterior.

Article 189. Condicions d'edificació.

A. Per a la subzona 3A.

- a) S'estableix la crugia mínima de les parcel·les en 5,50 m., amidats al centre del cos d'edificació.
- b) El projecte de les edificacions de cada rengle de parcel·les serà unitari, amb la finalitat de regular la unitat compositiva de totes les façanes, l'adaptació al terreny de les edificacions, la proporció i ritme de forats, cossos sortints, els ràfecs, el disseny de tanques i baranes i d'assolir una uniformitat de façana.
- c) L'alineació de l'edificació ve definida pels plànols d'ordenació. A falta d'aquesta definició, s'enretirarà com a mínim 3,00 m. de la façana principal i del fons de la parcel·la. Tanmateix els plànols de la sèrie N3 fix en la fondària edificable màxima.
- d) El nombre màxim de plantes serà planta baixa i dos pisos, i l'alçada reguladora màxima es fixa per un arranc de coberta uniforme amb límit als 8 metres, i l'alçada màxima a carener als deu metres. Es prohibeixen expressament les mansardes per sobre del gàlib.
Per damunt dels deu metres només s'admetran antenes, xemeneies o elements similars però mai cossos d'edificació.
- e) Graonat de l'edificació: Cadascun dels rengles s'organitzarà en un únic tram i, per tant, tindrà un ràfec unitari. En casos que el pendent no ho permeti, es buscarà el mínim graonat possible.

7225

- f) Es permetrà una planta soterrània que podrà tenir una ocupació igual a la de la resta de les plantes, amb la possibilitat d'incrementar-la en 1,50 m. a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de la parcel·la, sempre que quedi totalment soterrada.
- g) La coberta serà inclinada, de teula rogenca. El tipus de coberta serà unitari per a tot el rengle.
- h) Garatges.

Els garatges seran preferentment soterrats i comunitaris per a cada rengle continu d'habitatges, amb accés mitjançant rampa situada a l'espai de separació entre rengles o pel lateral del rengle que dona façana al vial.

Es podrà agrupar en una única rampa l'accés per a dos rengles.

Si s'opta per aquesta solució, el paviment de la planta baixa podrà situar-se fins a 1,50 m. per sobre rasant.

- i) Es prohibeix l'abocament d'aigües a la via pública.
- j) Comptadors: Els comptadors aniran encastats als paraments de façana corresponents sense sobresortir dels límits d'aquests i de l'alineació de vial, i formaran part de la composició de façana.
- k) Espais no edificats de la parcel·la: Caldrà enjardinar convenientment i sistemàticament aquests espais, alhora que s'hi prohibeix qualsevol tipus d'edificació.

B. Per a la subzona 3B.

Igual que 3A excepte l'apartat c), en tant que l'alineació de l'edificació serà obligatòriament a línia oficial de carrer.

C. Per a la subzona 3C.

Es tracta d'una àrea consolidada i d'edificabilitat esgotada. S'admeten obres de conservació i millora, però no d'ampliació. La substitució de l'edificació només s'admetrà si el nou volum és coincident amb l'existent.

ZONA D'EDIFICACIÓ EN BLOC AÏLLAT (CLAU 4)

Article 190. Definició i objectius

1. Comprèn els sòls destinats a edificacions residencials sense continuïtat de l'edificació i, per tant, amb predomini de l'edificació en ordre obert, i amb espais enjardinats entre nuclis d'habitatges.
2. És objectiu del POUM el manteniment de les condicions urbanístiques que varen donar lloc a aquestes edificacions.
3. Es distingeixen les següents subzones:

Subzona 4A: Correspon bàsicament a la subzona B1 de Desenvolupament Urbà del Pla Parcial del Polígon 8.

Subzona 4B: Correspon bàsicament a la subzona B2 de Desenvolupament Urbà del Pla Parcial del Polígon 8.

Subzona 4C: Correspon bàsicament a la subzona B3 de Desenvolupament Urbà del Pla Parcial del Polígon 8.

Article 191. Sistema d'ordenació.

S'aplica el sistema d'ordenació d'edificació aïllada. En les subzones 4A i 4B s'admeten les següents variants:

A. Per a la subzona 4A:

1. S'admeten també els edificis d'habitatges aparellats o agrupats formant grups compositius d'ordenació oberta.
2. No s'admeten blocs amb més de 10 habitatges.
3. Els diferents blocs es poden projectar units entre ells, tan sols a nivell de planta baixa i soterrani.

B. Per a la subzona 4B:

1. S'admeten també els edificis d'habitatges aparellats, agrupats en renglera o en vertical, formant grups compositius d'ordenació oberta.
2. No s'admet la construcció de més de 5 habitatges alineats seguits per a l'illa formada per l'encreuament del carrer de l'Estivella i per la prolongació del c/ del Pedraforca, i 4 habitatges alineats seguits per a l'illa ubicada a l'est de l'anterior, al capdavant del c/ dels Pollancre. Cada grup d'habitatges mantindrà una única unitat de composició.

Article 192. Condicions d'edificació.

Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels paràmetres següents:

- a) Parcel·la.
- b) Ocupació màxima.
- c) Alçada reguladora màxima i volum edificable.
- d) Separacions mínimes.
- e) Construccions auxiliars.
- f) Intensitat d'edificació.

A. Per a la subzona 4A:

1. Parcel·la:

- a) La parcel·la mínima és de 600 m².
- b) La longitud mínima de façana de parcel·la és de 20 m.

- c) Es poden agrupar parcel·les per a projectar més d'un volum units tan sols per planta baixa, sempre i quan no resulti un nombre d'habitatges superior a 20.
2. *Ocupació màxima:* 80% de la superfície de parcel·la. Els cossos de possible unió, a nivell de planta baixa, poden ocupar com a màxim el 5%. Per tant, l'ocupació total és del 85%.
3. *Alçada reguladora màxima i volum edificable:*
- a) L'alçada corresponent a Planta Baixa+ 2 Plantas Pis+ Sotacoberta.
- b) L'alçada es regularà per un inici de coberta uniforme amb límit als 9 m i, alçada màxima a carener als 12,50 m. Es prohibeixen les mansardes.
- c) El volum màxim és de $7,60 \text{ m}^3/\text{m}^2$ sòl. En el càlcul del volum es computa tota l'edificació sobre rasant, inclosa la coberta, garatges, la part sobresortint de semi-soterranis i tribunes. No computen les terrasses descobertes. Les terrasses cobertes i tancades pels dos laterals computen en un 50%. No s'exclouen les superfícies de patis de llum i ventilació.
4. *Separacions mínimes:*
- a) 3 m a l'alineació a carrer.
- b) 2 m a la resta de llindars.
5. *Construccions auxiliars:*
- a) Superfície màxima del 5% de la parcel·la, alçada 4 m, podent-se adossar a l'edifici principal i respectant sempre les distàncies del punt anterior.
- b) S'admeten garatges que es basteixen completament empotrats en el massís de terra, quan la diferència d'alçades entre el nivell del solar i la rasant del carrer ho permeti i aconselli.
6. *Intensitat d'edificació i densitat:*
1. L'índex d'edificabilitat neta permesa és de $2,50 \text{ m}^2$ sostre/ m^2 parcel·la.
2. La densitat neta permesa és d'1 habitatge per cada 166 m^2 de sostre.
- B. Per a la subzona 4B:
1. *Parcel·la:*
- a) La parcel·la mínima és de 440 m^2 .
- b) La longitud mínima de façana de parcel·la és de 15 m.
2. *Ocupació màxima:* 40% de la superfície de parcel·la.
3. *Alçada reguladora màxima i volum edificable:*

7228

- a) L'alçada corresponent a Planta Baixa+ 1 Planta Pis+ Sotacoberta.
 - b) L'alçada es regularà per un arranc de coberta uniforme amb límit als 8 m i, alçada màxima a carener als 10 m, admetent-se mansardes ocupant com a màxim el 20% de la longitud de façana.
 - c) El volum màxim és de $3,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$ sòl. En el càlcul del volum es computa tota l'edificació sobre rasant, inclosa la coberta, garatges, la part sobresotint de semi-soterranis i tribunes. No computen les terrasses descobertes. Les terrasses cobertes i tancades pels dos laterals computen en un 50%. No s'exclouen les superfícies de patis de llum i ventilació.
4. *Separacions mínimes:*
- a) 3 m a l'alineació a carrer.
 - b) 2 m a la resta de llinars
5. *Construccions auxiliars:*
- a) Superfície màxima del 5% de la parcel·la, alçada 4 m, podent-se adosar a l'edifici principal i respectant sempre les distàncies del punt anterior.
 - b) S'admeten garatges adosats a mitgeres, sempre i quan s'obligui a decorar les anomenades parets com a façanes i sempre que no invaeixin la faixa immediata a l'alineació oficial del carrer, llevat que es basteixin completament empotrats en el massís de terra quan la diferència d'alçades entre el nivell del solar i la rasant del carrer ho permeti i aconselli.
6. *Intensitat d'edificació i densitat :*
- a) L'índex d'edificabilitat neta permesa és de $0,90 \text{ m}^2$ sostre/ m^2 parcel·la.
 - b) La densitat neta permesa és d' 1 habitatge per cada 440 m^2 de parcel·la.
7. El destí de les àrees lliures, és a dir, els espais no ocupats es consideren efectes d'una manera permanent a l'ús d'espai lliure privat i quedaran destinats a esbarjo i repòs dels habitants dels habitatges que hi estan enclavats. Donat el caràcter urbà de la zona, no podran ésser parcel·lats ni venuts amb independència de la totalitat del solar que inclou la construcció bastida.
- C. Per a la subzona 4C:
- 1. *Parcel·la:* 4.500 m^2 de parcel·la mínima.
 - 2. *Ocupació:* 31% de la superfície de parcel·la.
 - 3. *Alçada reguladora màxima i volum edificable:*
 - a) S'admet una alçada màxima de 6 m., corresponent a un nombre màxim de plantes de PB+altell.

7229

b) S'admet la construcció de superfície en altell incorporat dins l'alçada màxima, fins a una superfície màxima de 200 m².

c) El volum màxim és de 8.000 m³. En el càlcul del volum es computa tota edificació sobre la rasant, inclosa la coberta. Les terrasses cobertes i tancades pels dos laterals computaran en un 50%. No s'exclouren les superfícies de patis de ventilació.

4. *Separacions mínimes:*

3 metres a l'alineació a carrer, i a la resta de l'indars.

5. *Intensitat d'edificació:*

L'índex d'edificabilitat neta permesa és de 0,36 m² sostre/m² parcel·la.

6. Les àrees lliures restants es consideren afectes d'una manera permanent a l'ús de l'espai lliure privat i quedaran destinades a esbarjo, aparcament i d'altres usos complementaris a l'activitat comercial.
Aquest espai s'haurà d'equipar amb arbrat i alguna zona enjardinada.

Article 193. Condicions d'ús.

A. Per a les subzones 4A, i 4B:

1. És ús global el d'habitatge plurifamiliar a les dues subzones (4A i 4B), quedant limitat el d'habitatge unifamiliar només a la subzona 4B.

2. Són usos compatibles:

- A totes les plantes:

- a) Hotel·ler.
- b) Oficines.
- c) Sòcio-cultural.
- d) Educatiu.
- e) Sociosanitari.

- Només a planta baixa:

- a) Restauració.
- b) Comercial petit i mitjà.
- c) Recreatiu, amb les limitacions de l'article 114.
- d) Esportiu.
- e) Industrial de baix impacte de tipus I i de tipus II, amb les limitacions de l'article 114.

B. Per a la subzona 4C:

1. És ús global el comercial.

2. Són usos compatibles:

- a) Hotel·ler (exceptuant l'ús d'apartaments).
- b) Oficines.
- c) Socio-cultural.
- d) Educatiu.
- e) Sociosanitari.
- f) Restauració.
- g) Recreatiu, amb les limitacions de l'article 114.
- h) Esportiu.
- i) Industrial de baix impacte de tipus I i de tipus II, amb les limitacions de l'article 114.

7230

3. Els usos compatibles s'admetran fins a un màxim del 50% del sostre total de la subzona

ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AÏLLADA (CLAU 5)

Article 194. Definició i objectius.

1. Comprèn els sòls on s'han construït edificacions residencials, sense continuïtat de l'edificació, en deixar espais intermedis responent al model tradicional de ciutat jardí.
2. És objectiu del POUM el manteniment de les característiques de la parcel·lació i l'edificació actualment existents.
3. Es distingeixen les següents subzones:

Subzona 5A: Ciutat jardí intensiva, procedent de part de la subzona B de Desenvolupament urbà de les NSP.

Subzona 5A1: Ciutat jardí intensiva, costat muntanya del c. de l'Anoia.

Subzona 5A2: Ciutat jardí intensiva, costat Ponent del c. Santuari de Pinós i final esq c. Domènec Costa

Subzona 5B: Ciutat jardí semiintensiva, procedent de la subzona C de Desenvolupament urbà de les NSP.

Subzona 5C: Ciutat jardí semiintensiva, procedent de la subzona C de Desenvolupament urbà de les NSP, ordenança específica del Sector "Mirassol".

Subzona 5D: Al Sud del camí de la Creu Blanca (OV-A i UA-19 a les NSP que es revisen).

Subzona 5E: Al costat de "Serveis Mecànics", prop creuament C-26 i C-55.

Subzona 5F: El Tossal (final carrer del Serrat Burina), parcel·la única.

Article 195. Sistema d'ordenació.

1. S'aplica el sistema d'ordenació d'edificació aïllada.
2. S'admetrà habitatges aparellats (juxtaposats o sobreposats), excepte a la subzona 5F, sempre que la parcel·la conjunta sigui almenys el doble de la mínima, i es projecti el conjunt
3. com a una unitat arquitectònica.