

7231

Article 196. 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.
- d) Separacions mínimes.
- e) Construccions auxiliars.
- f) Intensitat d'edificació.

a) Parcel·la.

1. Superfície i amplada mínimes.

	5a	5a1	5a2	5b	5c	5d	5e	5f
Superfície mínima m²	200	200	200	400	400	200	existent	existent
Ample mínim m.	10	10	10	15	15	12		

2. També seran edificables les parcel·les d'inferior superfície o amplada, sempre que la seva existència independent figuri amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM. Les separacions mínimes en el cas de parcel·les preexistents d'amplada inferior a la mínima, es fixen per a les claus 5a a 5c en 3 metres al vial i 2 metres a les altres separacions.

b) Ocupació màxima.

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.
2. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la excepte quan es fa menció explícita de fer-ho possible.
3. L'ocupació màxima de cada parcel·la vindrà determinada en funció dels diversos subtipus.

Clau 5a1 i 5a2	40%
Clau 5a1	50%
Clau 5b	35%
Clau 5c	35%
Clau 5d	60%
Clau 5e	existent

4. En terrenys en pendent, es varia el percentatge d'ocupació d'acord amb el següent quadre:
 - Fins el 30% de pendent, no varia el percentatge.
 - Del 30% al 50% disminueix en 1/3.
 - Del 50% al 100% disminueix en 1/2.

- Més del 100% de pendent, no es permetrà la construcció.

7232

c) *Alçada màxima i número de plantes.*

	5a	5a1/5a2	5b	5c	5d	5e	5f
Alçada màxima (m)	7,50	9,60	10,60	10,60	6,00	existent	existent
Número plantes	PB+1P	PB+2P	PB+2P	PB+2P	PB+1P	existent	existent

L'alçada màxima serà amidada des del nivell natural del terreny, excepte:

- a) Clau 5a1: es mesura a paritr del punt mig de la línia que uneix el remat del mur al punt mig de la façana al carrer més baix, amb la cota terreny també al punt mig del costat oposat al carrer més alt. L'alçada del mur de tancament serà com a màxim de 3,00 m. i caldrà mantenir el pendent cap al mateix costat que el pendent natural del terreny.

- b) Clau 5d on es medeix des de la rasant del carrer.

Amb caràcter general, no es podrà construir sobre pilars de forma que quedi totalment oberta la planta en contacte amb el terreny. Caldrà que en tot el perímetre les parets descansin sobre el nivell material o aterrat.

d) *Separacions mínimes.*

	5a/5a2	5a1	5b	5c	5d	5e	5f
A carrer	3,00	- (1)	5,00	4,00	0,00	existent	existent
Lateral	2,00	2,00	3,00	3,00	2,00	existent	existent
Fons	2,00	2,00	3,00	3,00	2,00	existent	existent

- (1) S'admet alineació a vial sempre que es garanteixi l'estabilitat i la capacitat portant del mur de contenció existent, o aquell que el substitueixi.

Amb caràcter general, les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure. En qualsevol altre cas hom s'haurà d'ajustar al disposat en relació a l'ocupació màxima de parcel·la.

e) *Construccions auxiliars.*

	5a/5a1/5a2	5b	5c	5d	5e	5f
Ocupació	5%	4%	4%	no	no	existent
Alçada màxima	4,00	4,00	4,00	-	-	existent

En general, les condicions de les construccions auxiliars també es regulen a l'article 99, dins el capítol de regulació de paràmetres específics, seguint la mateixa pauta emprada per als altres paràmetres.

Les construccions auxiliars podran disposar-se aïllades o bé adossades a l'edifici principal, mantenint les reculades assenyalades en l'article anterior.



f) *Intensitat d'edificació.*

Es fixa la intensitat d'edificació per parcel·la en:

- Clau 5a1 i 5a2: 1,00 m² st/m² sòl.
- Clau 5b: 0,80 m² st/m² sòl.
- Clau 5c: 0,80 m² st/m² sòl.
- Clau 5d: 1,20 m² st/m² sòl.
- Clau 5e: edificabilitat esgotada.
- Clau 5f: edificabilitat esgotada.

7233

El sostre màxim serà el corresponent al doble de la parcel·la mínima.

g) *Parcel·lació.*

A. Per a les **subzones 5a i 5d:**

Les parcel·les superiors a 400 m² poden segregar-se en parcel·les menors, sempre que totes elles superin els 200 m² i compleixin les condicions mínimes de superfície i ample de la clau 5a.

B. Per a les **subzones 5b i 5c:**

1. Les parcel·les superiors a 800 m² poden segregar-se en parcel·les menors, sempre que totes elles superin els 400 m² i compleixin les condicions mínimes de superfície i ample de la clau 5b.
2. També s'admetrà que en una parcel·la única s'hi pugui establir un màxim de dos habitatges unifamiliars en les següents condicions:
 - a) La superfície mínima de la parcel·la serà com a mínim equivalent al doble de la parcel·la mínima.
 - b) Els habitatges seran aparellats (juxtaposats o sobreposats), i es projectaran amb unitat de criteri compositiu.

h) *Altres.*

A la subzona 5f només s'hi permetran obres de manteniment, millora i reforma, però no d'obra nova, ampliació de sostre i/o volum.

Article 197. Condicions d'ús.

Són d'aplicació les condicions establertes per a la zona residencial en illa tancada amb les particularitats següents:

1. L'ús residencial s'adscriu a habitatge unifamiliar, excepte la clau 5d que admet bifamiliar.
2. Les instal·lacions comercials no poden superar els 250 m. de superfície de sostre edificat.

3. S'admet l'ús industrial de baix impacte tipus I, amb les limitacions de l'article 113.
4. S'autoritzen les construccions destinades a barbacoa, com a construcció auxiliar. No podran adossar-se a les partions de parcel·la, sinó que hauran de complir les separacions mínimes.

7234

ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA PREDEFINIDA (CLAU 6)

Article 198. Definició i objectius

1. Correspon a zones residencials en les que l'edificació s'adapta a ordenacions volumètriques predefinides per conjunts consolidats o bé siguin resultants de planejament derivat redactat en el període de gestió de les NSP.
2. Es distingeixen tres subzones:

Subzona 6A: Correspon a la subzona A d'Ordenació Volumètrica Predefinida de les NSP.

Subzona 6B: Correspon a la subzona B d'Ordenació Volumètrica Predefinida de les NSP.

Article 199. Sistema d'ordenació

A. Per a la subzona 6A:

Correspon a zones residencials en les que predomina l'edificació en ordre obert, i en les que es dona una ordenació volumètrica pròpia definida per conjunts consolidats.

B. Per a la subzona 6B:

- a) L'edificació s'adapta a ordenacions volumètriques predefinides resultants de plans parcials i/o plans especials redactats en el període de gestió de les NSP.
- b) Es distingeixen varies zones, cadescuna de les quals disposa d'una ordenació gràfica específica i d'una normativa d'actuació pròpia.

Article 200. Condicions d'edificació

A. Per la subzona 6A:

- a) En règim general les actuacions en aquesta zona es concretaran en:
 1. Poden autoritzar-se obres de conservació i reforma interior de les edificacions.
 2. No s'admet l'ampliació de les actuals edificacions ni la construcció de nous edificis, excepte en el cas de parcel·les encara no construïdes. En aquest cas les noves edificacions es regularan com segueix:

- a) Ocupació de la parcel·la: No superarà la dels edificis existents sobre la resta de l'unitat de zona (illa o part d'ella amb la mateixa zonificació), amb un màxim del 40% 7235
- b) Alçada i número de plantes: No superarà la dels edificis existents immediats de menor alçada i núm. de plantes dintre de l'unitat de zona.
- c) Separacions a l'indar i fondària edificable: Seguint el criteri de les edificacions existents a l'unitat de la zona.
3. Pot autoritzar-se la substitució puntual de l'edificació, sense que el volum de la nova edificació pugui sobrepassar l'actualment construït i serà d'aplicació en tot cas el nivell d'edificabilitat neta pel que fa a illa i parcel·la que s'estableix en la regulació de l'àrea d'actuació respectiva. Aquest mateix criteri s'aplicarà a les noves construccions esmentades a l'apartat 2.
- b) Els àmbits regits per aquesta zona són:
- habitatges socials.
 - habitatges grup Tradema.
 - Turó de Sant Magí.
 - Delta Residencial.
 - Carrer de la Segarra, illes amb front al passatge.
 - La Plana II

B. Per a la **subzona 6B**:

6.B.1. Banco Regio:

1. *Nombre plantes*: Planta Baixa + 2 Plantes Pis
2. *Separacions*: segons es grafia al plànol N3.2. Cap element superarà la cota situada a 5 m per sota del cap del marge.
3. *Ordenació*: grafiada en el plànol N3.2.
4. *Altres paràmetres*: unifamiliar en filera. El bloc situat al Sud es destina a aparcament.

6.B.2. Babots:

1. *Nombre plantes*: Planta Baixa + 2 Plantes Pis
2. *Arranc de teulada*: 11 m a la carretera i 9 m a la resta de l'illa.
3. *Pendent teulada*: màxim 30%.
4. *Golfes*: habitables en cas d'habitatges unifamiliars.
5. *Altell comercial*: admissible només a la façana de la carretera, separat 3 m respecte la línia de la façana i unit física i registralment a la planta baixa de l'edifici.
6. *Ús d'habitatge*: plurifamiliar a la carretera de Sant Climent. Habitatge unifamiliar a la resta. Baixos comercials admesos a tota l'illa.

7. *Places d'aparcament*: mínim una per habitatge.
8. *Alineacions i rasants*: segons plànol N3.
9. *Altres paràmetres*: unifamiliar en filera clau 3b.

7230

Article 201. Condicions d'ús

Són d'aplicació les condicions establertes per a la zona residencial d'eixample (clau 2).

ZONA INDUSTRIAL (CLAU 7)

Article 202. Definició i objectius

1. Correspon el tipus d'ordenació a zones integrades totalment per edificacions industrials.
2. Es distingeixen les següents subzones:

Subzona 7A: Correspon a la zona Industrial d'Intensitat I de les NSP.

Subzona 7B: Correspon a la zona Industrial d'Intensitat II de les NSP. Es distingeixen les següents subzones:

Subzona 7B1: Correspon a la zona industrial aïllada en el polígon industrial "Els Ametllers" i en el polígon 16.

Subzona 7B2: Correspon al polígon industrial "Tradema".

Subzona 7B3: Correspon al polígon industrial "La Bòbila".

Subzona 7B4: Correspon a l'àmbit de la deixalleria.

Subzona 7B5: Correspon a l'àmbit de Serveis Mecànics del Solsonès.

Subzona 7C: Correspon a la zona Industrial d'Intensitat II de les NSP. Es distingeixen tres subzones:

Subzona 7C1: Correspon al tipus I d'indústria entre mitgeres en el polígon industrial "Els Ametllers".

Subzona 7C2: Correspon al tipus II d'indústria entre mitgeres en el polígon industrial "Els Ametllers".

Subzona 7C3: Correspon al polígon industrial "La Barceloneta".

Subzona 7D: Correspon a l'edifici d'aparcament del *Banco Regio*

Article 203. Sistema d'ordenació

A. Per a la subzona 7A:

Es tracta d'edificacions industrials consolidades amb anterioritat a la vigència de les NSP. Les subzones 7A1, 7A11 i 7A12 admeten, amb condicions, la transformació a usos d'habitatge.

B. Per a la **subzona 7B**:

Sistema d'ordenació d'edificació aïllada.

7237

C. Per a la **subzona 7C**:

Sistema d'ordenació entre mitgeres.

Article 204. Condicions d'edificació

A. Per a la **subzona 7A**:

A.1. **Subzona 7A1.**

1. Admet la volumetria existent, amb un increment del 10%, mentre mantingui els usos industrials, amb un increment que serà del 10%, admetent que, si aplicat l'increment no s'arriba al 60% d'ocupació, es permetrà augmentar-lo fins a arribar a aquest valor.
2. Podran delimitar-se sectors a desenvolupar mitjançant Plans de Millora Urbana amb la finalitat de canviar a ús d'habitatge, en les següents condicions:
 - Índex d'edificabilitat: 0,90 m² st/m² sòl.
 - Cessions per a espais lliures i/o equipaments: mínim 70%.

A.2. **Subzona 7A11.**

1. Mentre es mantingui l'ús industrial, admet la volumetria existent sense ampliacions
2. Per a canviar a ús d'habitatge, es fomentará un PMU subjecte als següents paràmetres
 - Superfície de l'àmbit previst a comprovar amb topogràfic: 2.720,18 m².
 - Edificabilitat: 1,40 m² sostre/m² sòl.
 - Ocupació edificació: 30% del total de l'àmbit
 - Espai lliure privat per no afectar entorn mur: 14% del total de l'àmbit
 - Parcel·la mínima: 240 m²
 - Cessions: 56% com espai lliure i el cost de construcció d'un mur de contenció que solventi l'actual patologia en quan a estabilitat del talús existent en terreny col·lindant (Clau 5b).
 - Conjunt del mur construït amb peces tipus Breinco formant terrasses i acondicionament espai públic generat. Aquestes obres d'urbanització s'executaran en el termini màxim de 30 mesos a partir de la data de vigència del POUM, i seran

requeriment obligatori previ per tal d'obtenir la llicència de primera ocupació de qualsevol dels habitatges a construir.

7238

- Usos: Com els de la Clau 2
- El PMU determinarà la reserva del 20% dels sòstres residencial de nova implantació per habitatges de protecció pública (HPP) i el 10% dels sòstres residencial de nova implantació per habitatge objecte d'altres mesures d'estímul d'el·l habitatge assequible

A.3. Subzona 7A12

Té les mateixes condicions que la 7A1, amb la limitació de no poder ser objecte d'ampliacions o canvi d'ús fins que no s'urbanitzi el vial d'accés, que forma part del sector urbanitzable P

A.4. Subzona 7A21

1. Podran construir-se tota mena d'edificacions que compleixin el que disposen les condicions generals de les presents NNUU i les que la naturalesa de la indústria exigeixi
2. *Ocupació màxima* : 50%
3. *Volum màxim edificable*: l'alçada reguladora queda fixada en 9 m a partir de la que es podran disposar elements de cobriment amb pendent no superior als 30 graus.
4. *Parcel·la mínima*: És l'existent. No obstant, a través de PMU podria compartimentar-se, preveient la viabilitat necessària per a connectar, com a mínim, amb els vials paral·lels a la C-55 que travessen la subzona 7A22

A.5. Subzona 7A22.

1. Podran construir-se tota mena d'edificacions que compleixin el que disposen les condicions generals de les presents NNUU i les que la naturalesa de la indústria exigeixi.
2. *Ocupació màxima*: s'admet l'ocupació total del solar.
3. *Volum màxim edificable*: l'alçada reguladora queda fixada en 9 m a partir de la que es podran disposar elements de cobriment amb pendent no superior als 30 graus.
4. *Parcel·la mínima*: 500 m². S'admeten les parcel·les inscrites al registre de la propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial d'aquest Pla.

B. Per a la subzona 7B:

B.1. Subzona 7B1:



1. *Parcel·la*: La parcel·la mínima s'establirà en 2.000 m². El front mínim de parcel·la és de 30 m. Es podrà subdividir la parcel·la en règim de propietat horitzontal, sempre que es faci un projecte unitari de l'edificació i es respectin les edificabilitats del Pla.
2. *Ocupació màxima*: L'ocupació màxima es fixa en un 45% de la superfície de parcel·la.
3. *Alçada màxima*: L'alçada màxima edificable es fixa en 10 m., a comptar des de la rasant de la vorera del carrer, amidada a l'eix de parcel·la fins al punt d'arrencada de la coberta. Equival a la planta baixa i una planta pis, sempre que no s'ocupi més del 50% de la planta baixa. En funció dels processos de producció es permetran alçades majors sempre que estiguin degudament justificades i no superin els 15 m.
4. *Separacions mínimes*: Les edificacions s'hauran de separar respecte:
 - a) Del carrer i dels límits dels polígons se separaran 10 m.
 - b) Del límit entre parcel·les se separaran 8 m.
5. *Construccions auxiliars*: Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, únicament s'admeten en aquesta zona i sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.
6. *Intensitat d'edificació*: 1,00 m² sostre/m² sòl.
7. *Soterranis i semisoterranis*: Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

B.2. Subzona 7B2:

1. *Parcel·la*: La parcel·la mínima s'establirà en 5.000 m² amb un sol establiment per parcel·la..
2. *Ocupació màxima*: L'ocupació màxima es fixa en un 55% de la superfície de parcel·la.
3. *Alçada màxima*: L'alçada màxima serà de 15 m. al punt més alt de l'edifici. Aquesta alçada podrà superar-se si és necessari en funció del procés industrial, prèvia justificació a través de PMU de la necessitat, i amb aportació d'un estudi d'impacte ambiental.
4. *Separacions mínimes*: La separació mínima a qualsevol llinar de la parcel·la es fixa en 10 m.
5. *Construccions auxiliars*: Es permeten les necessàries pel bon funcionament de les indústries, com són xemeneies, dipòsits elevats, sitges, etc..., sempre que siguin degudament justificades, responguin a un disseny encertat i no suposin un increment de l'ocupació ni de l'edificabilitat permesa.
6. *Intensitat d'edificació*: 1,00 m² sostre/m² sòl i un volum de 4,5 m³ volum/m² sòl.

7. *Soterranis i semisoterranis*: Es podran construir soterranis i semisoterranis sempre que quedin degudament justificats d'acord amb les necessitats de la indústria i sempre que quedin garantides l'accessibilitat i les condicions de seguretat.
8. L'alçada lliure interior serà com a mínim de 2,20 m.
9. Queda prohibida la utilització de soterranis com a lloc de treball o habitatge.

7240

B.3. Subzona 7B3.

1. Parcel·la mínima: 2.000 m².
2. Ocupació màxima: 45%.
3. Front mínim de parcel·la: 30 m.
4. Edificabilitat neta: 1 m² st/m² sòl.
5. Alçada màxima: 10 m. PB+1PP (50%).
6. Separacions a carrer: 10 m.
7. Separacions a límit entre parcel·les: 8 m.

B.4. Subzona 7B4.

1. Correspon a àmbits amb l'edificabilitat esgotada.
2. En cas d'enderroc i nova edificació, caldrà redactar un PMU que, mantenint l'edificabilitat actual, proposi la nova ordenació de l'edificació amb les cessions que per al cas preveu l'article 94 d'ela LUC. En qualsevol cas, les condicions d'ús seran les de l'article 205 prohibint-se l'ús d'habitatges.

B.5. Subzona 7B5.

1. Parcel·la: l'existent, indivisible.
2. Ocupació màxima: 50%.
3. Alçada màxima: com 7B1.
4. Separacions mínimes: 10 m per a les ampliacions, admeten-se les existents a l'edificació actual.
5. Construccions auxiliars: com 7B1
6. Intensitat d'edificació: 0,6 m² sostre/m² sòl
7. Soterranis i semisoterranis: com 7B1

C. Per a la **subzona 7C**:

C.1. **Subzona 7C1 i 7C2**:

7241

1. *Parcel·la*:
Subzona 7C1: Parcel·la mínima: 500 m². Front mínim de façana: 15 m.
Subzona 7C2: Parcel·la mínima: 1.000 m². Front mínim de façana: 20 m.
2. *Ocupació màxima*: L'ocupació màxima de la parcel·la ve donada pels gàlibs que s'indiquen en el plànol d'ordenació N.3.4. i en la seva absència, serà del 60%. L'alineació de façana és obligatòria. La resta d'alineacions són l'alineació màxima que en cap cas es podrà superar.
3. *Alçada màxima*: L'alçada màxima edificable es fixa en 9 m. a comptar des de la rasant de la vorera del carrer, amidada a l'eix de la parcel·la, fins al punt d'arrencada de la taulada. Equival a la planta baixa i una planta pis, sempre que no ocupi més del 50% de la planta baixa.
4. *Separacions mínimes*: Les fixades per gàlib. En la seva absència, les edificacions s'hauran de separar 5 m. com a mínim respecte de qualsevol dels límits de la parcel·la, exceptuant les mitgeres i el front que dona al cul de sac, tal com s'indica en el plànol N.3.4
5. *Construccions auxiliars*: No es permeten.
6. *Intensitat d'edificació*: 0,90 m² st/m² sòl.
7. *Soterranis i semisoterranis*: Es permet la construcció de soterranis i semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

C.2. **Subzona 7C3**:

1. *Parcel·la*: La parcel·la mínima no es defineix, acceptant-se les existents a la data d'aprovació inicial del POUM en la seva situació.
2. *Ocupació màxima*: L'ocupació màxima es fixa en un 55% de la superfície de parcel·la.
3. *Alçada màxima*: L'alçada màxima edificable es fixa en 9 m. a comptar des de la rasant de la vorera del carrer, amidada a un extrem de la porció de la nau, fins als punts d'arrencada de la teulada..
4. *Separacions mínimes*: Segons es grafia en el plànol de zonificació N.3.2. a escala 1:2.000.
5. *Construccions auxiliars*: Es permetran les necessàries pel bon funcionament de les indústries, com són les xemeneies, dipòsits elevats, sitges, etc..., sempre que siguin degudament justificades, responguin a un disseny encertat i no suposin increment de l'ocupació ni de l'edificabilitat permesa.
6. *Intensitat d'edificació*: S'admet un volum màxim d'edificació de 4,5 metres cúbics per metre quadrat de parcel·la industrial. El volum es calcula segons l'alçada mitja de cada porció, que és de 9,5 metres.

7. *Soterranis i semisoterranis*: Es permet la construcció de soterranis i semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació, sempre que quedin degudament justificats d'acord amb les necessitats de la indústria, i sempre que quedin garantides l'accessibilitat i les condicions de seguretat.
8. L'alçada lliure interior serà com a mínim de 2,20 metres.

D. Subzona 7D:

1. Admet la volumetria existent a la data d'aprovació inicial d'aquest POUM
2. Pot ser objecte de reforma, rehabilitació i, fins i tot, d'enderroc i reconstrucció mantenint sostre i volum actuals i l'ús exclusiu d'estacionament i aparcament.

Article 205. Condicions d'ús

Subzones 7A, 7B i 7C

1. L'ús predominant serà l'industrial en les classes d'indústria de baix impacte tipus I i de tipus II i d'indústria agrupada, amb les limitacions que estableix l'article 123, a les subzones edificables entre mitgeres i/o amb ocupació total de la parcel·la. S'admet, a més, l'indústria separada a les subzones d'edificació aïllada, en aquelles parcel·les on el volum edificable no s'hagi dividit en diverses naus i/o activitats.
 2. Seran compatibles l'ús comercial i el d'oficines, restringits a la comercialització dels propis productes industrials i a l'administració de la pròpia empresa, respectivament, i els magatzems, estacions de servei i garatges, esportiu, i restauració al servei del polígon industrial respectiu.
 3. L'ús d'habitatge es limitarà al mínim necessari per manteniment i l'atenció de les instal·lacions industrials i mai superarà un habitatge de 100 m² construïts per un sostre industrial mínim 5.000 m².
 4. Serà d'aplicació expressa la previsió de places d'aparcament que determina l'article 126 de les presents normes en relació als diferents usos a què es destinen les edificacions.
 5. Les subzones 7A1, 7A11 i 7A12 poden substituir l'ús industrial pel d'habitatge com a predominant mitjançant el procediment exposat a l'article 204 A.1.,2.
- Subzona 7D.

No admet altre ús que els de estacionament i aparcament.

POLÍGONS PENDENTS DE DESENVOLUPAMENT

7243

Article 206. Definició i objectius.

1. Compren unitats de sòl urbà, en general de petita dimensió, on, per a poder concedir llicències d'edificació, és necessari prèviament procedir al desenvolupament de projectes de reparcel·lació i/o urbanització.
2. Aquests polígons procedeixen del PGO que es revisa, en tant que no s'han desenvolupat, i el POUM els manté intocats o amb modificacions tendents a facilitar-ne l'execució; o bé són definits de bell nou pel POUM per a resoldre problemes –bàsicament de parcel·lació– que requereixen de figures urbanístiques prèvies a la llicència, sense necessitar, però un Pla de Millora Urbana.
3. La seva edificabilitat és la mateixa que preveia el PGO que es revisa.
4. El PMU ha de determinar la localització concreta dels habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació dels terrenys per aquesta finalitat i fixarà els terminis obligatoris per a l'inici i l'acabament de la construcció d'aquests habitatges, que no poden ser superiors a 2 anys de l'inici de les obres, a partir de que la parcel·la tingui condicions de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència.
5. Quan sigui el cas, cal justificar el plan de millora si aquests sectors tenen per objectius els establerts en l'article 40.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
6. El sostre edificable dels polígons, es determina a partir dels paràmetres de les diferents qualificacions urbanístiques grafades als plànols d'ordenació, i per tant, els valors absoluts de sostre i densitat inclosos en les diferents fitxes, tenen un caràcter indicatiu.

Article 207. Sistema d'ordenació, condicions d'edificació i ús i terminis per habitatge de protecció

1. Als plànols d'ordenació de la sèrie 3 s'hi fixa la zonificació de cada polígon, que remet a les zones en sòl urbà consolidat abans detallades.
2. Per habitatges de protecció pública, els terminis obligatoris per a l'inici i l'acabament de la construcció d'aquestes habitatges que no poden ser superior a 2 anys de l'inici de les obres, a partir de que la parcel·la tingui condicions de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència.

Article 208. Llistat de polígons.

1. Són els següents:

POLÍGONS EN SÒL URBÀ						
TRACTAMENT SEGONS NSP	NOM	M2 (PLÀNOL)		% CESSIONS		
		SUP. SECTOR	ÚS	ELL	EQ	V+EL+Eq
CREU BLANCA	UA-19	POLÍGON 1	2.496	R	—	40
CAL SOTATERRA	P-6	POLÍGON 2	3.113	R	—	via
CAMP DEL SERRA	UA-5	POLÍGON 3	18.501	R	—	75
CAL DOT	UA-21	POLÍGON 6	60.278	R	11,6	2,9
VILAMORÓS (P-1)	P-1	POLÍGON 8	20.578	R	13,3	18,0
CARRETERA C-26		POLÍGON 10	3.900	R	—	10
C. DELS POLLANCRES	SU	POLÍGON 12	2.901	R	—	50
LA FARINERA	UA-781	POLÍGON 14	3.151	R	—	78
STA. LLÚCIA / QTRA. MANRESA	SNU	POLÍGON 16	23.351	I	23,4	—
						57

- 7244

2. D'acord amb l'Agenda del POUM, la seva redacció, aprovació i execució està prevista a la primera etapa de desenvolupament del POUM.

SECTORS EN SÒL URBÀ PENDENTS DE DESENVOLUPAMENT

Article 209. Definició i objectius.

1. Comprén el sòl urbà on per a assolir la condició de solar, es requereix desenvolupar Plans de Millora Urbana.
2. Aquest tipus de sòl té la consideració de urbà no consolidat.
3. L'objectiu dels diversos PMU és el de consolidar aquests sòls, completant la trama urbana de Solsona i/o acomplint les operacions de rehabilitació, reforma interior, remodelació urbana, transformació d'usos i altres indicades a l'article 68 de la LU, i obtenint les adequades cessions per a sistemes locals i en concepte d'aprofitament urbanístic.
4. Els plans de millora urbana 7 i 17 han de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic a l'ajuntament.

Article 210. Desenvolupament i terminis per habitatge de protecció

1. Es durà a terme mitjançant Plans de Millora Urbana, amb el contingut fixat a l'article 68 de la LU.
2. El PMU ha de determinar la localització concreta dels habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació dels terrenys per aquesta finalitat i fixarà els terminis obligatoris per a l'inici i l'acabament de la construcció d'aquests habitatges, que no poden ser superiors a 2 anys de l'inici de les obres, a partir de que la parcel·la tingui condicions de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència.
3. El pla de millora urbana haurà de determinar la participació del sector en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial.
4. Per habitatges de protecció pública, els terminis obligatoris per a l'inici i l'acabament de la construcció d'aquestes habitatges que no poden ser superior a 2 anys de l'inici de les obres, a partir de que la parcel·la tingui condicions de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència.

Article 211. Llistat de Sectors.

1. Són els següents:

SECTORS EN SÒL URBÀ

	TRACTAMENT SEGONS NSP	NOM	M ₂ (PLÀNOL)		ÚS	% CESSIÓNS			M ₂	M ₂ ST.	M ₂ EDIFIC.	M ₂ N° HBQ.	DENSITAT		
			SUP.SECTOR*	ÚS	ELL	EQ	V+EH+Eq	ST.					HRL	HP	GLOBAL
LA FARINERA	UA-7B1	SECTOR 4	8.309				100								0,0
LA BÒVILA	UA-22	SECTOR 7	35.268	I	19,75	4,48	40,8	21.172	0,60						
Ita d'Àngel Guimerà-La Canera-Falç i Plaça-Ar. Domènec Costa			SECTOR 9	R	*	*	50	5.192	0,90	50	63,0	38,6	101,0		
ANTIC ED-3		SECTOR 11	4.427	R	20	*	45	2.214	0,50	16	14,7	21,4	38,0		
CAL LLARG	SNU	SECTOR 13	8.856	R	*	*	50	2.400	0,35	15	7,0	15,0	22,0		
CARRETERA C-28	SNU	SECTOR 15	13.005	R	(1)		40	8.343	0,60	80	35,0	25,7	60,0		
BOMBERS	Equipament	SECTOR 17	2.938	R		(2)	40	2.656	0,90	30	91,0	38,6	129,0		

* mínim: 10% Ell, 5% Eq

(1) acumula mínim Ell + Eq

(2) mínim 600 m²

- D'acord amb l'Agenda del POUM, la seva redacció, aprovació i execució està prevista a la primera etapa de desenvolupament del POUM
- Les densitats del quadre són les següents:

- Habitatges de renda lliure - HRL: La que figura al quadre.
- Habitatges de protecció - HP (30% del sostre total destinat a habitatge): la que resulti de la següent fórmula:

$$D = (0,3 \times St) / (70 \times Sup.)$$

Essent:

D = Densitat habitatges/ha.

St. = Sostre total destinat a habitatge, en m².

Sup. = Superfície del sector en ha.

La densitat global resultant és la suma de l'habitatge lliure i el de protecció.

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 212. Definició i objectius.

1. Constitueixen el sòl urbanitzable de Solsona els terrenys que el POUM ha considerat necessaris i adequats a fi de garantir el desenvolupament urbanístic sostenible del municipi.
2. Tot el sòl urbanitzable de Solsona té la consideració de delimitat, excepte el nou Sector K (al Sud de Solsona).

Article 213. Desenvolupament i normativa aplicable.

1. Es durà a terme mitjançant Plans Parciais Urbanístics per a cada sector delimitat, els quals contindran les determinacions i la documentació que especifiquen els articles 65 i 66 de la LU.
2. Als sectors que disposen de Pla Parcial aprovat definitivament els hi serà d'aplicació la seva pròpia normativa o ordenança, excepte en allò que resulti contradictori amb les presents NNUU (com poden ser les alçades reguladores i alçades lliures), en quin cas s'aplicaran aquestes.
3. El model de mobilitat s'ajustarà als principis de moderació de la circulació, on es pretén promoure els models de desplaçaments més sostenibles a fi de defensar els valors de qualitat de vida i mediambientals de la població.
4. Cal determinar, si escau, la participació del sector en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial.

Article 214. Reserves per a sistemes locals, sistemes generals adscrits i per a habitatge de protecció pública.

1. El Pla d'Ordenació fixa per a cada sector el sòl destinat a espais lliures i dotacional, segons la posició urbana, les necessitats funcionals, els requeriments paisatgístics i les condicions naturals dels terrenys, atenent tant a les necessitats del sector com a les del conjunt del municipi, atès que les reduïdes dimensions d'aquest, no permeten una segregació conceptual radical entre sistemes generals i locals.
2. Llevat d'indicació en contrari, s'entendrà que les cessions per sistemes locals són les mínimes establertes per la Llei d'Urbanisme de Catalunya i que l'excés, fins a les exigides per la fitxa de cada sector, tenen caràcter de sistemes generals.
3. Els plans parciais urbanístics vetllaran per tal que els sistemes locals i generals es potenciïn mútuament i amb aquesta finalitat es procurarà agrupar les superfícies dotacionals i d'espais lliures quan es consideri que l'agrupació incrementa l'eficiència de l'ús del sòl.

4. D'acord amb la Llei d'urbanisme, s'aplicarà a aquests sòls el règim de cessió gratuïta, sense perjudici de l'ocupació directa o expropiació anticipada dels sistemes generals, si escau.
5. Els PPU determinaran la localització concreta de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb les previsions de la LU, i han de preveure els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges, que no poden ser superiors a 2 anys de l'inici de les obres, a partir de que la parcel·la tingui condicions de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència

Article 215. Llistat de sectors.

1. El llistat dels sectors en sòl urbanitzable delimitat figura al següent quadre:

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT												
TRACTAMENT SEGONS NSP	NOM	M2 (PLÀNOL) SUP.SECTOR*	ÚS	% CESSIÓNS			M2	AFST/AFS	DENSITAT			
				ELL	EQ	V+ELL+EQ			ST.	EDIFC.	Nº HBQ.	GLOBAL
ELS MASOS	P-11, P-13	SECTOR B	134.064	R	*	*	60	60.438	0,60	814	35,0	61,0
LA CISSA	P-6	SECTOR C	23.490	R	*	*	43	11.510	0,49	90	17,5	39,0
Cabana d'en Gel, voltant cementiri	P-6	SECTOR D	18.585	R	*	*	40	11.151	0,60	113	35,0	61,0
P7-P10 i part SNU		SECTOR E	44.704	R	*	*	60	28.822	0,60	271	35,0	61,0
LA CABANA DEL SILO	P-12	SECTOR F	110.843	R	*	*	50	38.796	0,35	321	14,0	29,0
CABANA DEL MÀRTIR		SECTOR G	29.103	R	*	*	60	16.650	0,58	174	35,0	61,0
SANT LLÚCIA		SECTOR H	435.645	I	*	*	vialitat + 30	217.823	0,50			
MIRASOL		SECTOR I	55.684	R	*	*	50	19.489	0,35	161	14,0	29,0
C/ de Pau Picasso- C/ de Josep Ma de Segarra		SECTOR J	20.489	R	*	*	55	8.196	0,40	78	21,0	38,0
C-149	SNU	SECTOR L	20.619	R	*	*	70	4.124	0,20	35	8,4	17,0
ELS MASOS	P-11, P-13	SECTOR M	17.152	R	*	*	60	10.291	0,60	104	35,0	61,0
ELS MASOS	P-11, P-13	SECTOR N	82.669	R	*	*	60	49.721	0,60	504	35,0	61,0
Cabana d'en Gel, voltant cementiri	P7-P10 i part SNU	SECTOR O	18.002	R	*	*	60	9.961	0,60	101	35,0	61,0
Cabana d'en Gel, voltant cementiri	P7-P10 i part SNU	SECTOR P	43.072	R	*	*	60	25.843	0,60	262	35,0	61,0
MOVIGRUP- SMI no urbanitzable		SECTOR Q	20.863	I	*	*	15	12.518	0,60			
CAL SOTATERRA	SNU	SECTOR R	94.830	R	*	*	70	37.932	0,40	461	31,5	49,0
	P-7, P-10	SECTOR S	22.017	R	*	*	60	13.210	0,60	134	35,0	61,0

* mínim: 10% EL, 5% EQ
(1) acumula mínims EL + EQ
(2) mínim 600 m2

2. Els sectors que queden per a segona etapa, segons l'agenda i el quadre anterior, serà admissible que algun d'ells s'avanci en el temps en el seu desenvolupament si es donen les següents circumstàncies entre els sectors de la primera etapa del mateix ús global:
 - a) Haver-se urbanitzat més del 70% del sòl previst.
 - b) Estar construït o en fase de construcció més del 25% del sostre previst.
3. El sector F ha d'efectuar la cessió per a ampliació del cementiri en la 1a etapa, sigui com a cessió anticipada, o en desenvolupament per subsectors
4. El llistat dels sectors en sòl urbanitzable no delimitat figura al següent quadre:

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT												
TRACTAMENT SEGONS NSP	NOM	M2 (PLÀNOL) SUP.SECTOR*	ÚS	% CESSIÓNS			M2	AFST/AFS	DENSITAT			
				ELL	EQ	V+ELL+EQ			ST.	EDIFC.	Nº HBQ.	GLOBAL
SNU	SECTOR K	305.145	R	*	*	*	60	183.087	0,60	1.861	35,0	61,0

* mínim: 10% EL, 5% EQ
(1) acumula mínims EL + EQ
(2) mínim 600 m2

5. El sòl urbanitzable no delimitat podrà delimitar-se, justificadament i de manera parcial o en la seva totalitat, a partir del final de la segona etapa de l'Agenda. Aquesta delimitació, però, podrà avançar-se en el temps si es dona alguna de les següents circumstàncies:

- a) Haver-se urbanitzat més del 70% del sòl urbanitzable delimitat residencial previst, i haver-se construït més del 40% del sostre previst en aquest tipus de sòl.
- b) Haver arribat la població a 12.000 habitants.
- c) La superfície mínima per delimitar serà de 10 Ha

6. Les densitats són les següents

- a) Habitatges de renda lliure - HRL: La que figura al quadre.
- b) Habitatges de protecció - HP (30% del sostre total destinat a habitatge): la que resulti de la següent fórmula:

$$D = (0,3 \times St) / (70 \times Sup.).$$

Essent:

D = Densitat habitatges/ha.

St. = Sostre total destinat a habitatge, en m².

Sup. = Superfície del sector en ha.

La densitat global resultant és la suma de l'habitatge lliure i el de protecció.

7. Les previsions d'habitatge social seran les que indica l'art. 160.2 i les fitxes respectives dels sectors.

CAPÍTOL 2. CRITERIS D'URBANITZACIÓ I SOSTENIBILITAT.

Article 216. Zonificació i ordenació general.

- 1. La distribució de les àrees edificables i dels espais lliures es realitzarà de manera que permetin el major i el millor ús energètic de tots ells, en funció de les tipologies escollides i les condicions del planejament urbanístic general.
- 2. L'assolellament dels espais lliures i les zones verdes admetrà una àrea d'ombra permanent admissible, el 21 de març, del 50% del total de la seva superfície com a màxim.
- 3. El traçat dels carrers i la parcel·lació es realitzarà d'acord amb la topografia i condicionants del sector, sense que comprometi la millor orientació de les edificacions a fi de reduir les necessitats energètiques futures dels edificis tant a l'hivern com a l'estiu. Quan s'escaigui, s'haurà de garantir la permeabilitat als ecosistemes de les barreres (bàsicament viàries) que caldrà executar.



Article 217. Vialitat, mobilitat i trànsit.

1. El traçat i seccions de la xarxa viària formada pels eixos de distribució i secundaris, es dissenyarà de manera que sigui apte per a la circulació del transport públic.
2. Es preveuran diversos nivells de circulació rodada, amb l'objectiu de segregar les àrees restringides dels eixos de major circulació (eixos de distribució i secundaris). S'anomenen àrees restringides aquelles on la circulació es restringeix a residents o càrrega i descàrrega, i per tant amb predomini dels desplaçaments a peu o en bicicleta.
3. Es dissenyarà una xarxa d'itineraris pel desplaçament segur i confortable de vianants i bicicletes. En les àrees restringides la bicicleta es trobarà en règim de cohabitació amb la circulació rodada, sempre i quan es puguin garantir velocitats reduïdes.
4. Els vials amb major circulació disposaran d'una pavimentació sonoreductora.
5. La secció dels vials que n'enllacin un o més de preexistents serà similar a la dels vials connectats, justificant si s'escau altres solucions.
6. En les àrees amb paviment és aconsellable la disposició de canals de distribució de l'aigua de pluja i reg entre escossells.
7. Tots els edificis hauran de tenir accés rodat.
8. En especial, els edificis destinats a l'ús industrial hauran de complir amb el Real Decreto 786/01, de 6 de juliol o el que el substitueixi pel qual s'aprova el Reglament de Seguretat contra incendis en els establiments industrials en quant a les condicions urbanístiques i de vialitat requerides per les activitats que es puguin desenvolupar, o normativa concordant d'obligat compliment.

Article 218. Recomanacions per a l'edificació.

1. El planejament parcial cuidarà la disposició de les edificacions en relació a la insolació, la contaminació acústica i la ventilació, i en relació a aquells paràmetres mitjançant els quals es pugui controlar l'increment del potencial d'estalvi energètic.
2. Les façanes dels habitatges de les noves edificacions no podran tenir menys d'una hora de sol, entre les 10 i les 14 hores solars, el 21 de gener. Per justificar l'anterior prescripció, els Plans Parciaus documentaran en un plànol del conjunt del sector, on hi figurin les edificacions previstes, amb la projecció de l'ombra projectada en l'ordenació proposada, en planta i secció, el 21 de gener.
3. El Pla Parcial projectarà la forma i situació relativa dels edificis resultants de manera que potenciïn les aportacions solars i en minimitzin les pèrdues, i fomentin els mecanismes de ventilació i refrigeració naturals.
4. A tal efecte es relacionen les següents recomanacions:
 - a) Seran preferents les tipologies amb profunditat reduïdes que continguin habitatges passants.

- b) S'admetrà que els elements sortints en façanes a sud, no comptabilitzin en l'ocupació del solar, però sí en les distàncies mínimes a les partions.

Article 219. Infraestructures.

1. S'aplicaran criteris de racionalització de la gestió de l'energia consumida, amb:
 - a) Incorporació de tecnologies d'estalvi energètic en l'enllumenat públic.
 - b) Utilització de làmpades de vapor de sodi a alta pressió en l'enllumenat públic quan no sigui justificada suficientment la llum blanca.
 - c) Utilització del nivell lumínic per la jerarquització de les vies, amb especial protecció del cel fosc en espais naturals d'interès municipal i en el sistema fluvial.
2. Els Plans parcials reservaran els espais necessaris, en els vials o en àrees exclusives, pel sistema de recollida selectiva de residus adoptat per l'Ajuntament.

Article 220. Hidrants d'incendi.

Els projectes d'urbanització hauran d'incloure la instal·lació d'hidrants d'incendi en llurs xarxes d'abastament d'aigua en les condicions que fixa l'annex del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, les urbanitzacions i les edificacions residencials.

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 221. Definició, finalitat i tipus.

1. El Sòl No Urbanitzable comprèn aquelles àrees del territori municipal caracteritzades pel seu interès agrari, forestal, ecològic o paisatgístic, on aquest POUM no permet processos d'urbanització de caràcter urbà, per tal de garantir la continuïtat i millora dels usos que els hi són propis, i potenciar les condicions naturals d'aquests sòls, els seus valors mediambientals i la seva funció d'espais oberts a l'entorn de l'àmbit urbanitzat.
2. Es diferencien els següents tipus de Sòl No Urbanitzable:
 - a) Sòl No Urbanitzable Protegit d'interés Agrícola. (Zona 20)
 - b) Sòl No Urbanitzable de Protecció Forestal. (Zona 21) dividit en subzones:
 - Àrees afectades pels incendis de 1998 (subzona 21a).
 - Garrigues i bosquines (subzona 21b).
 - Prats (subzona 21c).
 - Boscos (subzona 21d).
 - c) Sòl No Urbanitzable de Protecció especial. (Zones 22 i 23).
 - Sòls de valor natural i connexió (Zona 22)
 - Sòls d'alt valor agrícola (Zona 23)
3. Els propietaris de sòl no urbanitzable tenen el dret d'usar, gaudir i disposar de llur propietat, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins dels límits establerts per la llei, pel planejament i per la legislació sectorial.
4. Les finalitats que el present Pla d'Ordenació pretén a través de la regulació del Sòl No Urbanitzable són les següents:
 - a) Protegir aquests sòls dels processos de parcel·lació urbanística.
 - b) Preservar i promocionar la millora de les explotacions agràries i forestals, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys.
 - c) Protegir els elements naturals més destacats o que defineixen l'aspecte global del territori, reservant-ne els valors ecològics i paisatgístics.
 - d) Establir el règim d'usos que s'hi poden desenvolupar, mitjançant la divisió del territori en les diferents zones i sistemes que l'integrin i establir-ne la seva respectiva regulació normativa.

7252

- e) Establir la regulació de les diverses activitats o equipaments d'interès públic que es puguin admetre en cada zona, així com específicament en determinats emplaçaments concrets de forma que no malmetin els valors que es pretén mantenir i potenciar.
- f) Fixar, allí on la regulació de cada zona ho permeti, les definicions, paràmetres, característiques i condicions per l'admissió de les edificacions destinades a construccions agrícoles, instal·lacions d'interès públic i social així com aquelles destinades a l'execució i el manteniment de les obres públiques.
- g) Sistematitzar la localització d'activitats relacionades amb activitats col·lectives de l'educació en el lleure i l'esbarjo, així com les de caràcter esportiu i cultural, compatibles amb les funcions essencials del sòl no urbanitzable.
- h) Regular les infraestructures d'accessibilitat i les instal·lacions i obres necessàries per als serveis tècnics i altres instal·lacions d'interès públic.
- i) Afavorir la connectivitat ecològica i paisatgística entre àrees d'interès natural.

Article 222. Desenvolupament del Pla

1. Les determinacions que conté aquest Pla sobre el sòl no urbanitzable, sens perjudici de la seva immediata aplicació, poden ser desenvolupades mitjançant plans especials urbanístics, els quals tindran les finalitats següents:
 - a) La protecció d'espais fluvials i recursos hidrològics.
 - b) La millora d'àmbits rurals.
 - c) La regulació de les masies i cases rurals a les que es refereixen el Catàleg de les masies i cases rurals, i l'inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable.
 - d) La protecció i regeneració de conreus i espais forestals.
 - e) La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals.
 - f) La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal.
 - g) La protecció i la millora de les vies i camins rurals.
 - h) I d'altres finalitats anàlogues.
2. Els plans especials urbanístics no poden alterar les determinacions del Pla d'ordenació, excepte per a regular més restrictivament les condicions d'ús i per a augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.
3. Els plans especials de qualsevol tipus, que persegueixen objectius diferents dels anteriorment esmentats i que incideixen en el territori classificat com a sòl no urbanitzable, han de justificar expressament l'observança de les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació.
4. Els sòls no urbanitzables, i zones, per la seva posició periurbana, estan subjectes a un procés de deteriorament si no disposen d'un tractament adequat. Aquest hauria de

7253

permetre, per al sòl de tipus agrícola, la seva ràpida adequació a la demanda dels seus productes per millorar-ne la rendibilitat i a la qualitat paisatgística i de l'entorn; i per al sòl de tipus forestal, el foment de programes de repoblació i manteniment que permetessin, en un futur, la seva explotació racional, també atenent a la qualitat paisatgística. Amb aquesta finalitat, es recomana la delimitació d'un parc agrícola, i eventualment un parc territorial per al sòl forestal si no fós possible tractar ambdós tipus de sòl en una sola figura urbanística.

4.1. Per al parc agrícola fòra necessària la creació del corresponent Consorci, amb caràcter local o supramunicipal, i amb les següents finalitats:

- a) Promoure l'ordenació de l'espai agrari i/o forestal com a tal, així com la seva corresponent gestió.
- b) Informar sobre les activitats que afectin l'espai requerint a l'administració competent pel compliment de l'acordat.
- c) Vetllar per l'acompliment de la legislació i del planejament vigent.
- d) Promoure inversions i serveis propis de l'espai.
- e) Fomentar l'aprofitament racional dels recursos de l'espai, el desenvolupament econòmic i tecnològic de les activitats agràries.
- f) Establir acords de col·laboració amb altres entitats sense ànim de lucre, que coincideixin essencialment amb els objectius del Consorci.
- g) Col·laborar amb les autoritats competents en l'àmbit de l'espai agrari i/o forestal.
- h) Promoure la captació, coordinació i gestió d'ajuts i fons comunitaris i d'altres administracions i ens que les puguin atorgar.

El Consorci podrà realitzar per a la consecució de les esmentades finalitats les següents funcions:

- a) Redactar i/o promoure estudis, plans i informes relatius a l'espai agrari i/o forestal, catàlegs d'edificis o monuments d'especial protecció.
- b) Gestió del pla especial urbanístic que a aquest efecte es redacti.
- c) Assessorament i ajuda tècnica necessària als ens del Consorci.
- d) Estudiar, projectar i instal·lar els serveis necessaris a l'espai agrari, així com l'arranjament de camins, accessos, etc...
- e) Realitzar, contractar i fer el seguiment de les obres i actuacions corresponents, àdhuc els serveis de manteniment i gestió posterior de les instal·lacions i serveis de l'espai agrari i/o forestal, prèvia delegació dels membres consorciats.
- f) Informar amb caràcter previ, qualsevol proposta d'actuació a desenvolupar en tots els sectors de l'àmbit de l'espai agrari i/o forestal.
- g) Actuar a tots els efectes com a òrgan de representació de l'ens del Consorci, amb tot el que faci referència a l'espai agrari i/o forestal.
- h) L'elaboració, control i realització del planejament, gestió i disciplina urbanística dins l'àmbit de l'espai agrari i/o forestal, prèvia delegació si s'escau, dels membres consorciats, així com la formació del patrimoni de sòl que comporti l'esmentada gestió segons preveu la legislació vigent.

- i) Promoure campanyes i accions de protecció i millora d'el·l'espai agrari i/o forestal.
- 4.2. El parc territorial, en cas de tirar endavant aquesta figura, se subjecta a les següents consideracions:
- a) Àmbit:
Aquest Pla Especial hauria de delimitar un territori àmpliament superior al municipal. En aquest àmbit s'hi preveuran diferents qualificacions de sòl dintre dels sistemes i zones urbanístics establerts, essent dominant la presència de les àrees forestals.
- b) Objectius:
- Definir els accessos, portes i itineraris del parc que garanteixi un correcte ús del mateix.
 - Ordenar la xarxa viària, establint-ne la jerarquia, amplades, traçat, tractament, caràcter i ús que s'han de desenvolupar en aquest àmbit.
 - Regular la xarxa hidrològica del sector i identificar aquells que caldrà preservar de l'accés públic per la seva especial condició forestal, ecològica o paisatgística.
 - Preservar la funcionalitat del corredor ecològic del sistema de torrents i d'espais amb cobertura herbàcia (conreus, prats, espais enjardinats, etc...).
 - Preveure els programes de repoblació i manteniment que permetin l'explotació racional de la forest, atenent també a la seva qualitat paisatgística.
- c) Condicions d'ordenació, edificació i ús:
- c). 1. El Pla Especial establirà l'estructura dels sistemes urbanístics de sòl públic necessària per a la consecució dels objectius definits en l'apartat b) d'aquest article.
- c).2. Determinacions fonamentals de l'ordenació:
- El Pla Especial urbanístic establirà les condicions de desenvolupament de l'ús al seu interior, diferenciant els espais per a la pràctica lúdica i esportiva, dels espais d'observació i restricció d'accés generals.
 - El Pla Especial urbanístic establirà les mesures preventives i de desenvolupament respecte la flora i la fauna del parc, regulant les condicions a les que posteriorment s'hauran d'ajustar el conjunt de les obres d'urbanització i condicionament general del parc.
 - El Pla Especial ordenarà la xarxa rural d'aquest sector amb la finalitat de mantenir la coherència amb les finalitats i els objectius que aquest Pla defineix, establint els elements i infraestructures necessàries per a preservar aquest sector de la incorporació al procés urbà.
 - El Pla Especial ajustarà les condicions d'ordenació de les edificacions i instal·lacions de l'àmbit delimitat, tot valorant l'equilibri necessari entre els diferents factors que hi intervenen: compatibilitat conreus intensiu i extensiu, avaluació de la integració en el paisatge rural, control i regulació dels drenatges naturals i artificials, regulació dels usos respecte la finalitat i objectius del Pla Especial, etc...
- d) Condicions de gestió:
- d). 1. Aquest Pla Especial urbanístic que serà de Promoció Pública, establirà el sistema d'actuació, així com les etapes d'execució corresponents.

7255

- d).2. El Pla Especial urbanístic establirà el règim de prioritats sobre els terrenys més adients per formar part dels sòls que han de configurar el conjunt del parc territorial.
 - d).3. La gestió pública del Pla Especial comportarà la incorporació de l'exercici del dret de "tanteig i retracte", per tal de facilitar l'obtenció de sòls inclosos dintre de l'àmbit del Pla Especial.
5. Com a resultat de conveni urbanístic, es preveu el desenvolupament d'un Pla Especial Urbanístic sobre un terreny situat amb façana a la carretera de Solsona de Biosca, prop de l'enllaç amb la "variant" de la carretera de Berga, amb una superfície de 2,1393 ha., destinat a l'ubicació d'una benzinera i usos annexes, amb les següents condicions de caràcter urbanístic (a part d'altres conveniades de diversa índole):
- a) Les instal·lacions cobertes es limitaran a:
 - Edifici multiservei (bar-restaurant, serveis, oficina, botiga...).
 - marquesina sortidors (8 sortidors).
 - Taller-boxes camions.
 - Serveis camioners (lavabos, dutxes).
 - b) Les instal·lacions descobertes vindran delimitades pel propi PEU.
 - c) S'exigeix una superfície mínima d'aparcament de camions de 8.000 m², 4.000 dels mateixos de manera immediata i els 4.000 restants amb posterioritat. Les tarifes d'aparcament es concertaran amb l'Ajuntament, si bé hauran de ser, com a mínim, un 10% més econòmiques de la mitjana del preu que es cobri en localitats semblants de l'entorn de Solsona.
 - d) Es deixarà lliure d'ocupació o bé amb ocupació temporal la franja assenyalada en el plànol N2.

Article 223. Vies rurals i tanques

- 1. La xarxa de camins rurals definida pel present Pla d'Ordenació, és aquella formada per camins d'interès públic que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzat i la comunicació amb la ciutat. Els camins rurals formen part del sistema viari.
- 2. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.
No poden obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat si no està expressament prevista en aquest Pla d'Ordenació, o en els plans especials urbanístics que en sòl no urbanitzable poden desenvolupar-lo, o en els plans o programes sectorials de l'Administració competent en matèria d'agricultura o de medi ambient.
- 3. No pot modificar-se tampoc el traçat en planta ni el perfil longitudinal i transversal dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques.
- 4. Aquests camins han de garantir el servei a les activitats que es desenvolupen en sòl rural i s'han d'adaptar a les exigències derivades de les noves necessitats de circulació de maquinària i vehicles de servei a l'agricultura, mitjançant la millora del desgüàs i del paviment, el qual ha de ser amb caràcter general permeable. Tanmateix, pot admetre's,

mitjançant la llicència, altres paviments no permeables en trams en què sigui necessari per l'existència de pendents, perills d'erosió o circumstàncies topogràfiques especials.

- Els camins inclosos en la xarxa principal han de tenir una amplada mínima de 6 m.
 - Els camins inclosos en les xarxes secundàries han de tenir una amplada mínima de 4 m.
 - Es defineix una àrea de protecció de sis metres a banda i banda de l'eix de tots els camins. En aquesta àrea no es poden fer construccions o edificacions, però sí les tasques pròpies de l'activitat agrícola.
 - Les franges de fins tres metres d'amplada situades a partir de cadascuna de les dues arestes dels camins, independentment de que pertanyin a la xarxa principal o a la secundària i malgrat no estar delimitades en els plànols corresponents, són declarades d'utilitat pública per aquest Pla d'Ordenació, i en qualsevol moment es pot acordar la necessitat de la seva ocupació. Per tant, l'Ajuntament de Solsona pot adquirir-les totalment o parcial mitjançant expropiació forçosa i amb el pagament de la indemnització adient, amb la finalitat de destinar-les a la millora de l'ambient rural (plantació d'arbrat o de vegetació, tasques de condicionament, etc.).
5. Dins la xarxa de camins rurals s'hi inclouen els camins ramaders existents, els quals estan sotmesos a la legislació sectorial vigent.
6. En Sòl No Urbanitzable, i amb caràcter general, no s'han de construir tanques de finques que no resultin justificades pels seus usos, necessitat i condicions de privacitat, etc. de conformitat amb la legislació civil. En tots els casos, aquestes tanques hauran de complir:
- a) Les tanques de les parcel·les es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen.
 - b) No s'admeten tancaments opacs que privin la visió del paisatge tret dels construïts amb elements vegetals.
 - c) S'admeten tancaments opacs resseguint la topografia natural construïts amb pedra natural o altres materials adequats al medi on se situen. Si es tracta d'altres materials, no superaran l'alçada de 0,80 m, encara que per sobre s'admeten tanques vegetals o de filat metàl·lic fins a una alçada total de 2 m.
 - d) Les tanques no podran obstaculitzar el pas i els recorreguts dels camins rurals considerats de domini o interès públic.
- Les regles sobre construcció de tanques s'apliquen també a les torres d'electricitat a construir en terrenys confrontants als camins.
- Els pals elèctrics i telefònics se situaran a una distància de 6 m de l'eix del camí.
7. S'haurà de deixar els entorns de les masies com a espais oberts i al foment de l'ús de tanques vegetals com arbres i arbustos.

Article 224. Ordenació de les aigües

1. Queda totalment prohibit abocar residus agraris, industrials o urbans a la llera dels cursos d'aigua, torrents o rieres, sèquies, canals de reg, etc... o al sòl de forma incontrolada.
2. L'administració, en compliment de la Llei d'Aigües i de la legislació sectorial vigent, vetllarà per què no es produeixin abocaments d'aigües residuals de granges, habitatges i indústries als llocs esmentats.
3. Es consideren infraccions d'especial gravetat els abocaments que puguin contribuir a la contaminació de les aigües continentals.

Article 225. Parcel·lacions urbanístiques i segregacions

1. Es considera parcel·lació il·legal tota aquella que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o usos que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable.

Queden prohibides les parcel·lacions, divisions o segregacions de terrenys, en tots els casos previstos en els articles 183 a 188 de la LU.

També resta prohibida quan la finca no tingui accés directe a les carreteres, vies rurals, pistes forestals i resta de vialitat de domini públic. No són possibles parcel·lacions, divisions o segregacions que originin finques amb superfícies inferiors a les previstes en el planejament.

2. Als efectes de l'aplicació del que disposa l'apartat anterior, s'estableix especialment el següent:
 - a) Es consideren incorporats a la documentació d'aquest Pla els corresponents plànols cadastrals i de carreteres, camins, vies rurals i pistes forestals existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla.
 - b) És preceptiva la sol·licitud de llicència municipal per a la realització de parcel·lacions, divisions o segregacions en qualsevol indret del terme municipal, sia quina sia la seva qualificació urbanística.
3. Les divisions i segregacions de finques rústiques han de complir les normes establertes en la legislació vigent; actualment el Decret 169/1983 de 12 d'abril (DOGC 330 de 20 de maig), el qual s'estableixen les unitats mínimes de conreu i el Decret 35/1990, de 23 de gener (DOGC 1260 de 26 de febrer) pel qual es fixa la unitat mínima forestal; requerint, en tot cas, l'autorització de l'organisme que tingui reconeguda la competència en aquesta matèria per tal que siguin legalment vàlides.

No obstant l'anterior, per acord de la Corporació Municipal, es podran establir normes que no vagin en contra del que s'estableix anteriorment (concretament els horts familiars estan permesos segons l'article 3.1 del Decret 169/1983).

Article 226. Ús d'habitatge

Aquest Pla d'Ordenació estableix amb caràcter general i d'acord amb els articles 47 i 50 de la LU la prohibició de construccions destinades a nou habitatge no vinculat a activitat rústica en

7258

general en tot el sòl no urbanitzable, i admet únicament la conservació, la millora i la reforma en les edificacions existents legalment implantades en el moment de l'entrada en vigor del Pla.

Article 227. Protecció contra incendis

De conformitat amb el que disposa el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, les urbanitzacions i les edificacions residencials, les activitats que comportin risc manifest d'incendi o explosió, i les edificacions permanents o temporals amb un aforament superior a 100 persones emplaçades en àrees forestals o amb vegetació abundant, han de complir les següents condicions mínimes:

1. El manteniment d'una franja perimetral de 25 metres permanent lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades.
2. La disponibilitat de dues vies públiques distintes, d'accés i sortida, amb comunicació amb la trama urbana del municipi o carretera asfaltada. Aquestes vies públiques han de tenir l'amplada útil establerta en l'article 6 del Decret esmentat. Si per les característiques de l'emplaçament de l'activitat no és possible el compliment de la condició anterior i només hi pot haver una única via d'accés, aquesta haurà de tenir una amplada mínima de 5 m., més els vorals.

Article 228. Actuacions d'interès públic i altres actuacions

1. En sòl no urbanitzable poden admetre's actuacions específiques d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. Aquestes actuacions són les previstes en l'article 47.4. de la LU. Cal seguir en aquest supòsit el tràmit de l'article 48 de la LU (aprovació de la Comissió Territorial d'Urbanisme, prèvia informació pública convocada per l'Ajuntament, i posterior llicència urbanística municipal), tret que existeixi un pla especial previ que habiliti aquestes actuacions.
2. També han de seguir els tràmits de l'article 48 de la LU, les actuacions següents: Obertura de vies d'accés, camins, o dreceres quan sigui admesa, serveis de carretera i qualsevol altra actuació quan hi hagi restes arqueològiques d'interès declarat o aquífers a protegir.
3. En la tramitació de les autoritzacions per actuacions d'interès públic haurà d'observar-se el següent:
 - a) El procediment és el previst a l'article 48 de la LU.
 - b) A l'expedient ha d'acreditar-se l'existència d'interès públic i la necessitat d'implantació en el medi rural. Cal justificar la no concurrència d'un règim especial de protecció de l'àmbit que sigui compatible amb la seva transformació.
 - c) La memòria ha de demostrar expressament la inexistència de risc per a les zones veïnes en ordre a l'equilibri ecològic, a les condicions naturals del sector o als valors paisatgístics.

Article 229. Instal·lacions d'obres públiques

1. D'acord amb el que preveu l'article 47 de la L.U., poden autoritzar-se en sòl no urbanitzable construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques. En qualsevol cas, han d'observar-se les determinacions sobre emplaçament i condicions d'edificació aplicables.
2. Cas d'haver-se de creuar el Sòl No Urbanitzable per noves línies de transport elèctric, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors conjunts amb les existents, al llarg de les grans infraestructures de comunicació.
3. Les actuacions específiques d'interès públic, si no estan incloses en un pla especial urbanístic han de ser sotmeses a informació pública per l'Ajuntament, per un termini d'un mes i han d'incloure la documentació que es preveu a l'art. 48 de la L.U.

Article 230. Serveis tècnics

1. Les instal·lacions de serveis tècnics que s'hagin d'implantar en sòl no urbanitzable requereixen, en defecte de pla especial, l'observança del tràmit de l'article 48 de la LU. S'hi comprenen les infraestructures d'accessibilitat, les instal·lacions i obres de serveis tècnics com les de telecomunicacions, infraestructura hidràulica general, abastament elèctric, subministrament i sanejament d'aigües, tractament de residus, producció d'energia i altres. Han de complir-se els requisits següents:
 - a) Justificació de la necessitat d'implantació de les instal·lacions en aquest tipus de sòl i de l'adequació de l'emplaçament i de les condicions de la parcel·la al servei concret.
 - b) Les instal·lacions tècniques han de tenir accés des de la xarxa principal de vies i camins, adequant-se els accessos a les necessitats específiques dels vehicles.
 - c) La previsió d'aparcaments necessaris per a vehicles, especialitzats o no, ha de ser com a mínim d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts i s'han de disposar íntegrament a l'interior de la parcel·la.
 - d) El projecte de la instal·lació ha de preveure el tractament dels espais no edificats i justificar l'adequació paisatgística a l'entorn.
 - e) L'ocupació màxima és del 30%.
2. L'Ajuntament ha d'especificar en cada cas les mesures necessàries per a l'adequació de les instal·lacions existents a les anteriors condicions. Amb l'objectiu de la preservació paisatgística i ambiental del territori, també pot suggerir emplaçaments alternatius que puguin complir els requeriments tècnics del projecte presentat.
3. S'haurà de soterrar tots els serveis de subministrament a una masia.
4. Les plaques solars s'instal·laran enrasades a les cobertes.

Article 231. Aprofitament forestal i tals d'arbres

1. Els aprofitaments forestals es realitzaran de forma que permetin la conservació i millora de les masses arbòries, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Llei 6/1988, del 30 de març, Forestal de Catalunya).
2. Tant sols es podran dur a terme els aprofitaments forestals inclosos en un Pla Tècnic de Gestió i Millora Forestal aprovat pel DMA, o bé en un Projecte d'Ordenació Forestal aprovat pel DMA o bé que compleixin els següents criteris:
 - a) Que permetin garantir el manteniment de la qualitat ecològica dels boscos, per tant amb l'objectiu general de la recuperació de la vegetació potencial pròpia d'aquesta zona climàtica.
 - b) No es podrà dur a terme cap aprofitament que provoqui la transformació de la comunitat vegetal cap a estadis de menys valor ecològic.
 - c) En els àmbits de vegetació de ribera les actuacions aniran encaminades a l'eliminació de la vegetació al·lòctona invasora i la substitució per espècies autòctones no invasores.
3. Per a l'atorgament de les autoritzacions d'aprofitaments forestals, que són competència del DMA de la Generalitat de Catalunya, caldrà un informe favorable de l'Ajuntament. L'ajuntament podrà introduir modificacions en les actuacions d'aprofitament forestals previstes en les autoritzacions sol·licitades, encaminades a la millora de les masses forestals, l'augment del seu valor ecològic o la millor defensa davant de possibles incendis.
4. En cap cas es permet l'obertura d'altres pistes que les exclusivament necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals i per prevenir i aturar els incendis, incloses en els programes de l'Administració Forestal o de Medi Ambient.
5. Es prohibeixen les tales d'arbres que no estiguin previstes en Plans de Gestió Forestal o que no disposin d'autorització expressa de l'Administració Forestal.
6. En els sectors afectats per incendis i en els de repoblació, s'estimularà la repoblació forestal amb espècies autòctones, d'acord amb la seva vegetació potencial.

Article 232. Altres disposicions de caràcter general

1. Els propietaris de sòls no urbanitzables vetllaran pel manteniment de l'arbrat i de la vegetació existent en els mateixos.
2. Els propietaris dels terrenys on hi hagi fonts, canals, sèquies, ponts, camins rurals, etc., hauran de mantenir aquests elements i el seu entorn en condicions de seguretat, salubritat i agençament públic. L'ajuntament ordenarà, si cal, l'execució de les obres necessàries per tal de mantenir les esmentades condicions, d'acord amb la legislació urbanística.
3. Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge natural, especialment aquells que projectin la seva silueta a la línia de l'horitzó.
4. Als efectes de l'anterior disposició les Administracions podran establir ajuts i subvencions als particulars per les actuacions de regeneració i millora.
5. Es limita l'ús dels rètols comercials a les masies, en els casos estrictament necessaris, les dimensions i la forma seran ajustades i discreta.

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITATS DEL SÒL NO URBANITZABLE

Article 233. Usos no admesos en Sòl No Urbanitzable.

1. No es permeten en sòl no urbanitzable i s'hauran d'emplaçar en sòls urbans o aptes per urbanitzar els usos o instal·lacions següents:
 - a. Edificis d'habitatge no vinculats a les activitats agràries, forestals i ramaderes.
 - b. Usos comercials excepte els admesos a l'article 234.
 - c. Usos d'oficines i serveis.
 - d. Ús sanitari - assistencial, excepte el complementari dels usos admesos.
 - e. Ús educatiu no relacionat amb l'ensenyament obligatori o la natura.
 - f. Ús socio-cultural no relacionat amb aspectes culturals o del lloc.
 - g. Ús industrial excepte els relacionats a l'article 234,7.
 - h. Ús d'estacionament, excepte els relacionats amb activitats pròpies del sòl lliure.
 - i. Ús públic-administratiu.
 - j. Ús d'abastament.
 - k. Qualsevol altre ús anàleg amb els anteriors i que no estigui comprés en l'article següent.
2. Les edificacions preexistents en sòl no urbanitzable efectivament destinades a usos diferents de l'habitatge que no siguin admesos per la Llei d'urbanisme:
 - a. si es van implantar il·legalment, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim fora d'ordenació.
 - b. Si no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat.
 - c. Les edificacions implantades legalment podran ser objecte d'ampliació quan se'n justifiqui la impossibilitat de trasllat a una altre classe de sòl. L'ampliació no superarà en cap cas el 60% del sostre edificat, ni 1000 m² de sostre i es tramitarà mitjançant el procediment regulat per l'article 58 del Reglament de la LUC.
 - d. Els canvis d'ús en les esmentades edificacions s'han d'ajustar en qualsevol cas a les determinacions de la Llei d'urbanisme, llevat que es tracti de reprendre el mateix ús concret que va ser objecte d'autorització, i estan subjectes a l'obtenció de llicència municipal d'acord amb el procediment que regula l'article 58 del Reglament de la LUC.

Article 234. Usos admesos en Sòl No Urbanitzable.



En coherència amb el model d'ordenació territorial definit pel present Pla d'Ordenació, i en observança de la LU:

1. És permès, en sòl no urbanitzable, i pel procediment dels articles 48 a 51 de la LU, de reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques i hagin estat incloses en el catàleg de masies i cases rurals, amb vista a destinar-les a un ús residencial, turístic o d'hosteleria rural o a activitats d'educació en el lleure.
2. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:
 - a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
 - b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
 - c) Les infraestructures d'accessibilitat.
 - d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.
3. L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat 2 ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals, per l'existència de riscos naturals o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.
4. En sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 2, només es poden admetre com a noves construccions, respectant en qualsevol cas les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:
 - a) Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica.
 - b) Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació enumerades per la lletra a).
 - c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
 - d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
 - e) Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal que exigeixen en tot cas la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

5. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades. Dita autorització se subjectarà al que preveuen els articles 48, 49 i 50 de la LU.
6. El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitat que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització de dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.
7. Els edificis de caràcter industrial implantats en sòl no urbanitzable i que disposin de llicència d'edificació no es consideraran fora d'ordenació, sinó disconformes, i podran subsistir mentre mantinguin les seves activitats actuals.

Article 235. Condicions d'ordenació per als diferents tipus d'edificació, i lindars relatius a les activitats agràries

1. Condicions generals per a totes les edificacions.

La construcció d'edificacions només s'admet quan es pugui justificar la necessitat de l'edificació en relació amb l'explotació agrícola, forestal o ramadera, o en altres circumstàncies previstes als articles 47 a 51 de la L 2/02 modificada per la L 10/04..

- a) Totes les edificacions han de ser aïllades.
- b) La disposició de l'edificació a la parcel·la ha de guardar sempre les distàncies mínimes de 10 m. respecte de tots els lindars de les parcel·les.
- c) El sòl proper a l'edificació, que no s'utilitzi per a finalitats agrícoles, ha de ser objecte de tractament paisatgístic, amb arbrat i vegetació. La concessió de llicència d'edificació en sòl no urbanitzable comporta el compromís de no deixar sòl vacant, és a dir, sòl erm sense tractament i/o cobertura vegetal.
- d) L'alçada màxima serà de PB+1P, amb un màxim de 8,50 m. al carener. S'exceptuen d'aquesta regulació els dipòsits o instal·lacions especials que han de justificar la conveniència de majors alçades.
- e) Només poden autoritzar-se edificacions que prevegin el corresponent sistema de depuració o sanejament d'aigües residuals.

2. Condicions particulars per a tipus d'edificació.

2.1. Masies i cases rurals.

En termes generals, i salvant el que en particular puguin determinar les fitxes del Catàleg:

- a) Les masies i cases rurals existents poden realitzar obres de manteniment i rehabilitació sempre que conservin o recuperin la volumetria i les característiques arquitectòniques originals de l'edifici, acceptant els cossos afegits.

Els cossos construïts que calgui enderrocar (per què desfiguren el conjunt i/o utilitzen materials no adients) poden substituir-se per altres adequats volumètricament, i del mateix sostre i volum.

Si es tracta d'una masia envoltada de granges en desús, grans coberts distorsionants, etc, pot substituir tota aquesta edificació en general de baixa qualitat per un volum que respecti la resta dels volums existents i el seu propi volum original, amb una superfície de la meitat del que s' enderroca, amb un màxim de 400 m².

- b) Les masies i cases rurals rehabilitades poden destinar-se a residències familiars, restauració, equipaments o educació en el lleure.
- c) Les masies de més de 200 m² construïts poden també destinar-se a turisme rural (allotjament rural independent), amb un nombre de places màxim de dos per cada 50 m² construïts.
- d) Podran fer-se segregacions en propietat horitzontal, d'acord amb l'article 50,3 de la LU, de manera que cap d'elles resulti inferior a 100 m² construïts.
- e) Les ruïnes només es poden reconstruir amb justificació de la seva anterior volumetria
- f) Les ampliacions i/o canvis de volum, així com els canvis d'ús s'admeten en les següents condicions:
 - f).1. Accés: Si presenta problemes -camí rost, mal conservat, etc...- s'han d'arreglar al mateix temps que qualsevol rehabilitació, canvi d'ús, etc....
 - f).2. Elements especials: Si hi ha algun element digne d'especial protecció segons les fitxes del Catàleg, caldrà posar-lo en valor..
 - f).3. S'haurà de construir un sistema de depuració de les aigües residuals, si no existeix o no és prou eficient.
 - f).4. És recomanable l'ús d'energies alternatives.
- g).1. Els projectes de reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals han d'ésser sotmesos a informació pública per l'ajuntament, per un termini de vint dies, i a l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent, que s'ha d'emetre en el termini de dos mesos.
- g).2. La llicència corresponent només es pot atorgar si el dit informe és favorable i, si s'escau, ha de fixar les mesures correctores i les condicions de caràcter urbanístic a què fa referència l'article 48.2. de la LU.
- g).3. Els projectes que només comportin obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment d'un ús existent admès per l'ordenament urbanístic resten únicament subjectes a llicència municipal.

2.2. Altres edificacions residencials en sòl no urbanitzable.

La inclusió l'inventari implica el coneixement a nivell informatiu de l'existència de l'edificació però no presumeix la seva situació de legalitat urbanística.

S'autoritzaran obres de millora de les seves condicions d'habitabilitat, però en cap cas podran realitzar-s'hi ampliacions ni increments de sostre edificat ni reconstrucció d'edificis ruïnosos, ni s'hi autoritzarà segregacions en propietat horitzontal (excepte els cassos en que el sostre sigui superior a 250 m²). Qualsevol actuació sobre aquestes edificacions comportarà:

- Si hi ha problemes d'accés -camí rost, mal conservat, etc...- s'han d'arreglar al mateix temps que qualsevol rehabilitació.
- Caldrà preveure i construir un sistema de depuració de les aigües residuals, si no existeix o no és prou eficient.
- Serà exigible la utilització d'energies alternatives i renovables.

2.3. *Habitatge familiar vinculat a l'explotació agrària, forestal o ramaderal.*

No s'admet la construcció de nous habitatges en sòl no urbanitzable, amb l'excepció del que preveu l'article 47.6.b de la LU. La seva superfície màxima serà de 300 m² construïts en les condicions dels anteriors apartats 2.1.f) 2 a 5.

3. *Edificacions de construccions destinades a activitats agràries*

Se subjectaven al procediment de l'art.48 de la LUC i 57 del RLUC les construccions que superin algun dels líndars següents:

- Ocuparien en planta 500 m²
- Sostre total 1000 m²
- Alçada màxima 10 m

3.1 *Magatzems agrícoles.*

S'autoritzaran amb ocupació del 3% de la parcel·la, sense superar mai els 500 m² de superfície. Alçada màxima a carener 8,00 m., i pendent màxim 30%.

Els coberts de palla, que són oberts, evitaren que les pilars siguin de totxana vista o altres materials inadequats a l'ambient rural on se situen.

3.2 *Construccions agràries.*

- a) Amb caràcter limitat a les construccions per guardar les eines i la maquinària de treball de camp. S'exclou l'habitatge i altres instal·lacions agrícoles, de transformació de productes, ramaderes, o de magatzem de materials. Les condicions d'edificació són les següents:
- b) Parcel·la mínima de 2.500 m².
- c) Dimensions màximes:

- Caseta: $3,00 \times 4,00 = 12,00 \text{ m}^2$.
- Porxo: $2,00 \times 4,00 = 8,00 \text{ m}^2$.

7266

d) Alçada màxima de 3,50 m.

3.3 Hivernacles.

S'autoritzaran en les següents condicions:

- a) Ocupació màxima de parcel·la: 30%.
- b) Separació a l'indars: una vegada i mitja l'alçada.
- c) Els materials utilitzats hauran de ser reciclables, i desmuntables amb facilitat.
- d) La superfície màxima de cada hivernacle no superarà els 5.000 m^2 , i se separarà un mínim de 40 m. de qualsevol altre hivernacle de la mateixa finca.

3.4. Granges

Es regulen per l'article 135 i la corresponent Ordenança Municipal, i pels límits per a les granges previstos a l'article 50 de la LUC. La separació mínima a l'indars una vegada i mitja l'alçada.

- 4. S'haurà de conservar els revestiments exteriors històrics dels murs amb la finalitat de no deixar la pedra vista. En els casos en que calgui restaurar-lo o reconstruir-lo s'utilitzarà morter de ciment o de calç, preferiblement barrejat amb àrids de la zona.
- 5. Els projectes siguin del tipus que siguin, hauran de presentar una proposta de conservació o de restauració dels entorns de les edificacions. En els casos que la intervenció vagi més enllà de respectar la vegetació existent que afegeixen una proposta de plantació detallada. La finalitat de les plantacions sempre serà la d'harmonitzar les formes arquitectòniques i la de posar en valor l'entorn rural
- 6. Els projectes hauran de respectar els elements del patrimoni rural menor amb l'ús de tècniques constructives vernaculars.

Article 236. Àrees extractives.

- 1. Es consideren àrees extractives els sòls on temporalment es realitzen activitats d'extracció de terres, granulats, o s'exploten pedreres.
- 2. Aquestes activitats tenen sempre caràcter temporal i provisional, i per tant no constitueixen una zona diferenciada, sinó que s'admeten com a ús compatible en part o la totalitat d'altres zones. L'Ajuntament fixarà en cada cas la duració màxima de l'extracció.
- 3. Prèviament a l'obtenció de la llicència municipal, caldrà obtenir l'autorització de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, segons el tràmit establert a l'article 50.1 de la Llei d'Urbanisme, així com recaptar la resta d'autoritzacions pertinents.

7267

4. Es regulen per Ordenança Municipal, sotmetent-se en tot cas al marc legal bàsic referent a la protecció i a la restauració dels espais afectats per les activitats extractives a cel obert, que a Catalunya està constituït, d'una banda, per la Llei 12/1981, de 24 de desembre, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais d'especial interès natural afectats per activitats extractives i, de l'altra, pel seu decret de desplegament; el Decret 343/1983, de 15 de juliol. Ambdues disposicions són actualitzades pel Decret 202/1994, de 14 de juny, i pel Decret Legislatiu 14/1994, de 26 de juliol, que estableixen normes addicionals més adients al procés evolutiu que han experimentat la gestió i el control d'aquestes activitats des de 1983. A escala estatal, el marc legislatiu bàsic, el conformen la Llei 22/1973, de 21 de juliol, de mines i el Reglament de mines, desenvolupat al Decret 2857/1978 de 25 d'agost.
5. Són compatibles amb les zones de Sòl No Urbanitzable Protegit d'interès agrícola, garantint, en qualsevol cas, la restauració adequada.

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ZONES DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ I. ZONA D'ESPAIS AGRÍCOLES D'INTERÉS (Zona 20)

Article 237. Definició i objectius.

La zona d'espais agrícoles d'especial interès està constituïda per:

1. Els àmbits territorials d'especial valor a escala municipal, amb predomini d'usos agraris, que per la seva estructura en mosaic, la seva diversitat de sistemes agrícoles i seminatural, així com per tractar-se de zones de transició entre les àrees naturals d'especial interès i la resta d'àrees forestals, fluvials i d'especial interès natural.

Aquests espais estan constituïts principalment per zones on existeixen usos agrícoles, tot i que en algunes àrees al nord del terme estan constituïdes per un mosaic de conreus, vivers, erms, fenassars, conreus abandonats, etc..., i que representen un element de gran interès per a la conservació de la fauna i la flora mediterrània d'espais oberts. En general, aquests espais se situen en terrenys agrícoles.

També inclou les àrees on la vocació i els usos actuals són netament agrícoles i ramaderes.

2. Constitueixen en general sòls d'especial valor agrícola els sòls lliures que per les seves característiques naturals (morfologia, composició del sòl, disponibilitat de recursos hídrulics, posició, etc...) i la seva destinació tradicional a l'explotació agrària han de mantenir l'activitat agropecuària com a ús primordial.
3. Els objectius de l'ordenació territorial són preservar les explotacions agrícoles i potenciar-ne la millora, per quin motiu és necessari definir clarament els requisits específics que la permetin.

Amb aquesta finalitat es pretén facilitar la incorporació dels avenços tecnològics en la matèria, i protegir els elements més destacats constitutius de la seva expressió territorial, tant els arquitectònics com els naturals. La protecció i el manteniment de la seva actual destinació exigeix per prohibir qualsevol altre ús contradictori amb la seva finalitat central, i en especial exigeix preservar-los dels processos d'urbanització.

4. El sòl agrícola s'ha de preservar de tota intervenció que, actualment o potencialment, impliqui transformació de la seva destinació o naturalesa o lesioni els seus valors específics, paisatgístics, ecològics i agrícoles.

Article 238. Usos compatibles.

1. La utilització dels terrenys compresos en el sòl agrícola ha d'obeir a una finalitat agrícola, ramadera o en general vinculada a l'explotació racional dels recursos naturals, conforme al que estableixi la legislació sectorial que els reguli.
2. S'admeten els usos rurals vinculats a l'explotació dels recursos naturals, a la regeneració dels conreus abandonats, i a la promoció i desenvolupament de l'activitat agrícola i ramadera.
3. Igualment es permet la millora de la xarxa rural de camins i infraestructures i dels serveis necessaris per a dotar els hàbitats rurals de les prestacions que demana l'actual organització social i la implantació de les noves tecnologies d'aplicació en l'àmbit agrícola o pecuari.
4. En aquests sòls, els usos que suposin la incorporació a una lògica urbana i els que impliquin transformació de la destinació agrària són incompatibles. També ho són els que lesionin el valor productiu de les terres des del punt de vista agrícola en estar estrictament protegits pel pla.
5. Sense perjudici d'aquesta destinació pròpia i primària, podran admetre's excepcionalment altres usos complementaris i accessoris establerts als articles 134 i 233 d'aquestes Normes, a més de les limitacions que resultin aplicables en virtut d'altres normes legals o reglamentàries.
6. Es prohibeix la implantació de granges al sòl de regadiu.

Article 239. Condicions d'edificació.

Són les expresades a l'article 232 d'aquestes normes.

SECCIÓ II. ZONA DE PROTECCIÓ FORESTAL (ZONA 21)

Article 240. Definició i objectius.



1. S'hi inclouen les àrees on la vocació i els usos actuals del sòl són forestals amb àmplies clarianes agrícoles.
2. El motiu de protecció és el valor de la forestal tant des del punt de vista de la biodiversitat com d'explotació i la seva relació en mosaic amb sòls agrícoles. Caldrà per tant, establir-ne els requisits específics per a la seva protecció i manteniment.
3. Inclou les següents subzones:
 - Àrees afectades pels incendis de 1998 (subzona 21a).
 - Garrigues i bosquines (subzona 21b).
 - Prats (subzona 21c).
 - Boscos (subzona 21d).

Article 241. Usos compatibles.

1. Només s'admeten els usos de naturalesa rural compatibles amb el manteniment de les condicions naturals i els valors que són objecte de protecció.
2. Els aprofitaments forestals només són possibles als boscos (subzona 21d) han de respondre a un pla tècnic de gestió i millora forestal autoritzat pel Departament de Medi Ambient redactat responenent als principis de persistència, conservació i millora de les masses forestals.
3. S'admet la implantació d'elements relacionats amb la conservació del bosc i la reducció del perill d'incendi forestal (obertura de pistes d'accés o extensió de les existents, construcció de basses, torres de vigilància, etc.), i també l'ús ramader de tipus tradicional i extensiu.
4. En cap cas es permet l'obertura d'altres pistes que les exclusivament necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals i per a prevenir i aturar els incendis, incloses en els programes de l'Administració de Medi Ambient.
5. La condició necessària per a admetre l'artigatge dels boscos a fi de retornar els terrenys forestals a fins agrícoles és que el pendent del sòl no superi el 30% i que es disposin en freginals o terrasses afaissats per reduir els processos d'erosió del sòl pel vent, la pluja o els bussaments dels seus estrats i pels arrossegaments de l'aigua. S'admet a les subzones 21b i 21d, sempre que no estinguin incloses en un dels àmbits d'especial protecció esmentats a l'article 221.3.
6. Les clarianes i prats enmig de les superfícies arbrades (subzona 21 c). a no se que esgigui inclosa en un dels àmbits d'especial protecció esmentats a l'article 221.3 poden ser objecte d'explotació agrícola.
7. La subzona 21a es considera d'urgent reforestació, i no pot ser destinada a altre ús que el forestal, admetent-se, però, el seu artigatge en les condicions de l'anterior apartat 5.

Article 242. Condicions d'edificació.

1. Sobre aquests terrenys, es podran realitzar, amb llicència municipal prèvia, construccions destinades a explotacions agrícoles, forestals o ramaderes que tinguin relació amb la

naturalesa i destinació de la finca i s'ajustin, si s'escau, als plans o normes del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya.

2. Les edificacions, atenent als trets topogràfics del terreny, s'han de situar:

- Fora de les masses arbòries madures.
- Sobre sòls d'escàs valor forestal.
- Separades com a mínim 30 metres de les lleres de rius, rieres i barrancs.
- Sense sobresortir per damunt de les carenes i altres inflexions convexes del terreny, ni ocupar els punts culminants d'aquest.

SECCIÓ III. SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ ESPECIAL (ZONES 22 I 23)

Article 243. Sòl de protecció especial: definició

S'inclouen en aquesta classe aquells sòls en què concorren valors que justifiquen un grau de protecció altament restrictiu de les possibilitats de transformacions que els poguessin afectar. Comprèn aquells sòls que el Pla Territorial de les Comarques Centrals considera que cal preservar pel seu valor com a peces i connectors d'interès natural (Zona 22), o com a àrees d'usos agraris (Zona 23) i també per la seva funció específica en l'equilibri mediambiental, com és el cas de les àrees de recàrrega dels aqüífers.

Article 244. Sòl de protecció especial: regulació

1. Amb relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara dels apartats 4 i 6 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i dels articles concordants del Reglament aprovat pel Decret 305/2006, s'entendrà que el sòl de protecció especial està sotmès a un règim especial de protecció al qual fa referència l'apartat 5 de l'article esmentat i que seran incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial. Els plànols distingeixen, dins del sòl de protecció especial, aquell que es protegeix principalment pel seu valor agrícola (Zona 22) i aquell en què cal protegir la seva funció com a connector biològic (Zona 23).
2. En el sòl de protecció especial, només es podran autoritzar les següents edificacions de nova planta o ampliació de les existents:
 - a) Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió del sòl en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla.
 - b) Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7 i 8 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.



- c) Quan les ampliacions d'edificis destinats a usos que poden ser admesos en sòl no urbanitzable no poguessin complir les condicions establertes a l'apartat anterior i fossin imprescindibles per a la continuïtat de l'activitat i aquesta fos d'interès per al municipi, es podrà autoritzar una ampliació fins al 20% del sostre i del volum existent que no es subjecti total o parcialment a les condicions assenyalades.
3. En el sòl classificat com de protecció especial pel seu interès agrícola (Zona 23), i en general en tot el sòl de protecció especial que estigui destinat a activitats agràries, s'entendran com a edificacions motivades per la millora de la seva gestió les necessàries per a l'agricultura acel obert i la ramaderia extensiva, tal com els coberts per emmagatzemar provisionalment les collites, per al bestiar o la maquinària agrícola i similars i, en general, aquelles que preveuen el punt 6 a) i b) de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i els articles concordants del Reglament (Decret 305/2006).
4. Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats, autoritzables en determinades circumstàncies en el sòl no urbanitzable a l'empara de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i dels articles concordants del Reglament (Decret 305/2006), requeriran, per a ser autoritzades, la incorporació a l'estudi d'impacte i integració paisatgística, que és preceptiu per tractar-se d'edificacions aïllades, d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostrï la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl, sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 7. En tot cas, no s'autoritzaran aquestes edificacions i activitats en sòl de protecció especial si hi ha alternatives raonables d'ubicació en altres sòls no urbanitzables.
5. Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe de sòl, adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i evitaran interferir els connectors ecològics, corredors hidrogràfics, i els elements singulars del patrimoni natural (hàbitats d'interès, zones humides i espais d'interès geològic). L'estudi d'impacte ambiental quan sigui requerit per la naturalesa de l'obra tindrà en compte la circumstància de la seva ubicació en sòl de protecció especial. Quan no es requereixi l'estudi d'impacte ambiental serà preceptiva la realització, dins l'estudi d'impacte i integració paisatgística, d'una valoració de la inserció de la infraestructura en l'entorn territorial que expressi el compliment de les condicions esmentades sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 7.
6. L'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial haurà de demostrar que les construccions i els usos que es proposen no afecten de forma substancial els valors de l'àrea de sòl de protecció especial on s'ubicarien. L'estudi haurà de considerar les següents variables, amb especial atenció a les relacionades amb els valors a protegir:
- a) Vegetació i hàbitats de l'entorn
 - b) Fauna de l'entorn
 - c) Valor edafològic productiu
 - d) Funcions de connector biològic
 - e) Estabilitat del sòl
 - f) Funcions hidrològiques
 - g) Fragmentació del sòl
 - h) Gestió dels residus

7272

- i) Accessibilitat i necessitat de serveis
 - j) Increment de la freqüentació
 - k) Patrimoni cultural i històric
 - l) Patrimoni geològic
 - m) Zones humides
 - n) Paisatge
 - o) Qualitat atmosfèrica
 - p) Millora esperada de l'espai protegit
7. Mitjançant instruments de planejament urbanístic –plans directors urbanístics, plans d'ordenació urbanística o plans especials o directius de paisatge que s'incorporin al pla territorial, es podran, en el marc de les regulacions d'ordre general que s'expressen en aquestes normes, desenvolupar de forma detallada les condicions per a l'autorització de les edificacions i activitats a què es refereix l'apartat 4, com també les condicions específiques per a la implantació de les infraestructures necessàries. Quan hi hagi aquestes regulacions, no serà necessari analitzar i valorar la inserció en l'entorn territorial a què es fa referència, amb caràcter general, en aquest article, sense perjudici de:
- a) Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la legislació vigent per a determinades actuacions en funció de la seva naturalesa i dimensió.
 - b) Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la normativa ambiental de Catalunya per als espais compresos en el pla d'espais d'interès natural.
 - c) Les condicions específiques de caràcter més restrictiu establertes per als sòls que formen part de la Xarxa Natura 2000.
8. En els marges i límits de parcel·la dels sòls de protecció especial destinats a la producció agrària (Zona 23) , es mantindrà o, en el seu cas, es reposarà la vegetació natural espontània o la tradicional de la zona (rengles d'arbres o arbusts, bardisses,...) en tant que factors de biodiversitat i del paisatge. Els departaments competents definiran projectes de restauració i programes d'ajuts, com també contractes de conreu per tal que les reposicions no gravin significativament l'activitat agrària.
9. L'assenyalament pel Pla territorial de sòls de protecció especial pel seu alt valor agrícola és una determinació amb un valor transitori en tant que pel Departament d'Agricultura no s'aprovi un pla territorial sectorial de sòls de valor agrícola o un plànol de sòls segons valor edafològic.

En cas de pla sectorial, aquest contindrà les especificacions necessàries per a una adaptació automàtica de la delimitació dels sòls d'alt valor agrícola del Pla territorial parcial als del pla territorial sectorial, amb el benentès que mantindran el règim de protecció especial aquells sòls que deixin de ser considerats de valor agrícola, però s'hagi reconegut en el Pla el seu valor com a connector.

En cas que el Departament d'Agricultura adopti un plànol de sòls de valor edafològic per a tot Catalunya que tingués diferències substancials en la valoració dels sòls respecte la que fa el Pla territorial, es modificarà aquest Pla per a incorporar-hi les delimitacions segons valor edafològic.



TÍTOL VIII. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI.

7273

Article 245. Definició.

Aquest àmbit, en el que es sobrequalifiquen certes zones urbanístiques del Pla General, té per objecte la protecció, preservació i millora dels edificis, entorns, àmbits i jardins que pel seu interès històric, artístic, paisatgístic, arquitectònic, ambiental i/o arqueològic, han de disposar d'una especial catalogació i tractament.

Article 246. Tractament.

Els àmbits de protecció venen definits en els plànols de la sèrie N6 del POUM i es corresponen amb els següents elements que es cataloguen:

1. Catàleg de béns d'interès històric, artístic, i arquitectònic.
2. Jaciments i zones d'expectativa arqueològica.

Article 247. Catàleg de béns protegits.

1. Els àmbits definits com de protecció del Patrimoni estan sotmesos a les prescripcions del present POUM.
2. El catàleg inclou, a més dels edificis i àmbits anteriors, aquells que responguin a una o algunes de les següents situacions:
 - a) Conjunts que presenten un elevat grau d'uniformitat i de coherència formal per la seqüència i agrupaments en que es troben i per les característiques constructives i arquitectòniques pròpies d'un període històric que els fa veure avui com a unitaris: en concret, tot el nucli antic de Solsona.
 - b) Construccions disperses quin interès rau en la seva qualitat arquitectònica o en les seves característiques específiques que els converteixen en testimonis històrics d'una manera de fer.
 - c) Elements arquitectònics i/o escultòrics relacionats o no amb edificacions.
 - d) Masies externes al nucli urbà i altres edificis no residencials, que per la seva història o per la seva qualitat formal han esdevingut fites d'identitat en el territori.
 - e) Els arbres aïllats que per la seva situació, edat o altres valors siguin mereixedors d'especial protecció.
 - f) Els jaciments arqueològics.
3. El catàleg fixa les condicions de protecció dels elements inclosos.

7274

Article 248. Objectius del Catàleg.

1. Definició concreta dels perímetres corresponents a cada un dels elements catalogats.
2. Contingut de la protecció.
3. Règim particular econòmic-fiscal que tendeix a estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats.
4. Procediment específic de concessió de llicències en els elements catalogats.

Article 249. Condicions de l'edificació, usos i llicències.

1. El Catàleg contempla el règim concret de les obres de consolidació, conservació i restauració, millora, ampliació, substitució i nova edificació.
2. Preveu que en qualsevol cas aquestes llicències necessitaran un informe previ preceptiu de l'equip tècnic municipal. Així mateix, preveu la possibilitat de sol·licitud en qualsevol cas d'un informe previ a la Direcció General de Patrimoni Històric i Artístic de la Generalitat de Catalunya.

Article 250. Condicions de l'immoble protegit.

Els àmbits i edificis protegits de propietat privada corresponents a una unitat compositiva i registral, constituïran un immoble únic, als efectes de la regulació de les mesures de Protecció.

Article 251. Àrees de protecció arqueològica.

1. S'inclouen en les àrees de protecció arqueològica els jaciments, així com altres possibles localitzacions on es trobin indicis de l'existència de possibles restes (zones d'expectativa arqueològica).
2. Els jaciments són aquelles zones arqueològiques que hagin estat documentades a través d'intervencions arqueològiques, bé sigui prospeccions, sondejos, excavacions parcials....

Els jaciments estan protegits de forma estricta. Qualsevol obra que comporti la remoció i alteració del subsòl d'un jaciment estarà subjecte a l'obligatorietat d'efectuar una actuació arqueològica. El tipus d'intervenció, el perímetre de la zona afectada i la metodologia arqueològica a emprar serà proposat per un arqueòleg/loga professional, segons la legalitat vigent.

3. Les zones d'expectativa arqueològica són aquells llocs on la documentació escrita, bibliogràfica o oral esmenta l'existència de restes arqueològiques, s'hi ha detectat (de forma fortuïta o d'excavació) estructures negatives que han estat pràcticament destruïdes amb motiu d'obres o en les que s'hi ha localitzat restes arqueològiques aïllades, sense estructures arquitectòniques.



7275

Qualsevol tipus d'obra constructiva, de millora, que comporti la remoció del subsòl d'una zona d'expectativa arqueològica resta condicionada a la presentació d'un informe previ, elaborat per una arqueòleg/loga professional que proposarà, segons criteris arqueològics i de l'obra, les mesures d'actuació necessàries. En el cas que apareguin restes arqueològiques, l'arqueòleg/loga elaborarà un informe on es proposaran les mesures d'actuació i protecció arqueològica que caldrà dur a terme i, com el cas anterior, haurà de disposar del vist i plau de l'autoritat corresponent en matèria de patrimoni arqueològic.

7276

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.

Primera.

Amb caràcter general, s'estarà a les normes establertes a la Secció Segona del Capítol Cinquè del Títol I d'aquestes Normes respecte al règim jurídic per a la concessió de llicències d'obres i activitats en edificis en situació de fora d'ordenació, volum o ús disconforme, o inclosos dins d'una àrea de planejament o execució.

Segona.

Els Plans Parcial, els Plans de Millora Urbana i/o els Especials dels sectors integrats en l'àmbit territorial d'aquest Pla que es trobin en curs de revisió o modificació i que no hagin estat tramesos a l'Administració competent per a la seva aprovació definitiva, hauran d'ajustar-se a les determinacions d'aquest POUM.

Tercera.

Aquelles edificacions contràries al planejament situades en sòl no urbanitzable, no susceptibles de ser legalitzades ni com edificacions d'especial interès, ni com a cap altre tipus dels previstos per aquest POUM, es consideraran en situació de fora d'ordenació a tots els efectes previstos a l'article 102 de la LU.

7277

Annex normatiu 1

Polígons i sectors

LES FITXES D'AQUEST ANNEX TENEN CARÀCTER NORMATIU, SI BÉ LES SUPERFÍCIES
I RESULTANTS D'APLICACIÓ SON MERAMENT INDICATIU

POLÍGON 1

EN SÒL URBÀ



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

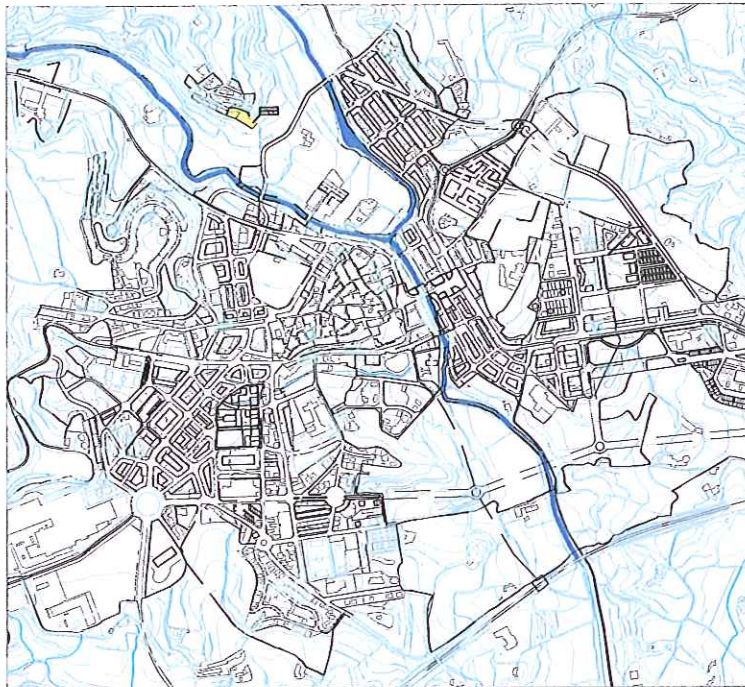
NOM: POLÍGON 1

SITUACIÓ: Camí de la Creu Blanca
OBJECTIU: Urbanització tram del camí de la Creu Blanca
SUPERFÍCIE: 2.495 m²
CESSIONS PER A SISTEMES: 40 %
EDIFICABILITAT: 0.50 m² sostre/m² sòl
SOSTRE: 1.248 m²
DENSITAT: 30 hab/ha
ÚS: Residencial

7278

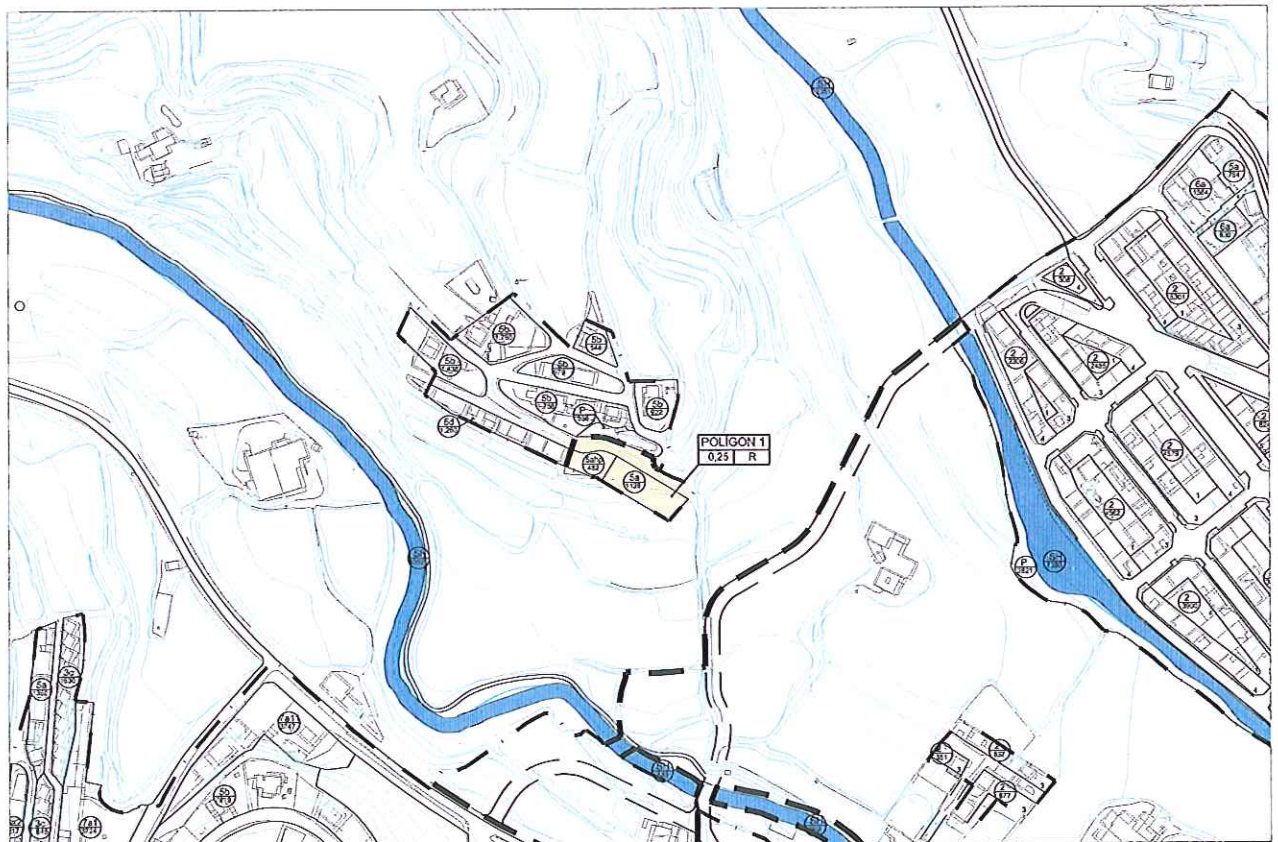
OBSERVACIONS: S'ha modificat el límit de l'UA 19, segons NSP per incloure part del camí de la Creu Blanca que està sense urbanitzar. Es reglex per la clau 5a de les NNU.
Cal fer la reserva del 20% del sostre residencial de nova implantació per HPP i del 10% per a habitatge subjecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, i determinar el deure de cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament privat.
El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: P.rep + P.urb



SITUACIÓ

E:1/20000



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

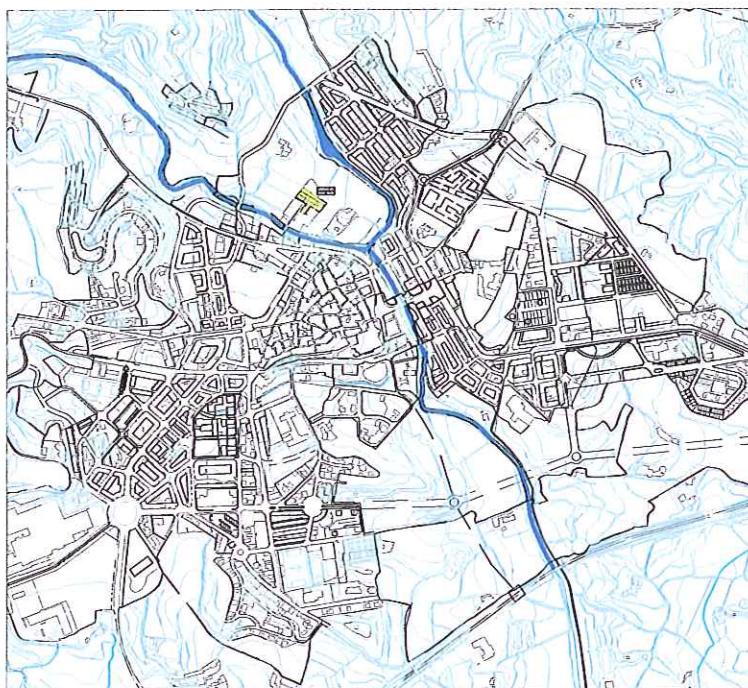
OCTUBRE 2008

VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

POLÍGON 2 EN SÒL URBÀ



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



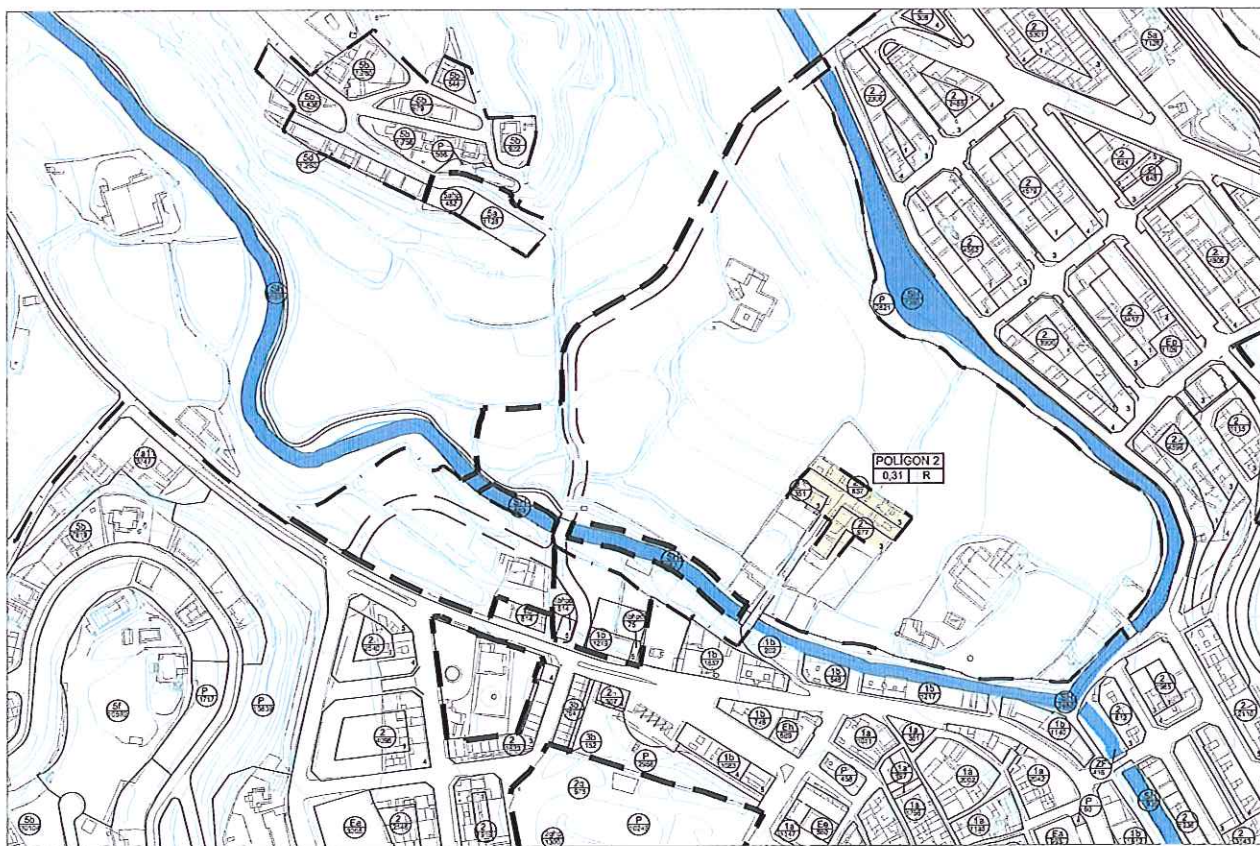
SITUACIÓ

E:1/20000

NOM: POLÍGON 2 **7279**
SITUACIÓ: CAL SOTATERRA
OBJECTIU: Resoldre accessos i la resta d'infraestructures de l'àmbit
SUPERFÍCIE: 3.113 m²
CESSIONS PER A SISTEMES: Vialitat
EDIFICABILITAT: 1.90 m² sostre/m² sòl
SOSTRE: 5.910 m²
DENSITAT: 50 hab/ha
ÚS: Residencial

OBSERVACIONS: Té com a càrrega externa la urbanització del vial d'accés a la urbanització, i la connexió de les noves infraestructures de serveis a les generals existents del municipi. El PPU del sector R resoldrà aquest accés, i per tant no es podrà aprovar la gestió d'aquest polígon mentre no es desenvolupi el sector urbanitzable R q l'envolta. El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: P.rep + P.urb



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

OCTUBRE 2008

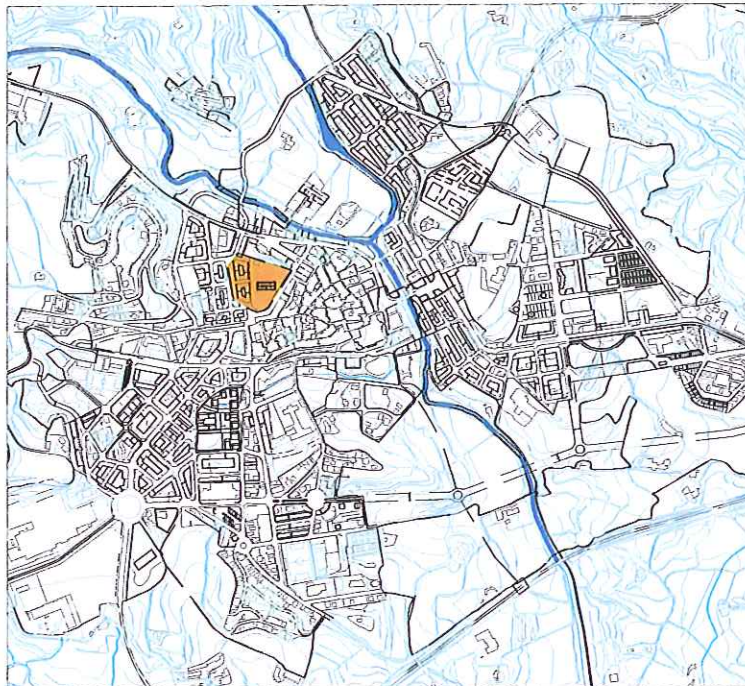
VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

POLÍGON 3 EN SÒL URBÀ



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

7280



SITUACIÓ

E:1/20000

NOM: POLÍGON 3

SITUACIÓ: Passeig de Valfred, carrer nou (Camp del Serra)

OBJECTIU: Aconseguir important cessió per a espais lliures situats en un punt estratègic del nucli urbà.

SUPERFÍCIE: 18.501 m²

CESSIONS PER A SISTEMES: 75 %

EDIFICABILITAT: 0.75 m² sostre/m² sòl

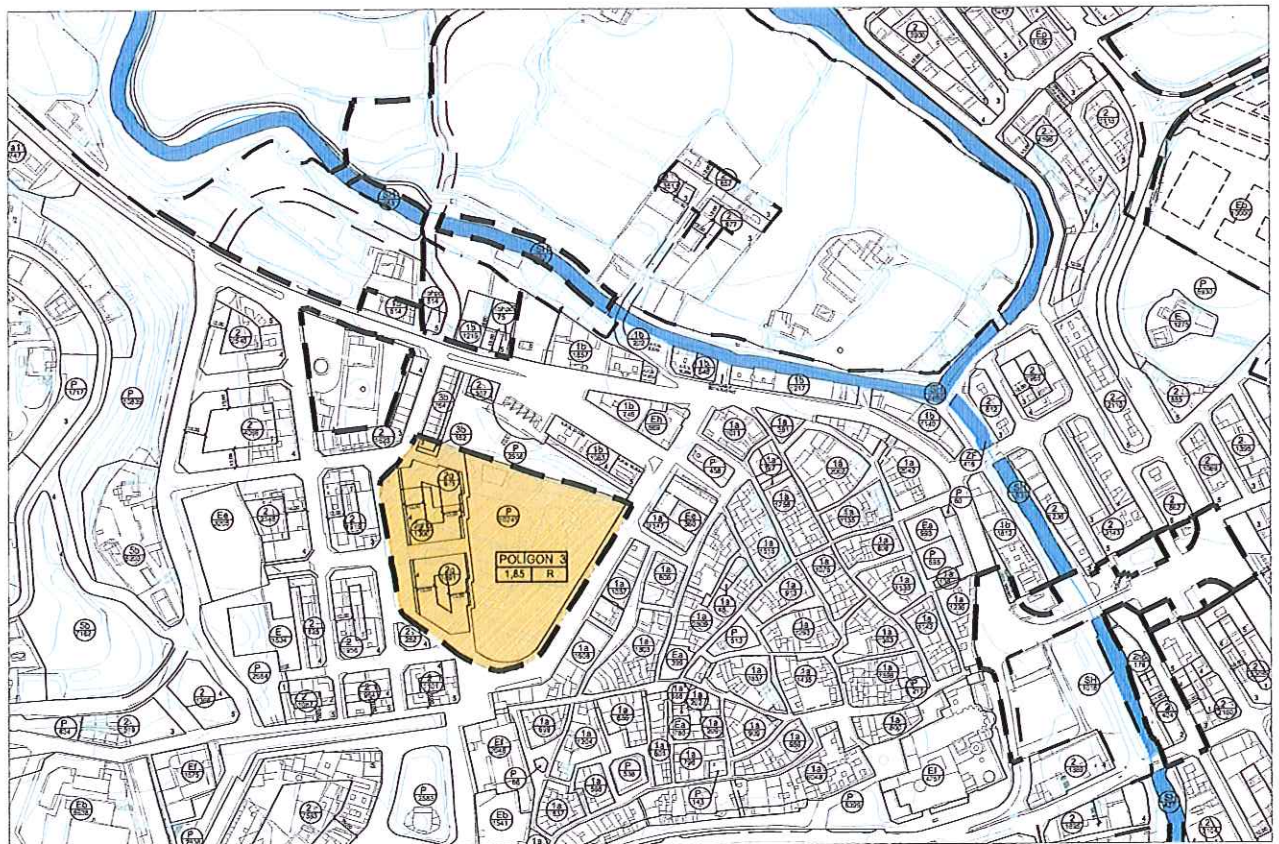
SOSTRE: 13.876 m²

DENSITAT: 75 hab/ha (138 habitatges)

ÚS: Residencial

OBSERVACIONS: Com a càrrega externa té la urbanització dels vials que envolten l'àmbit i la dels espais lliures que confronten al Nord que es troba fora de l'àmbit.
Modificació de NSP aprovada definitivament: CULleida 18/05/2006
Aprovació definitiva del projecte d'urbanització: 27/09/2007
Aprovació inicial del projecte de reparcel·lació: 23/07/2007 JGL
El parc urbà admet l'aprofitament públic (promoció titularitat) del subsòl per equipament: aparcaments
El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: Pendent exclusivament de l'execució de les obres d'urbanització.



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

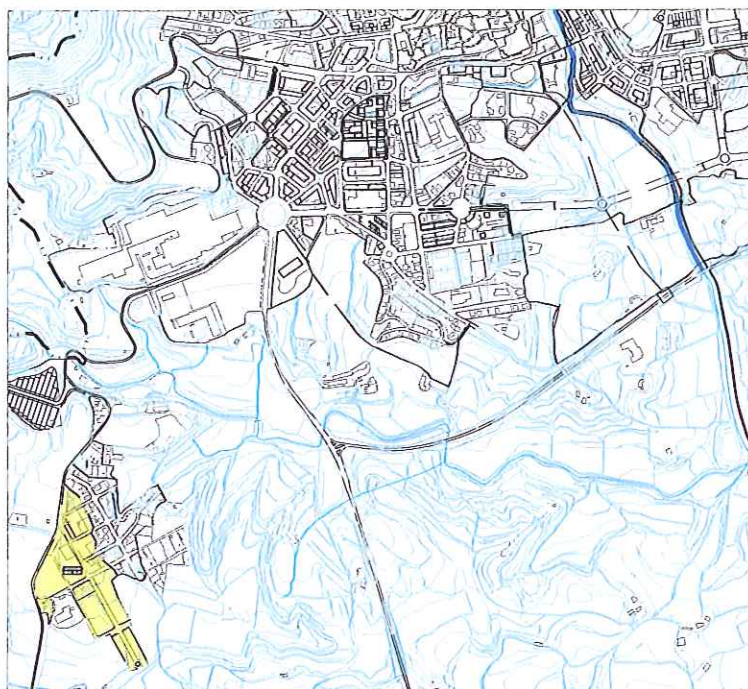
OCTUBRE 2008

VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

POLÍGON 6 **EN SÒL URBÀ**



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



NOM: POLÍGON 6 **7281**
SITUACIÓ: Ctra. LV -3005 (CAL DOT)
OBJECTIU: Execució de les obres d'urbanització
SUPERFÍCIE: 60.278 m2
CESSIONS PER A SISTEMES: 56 %
EDIFICABILITAT: 0.45 m2 sostre/m2 sòl
SOSTRE: 27.002 m2
DENSITAT: Segons ordenació proposada
ÚS: Residencial
OBSERVACIONS: EI PP aprovat definitivament: CU Lleida 24/02/88.
(publicació en el DOGC 19/11/01)
Aprovació definitiva del projecte d'urbanització 21/11/06.
Aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació 28/07/05.
El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: Pendent exclusivament de l'execució de la segona fase de les obres d'urbanització.

SITUACIÓ

E:1/20000



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

OCTUBRE 2003

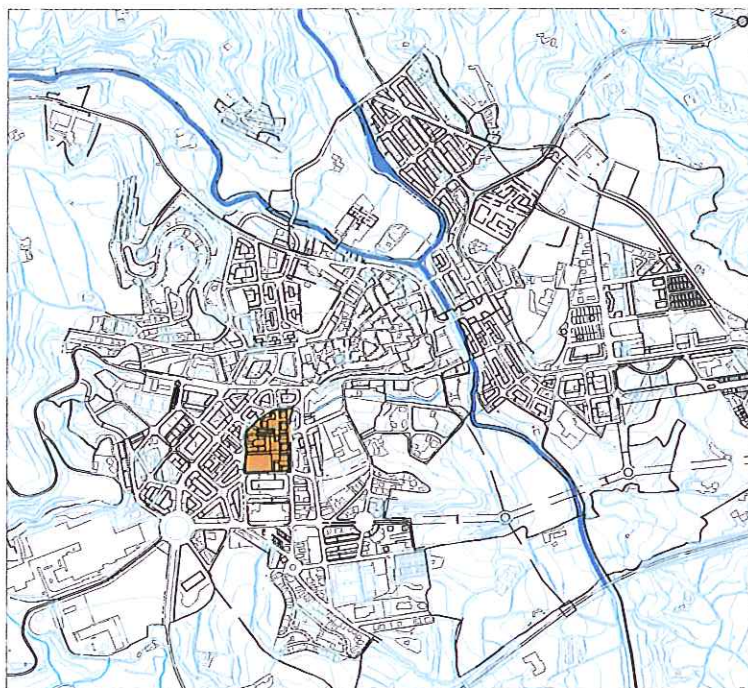
VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

POLÍGON 8 **EN SÒL URBÀ**



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

7282



NOM: POLÍGON 8

SITUACIÓ: C/ Gaspar de Portolà - C/ de la Plana - C/ del Metge Cost - C/ d'Angel Guimerà (VILAMORÓS)

OBJECTIU: Completar viabilitat i teixit urbà

SUPERFÍCIE: 20.726 m²

CESSIONS PER A SISTEMES: 63.47 %

EDIFICABILITAT: 0.9138 m² sostre/m² sòl

SOSTRE: 18.804 m²

DENSITAT: 120 hab/ha

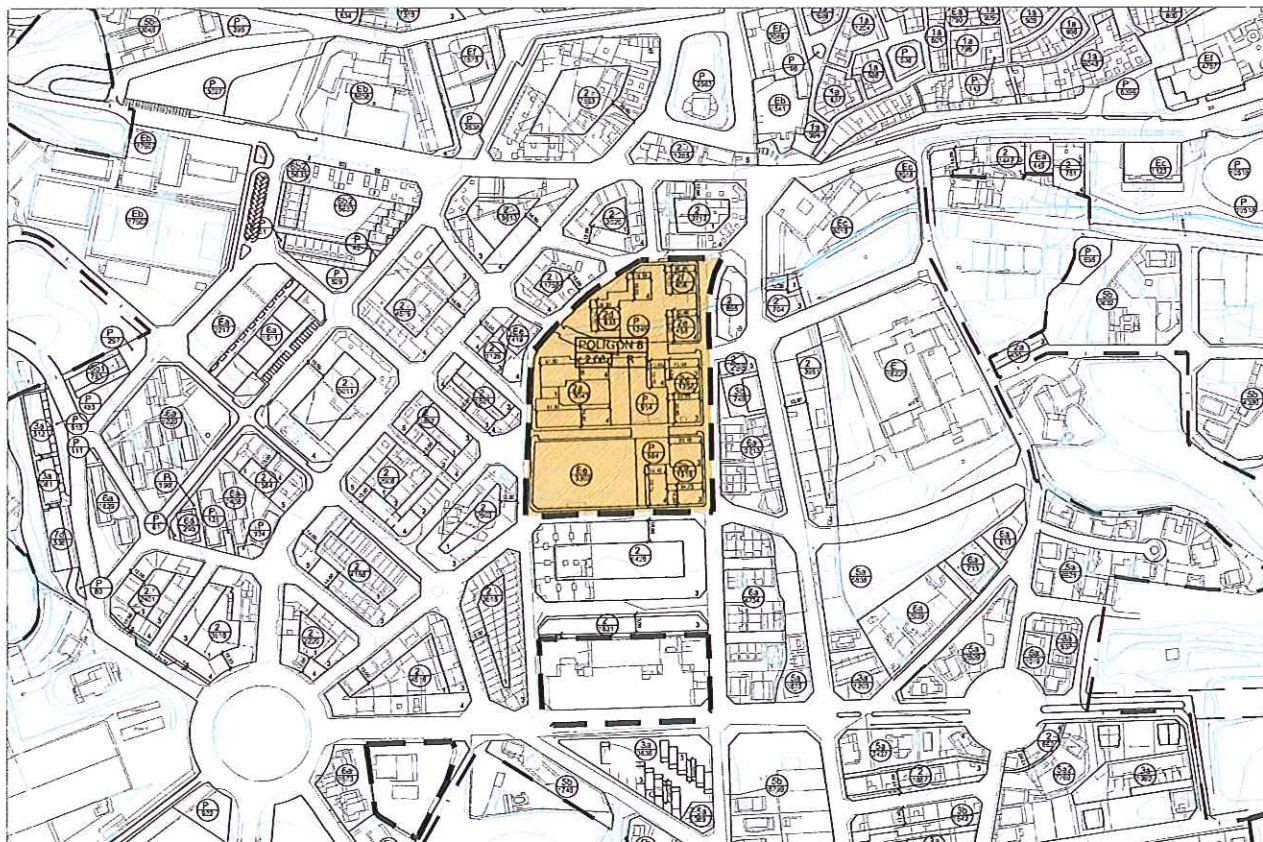
ÚS: Residencial

OBSERVACIONS: PEMU aprovat definitivament: CULleida 08/06/2005 (executivitat 08/09/2005)
Aprovació definitiva del projecte d'urbanització: obres bàsiques incloses al PEMU. Obres complementàries: 07/03/2006 JGL
Aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació: 17/04/2007 JGL
El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: Pendent exclusivament de l'execució de les obres d'urbanització. Han estat autoritzades les obres d'urbanització i d'edificació simultànies. Tot i que convindria indicar d'acord amb els requisits contemplats en els articles 45 i 237 del RLU.

SITUACIÓ

E:1/20000



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

OCTUBRE 2008

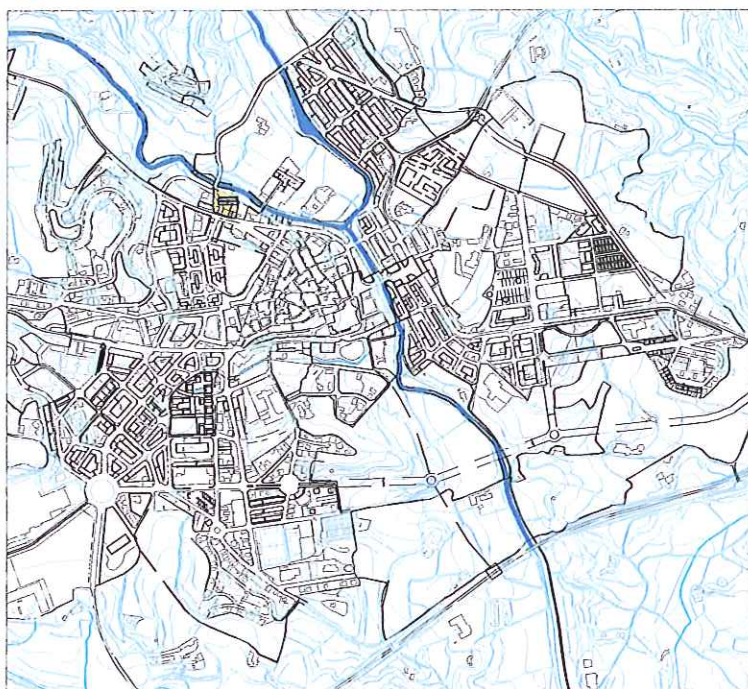
VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

POLIGON 10 **EN SÒL URBÀ**



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

7283



SITUACIÓ

E:1/20000

NOM: POLIGON 10

SITUACIÓ: Carretera C-26, Camí de la Creu.

OBJECTIU: Completar teixit urbà.

SUPERFÍCIE: 3.900 m²

CESSIONS PER A SISTEMES: 10 %

EDIFICABILITAT: 1,00 m² sostre/m² sòl

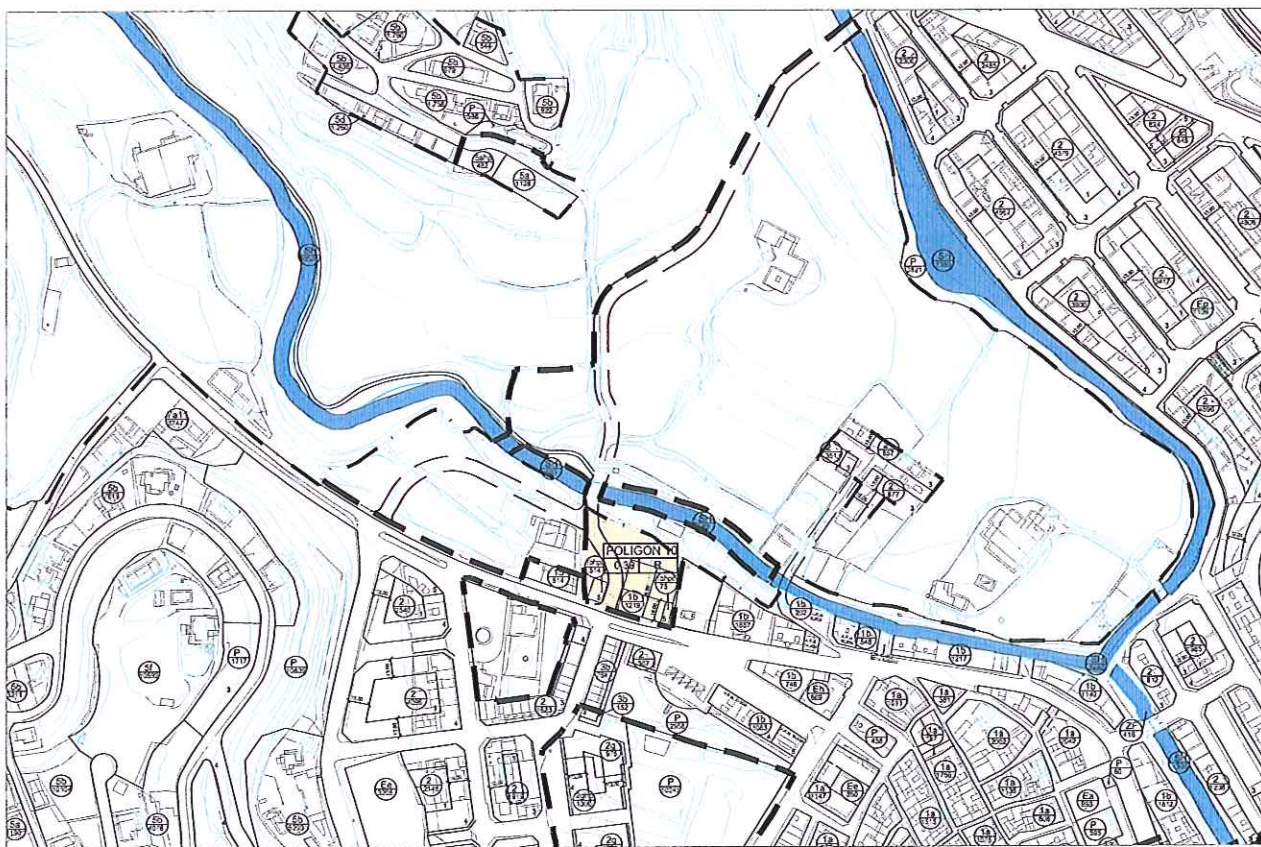
SOSTRE: 3.900 m²

DENSITAT: 70 hab/ha

ÚS: Residencial en plantes pis (2160 m² màxim)

OBSERVACIONS: L'edificació haurà d'anar alineada a la carretera C-26, i tindrà una alçada màxima de PB+3. El Sector es farà càrrec de la cessió i l'urbanització del vial que enllaça amb la carretera, fins a la riera. Subjecte a cessió de vialitat per ampliació de la carretera segons es grafia en els plànols N.3.1 El 10% d'aprofitament urbanístic es concentren a l'oest de l'àmbit, edifici de 10x15m i 150 m² de sostre, destinat a habitatge de protecció pública (>20% sostre total d'habitatge). El 10% d'habitatge assequible es situa a l'edifici principal, a l'est de l'àmbit. El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: P.rep + P.urb



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

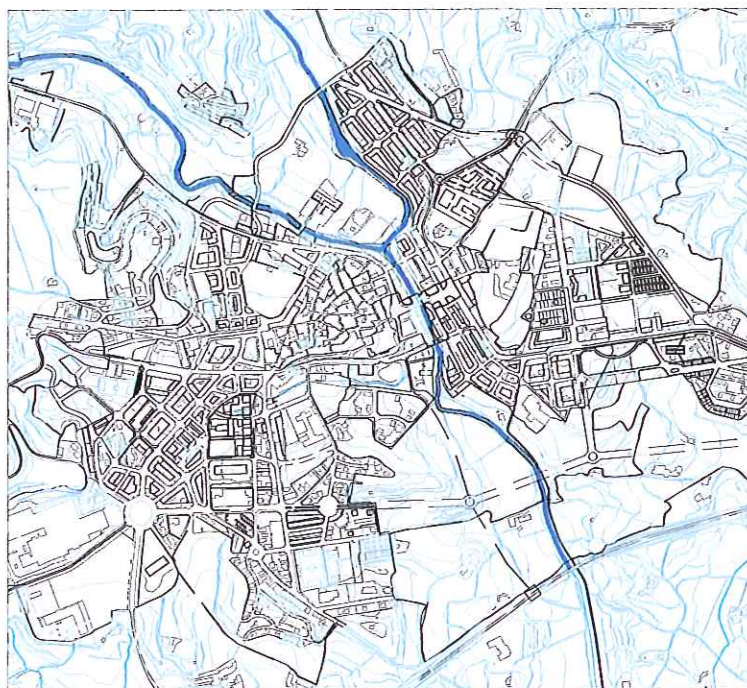
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

OCTUBRE 2008

VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

POLÍGON 12 **EN SÒL URBÀ**

7284



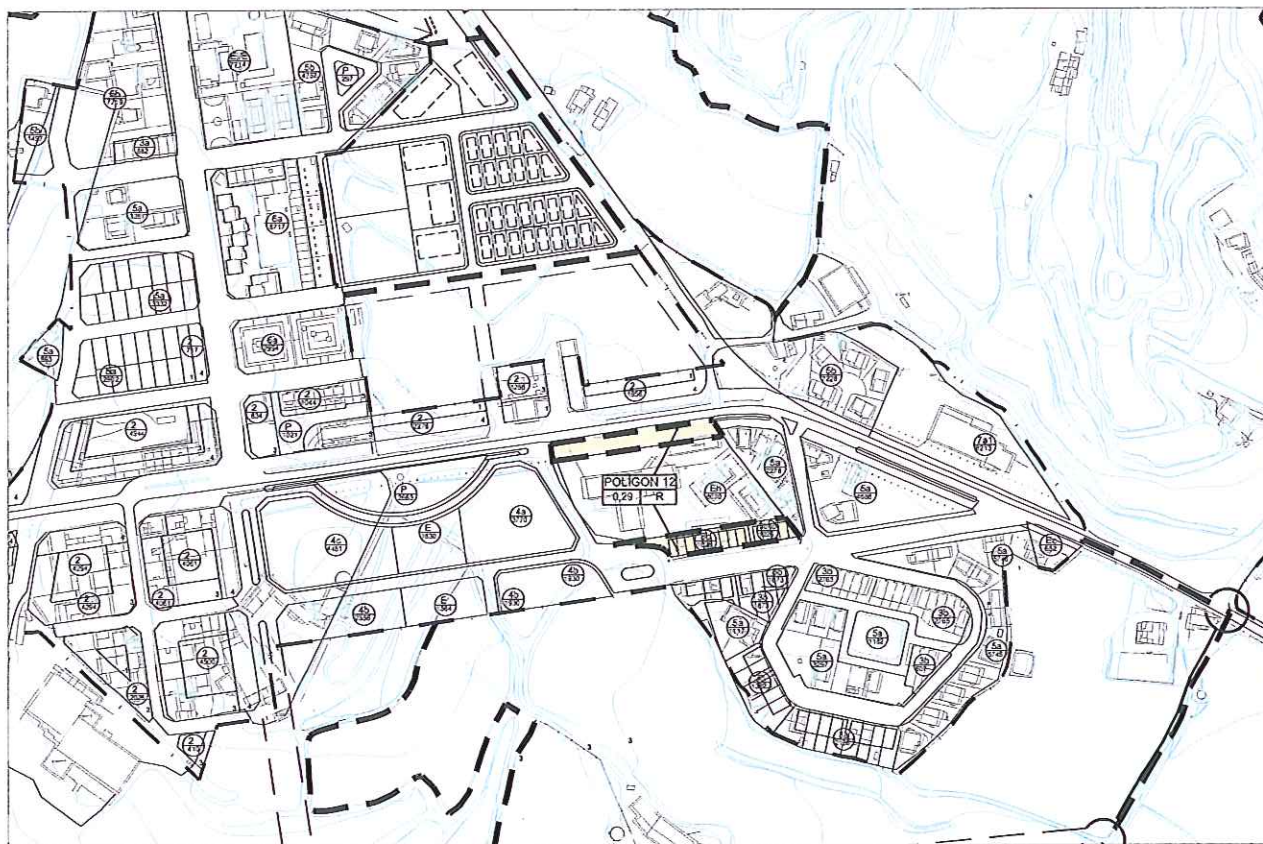
NOM: POLÍGON 12
SITUACIÓ: Ctra C-1410 - C/ dels Pollancre
OBJECTIU: Aconseguir cessió de vialitat per ampliació secció carretera C-1410
SUPERFICIE: 2.901 m2
CESSIONS PER A SISTEMES: 50 % (vialitat)
EDIFICABILITAT: 0.95 m2 sostre/m2 sòl
SOSTRE: 2.742 m2
DENSITAT: 42 hab/ha
ÚS: Residencial

OBSERVACIONS: Sector discontinu. Es requalfiquen dues franges de sòl destinat a equipament privat (Hotel Gran Sol), i es permet edificar en la que dona front al carrer dels Pollancre.
Cal fer la reserva del 20% del sostre residencial de nova implantació per HPP i del 10% per a habitatge subjecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, i determinar el deure de cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament privat.
El sistema d'actuació és per parcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: P. rep + P. urb si s'escau

SITUACIÓ

E:1/20000



PLANTA GENERAL

E:1/5000



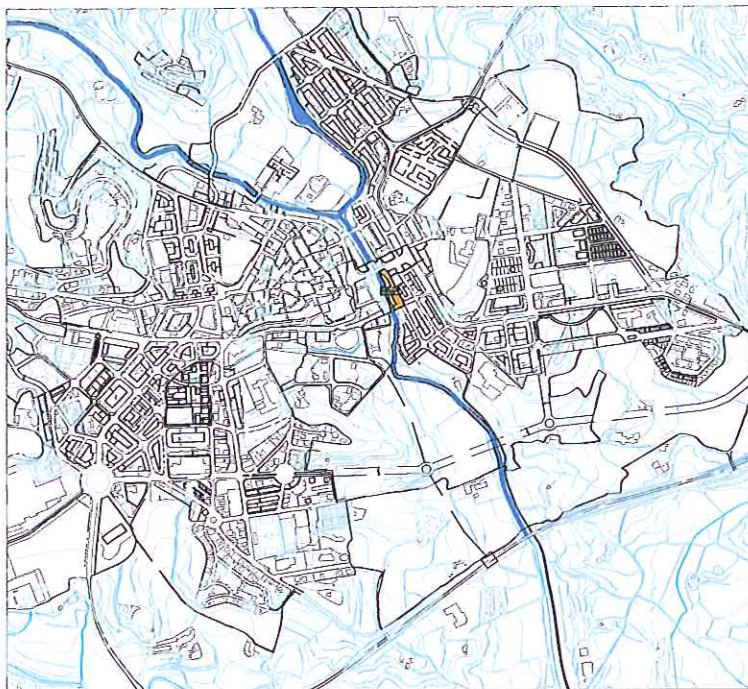
Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

OCTUBRE 2008

VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

POLÍGON 14 **EN SÒL URBÀ**



SITUACIÓ

E:1/20000

NOM: POLÍGON 14 **7285**

SITUACIÓ: Av. del Pont - C. Camp del Moll - Av. dels Països Catalans

OBJECTIU: Completar teixit urbà

SUPERFÍCIE: 3.047 m²

CESSIONS PER A SISTEMES: 78%

EDIFICABILITAT:

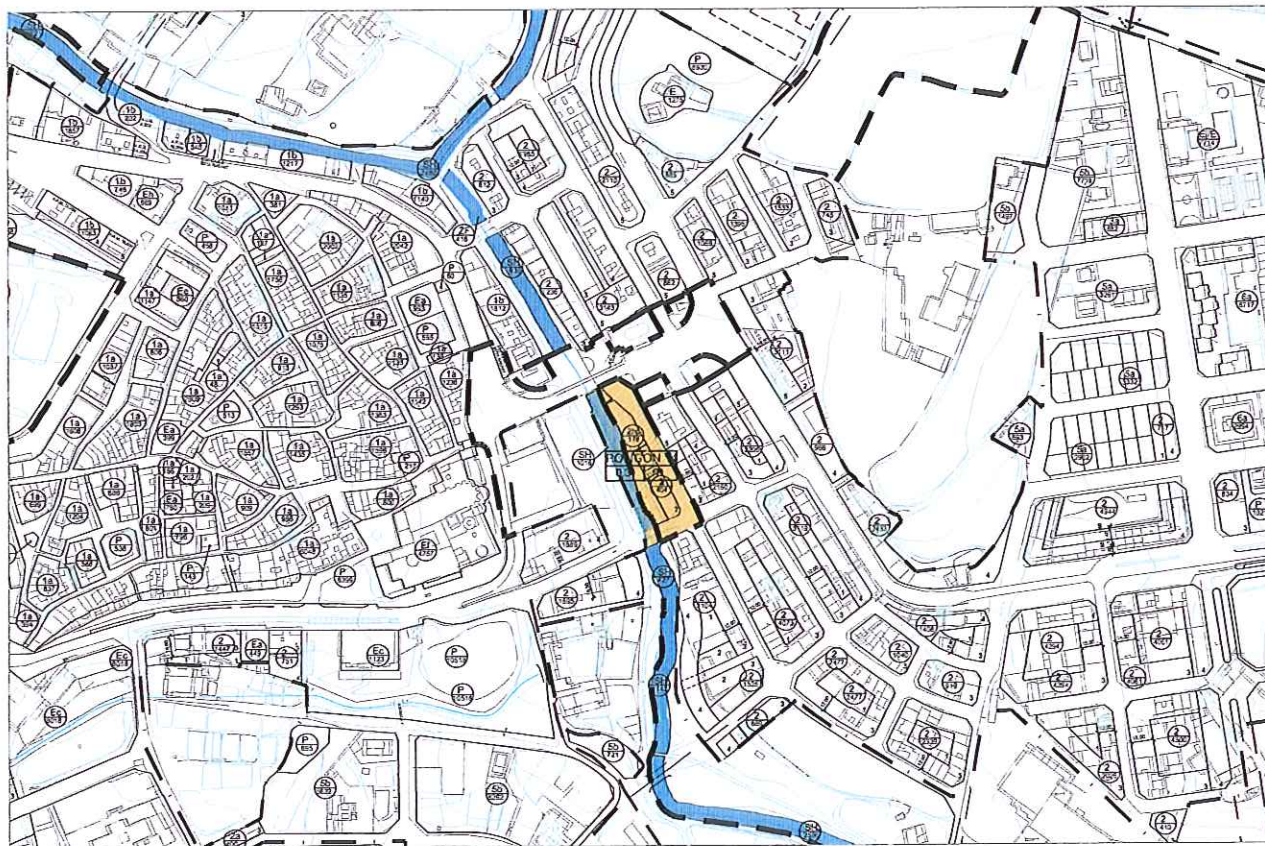
SOSTRE: 2.301 m²

DENSITAT: 50 hab/ha

ÚS: Residencial

OBSERVACIONS: El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: P.rep. + P.urb



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

OCTUBRE 2008

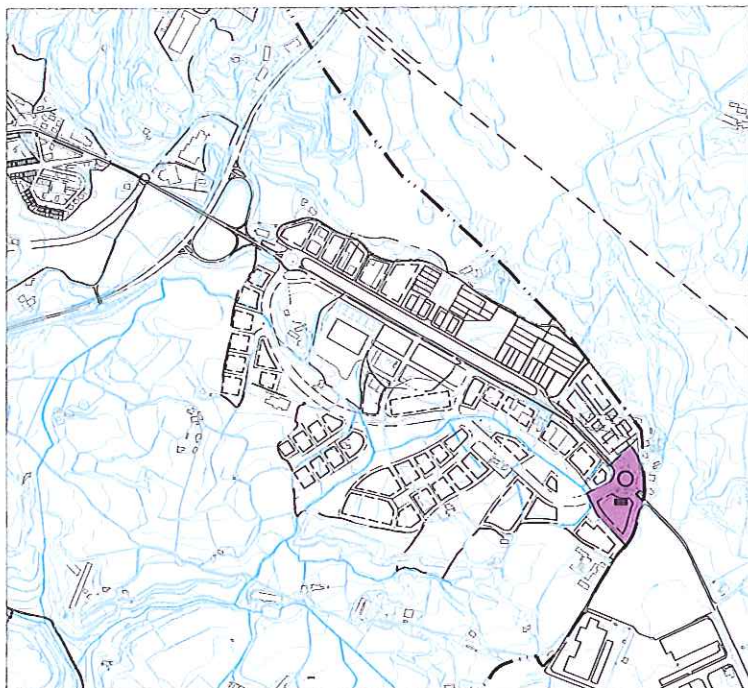
VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

POLÍGON 16 **EN SÒL URBÀ**



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

7286



SITUACIÓ

E:1/20000

NOM: POLÍGON 16

SITUACIÓ: Ambdós costats de la C-55 al límit est del terme municipal.

OBJECTIU: Millora d'accés de la C-55 als sòls industrials

SUPERFÍCIE: 23.351 m²

CESSIONS PER A SISTEMES: 56'75%

EDIFICABILITAT: 1,00m² sostre/m² sòl

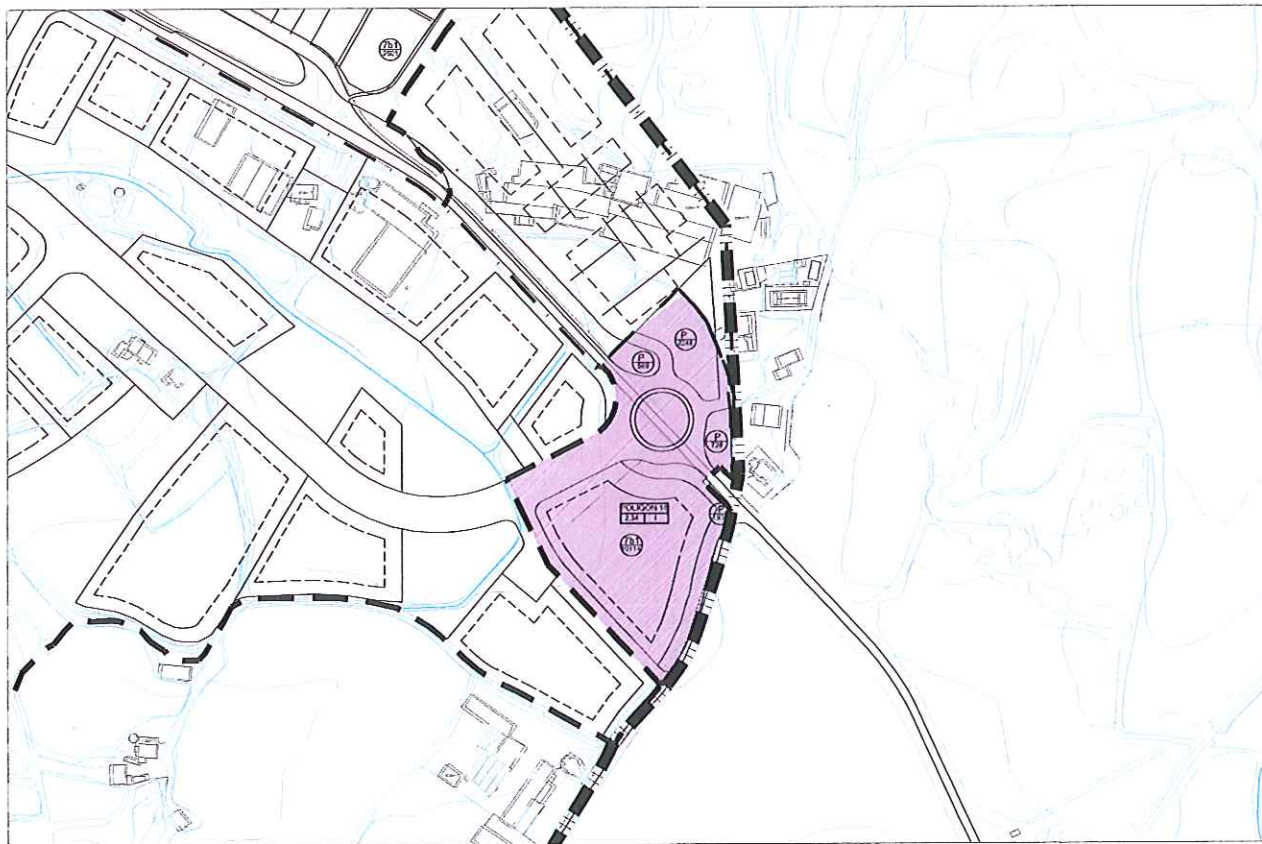
SOSTRE: 23.351 m²

DENSITAT: -

ÚS: Industrial

OBSERVACIONS: Modificació puntual de les NSP aprovades definitivament.
El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.
Aprovació del projecte d'urbanització el 26/05/2008 JGL.
Aprovació del projecte de reparcel·lació el 19/02/2008 per l'Institut Català del Sòl.

DESENVOLUPAMENT: P.rep + P.urb



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

OCTUBRE 2008

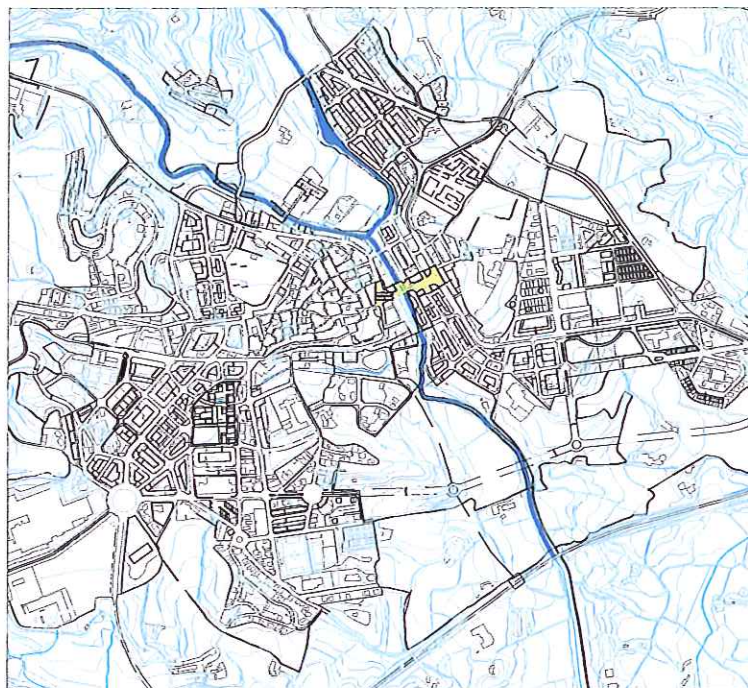
VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

SECTOR 4 EN SÒL URBÀ



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

7287



SITUACIÓ

E:1/20000

NOM: SECTOR 4

SITUACIÓ: Av. del Pont, Passeig de les Moreres-Av. dels Països Catalans (La Farinera)-C.Camp del Moll

OBJECTIU: Resoldre entorn de la ribera del Riu Negre

SUPERFÍCIE: 8.309 m²

CESSIONS PER
A SISTEMES: 100 %

EDIFICABILITAT: 0

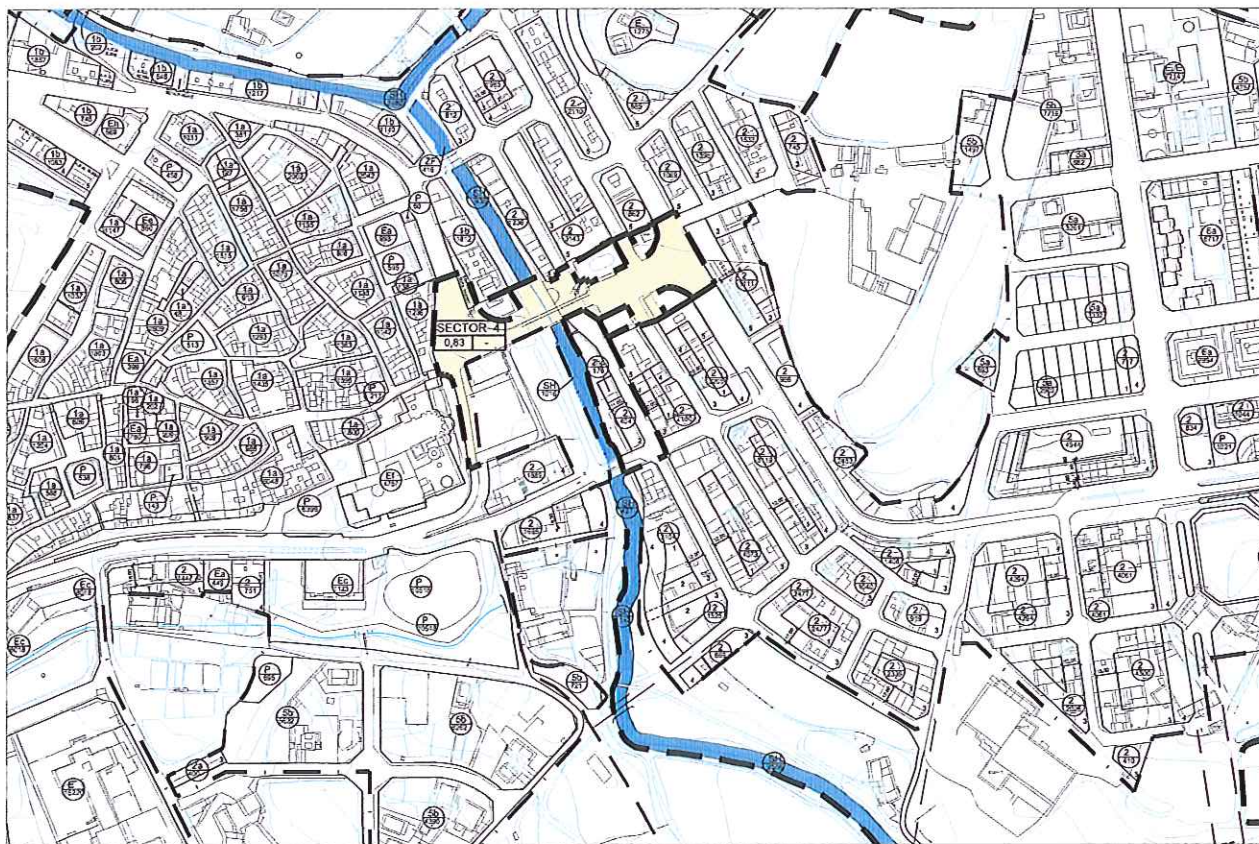
SOSTRE: 0

DENSITAT: 0

ÚS:

OBSERVACIONS: Es deixa lliure d'edificacions per tal de mantenir la visual de la catedral i façana est de la Ciutat Vella, integrant una zona pública entre la ribera i l'esmentada ciutat.
Resoldre la viabilitat d'aquest àmbit i la seva urbanització.
Els usos seran els propis de la viabilitat.
El sistema d'actuació és per expropiació.

DESENVOLUPAMENT: P.urb.



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

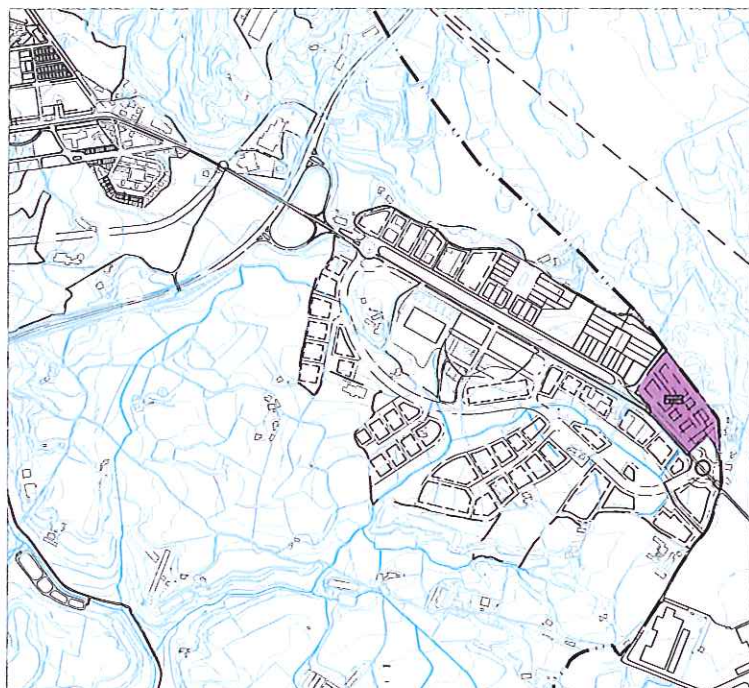
OCTUBRE 2008

VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

SECTOR 7 EN SÒL URBÀ



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



SITUACIÓ

E:1/20000

NOM: SECTOR 7 **7288**

SITUACIÓ: Ctra. C-1410 (LA BÒBILA)

OBJECTIU: Recollir la realitat física de la Bòbila Vilaró, i garantir l'urbanització d'aquest àmbit

SUPERFÍCIE: 35.288 m²

CESSIONS PER A SISTEMES: Vials i aparcaments 13,68%, verd 6,52%, verd de protecció 13,23%, camí 2,91% i equipaments 4,48%

EDIFICABILITAT: Segons plànol

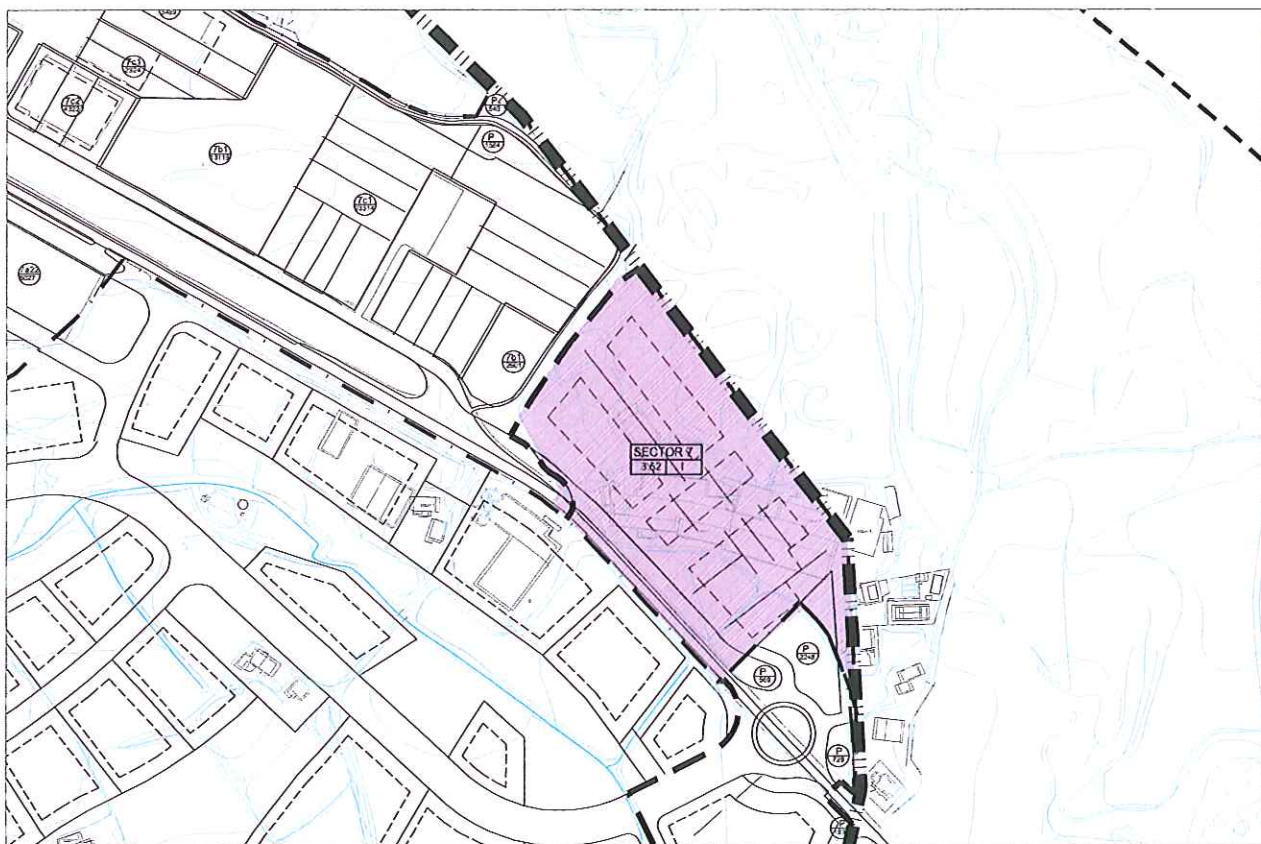
SOSTRE: Segons plànol

DENSITAT: -

ÚS: Industrial

OBSERVACIONS: Ordenació segons document de modificació puntual de la NSP aprovada inicialment per l'Ajuntament.
La zona verda en front C-26 té una ampliació de 12 m, per evitar afectacions sobre la parcel·la colindant a ponent que és sòl urbà consolidat.
Està subjecte a les cessions de l'art. 65.3 LUC, del 10% de l'aprofitament urbanístic.
El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: PMU + P. rep + P. urb



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

OCTUBRE 2008

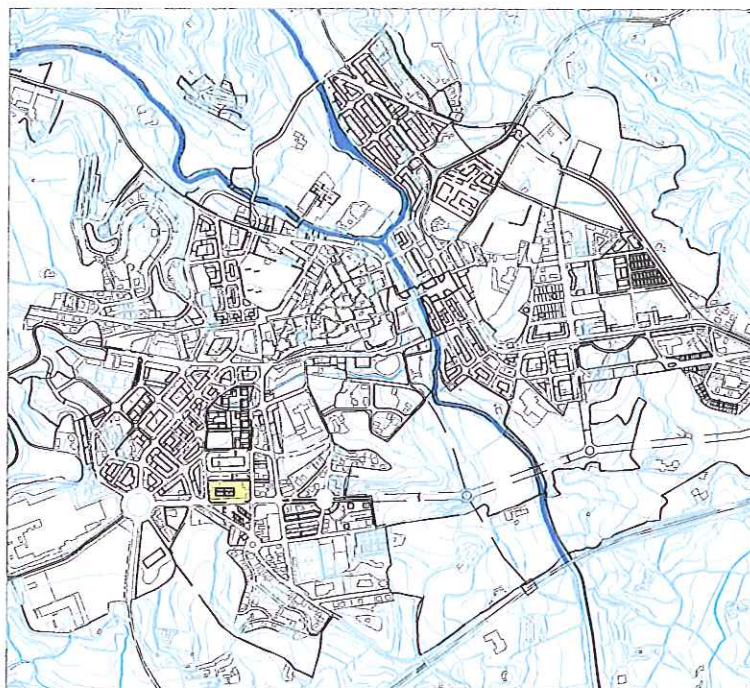
VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

SECTOR 9 EN SÒL URBÀ



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

7289



SITUACIÓ

E:1/20000

NOM: SECTOR 9

SITUACIÓ: C/ Àngel Guimerà - C/ de La carrera - C/ Falp i Plana - Av. Domènec Costa

OBJECTIU: Transformació de l'ús actual industrial a ús residencial

SUPERFÍCIE: 5.769 m²

CESSIONS PE A SISTEMES: 50 %

EDIFICABILITAT: 0.90 m² sostre/m² sòl

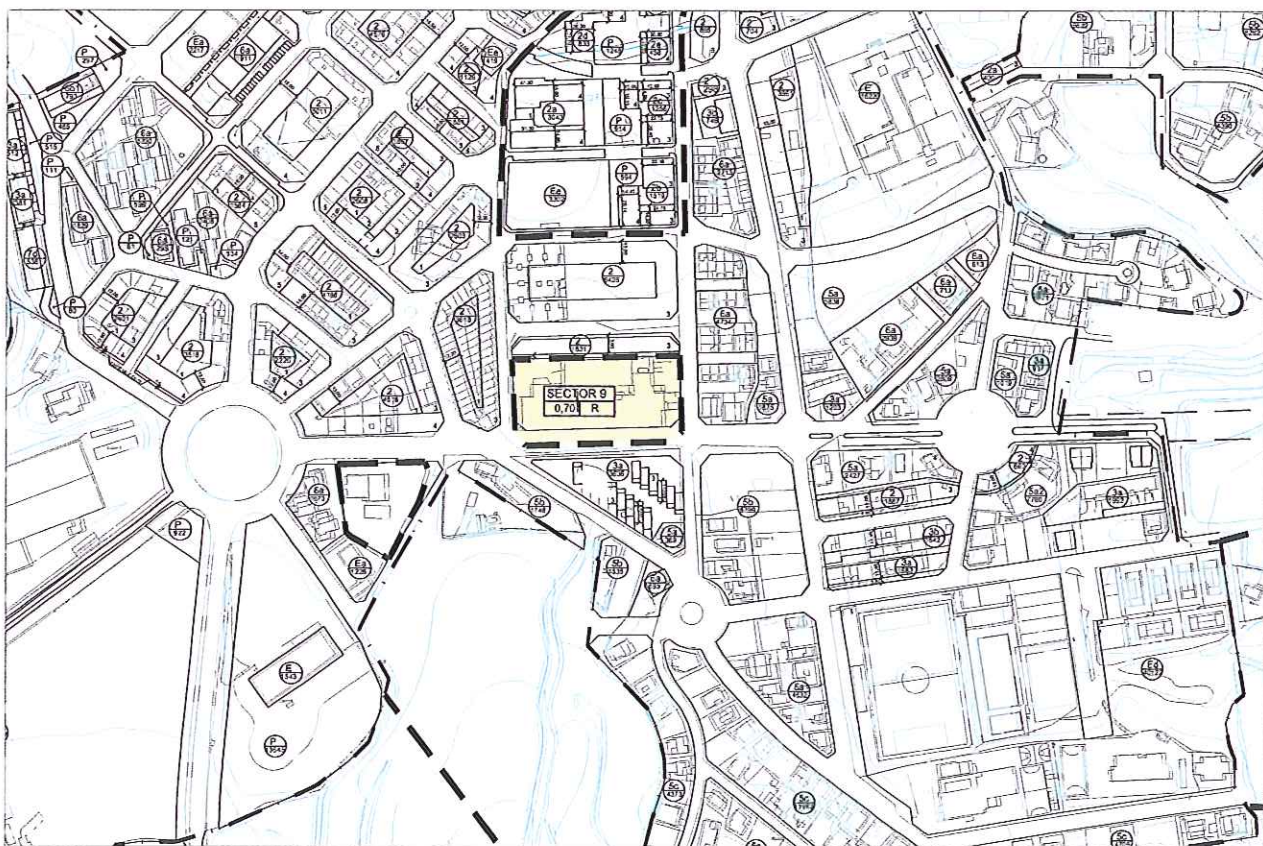
SOSTRE: 5.192 m²

DENSITAT: 101 hab/ha

ÚS: Residencial

OBSERVACIONS: Està subjecte a les cessions de l'art. 65.3 LUC, del 10% de l'aprofitament urbanístic hi ha la reserva del 20% del sostre destinat a habitatge de protecció pública, i del 10% per a habitatge objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible.
El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: PMU + P.rep + P.urb



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

OCTUBRE 2008

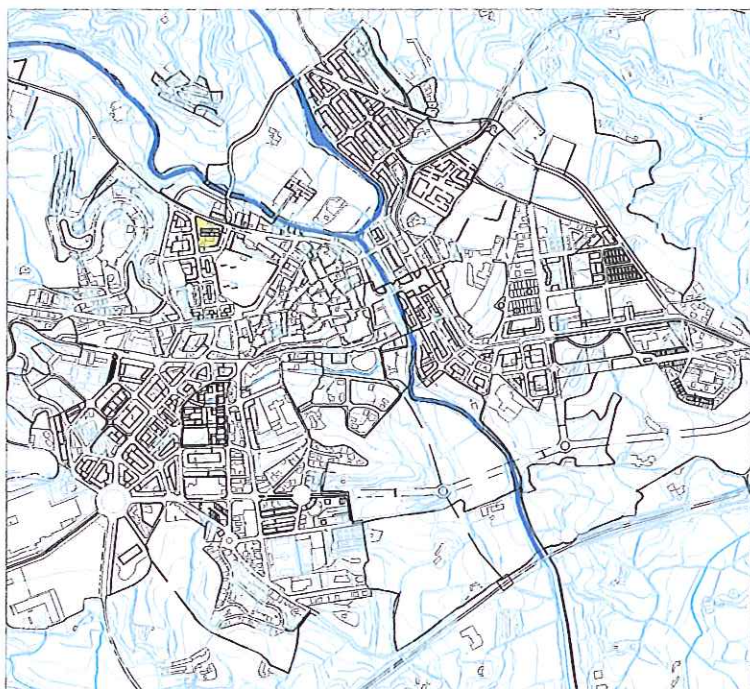
VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

SECTOR 11

EN SÒL URBÀ

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

7290



SITUACIÓ

E:1/20000

NOM: SECTOR 11

SITUACIÓ: Ctra. L-301 - C/ de Sant Agustí - C/ de la Sardana - C/Nou (Torre de Montpol)

OBJECTIU: Requalificar aquest entorn, qualificat de verd privat segons NSP, per tal de donar-li edificabilitat i alhora aconseguir cessions per a espais lliures.

SUPERFÍCIE: 4.427 m²

CESSIONS PER A SISTEMES: 45 %

EDIFICABILITAT: 0.50 m² sostre/m² sòl

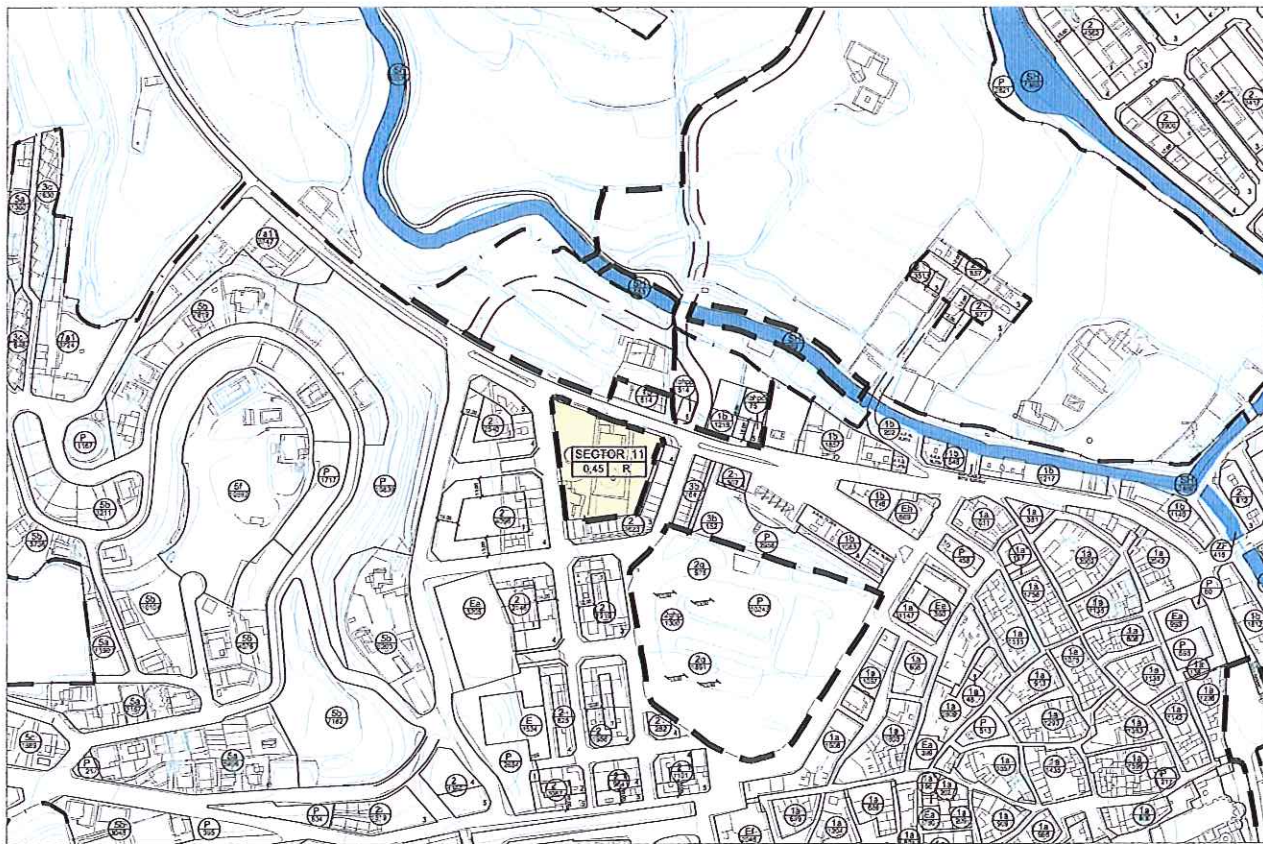
SOSTRE: 2.214 m²

DENSITAT: 36 hab/ha

ÚS: Residencial

OBSERVACIONS: La zona edificable es concentrarà donant front al C/ de Sant Agustí, i recollint també l'edificació existent, cedint els jardins actuals com a espais lliures per a un ús públic. Subjecte a cessió de via pública per ampliació de la carretera segons es grafia en els plànols N.3.1.
Està subjecte a les cessions de l'art. 65.3 LUC, del 10% de l'aprofitament urbanístic hi ha la reserva del 20% del sostre destinat a habitatge de protecció pública, i del 10% per a habitatge objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible.
El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: PMU + P.rep + P.urb



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

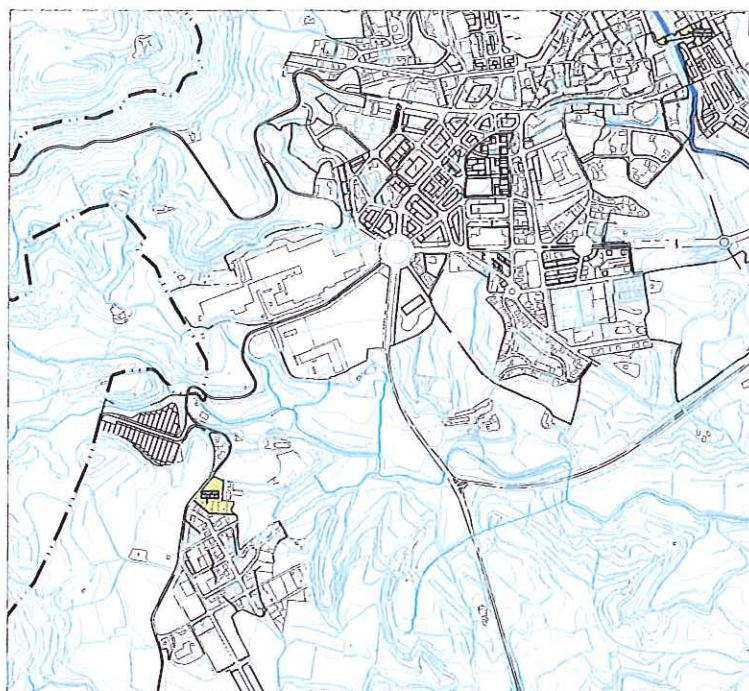
OCTUBRE 2008

VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

SECTOR 13

EN SÒL URBÀ

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



NOM: SECTOR 13 **7291**

SITUACIÓ: Cal Llarg

OBJECTIU: Completar trama urbana, vialitat i recollir preexistències

SUPERFICIE: 6.856 m²

CESSIONS PER A SISTEMES: 50 %

EDIFICABILITAT: 0.35 m² sostre/m² sòl

SOSTRE: 2.400 m²

DENSITAT: 22 hab/ha

ÚS: Residencial

OBSERVACIONS: Sector discontinu. Completar vialitat existent, els nous nusos enllaçaran amb els carrers de la Veça, del Girasol i del Biot.
Està subjecte a les cessions de l'art. 65.3 LUC, del 10% de l'aprofitament urbanístic hi ha la reserva del 20% del sostre destinat a habitatge de protecció pública, i del 10% per a habitatge objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible.
El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: PMU + P.rep + P.urb

SITUACIÓ

E:1/20000



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

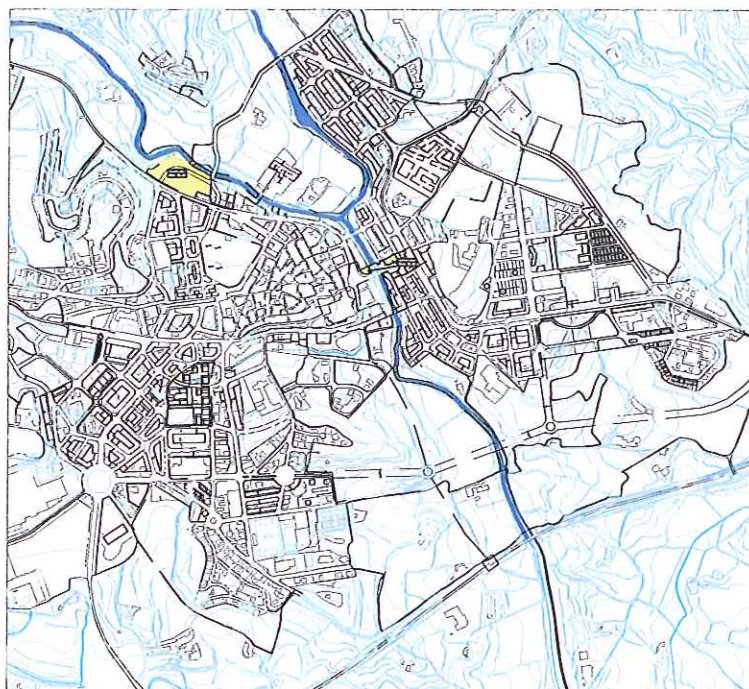
OCTUBRE 2008

VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

SECTOR 15 EN SÒL URBÀ



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



SITUACIÓ

E:1/20000

NOM: SECTOR 15

7292

SITUACIÓ: Carretera C-26

OBJECTIU: Completar teixit urbà

SUPERFÍCIE: 13.905 m²

CESSIONS PER
A SISTEMES: 40%

EDIFICABILITAT: 0,60m² sostre/m² sòl

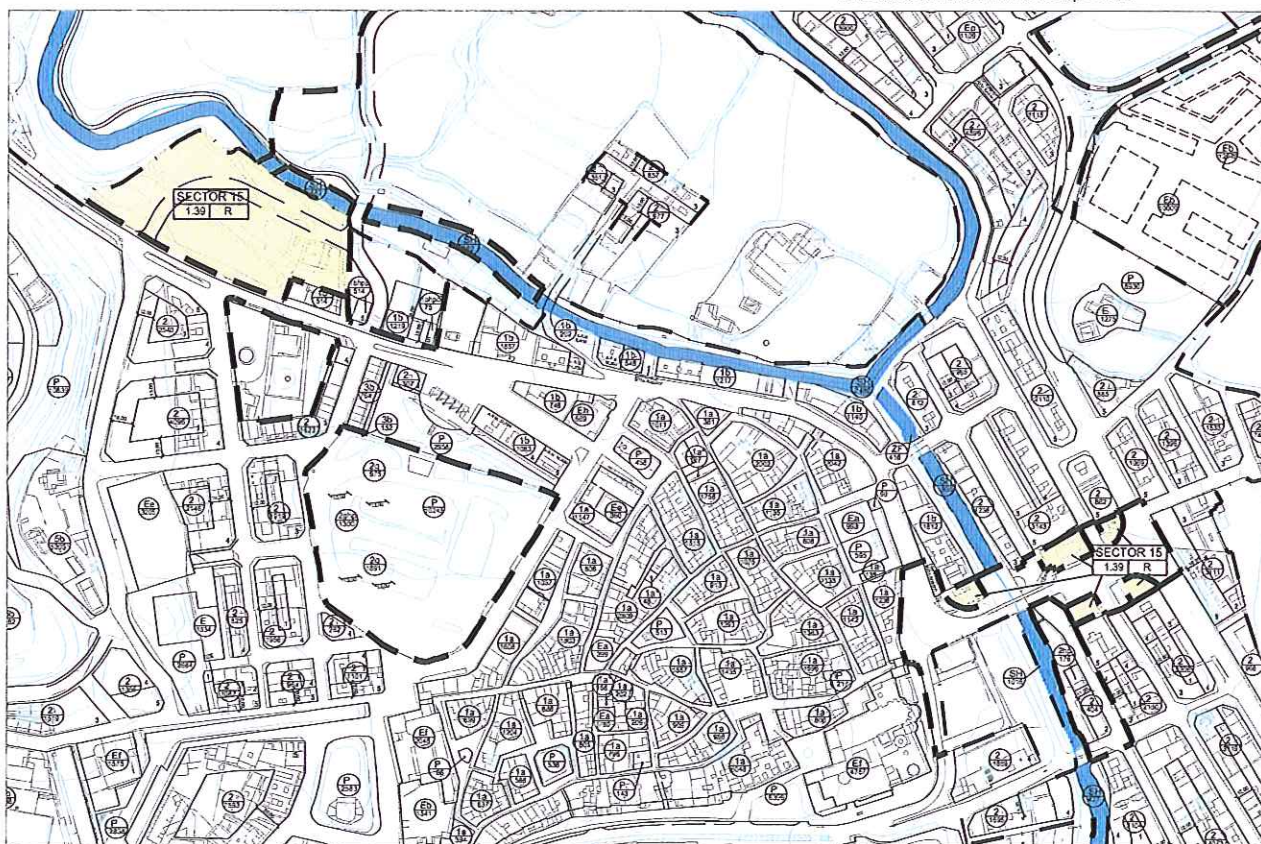
SOSTRE: 8.343 m²

DENSITAT: 60 hab/ha

ÚS: Residencial

OBSERVACIONS: L'edificació haurà d'anar alineada a la carretera C-26, i tindrà una alçada màxima de PB+3.
El Sector es farà càrrec de la cessió i l'urbanització del vial que enllaça amb la carretera, fins a la riera.
Subjecte a cessió de vialitat per ampliació de la carretera segons es grafia en els plànols N.3.1.
Les edificacions soterrànies existents i els espais lliures procedents de l'àmbit de l'Avinguda del Pont poden mantenir-se conservant els seus usos actuals.
Està subjecte a les cessions de l'art. 65.3 LUC, del 10% de l'aprofitament urbanístic hi ha la reserva del 20% del sostre destinat a habitatge de protecció pública, i del 10% per a habitatge objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible.
Les traces viàries grafades tenen caràcter vinculant si bé el planejament derivat podrà ajustar-les en base a l'escala de treball més detallada.
El sistema d'actuació és per parcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: PMU +P.rep + P.urb



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

OCTUBRE 2008

VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

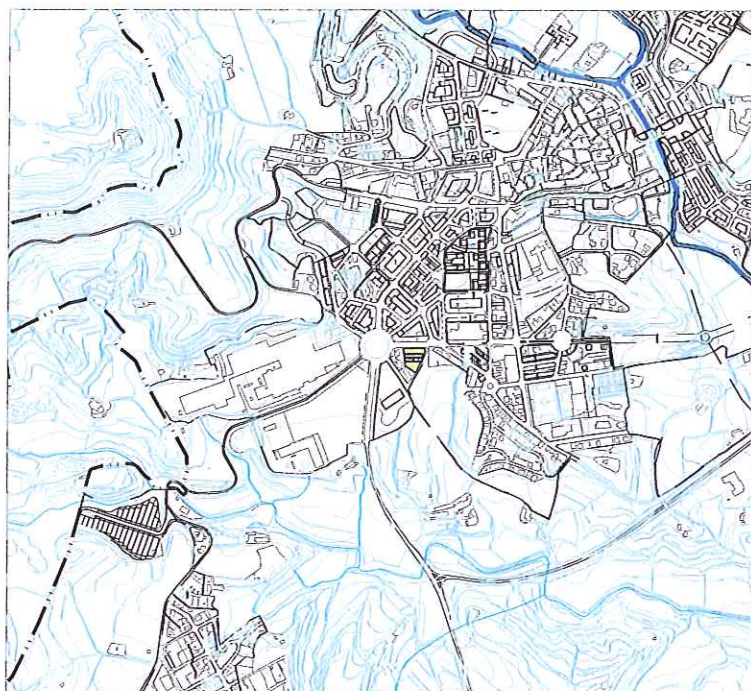
SECTOR 17

EN SÒL URBÀ



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

7293



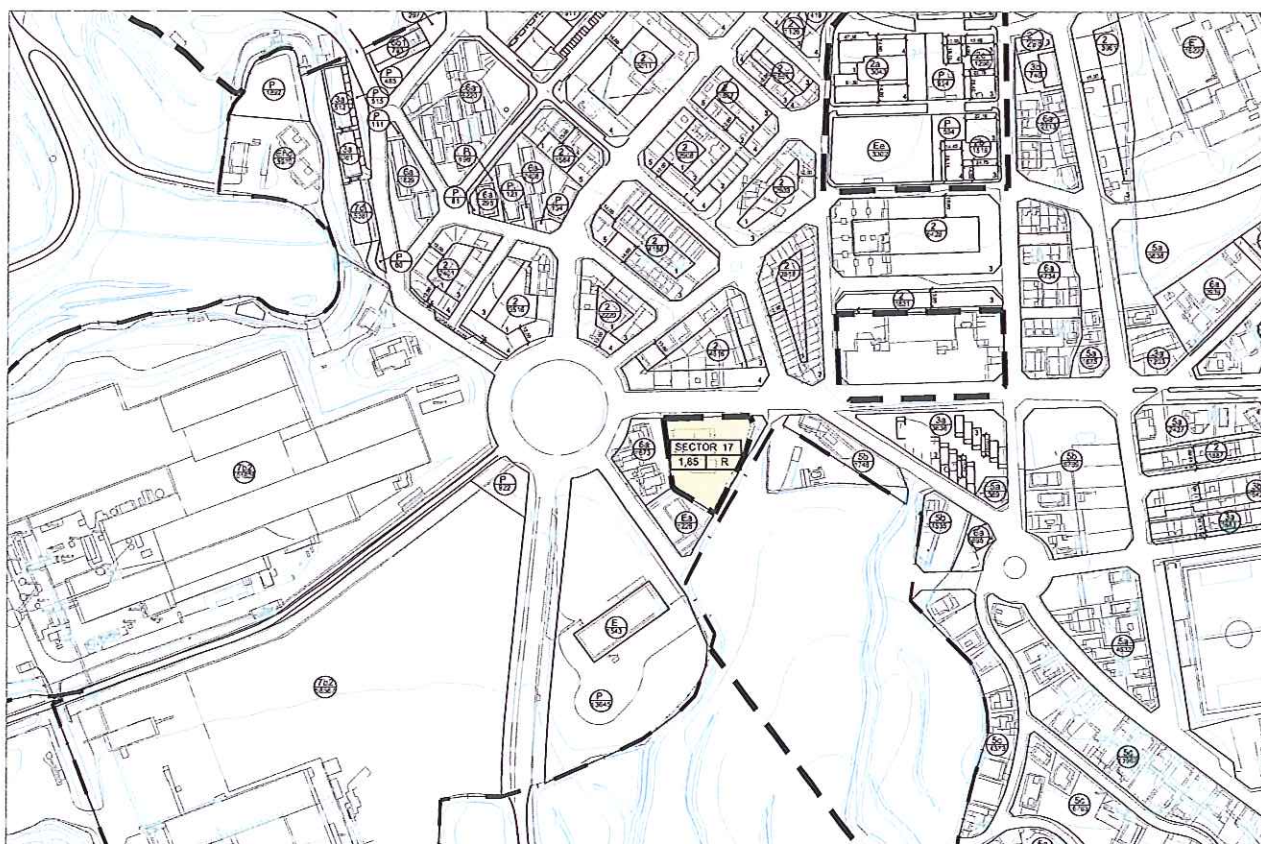
SITUACIÓ

E:1/20000

NOM: SECTOR 17
SITUACIÓ: Avd. Sant Jordi, actual parc de bombers
OBJECTIU: Aportacions per habitatge protegit
SUPERFÍCIE: 2.985 m²
CESSIONS: 40%
EDIFICABILITAT: 0,90m² sostre/m² sòl
SOSTRE: 2.686m²
DENSITAT: 130 hab/ha
ÚS: Residencial protegit

OBSERVACIONS: Tot l'habitatge serà 50% venda lliure i 50% de protecció. Es reservaran com a mínim 600m² per a equipaments. La planta baixa (300m²) es destinarà a equipaments a definir per PMU, i les dues plantes pis (600m²) a habitatge dolacional. L'habitatge destinat a protecció serà 25% de preu concertat i 25% protecció pública. Està subjecte a les cessions de l'art. 65.3 LUC, del 10% de l'aprofitament urbanístic. El sistema d'actuació és per parcel·la i modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: PMU + P.rep + P.urb



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

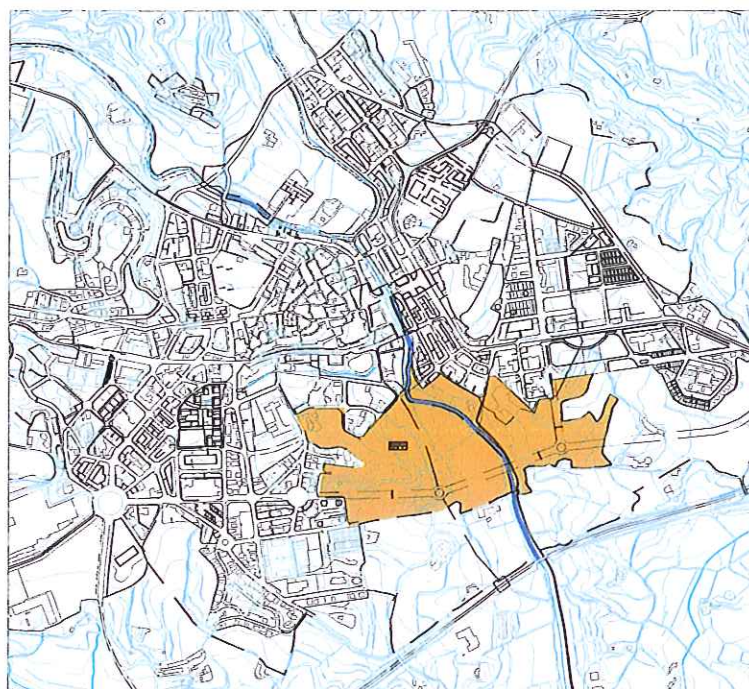
OCTUBRE 2008

VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

SECTOR B

EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

7294



SITUACIÓ

E:1/20000

NOM: SECTOR B

SITUACIÓ: Part de P11 i P13 (Av. de l'Esperit, C/Salvador Espriu, Riu Negre)

OBJECTIU: Aconseguir important cessió d'espais lliures a l'entorn del Riu Negre

SUPERFÍCIE: 134.064 m2

CESSIONS: 60 %

EDIFICABILITAT: 0.60 m2 sostre/m2 sòl

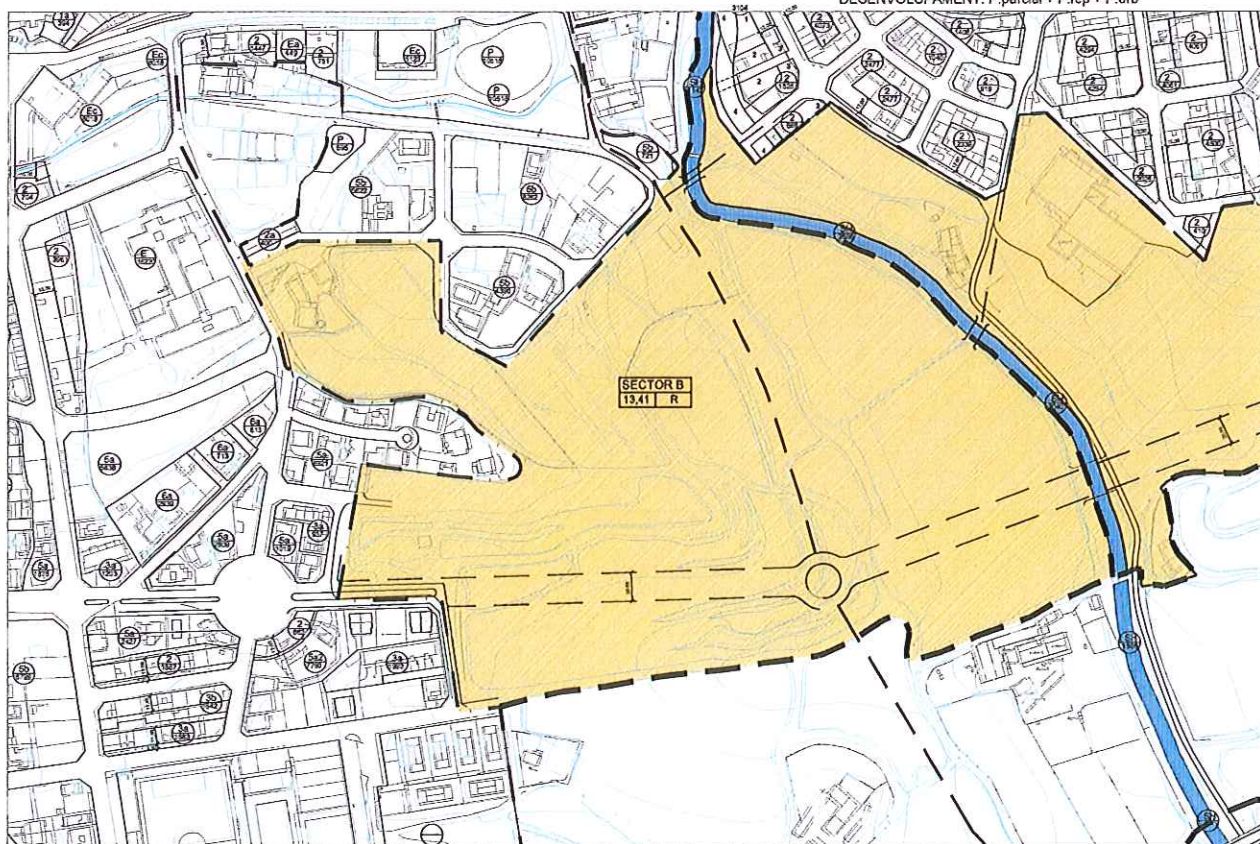
SOSTRE: 80.438 m2

DENSITAT: 61 hab/ha

ÚS: Residencial

OBSERVACIONS: La major part dels espais lliures es concentraran a l'entorn de la ribera per tal de conformar un parc urbà que acompanyi el Riu Negre en tot el seu recorregut. L'ordenació volumètrica del sector haurà de ser coherent amb els teixits urbans de l'entorn, concentrant les edificacions de més densitat a l'entorn del parc. En quant a la vialitat, en el plànol de planta general s'indiquen quins són els eixos viaris principals al quals haurà de respondre l'ordenació proposada del sector. Resoldrà els enllagos amb el carrer del Moli (tram dins del sector) i el carrer de la Creu, mitjançant rotondes. Com a càrrega externa tindrà l'execució del pont sobre el riu Negre, tal i com es grafia, amb un ample de 20m. Es pendrà una reserva de sòl d'1ha per a l'ubicació d'una nova escola. Un mínim del 2% de la superfície del sector es reservarà com a equipament destinat a habitatge dotacional. Les traces viàries grafades tenen caràcter vinculant, si bé el planejament derivat podrà ajustar-les en base a l'escala de treball més detallada. El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: P.parcial + P.rep + P.urb



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

OCTUBRE 2008

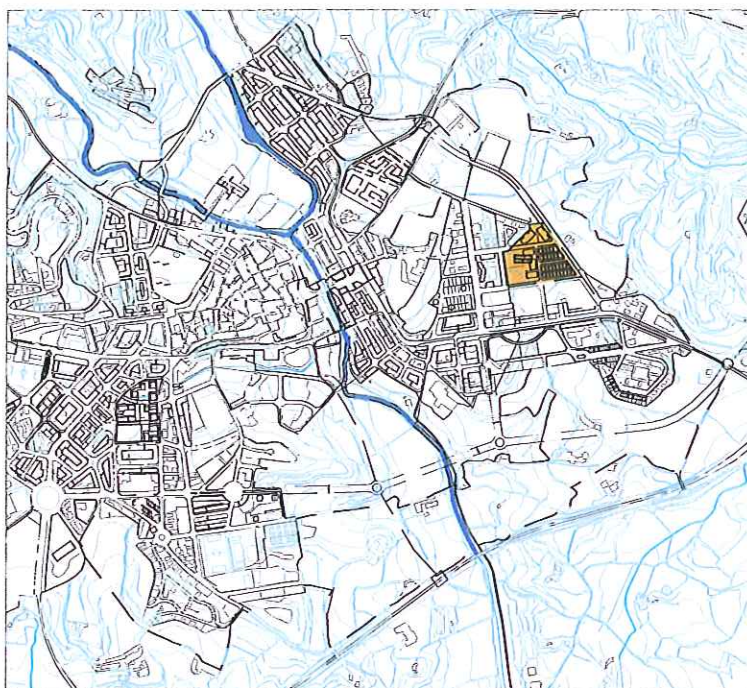
VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

SECTOR C

EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT



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



SITUACIÓ

E:1/20000

NOM: SECTOR C **7295**

SITUACIÓ: Creu de Sant Joan (P-6)

OBJECTIU: Completar teixit urbà, vitalitat i aconseguir les cessions pertinents

SUPERFICIE: 23.490 m²

CESSIONS: 48.22 %

EDIFICABILITAT: 0,493 m² sostre/m² sòl

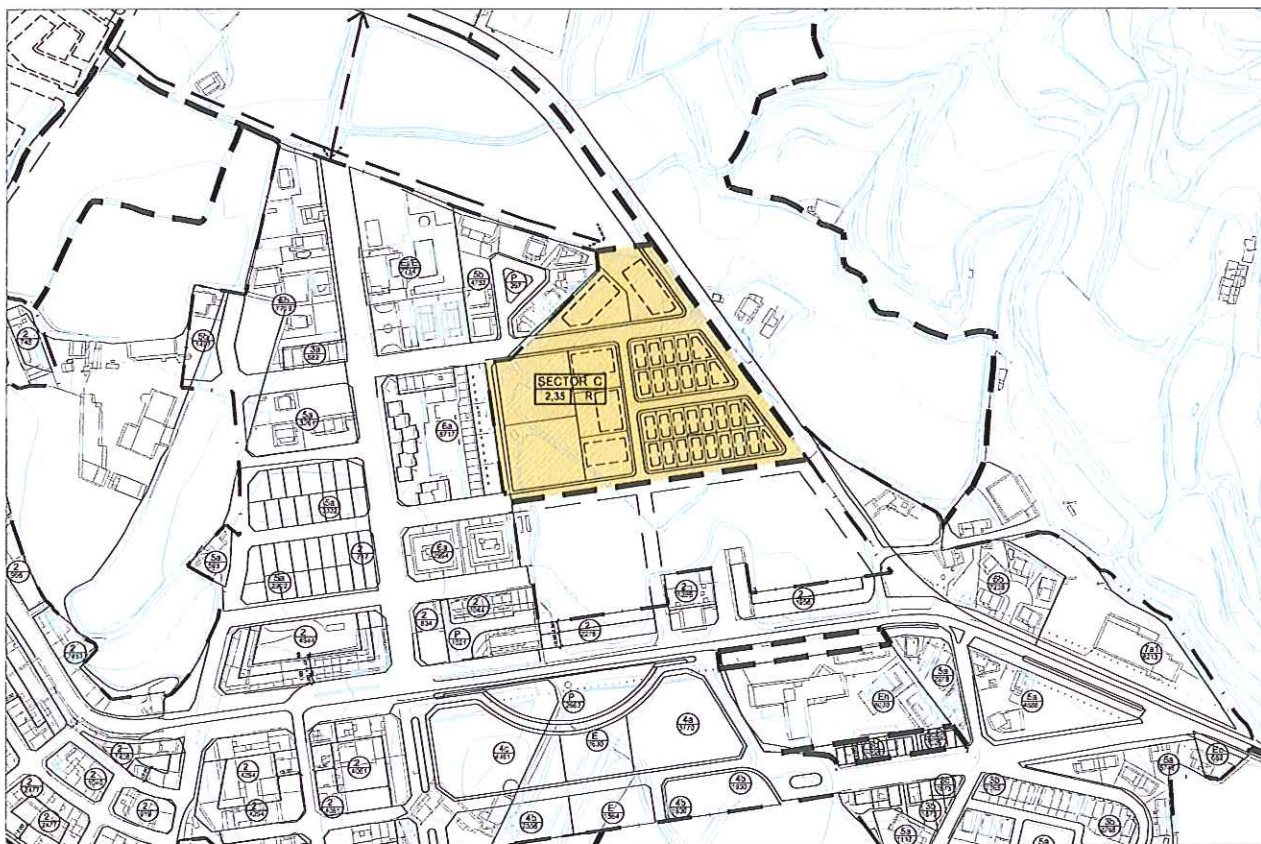
SOSTRE: 11.510 m²

DENSITAT: 39 hab/ha

ÚS: Residencial

OBSERVACIONS: Es recull ordenació i dades segons el Pla Parcial aprovat definitivament del Polígon 6 (Avda. Sant Bartomeu), aprovat en data de 30 de març de 2005. Aprovació del projecte de reparcel·lació voluntària 17/10/2006 JGL. Aprovació del projecte d'obres complementàries d'urbanització 17/10/2006 JGL. Recepció d'obres d'urbanització 28/07/2008 JGL. El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: P.rep+ P.urb
Actualment desenvolupa.



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

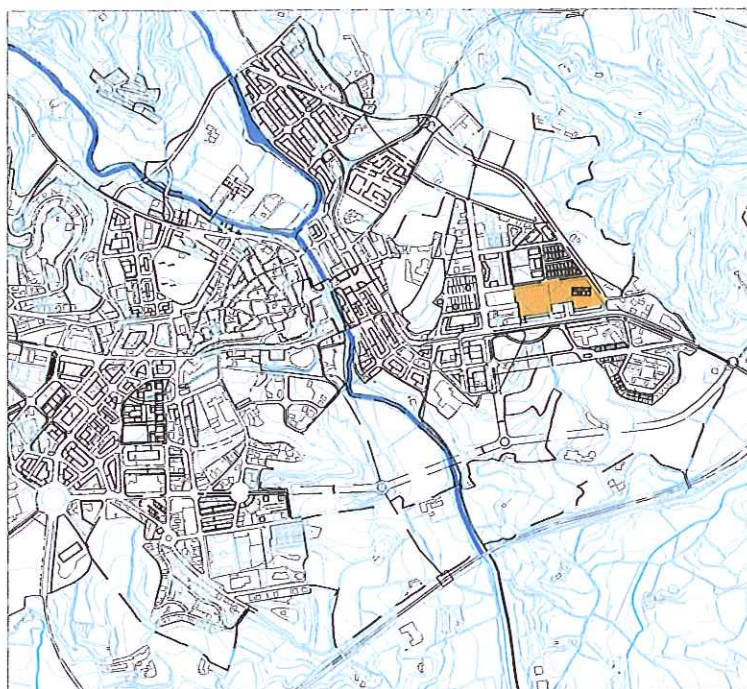
OCTUBRE 2008

VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

SECTOR D

EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

7296



NOM: SECTOR D

SITUACIÓ: Creu de Sant Joan (P6)

OBJECTIU: Completar teixit urbà, vialitat i aconseguir cessions pertinents

SUPERFÍCIE: 18.585 m2

CESSIONS: 40 %

EDIFICABILITAT: 0.60 m2 sostre/m2 sòl

SOSTRE: 11.151 m2

DENSITAT: 61 hab/ha

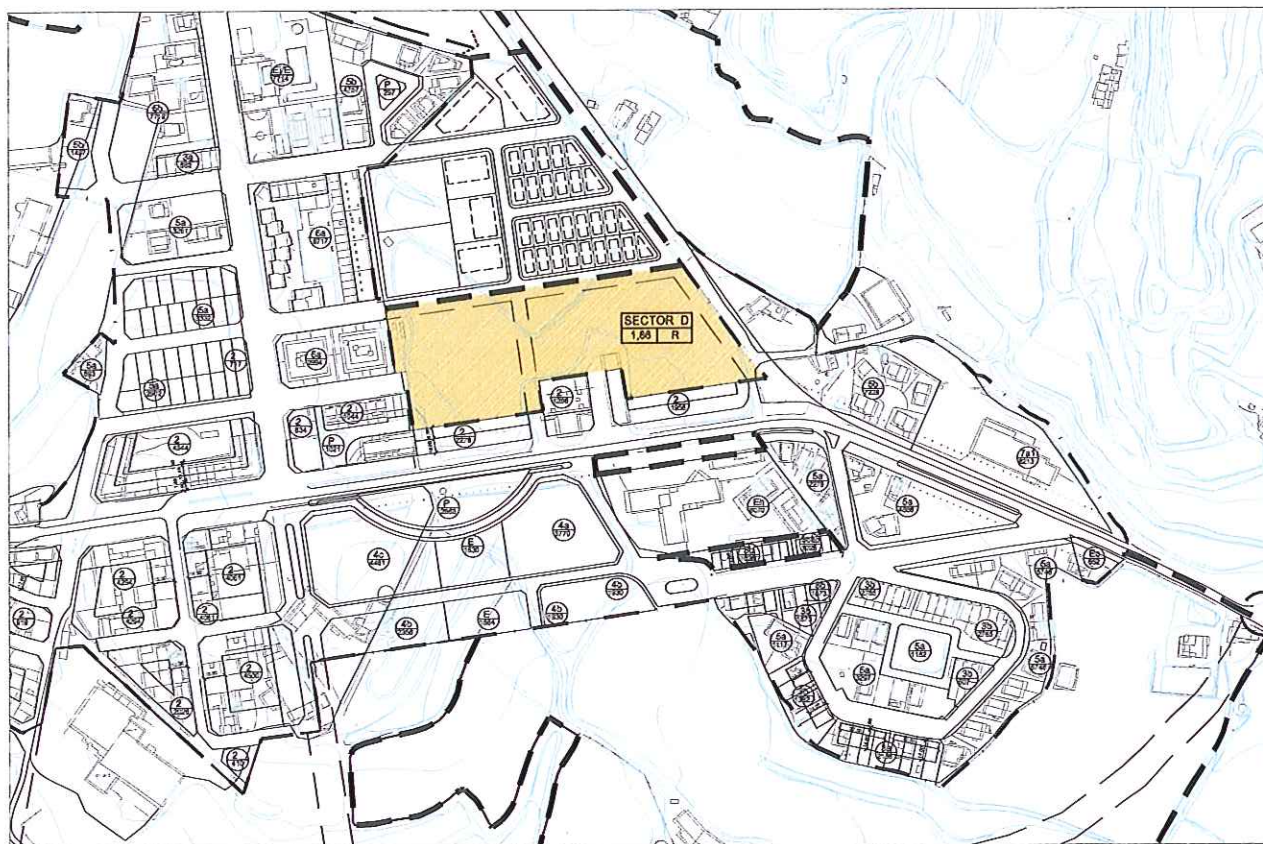
ÚS: Residencial

OBSERVACIONS: El traçat dels vials haurà de completar i rematar la xarxa viària existent
El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: P. parcial + P.rep + P.urb

SITUACIÓ

E:1/20000



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

OCTUBRE 2008

VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

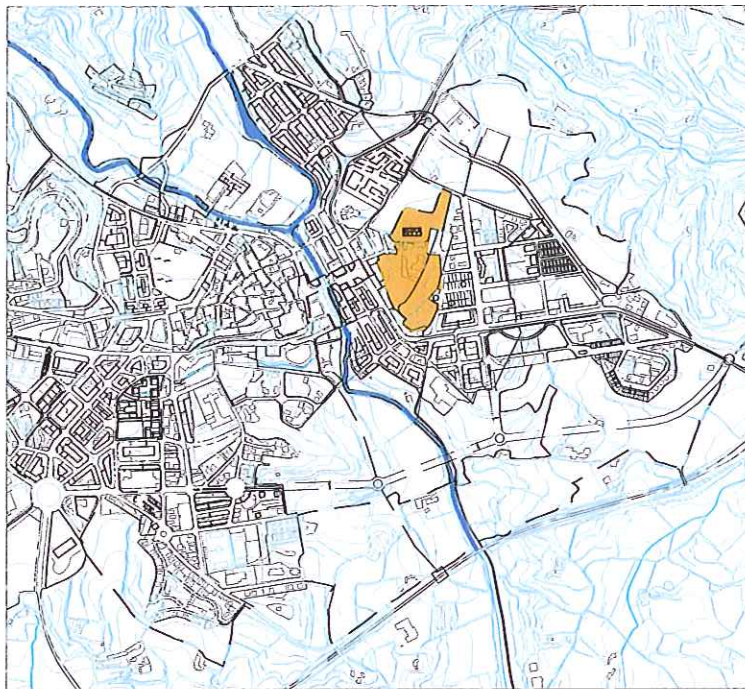
SECTOR E

EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT



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

7297



SITUACIÓ

E:1/20000

NOM: SECTOR E

SITUACIÓ: P7-P10 i part de SNU a l'entorn de la serradora del cementiri i camí Vell del cementiri.

OBJECTIU: Completar el buit urbà que es dibuixa a l'entorn de la serradora, i trasllat d'aquesta a un sòl industrial.

SUPERFÍCIE: 44.704 m²

CESSIONS: 60 %

EDIFICABILITAT: 0.60 m² sostre/m² sòl

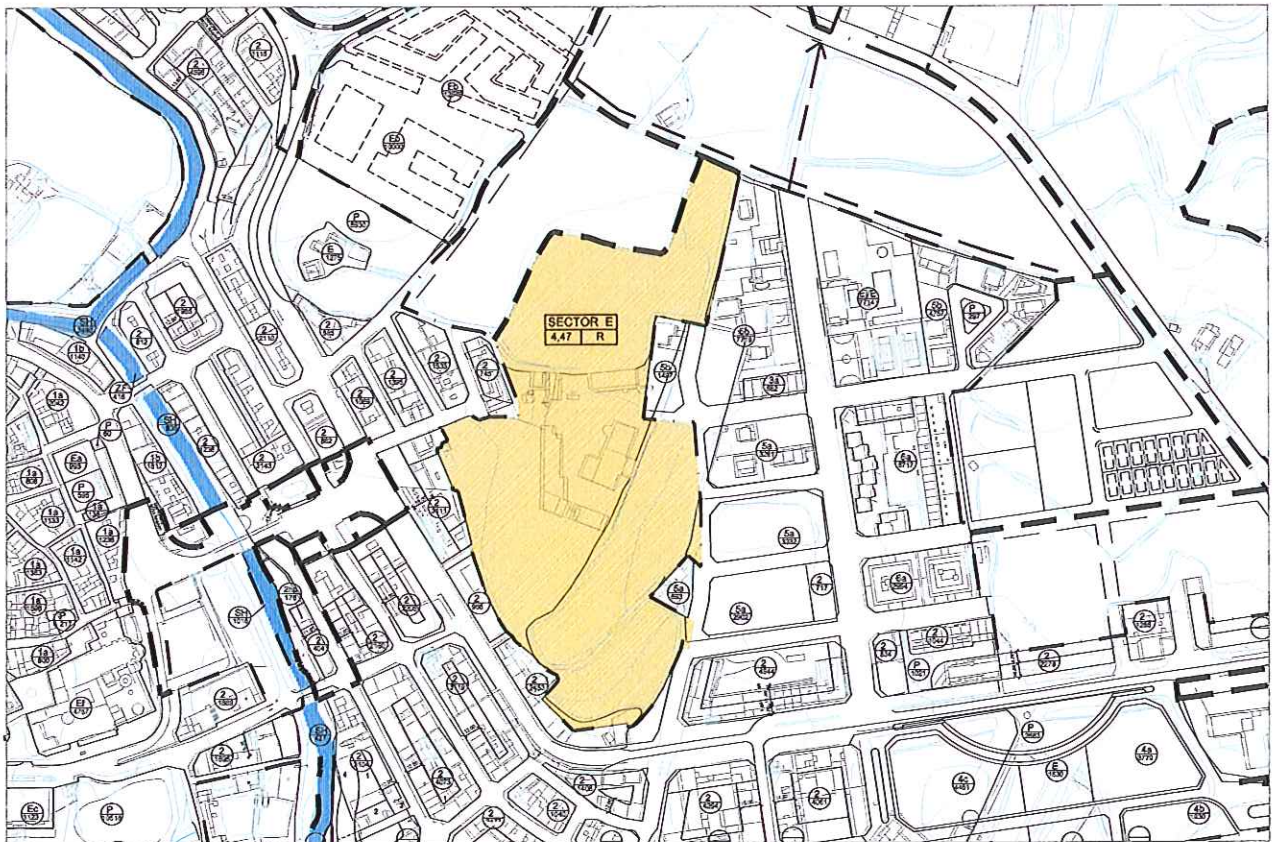
SOSTRE: 26.822 m²

DENSITAT: 61 hab/ha

ÚS: Residencial

OBSERVACIONS: La xarxa viària proposada haurà d'enllaçar amb les vies principals existents, tant amb les que transcorren en sentit nord-sud, com amb les del sentit llevant-ponent, aproximadament. Els espais lliures i els equipaments es disposaran de manera que es faciliti la connexió entre ells i amb els de l'entorn. Es preveu una reserva de sòl per a equipament, de suficients dimensions per tal de poder allotjar una pista esportiva, camp de futbol o similar. Un mínim del 2% de la superfície del sector es reservarà com a equipament destinat a habitatge dotacional. Les traces viàries grafiades tenen caràcter vinculant, si bé el planejament derivat podrà ajustar-les en base a l'escala de treball més detallada. El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: P.parcial + P.rep + P.urb



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

OCTUBRE 2008

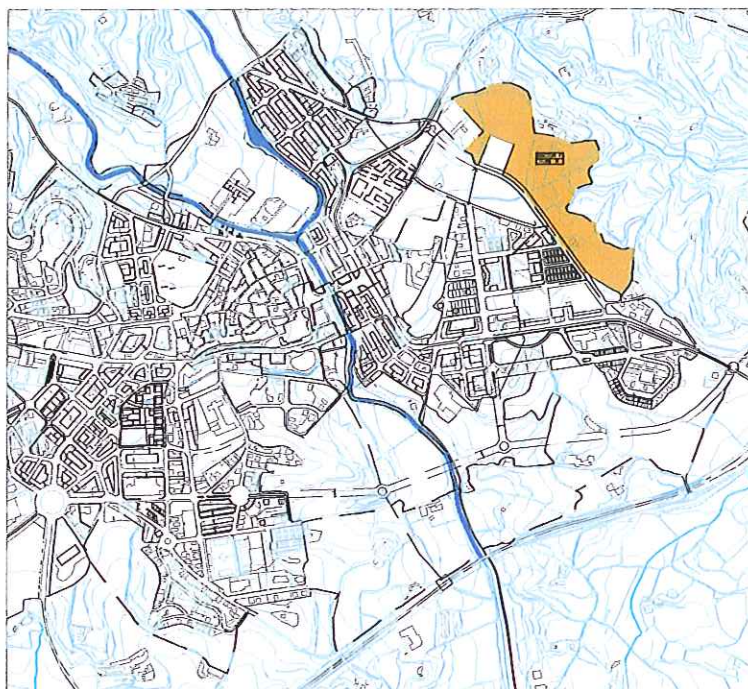
VALERÍ
CONSULTORS
ASSOCIATS

SECTOR F

EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

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

- 7298



SITUACIÓ

E:1/20000

NOM: SECTOR F

SITUACIÓ: P12 (a l'entorn del cementeri, Cabana del Silo)

OBJECTIU: Transformar el sòl urbanitzable industrial, segons NSP, a sòl urbanitzable residencial, per tal de completar la trama urbana que li arriba dels altres sectors urbanitzables residencials.

SUPERFÍCIE: 110.843 m²

CESSIONS: 50 %

EDIFICABILITAT: 0.35 m² sostre/m² sòl

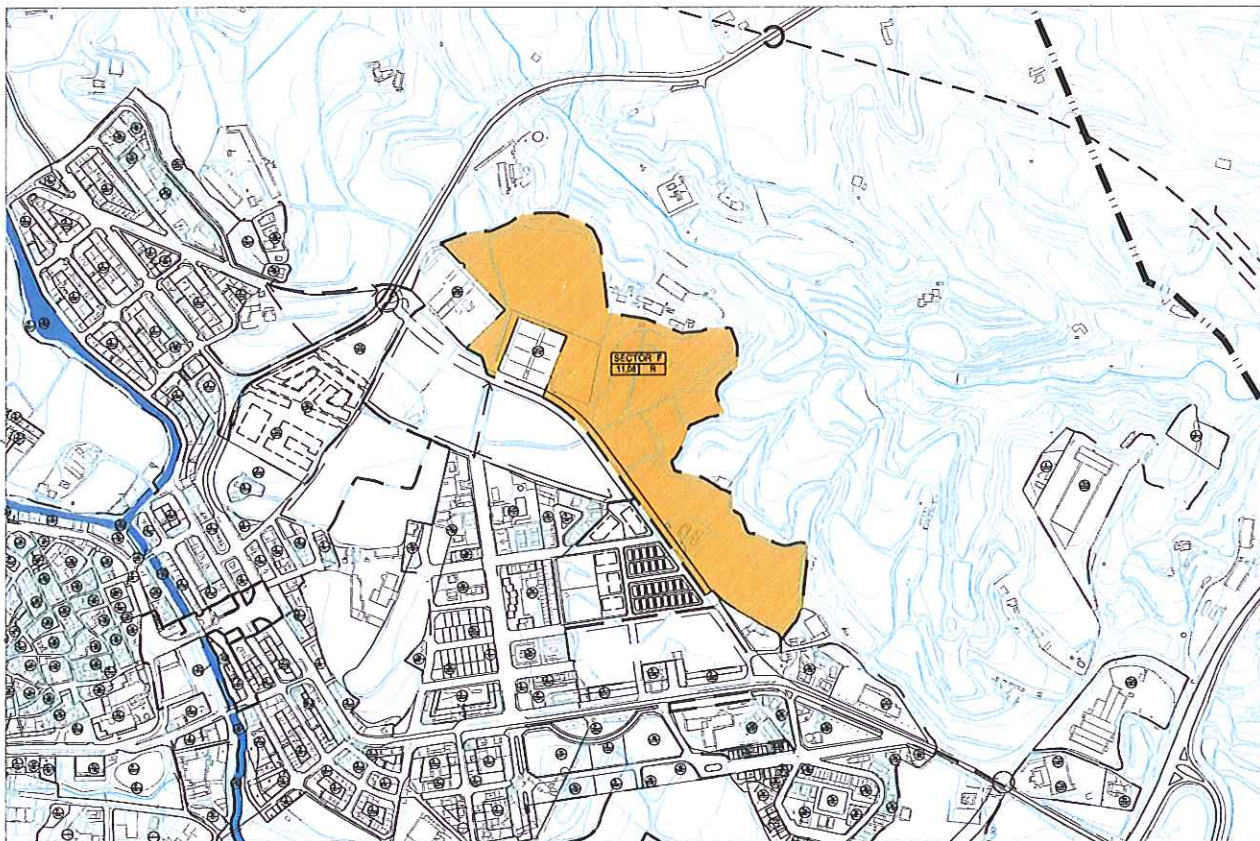
SOSTRE: 38.795 m²

DENSITAT: 29 hab/ha

ÚS: Residencial

OBSERVACIONS: La cessió d'espais lliures es concentrarà preferentment a l'entorn del cementeri, com a coïdi per les noves edificacions residencials. Destinarà part de l'equipament a l'ampliació del cementeri. Efectuant la cessió a la primera etapa de desenvolupament del POUM, sigui com a cessió anticipada, o en desenvolupament per subsectors. Les traces viàries grafades tenen caràcter vinculant, si bé el planejament derivat podrà ajustar-les en base a l'escala de treball més detallada. El sistema d'actuació és per parcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: P.parcial + P.rep + P.urb



PLANTA GENERAL

E:1/10000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

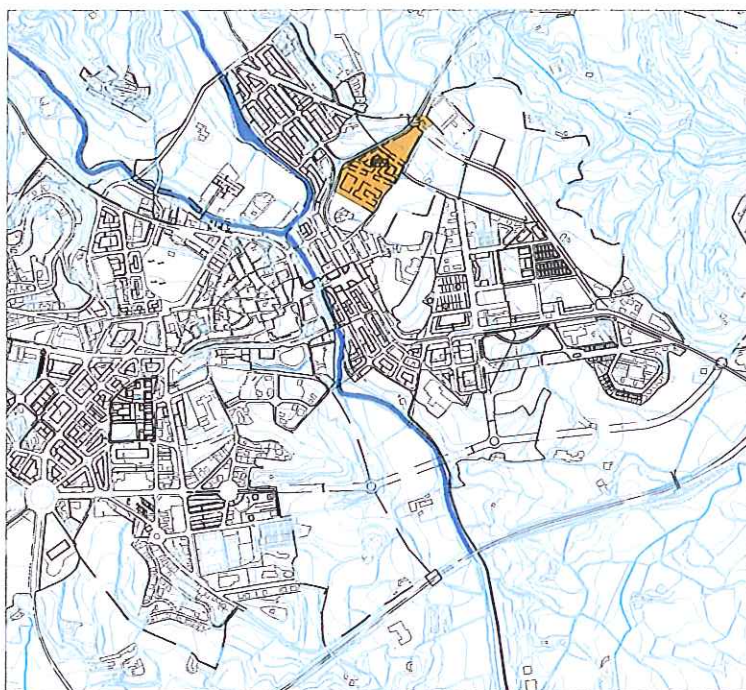
OCTUBRE 2008

VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

SECTOR G

EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

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



SITUACIÓ

E:1/20000

NOM: SECTOR G - 7299

SITUACIÓ: Camí d'Olius a la fiosa del Cavall - Ctra. LV-4241 (Cabana del Múrri)

OBJECTIU: Completar el buit urbà que es dibuixa entre la traça de sòl urbà del cementiri i el nucli urbà, i dotar d'un passeig urbà i actual traçat del camí vell del cementiri.

SUPERFÍCIE: 29.103 m²

CESSIONS: 60 %

EDIFICABILITAT: 0,575 m² sostre/m² sòl

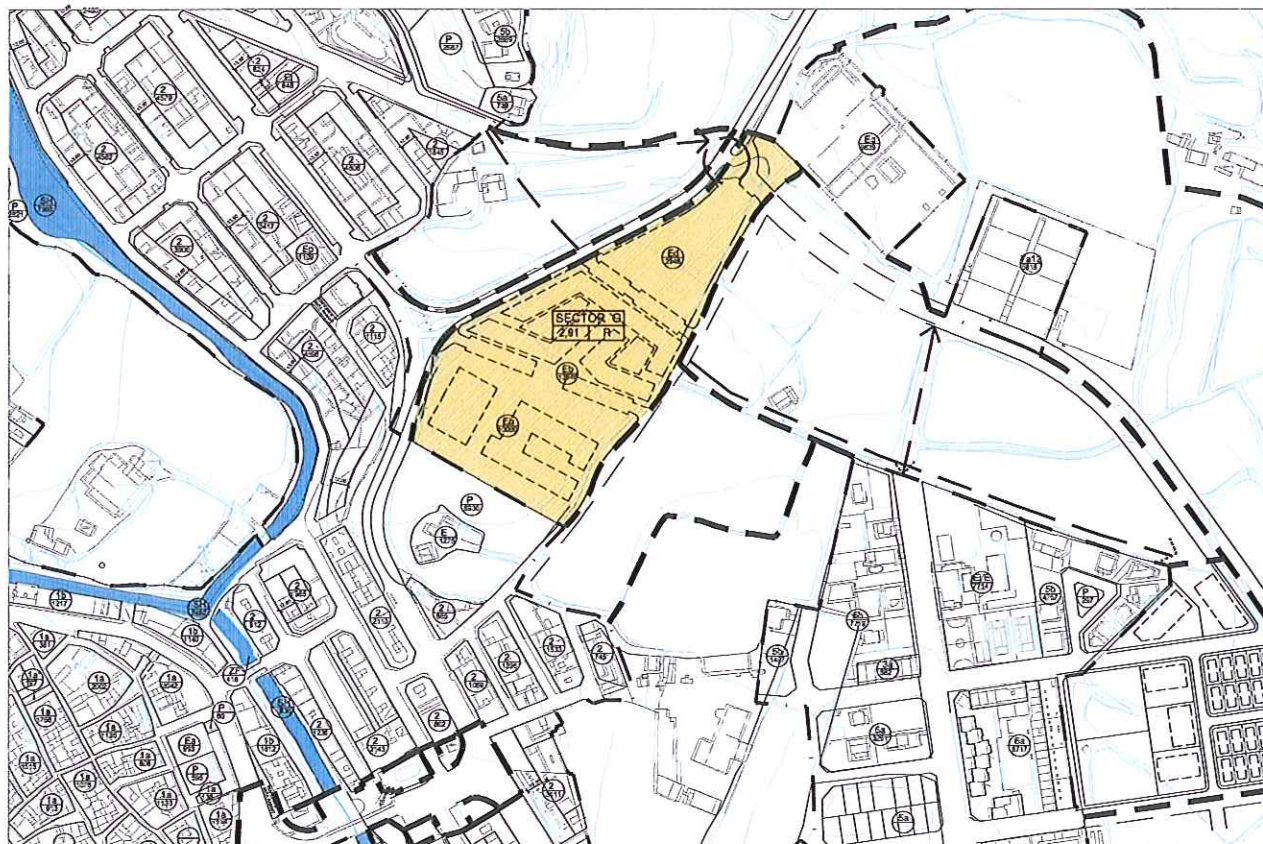
SOSTRE: 16.880 m²

DENSITAT: 61 hab/ha

ÚS: Residencial

OBSERVACIONS: Els espais lliures es concentraran preferentment al llarg del camí vell del cementiri en forma de passeig.
Es preveu la cessió de sòl per a equipaments suficient per a la possible ubicació d'una nova escola pública.
Els volums edificats es concentraran preferentment alineats a la carretera d'Olius.
Un mínim del 13% del sostre es destinarà a habitatge concertat, i del 20% al de protecció.
Les traces viàries grafades tenen caràcter vinculant, si bé el planejament derivat podrà ajustar-les en base a l'escala de treball més detallada.
El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: P.parcial + P.rep + P.urb



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

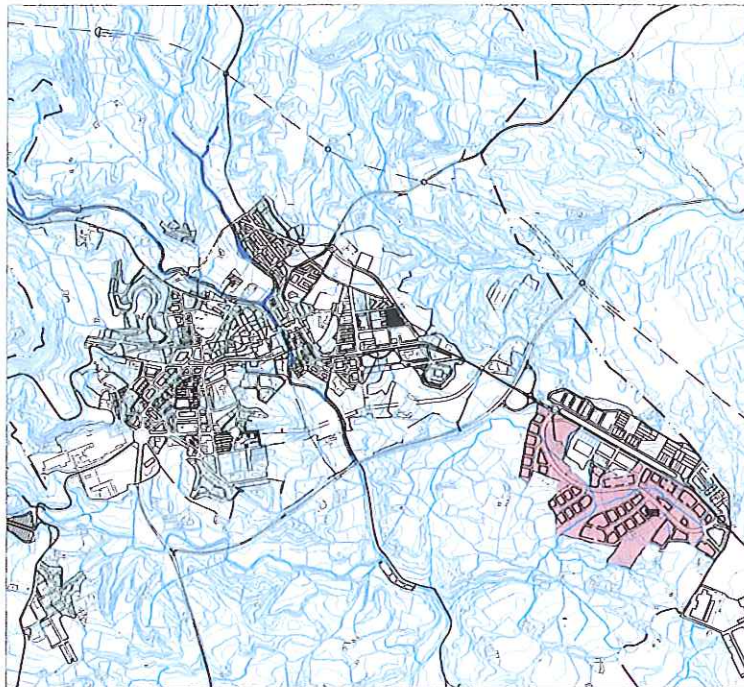
OCTUBRE 2008

VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

SECTOR H

EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

7300



SITUACIÓ

E:1/40000

NOM: SECTOR H

SITUACIÓ: Ctra. C-1410 (Polígon industrial Sta Llúcia)

OBJECTIU: Extensió i colmatació de la zona industrial existent a l'entrada de Solsona a l'altra banda de la Ctra C-1410

SUPERFÍCIE: 435.645 m²

CESSIONS: 30% + vialitat

EDIFICABILITAT: 0.50 m² sostre/m² sòl

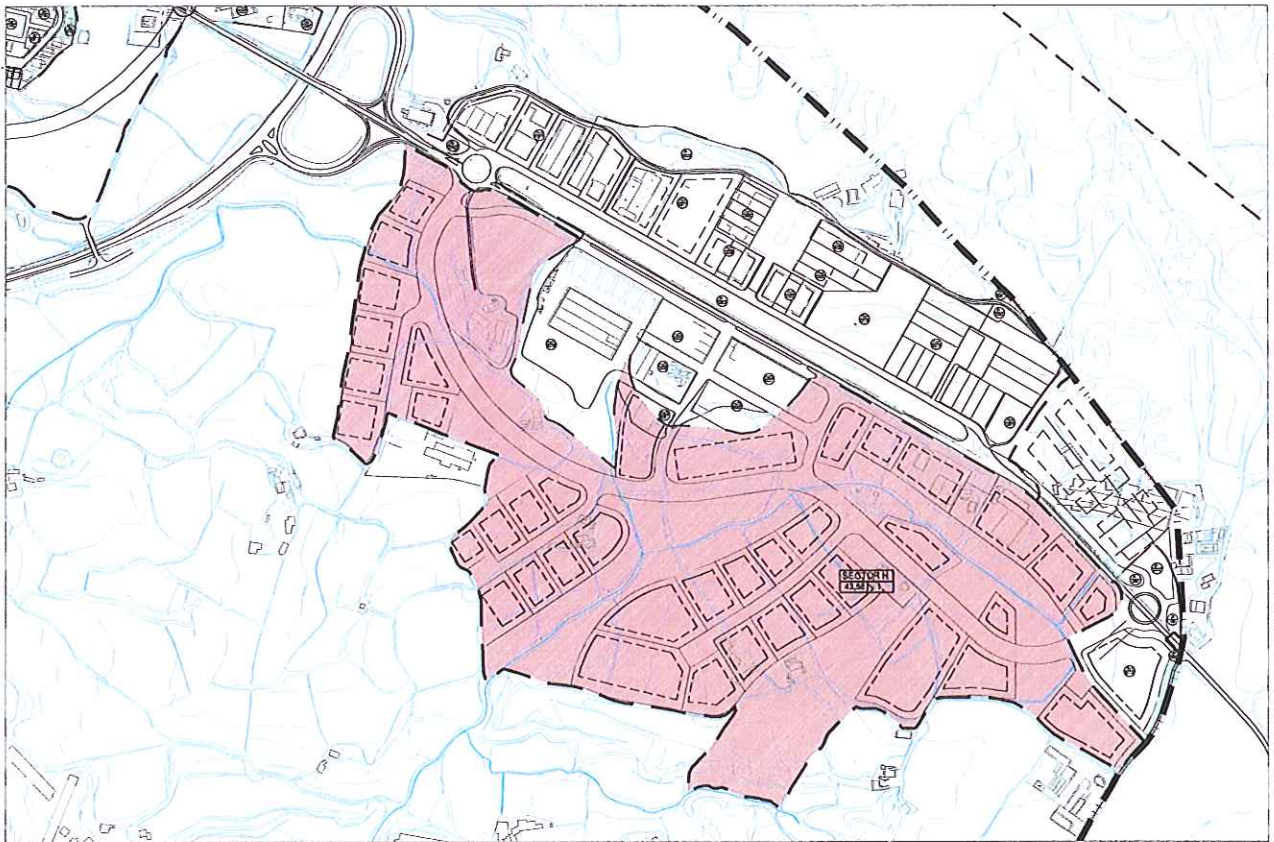
SOSTRE: 217.823 m²

DENSITAT: -

ÚS: Industrial

OBSERVACIONS: Text refós de la modificació puntual de la NSP aprovat en data de juliol 2004. El PPU ha de considerar les possibles afectacions a les cases rurals existents actualment i a les explotacions agrícoles vinculades, als drets dels grups han de ser respectats.
El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: P.parcial + P.rep + P.urb



PLANTA GENERAL

E:1/10000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

OCTUBRE 2008

VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

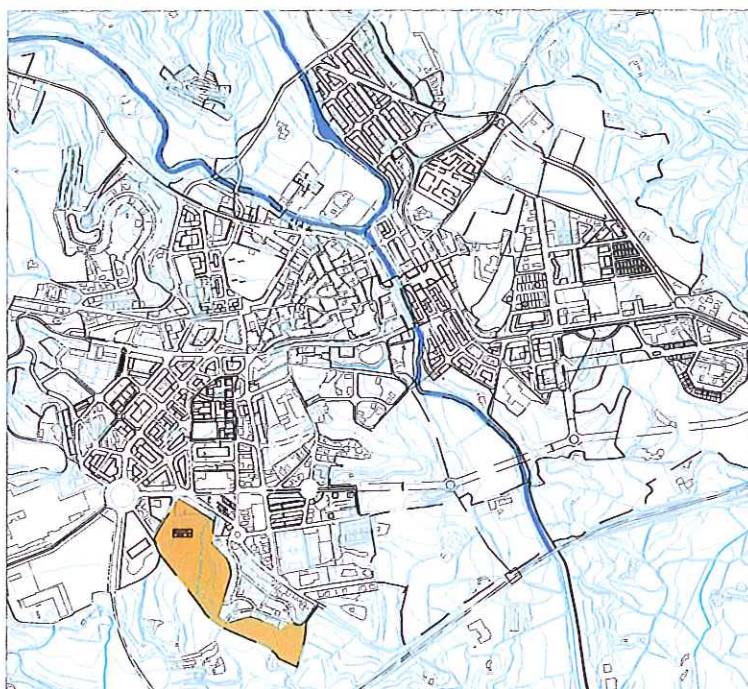
SECTOR I

EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT



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

7301



NOM: SECTOR I

SITUACIÓ: MIRASOL

OBJECTIU: Completar vialitat i trama urbana, i aconseguir les cessions corresponents.

SUPERFÍCIE: 55.684 m²

CESSIONS: 50 %

EDIFICABILITAT: 0.35 m² sostre/m² sòl

SOSTRE: 19.489 m²

DENSITAT: 29 hab/ha

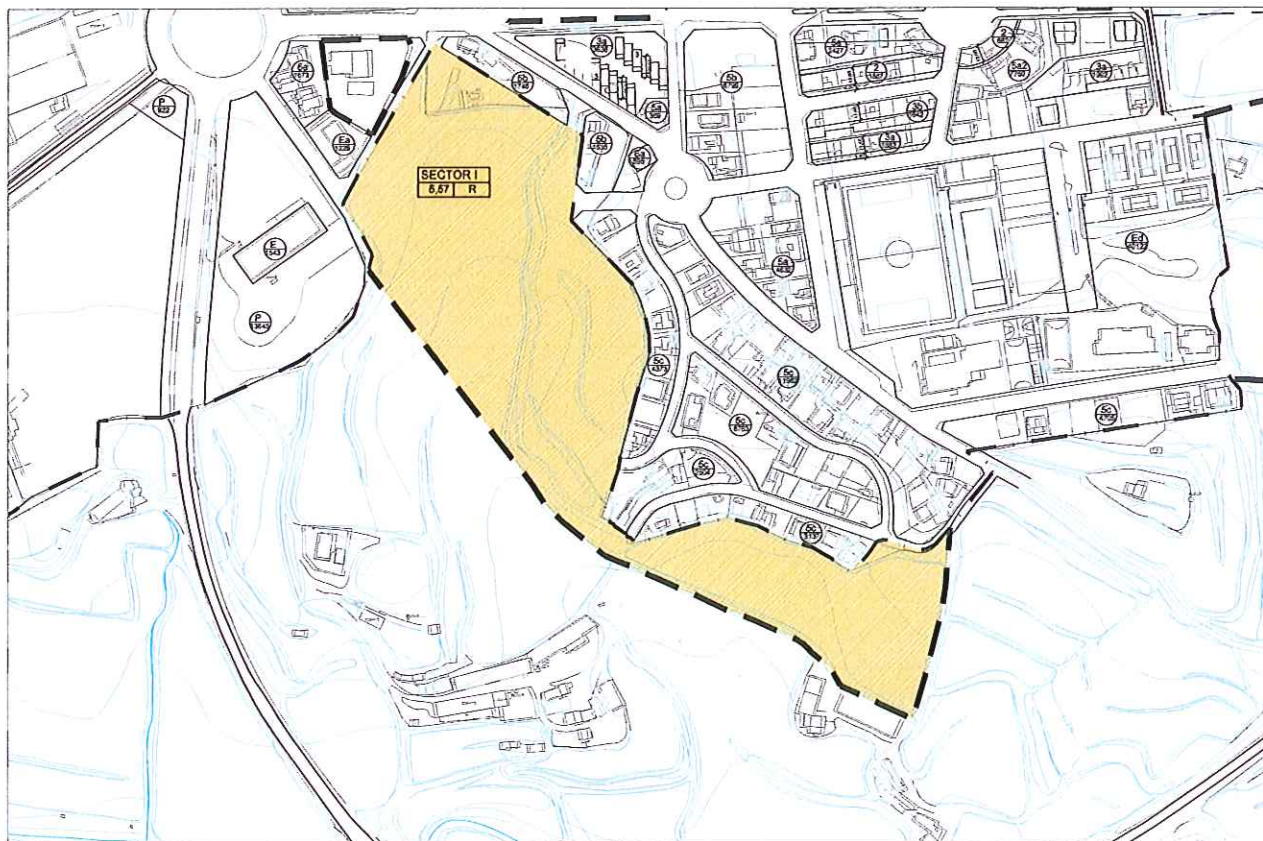
ÚS: Residencial

OBSERVACIONS: El perímetre que limita amb el sòl no urbanitzable anirà acompanyat d'una franja d'espais lliures. La zona edificable es disposarà de manera que defineixi el remat o tanqui el perímetre de les illes formades per parcel·les amb edificacions existents. Aquests illes quedaran limitades per un vial que recorrerà perimetralment la zona verda proposada. El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: P.parcial + P.rep + P.urb

SITUACIÓ

E:1/20000



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

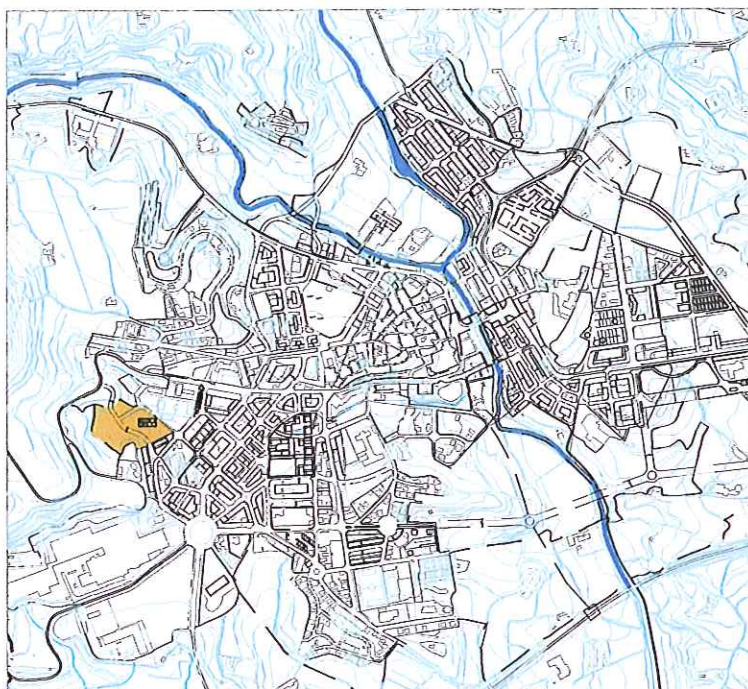
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

OCTUBRE 2008

VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

SECTOR J

EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT



SITUACIÓ

E:1/20000

NOM: SECTOR J

SITUACIÓ: C/ de Pau Picasso - C/ de Josep M^a de Sagarra

OBJECTIU: Completar vialitat i trama urbana, i aconseguir les cessions corresponents

SUPERFÍCIE: 20.489 m²

CESSIONS: 55 %

EDIFICABILITAT: 0.40 m² sostre/m² sòl

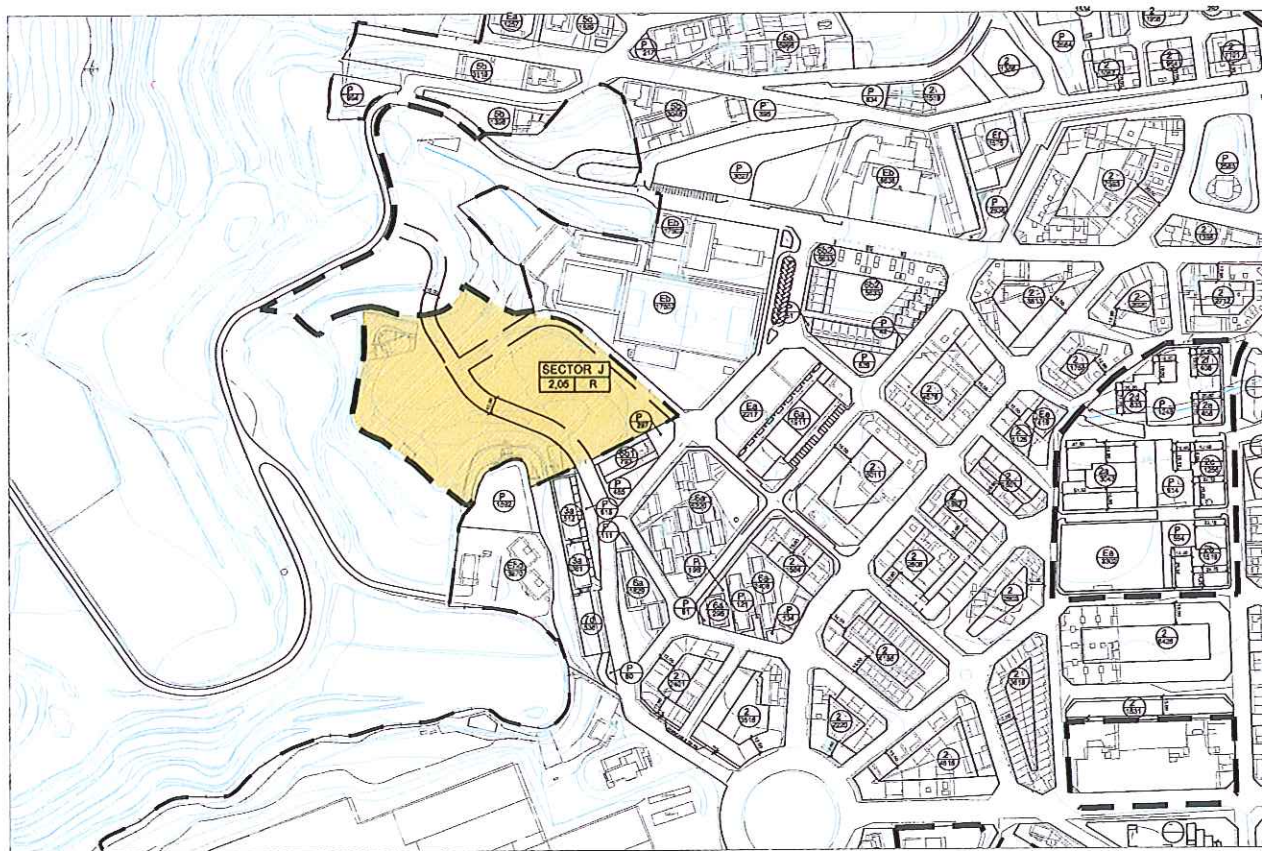
SOSTRE: 8.196 m²

DENSITAT: 38 hab/ha

ÚS: Residencial

OBSERVACIONS: Es completarà la xarxa viària existent, prolongant els carrers de Sant Pau i de Josep Maria de Sagarra, definint la connexió entre ells. L'ordenació volumètrica es correspondrà amb els volums existents en aquest entorn. Dels sectors urbanitzables "J" i "L", el primer que es desenvolupi haurà de presentar un avantprojecte d'urbanització per resoldre el traçat i rasants del vial proposat que enllaça el C/ d'en Pau Picasso i la C-149. Un mínim del 2% de la superfície del sector es reservarà com a equipament destinat a habitatge dotacional. Les traces viàries grafiades tenen caràcter vinculant, si bé el planejament derivat podrà ajustar-les en base a l'escala de treball és detallada. El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: P.parcial + P.rep + P.urb



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

OCTUBRE 2008

VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

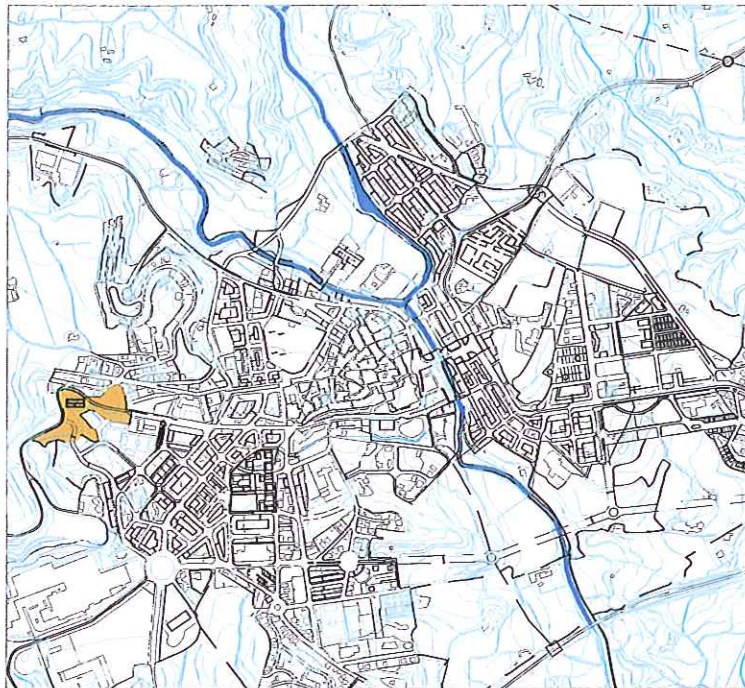
SECTOR L

EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT



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

7303



SITUACIÓ

E:1/20000

NOM: SECTOR L

SITUACIÓ: SNU entre C/de la Forja-C/del Parc-Av. Cardenal Tarancon-C-149

OBJECTIU: Completar buit urbà.

SUPERFÍCIE: 20.619 m²

CESSIONS: 70 %

EDIFICABILITAT: 0.20 m² sostre/m² sòl

SOSTRE: 4.124 m²

DENSITAT: 17 hab/ha

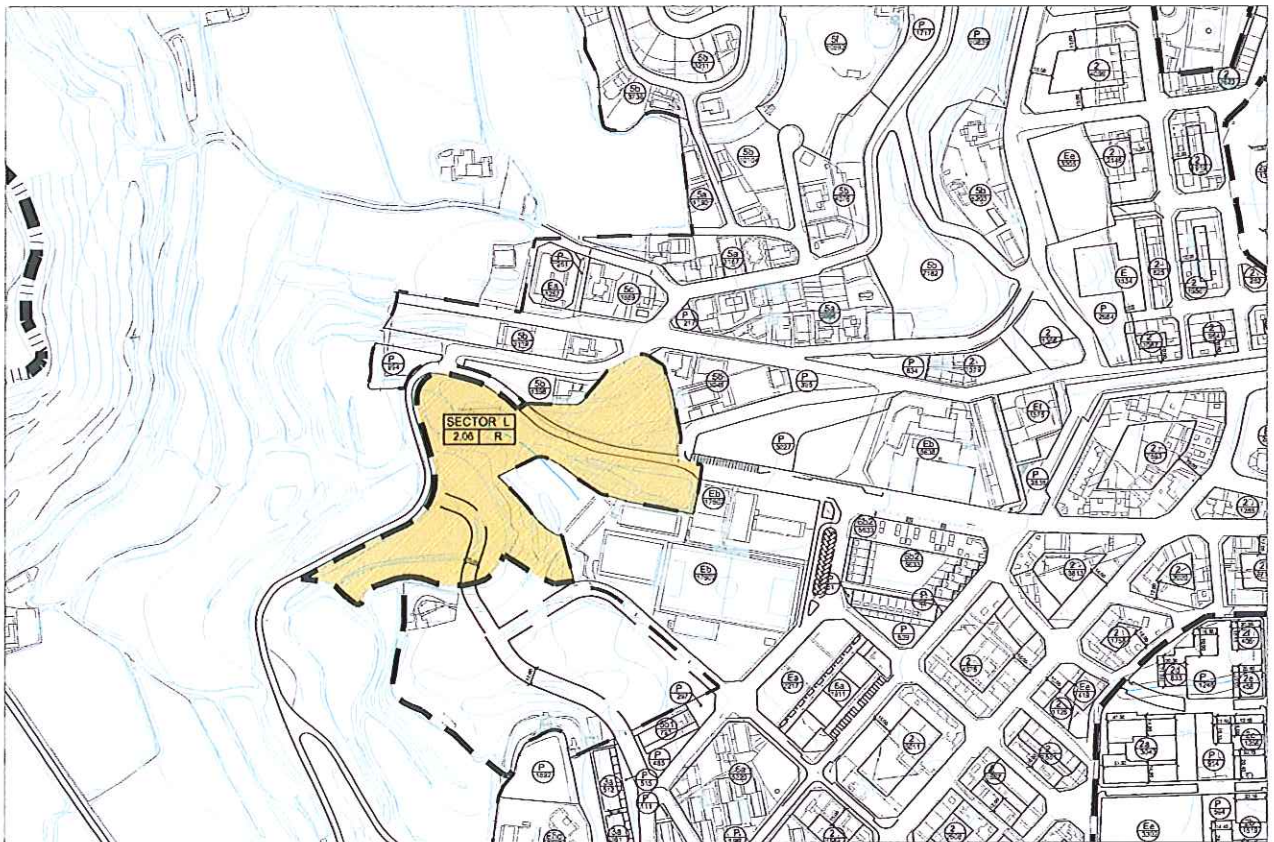
ÚS: Residencial

OBSERVACIONS: Dificultats de desenvolupar degut a una topografia molt accidentada. Per aquest motiu se li dona una edificabilitat i densitat baixes. L'edificació s'acumularà a la cola més baixa. Resoldrà l'enllaç amb el C/ del Parc i la C-149. Dels sectors urbanitzables "J" i "L", el primer que es desenvolupi, haurà de presentar un avantprojecte. Cal justificar que les pendents dels terrenys no superen el 20% i en cas contrari caldrà aplicar les prescripcions de l'article 9 de la LUC i 7 del RLUC.

Les traces viàries grafiades tenen caràcter vinculant, si bé el planejament derivat podrà ajustar-les en base a l'escala de treball més detallada.

El sistema d'actuació és per parcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: P.Parc + P.rep + P.urb



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

OCTUBRE 2008

VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

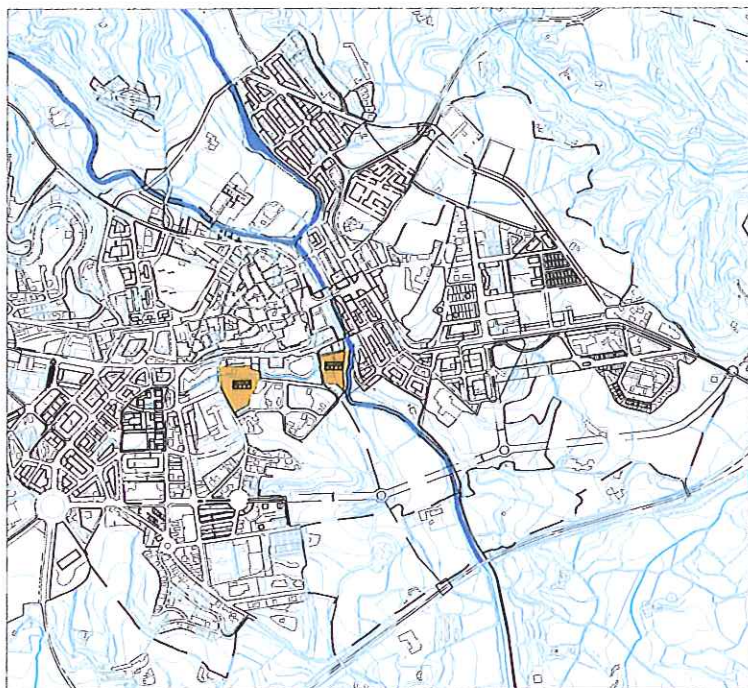
SECTOR M

EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT



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

7304



SITUACIÓ

E:1/20000

NOM: SECTOR M

SITUACIÓ: C/dels Tints-Av. de l'esperit-C/de la Creu-C/Mossèn Serra i Vilard-Riu Negre.

OBJECTIU: Completar teixit urbà i vialitat, i aconseguir cessions per a espais lliures a l'entorn del riu Negre.

SUPERFÍCIE: 17.152 m2

CESSIONS: 60 %

EDIFICABILITAT: 0.60 m2 sostre/m2 sòl

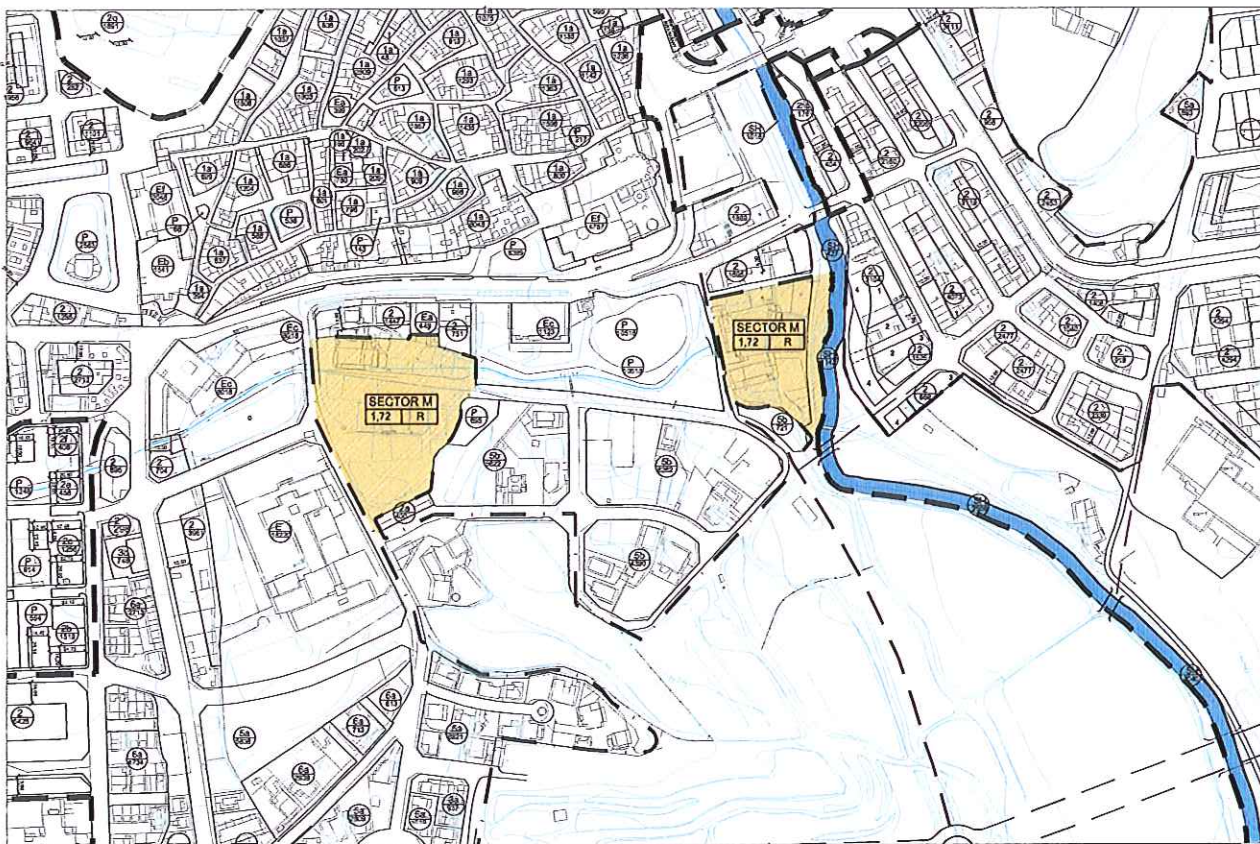
SOSTRE: 10.291 m2

DENSITAT: 61 hab/ha

ÚS: Residencial

OBSERVACIONS: Sector discontinu. Es resoldrà l'enllaç entre el C/Mossèn Serra i Vilard i el C/de la Creu. Les cessions per a espais lliures es concentraran la major part a l'entorn de la riera. Un mínim del 2% de la superfície del sector es reservarà com a equipament destinat a habitatge dotacional. El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: P.Parc + P.rep + P.urb



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

OCTUBRE 2008

VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

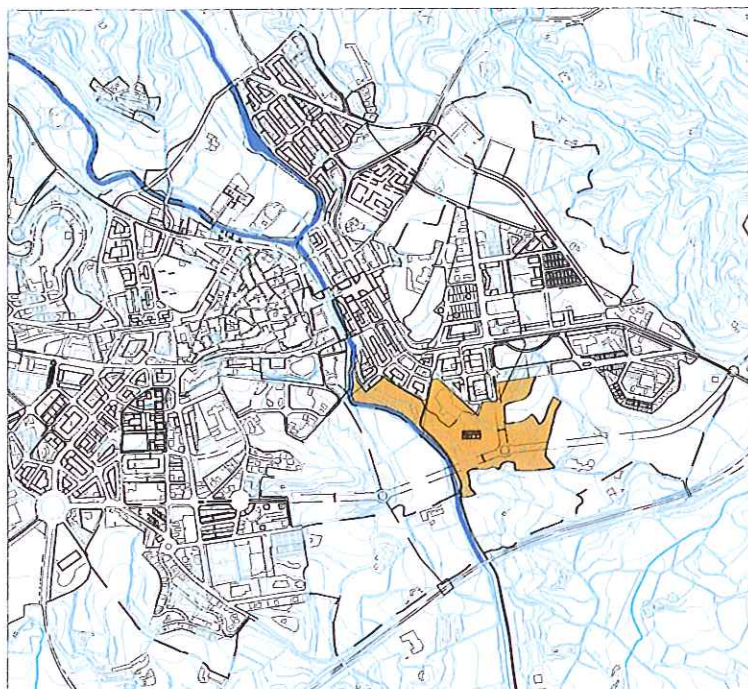
1

SECTOR N EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT



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

7305



SITUACIÓ

E:1/20000

NOM: SECTOR N

SITUACIÓ: C/Del Molí-Av. de la Ribera-C/del Pedraforca-RiuNegre

OBJECTIU: Aconseguir cessions per a espais lliures a l'entorn del riu Negre.

SUPERFÍCIE: 82.051 m²

CESSIONS: 60 %

EDIFICABILITAT: 0.60 m² sostre/m² sòl

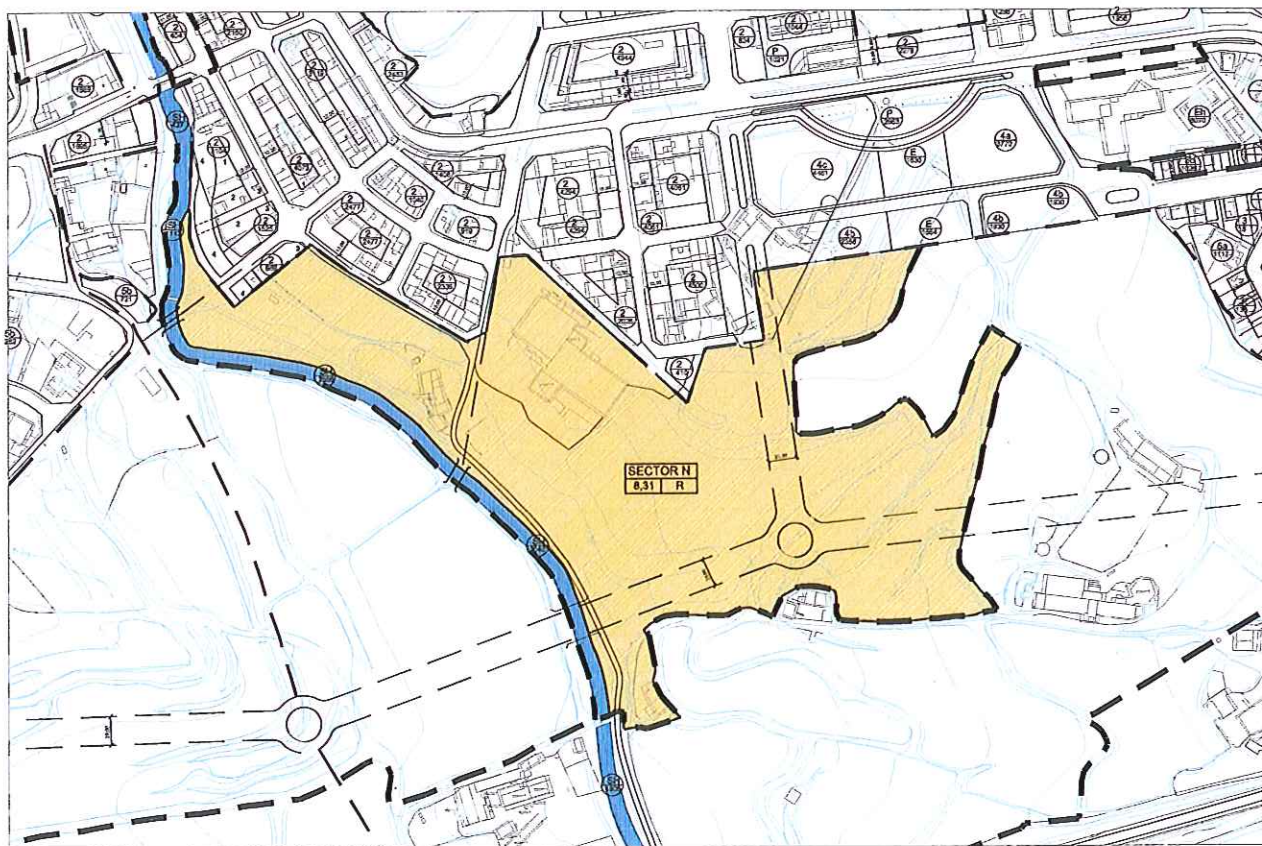
SOSTRE: 49.721 m²

DENSITAT: 61 hab/ha

ÚS: Residencial

OBSERVACIONS: La major part dels espais lliures es concentraran a l'entorn de la ribera per tal de conformar un parc urbà que acompanyi el riu Negre en tot el seu recorregut. L'ordenació volumètrica del sector haurà de ser coherent amb els teixits urbans de l'entorn, concentrant les edificacions de més densitat a l'entorn del parc.
En quant a la vialitat, en el plànol de planta general s'indiquen quins són els eixos viaris principals als que haurà de respondre l'ordenació proposada del sector. Com a càrrega externa tindrà l'execució dels ponts d'enllaç amb els carrers del Molí i Av. de la Ribera.
Un mínim del 2% de la superfície del sector es reservarà com a equipament destinat a habitatge dotacional.
Les traces viàries grafiades tenen caràcter vinculant, si bé el planejament derivat podrà ajustar-les en base a l'escala de treball més detallada.
El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: P.Parc + P.rep + P.urb



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

OCTUBRE 2008

VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

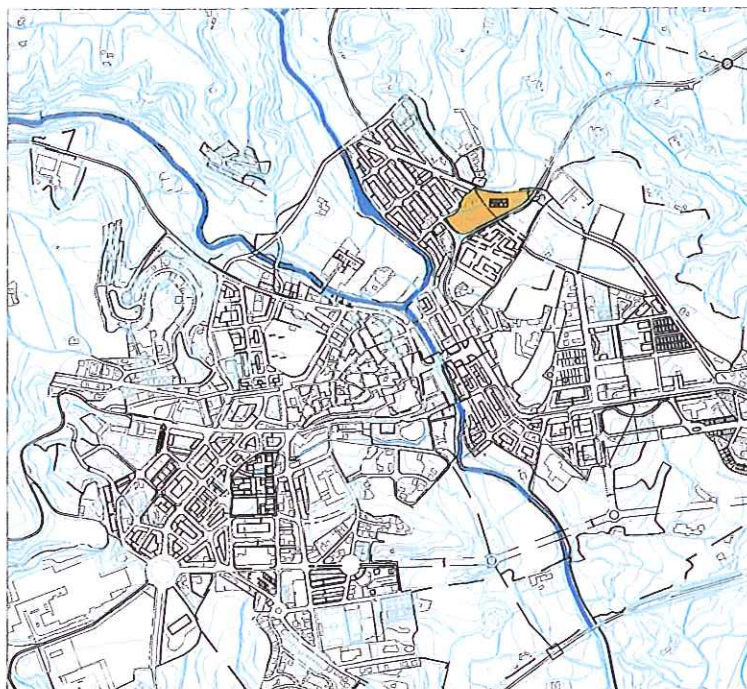
SECTOR 0

EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT



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

7306



SITUACIÓ

E:1/20000

NOM: SECTOR 0

SITUACIÓ: SNU entre el marge esquerre del camí d'Olius a la Llosa del Cavall, i la dreta de l'urbanització de la Cabana del Geli.

OBJECTIU: Completar aquest buit urbà, i aconseguir les cessions corresponents per a dotar aquesta zona d'equipaments i espais lliures, ja que actualment presenta una important mancança.

SUPERFÍCIE: 16.602 m²

CESSIONS: 60 %

EDIFICABILITAT: 0.60 m² sostre/m² sòl

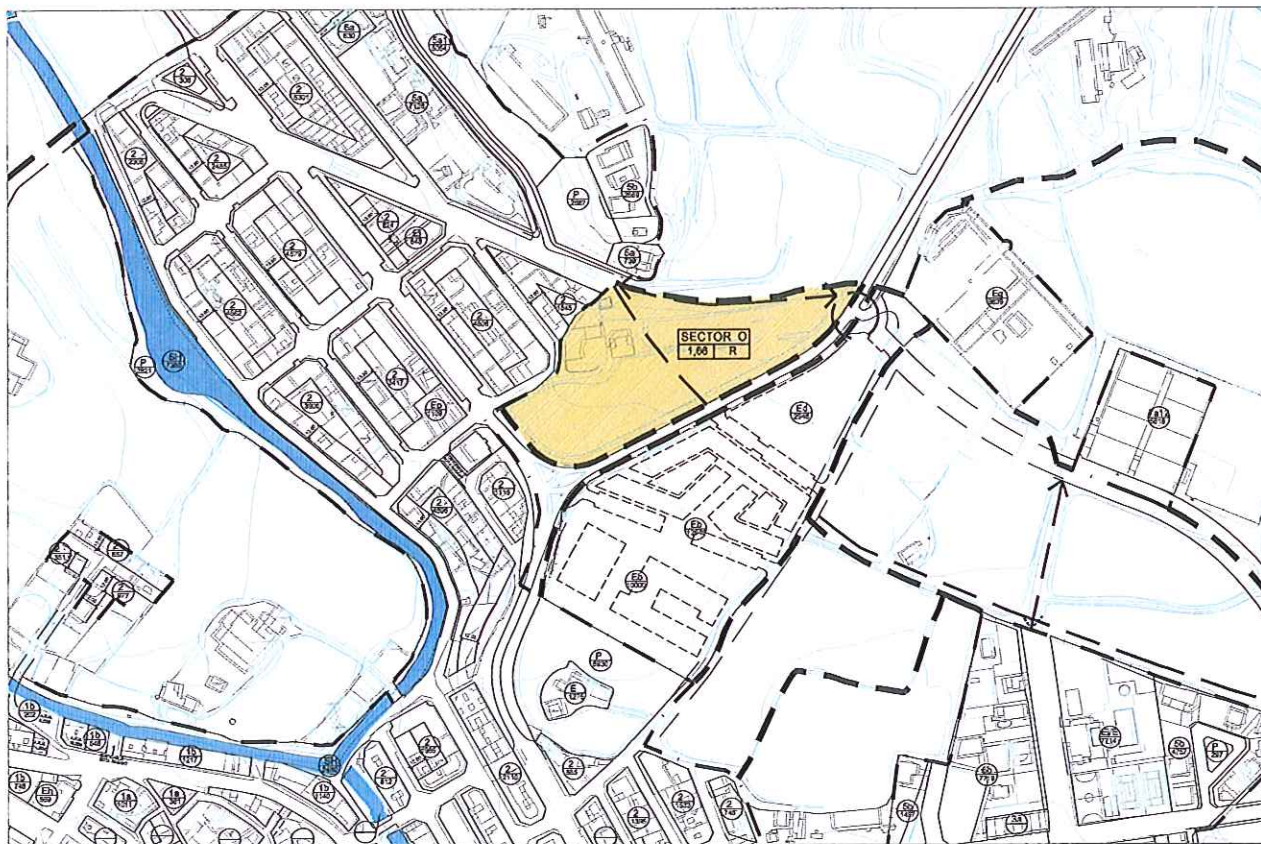
SOSTRE: 9.961 m²

DENSITAT: 61 hab/ha

ÚS: Residencial

OBSERVACIONS: Es preveu l'enllaç del C/Berguedà, amb el camí d'Olius a la Llosa del Cavall, i les corresponents connexions viàries amb la xarxa viària existent i la proposada en els sectors confrontats. Els espais lliures i els equipaments es disposaran de manera que es faciliti la connexió entre ells i amb els de l'entorn. Les traces viàries grafiades tenen caràcter vinculant, si bé el planejament derivat podrà ajustar-les en base a l'escala de treball més detallada. El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: P.Parc + P.rep + P.urb



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

OCTUBRE 2008

VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

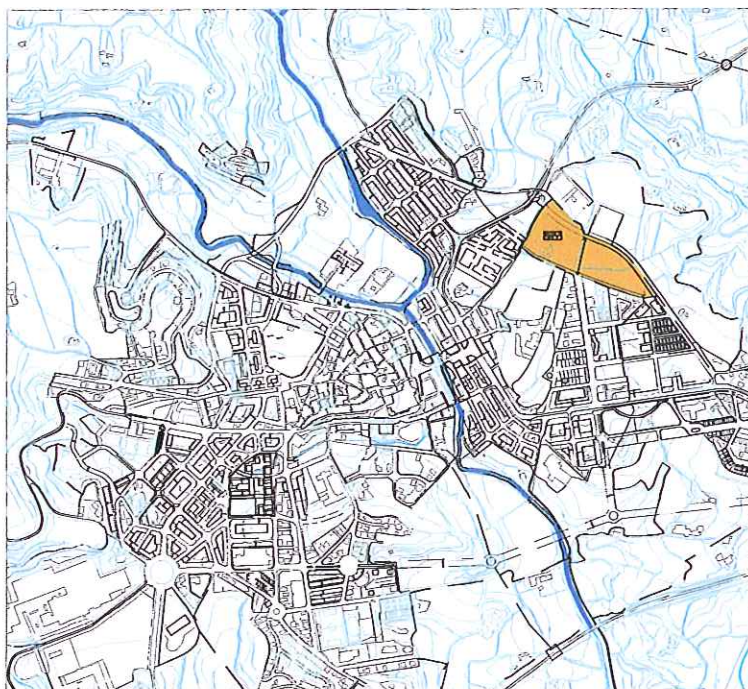
SECTOR P

EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT



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

7307

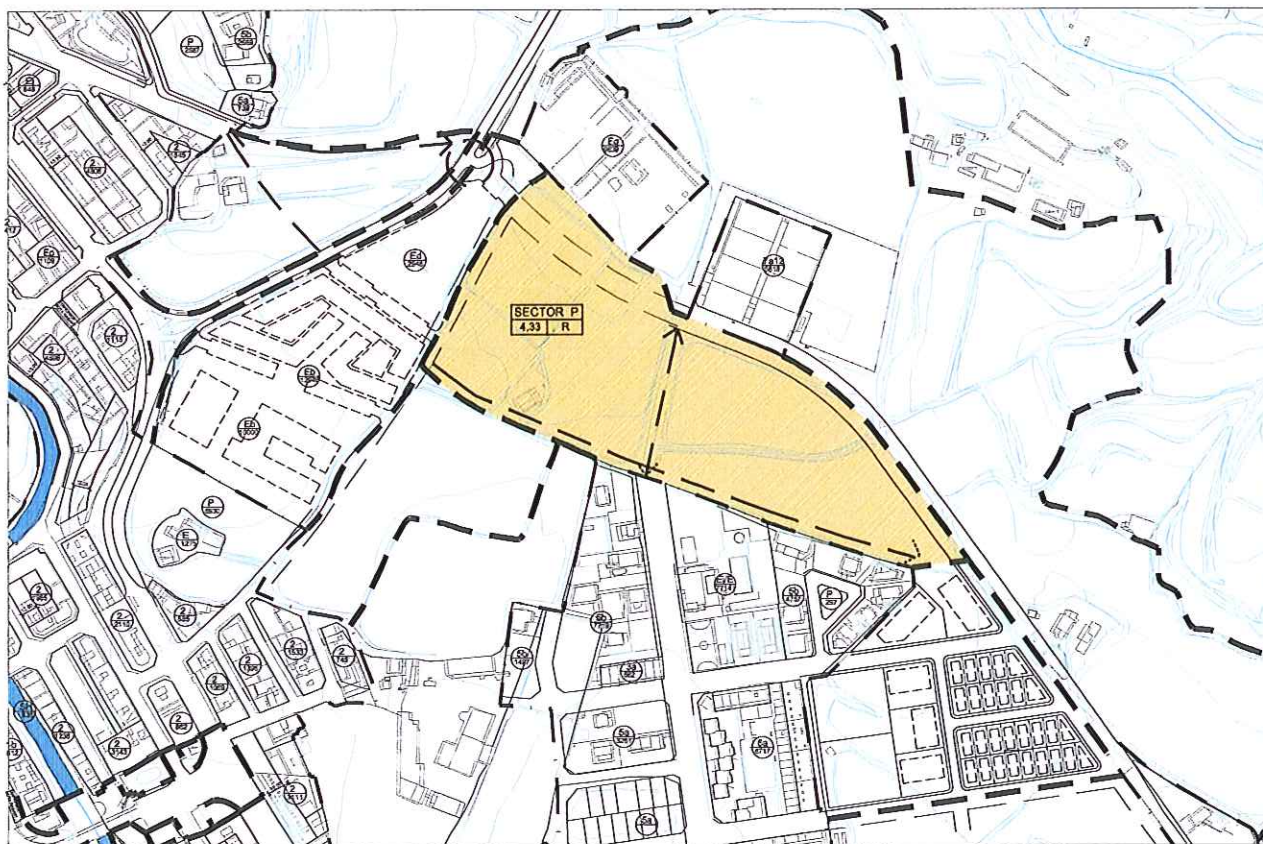


SITUACIÓ

E:1/20000

NOM:	SECTOR P
SITUACIÓ:	P.7 i part de SNU a l'entorn del cementiri.
OBJECTIU:	Completar el buit urbà que es dibuixa entre el cementiri i el nucli urbà.
SUPERFICIE:	43.072 m2
CESSIONS:	60 %
EDIFICABILITAT:	0.60 m2 sostre/m2 sòl
SOSTRE:	25.843 m2
DENSITAT:	50 hab/ha
ÚS:	Residencial
OBSERVACIONS:	La xarxa viària proposada haurà d'enllaçar amb les vies principals existents. Es preveu la prolongació del carrer del Pedraforca fins al vial de "ronda" proposat ja previst en el planejament vigent. Així mateix, també es resoldran les connexions de vialitat en sentit est-oest, aproximadament. Els espais lliures i els equipaments es disposaran de manera que es faciliti la connexió entre ells i amb els de l'entorn. Es preveu una reserva de sòl per a equipament esportiu, a prop de les existents instal·lacions esportives en sòl urbà (del Pedraforca-C/de Busa). Les traces viàries grafades tenen caràcter vinculant, si bé el planejament derivat podrà ajustar-les en base a l'escala de treball més detallada. El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: P.Parc + P.rep + P.urb



PLANTA GENERAL

E:1/5000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

OCTUBRE 2003

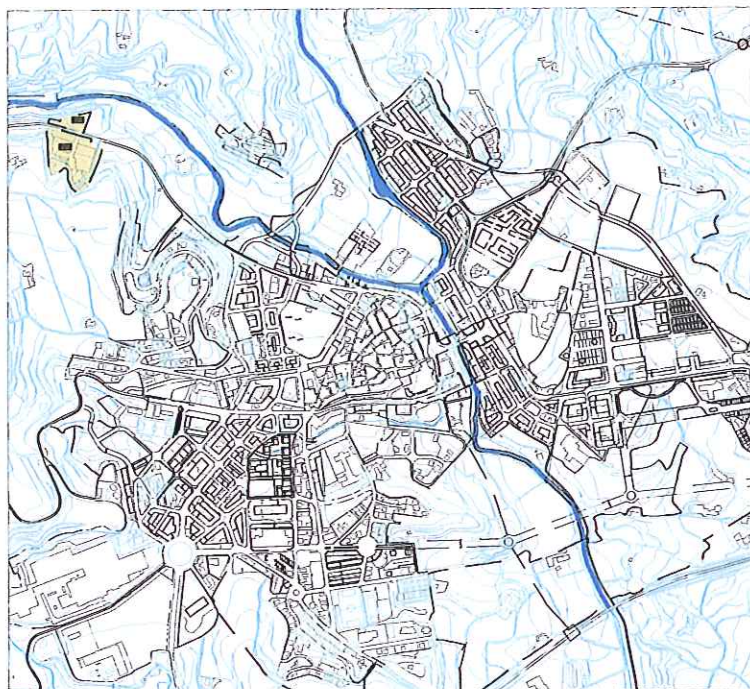
VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

SECTOR Q

EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT



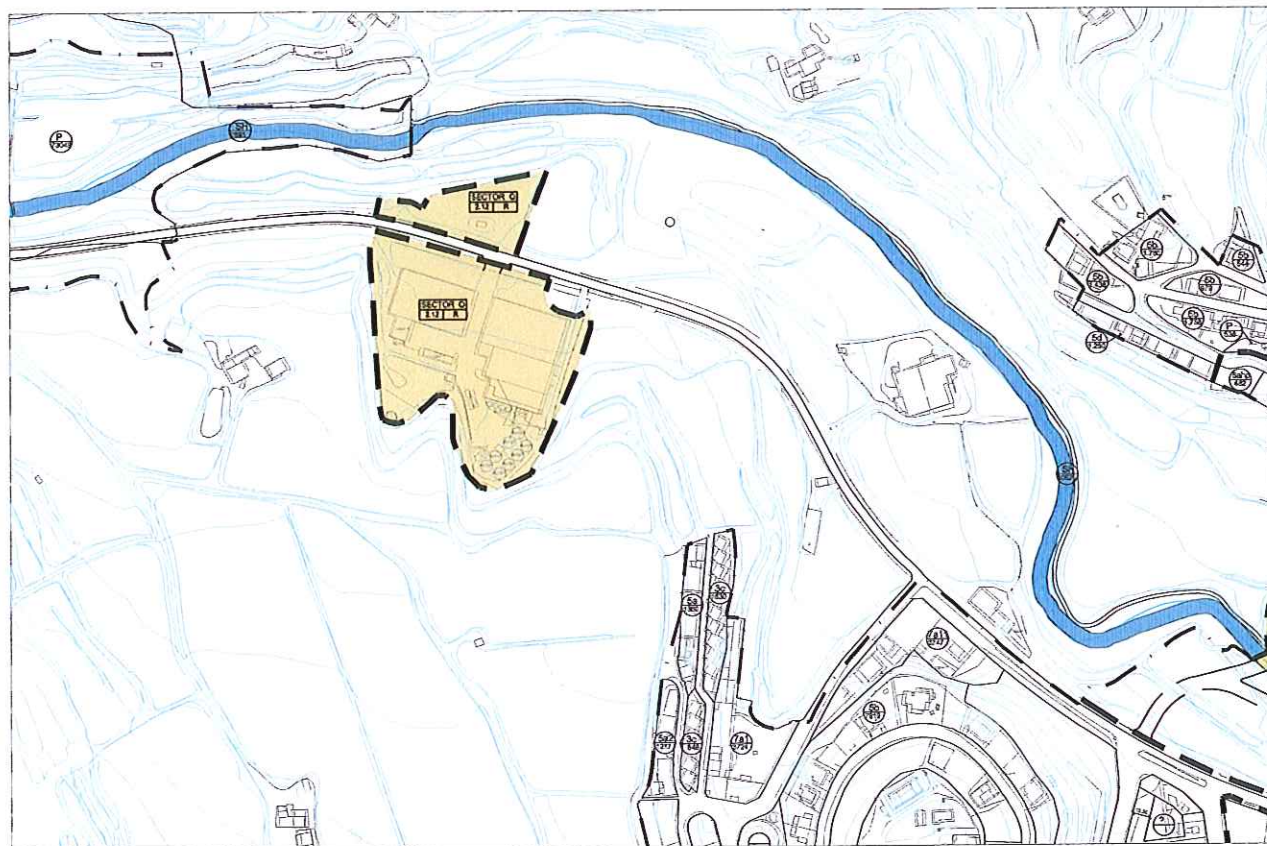
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



SITUACIÓ

E:1/20000

NOM: SECTOR Q **7308**
SITUACIÓ: Carretera de Basella.
OBJECTIU: Legalització indústria existent.
SUPERFÍCIE: 20,863 m2
CESSIONS: 15%
EDIFICABILITAT: -
SOSTRE: -
DENSITAT: -
ÚS: Industrial, parcel·la única.
OBSERVACIONS: El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.
DESENVOLUPAMENT: PPU+PR+PU



PLANTA GENERAL

E:1/10000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

OCTUBRE 2008

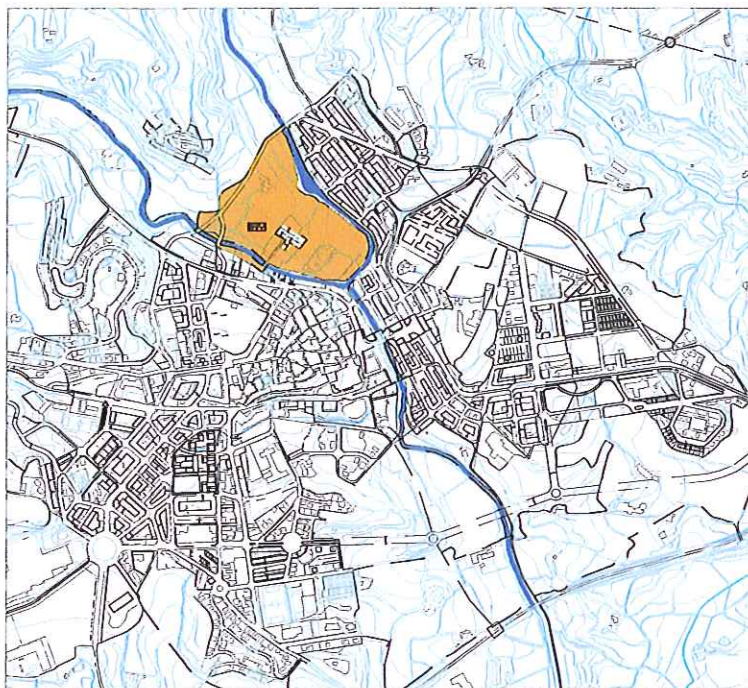
VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS



SECTOR R

EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

7309



SITUACIÓ

E:1/20000

NOM: SECTOR R

SITUACIÓ: Cal Solterra.

OBJECTIU: Aconseguir importants cessions per a espais lliures per crear un parc urbà a l'entorn de la riera. Aproximar l'urbanització de la Cabana del Geli al nucli històric.

SUPERFÍCIE: 94.830 m²

CESSIONS: 70%

EDIFICABILITAT: 0.40

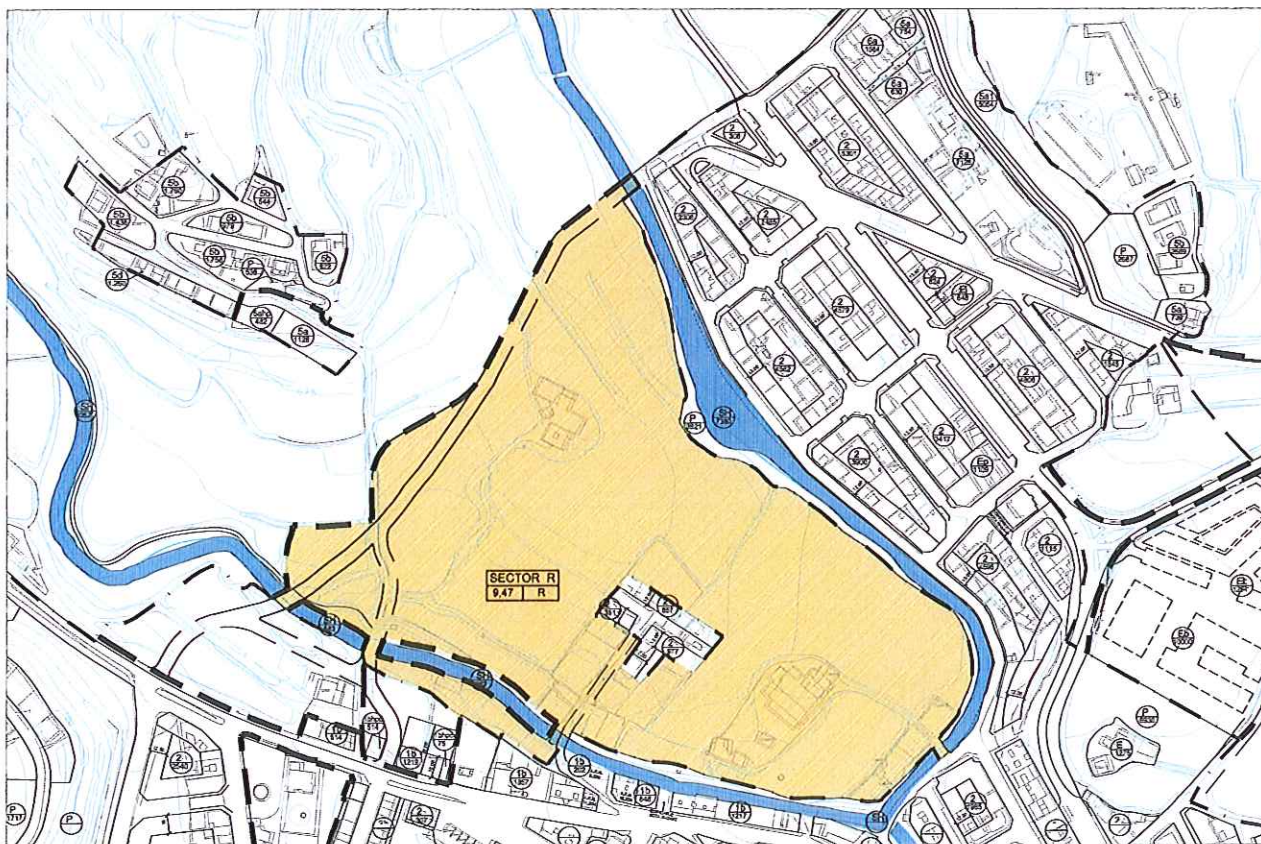
SOSTRE: 37.932 m²

DENSITAT: 49 hab/ha

ÚS: Residencial

OBSERVACIONS: Resta condicions segons conveni urbanístic. El PPU haurà de resoldre els accessos de connexió a la xarxa viària del polígon 2, i en concret l'ampliació o no de l'actual pont sobre el riu Segre enfront del polígon 2.
Les traces viàries grafiades tenen caràcter vinculant, si bé el planejament derivat podrà ajustar-les en base a l'escala de treball més detallada.
El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: PPU+PR+PU



PLANTA GENERAL

E:1/10000



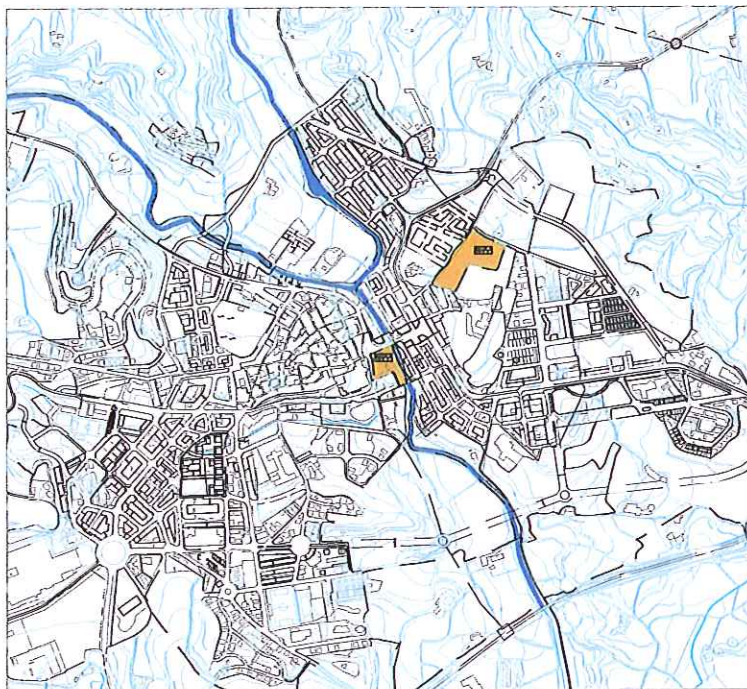
SECTOR S

EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT



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

7310



SITUACIÓ

E: 1/20000

NOM: SECTOR S

SITUACIÓ: P7-P10.

OBJECTIU: Completar el buit urbà que es dibuixa a l'entorn de la serradora, i trasllat d'aquesta a un sòl industrial.

SUPERFÍCIE: 22.017 m²

CESSIONS: 60%

EDIFICABILITAT: 0.60

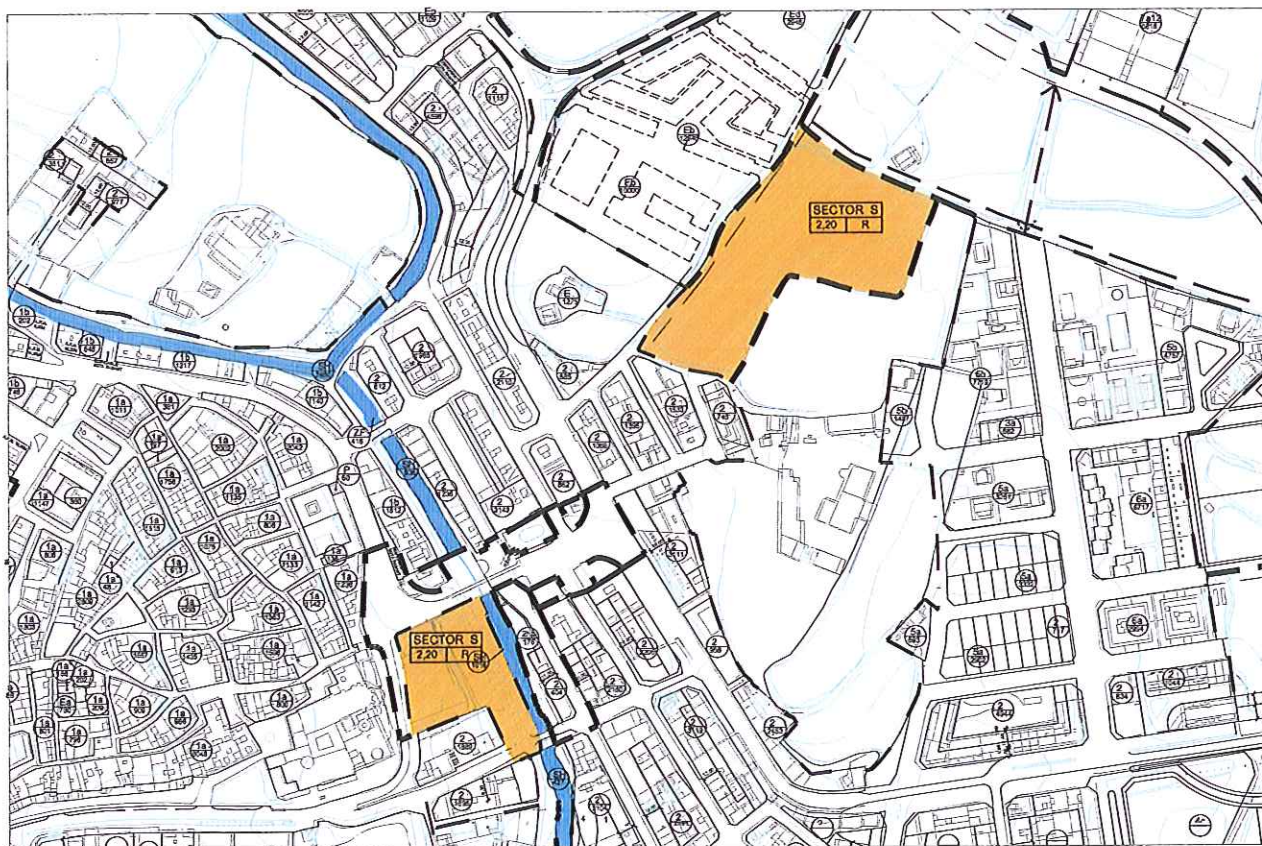
SOSTRE: 13.210 m²

DENSITAT: 61 hab/ha

ÚS: Residencial

OBSERVACIONS: La xarxa viària proposada haurà d'enllaçar amb les vies principals existents, tant amb les que transcorren en sentit nord-sud, com amb les del sentit llevant-ponent aproximadament. Els espais lliures i els equipaments es disposaran de manera que es faciliti la connexió entre ells i amb els de l'entorn. Les traces viàries grafiades tenen caràcter vinculant, si bé el planejament derivat podrà ajustar-les en base a l'escala de treball més detallada. El sistema d'actuació és per reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT: P.Parcial+P.Rep+P.urb



PLANTA GENERAL

E: 1/10000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS

OCTUBRE 2008

VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

SECTOR K

EN SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

NOM: SECTOR K

7311

SITUACIÓ: SNU entre l'actual variant i el sòl urbà

OBJECTIU: Aconseguir important cessió d'espais lliures a l'entorn del Riu Negre, com a remat dels prevists en el sector B

SUPERFÍCIE: 305.145 m²

CESSIONS: 60 %

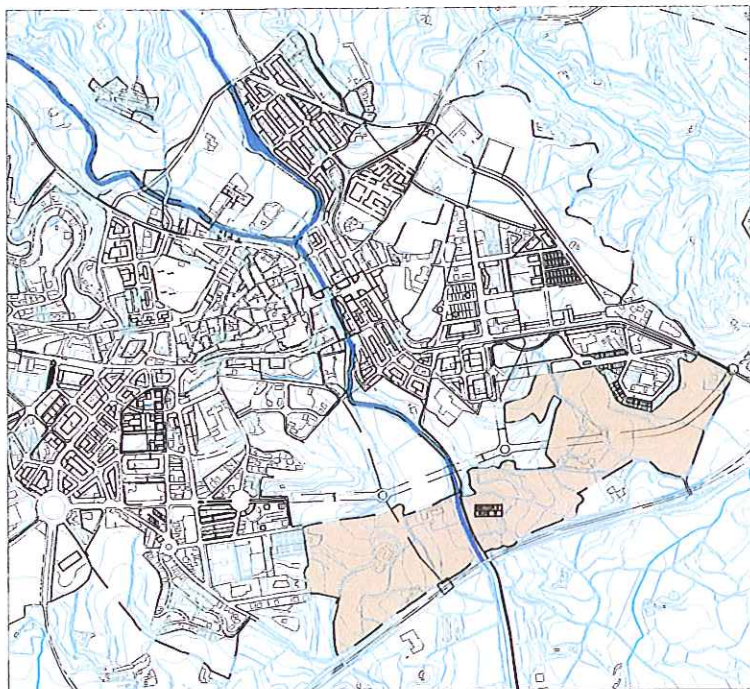
EDIFICABILITAT: 0.60 m² sostre/m² sòl

SOSTRE: 183.087 m²

DENSITAT: 50 hab/ha

ÚS: Residencial

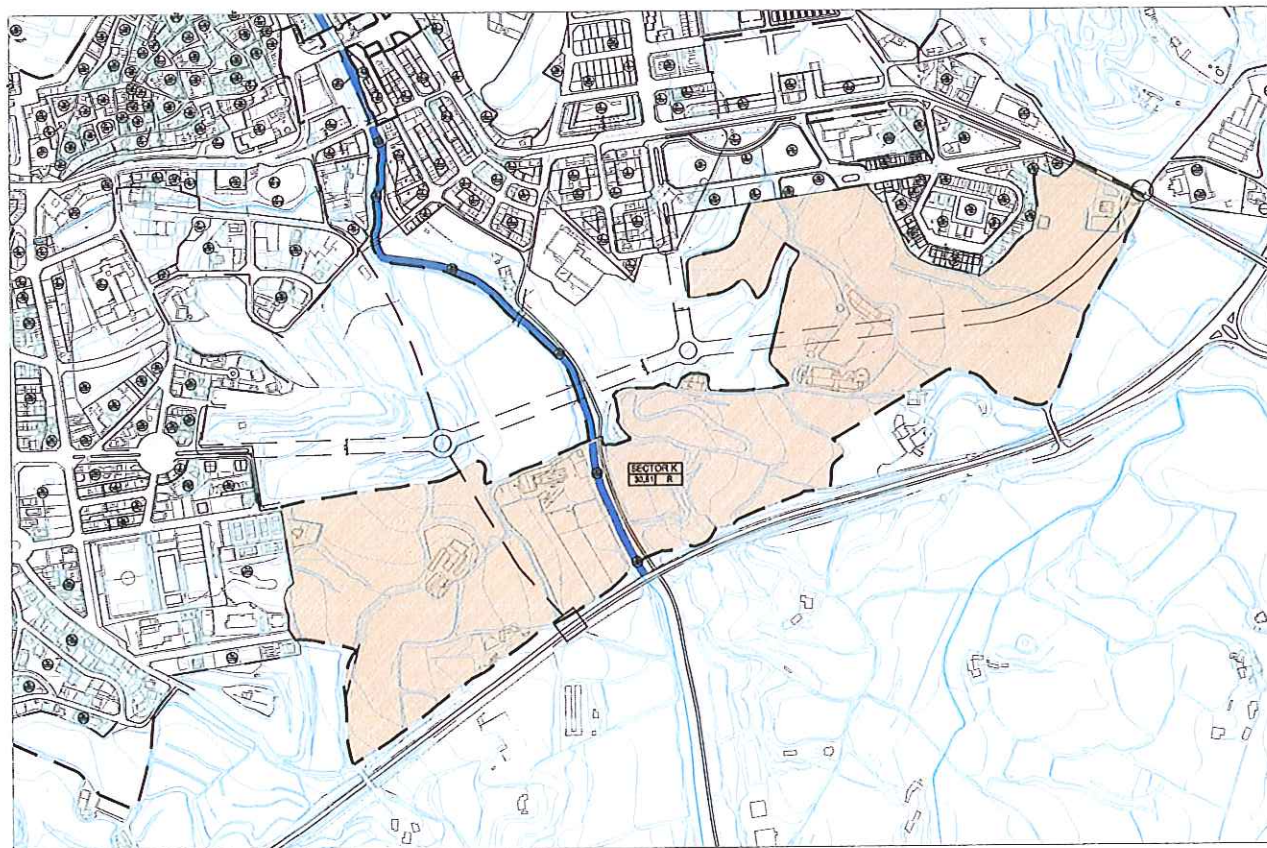
OBSERVACIONS: La major part dels espais lliures es concentraran a l'entorn de la ribera, per tal de formar un parc urbà que acompanyi el Riu Negre entre el seu recorregut.
L'ordenació volumètrica del sector, haurà de ser coherent amb el teixit urbà amb que confronta, concentrant preferentment les edificacions de més densitat a l'entorn del parc, i de les avingudes principals.
En el plànol de planta general es defineixen els eixos viaris principals als quals haurà de respondre la proposta d'ordenació del sector.
Es preveu una reserva de sòl d'1 ha per a l'ubicació d'una nova escola.
Un mínim del 2% de la superfície del sector es reservarà com a equipament destinat a habitatge dotacional.
Les traces viàries grafiades tenen caràcter vinculant, si bé el planejament derivat podrà ajustar-les en base a l'escala de treball més detallada.
El sistema d'actuació és per parcel·lació modalitat compensació bàsica.



SITUACIÓ

E:1/20000

DESENVOLUPAMENT: PPD + P.rep + P.urb



PLANTA GENERAL

E:1/10000



Ajuntament de Solsona

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DOCUMENT EN TRÀMIT DEL TEXT REFÓS



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

OCTUBRE 2008

VALERI
CONSULTORS
ASSOCIATS

V A L E R I
CONSULTORS
ASSOCIATS



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

Annex 2

Pla especial de protecció del nucli antic de Solsona amb correccions normatives



AJUNTAMENT DE SOLSONA

pla especial de protecció del **NUCLI ANTIC DE SOLSONA**

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



7314

INDEX del PLA ESPECIAL de PROTECCIÓ del NUCLI ANTIC de SOLSONA **0.2**

VOLUM II : DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

10 NORMATIVA URBANÍSTICA

- I definició, contingut i vigència del pla especial
- II intervenció en l'edificació i ús del sòl
- III paràmetres generals que regulen l'edificació
- IV paràmetres reguladors d'usos i activitats
- V règim urbanístic del sòl
- VI protecció del patrimoni
- VII definició de paràmetres que regulen l'edificació
- VIII disposicions transitòries

11 CATÀLEG DEL PATRIMONI

- 11.1 catàleg del patrimoni arqueològic, arquitectònic i paisatgístic del nucli antic de solsona
 - 1 criteris de redacció del catàleg
 - 2 descripció del contingut de les fitxes
 - 3 fitxes del catàleg

12 PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- 12.1 plànols d'ordenació
 - sèrie O ordenació ; vialitat ; equipaments i espais lliures ; usos ; serveis urbans ; protecció del patrimoni arquitectònic i paisatgístic
 - O.11 catàleg del patrimoni arquitectònic 1: 1000
 - O.12 ordenació del nucli antic de solsona 1: 1000
 - F.13 aixecament fotogràfic per trams de carrer 1: 500
 - a
 - F.25 aixecament fotogràfic per trams de carrer 1: 500



PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL NUCLI ANTIC DE SOLSONA normativa urbanística

CAPÍTOL I	DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA ESPECIAL	
article 1	Àmbit territorial i objecte del Pla Especial	1
article 2	Marc legal	1
article 3	Contingut i interpretació	1
article 4	Vigència	2
article 5	Modificació del Pla Especial	2
 CAPÍTOL II	 INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL	
article 6	Actes subjectes a llicència	3
article 7	Procediment d'atorgament de llicències	3
article 8	Contingut de les llicències	3
article 9	Classificació de les obres	4
article 10	Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres majors	4
article 11	Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres menors	5
article 12	Llicència de primera ocupació	6
article 13	Condicions d'atorgament de llicències	7
article 14	Caducitat, termini i pròrroga de les llicències	7
article 15	Seguiment de les obres	8
article 16	Establiment de terminis per a edificar	8
article 17	Infraccions urbanístiques	8
article 18	Usos disconformes	8
article 19	Volums disconformes i fora d'ordenació	8
article 20	Parcel·les fora d'ordenació	9
 CAPÍTOL III	 PARÀMETRES GENERALS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ	
article 21	Regulació de les plantes baixes	10
article 22	Regulació de les plantes soterrani	10
article 23	Regulació de les plantes pis	10
article 24	Elements per sobre de l'alçària reguladora	10
article 25	Regulació dels espais sotacoberta	11
article 26	Regulació de les cobertes de les edificacions	11
article 27	Elements sobre la coberta : finestres i llucanes	11
article 28	Determinació de l'alçària reguladora màxima	12
article 29	Disposició dels cossos sortints	12
article 30	Disposició dels elements sortints	12
article 31	Regulació dels vols a les façanes interiors	12
article 32	Tractament de les parets mitgeres	13
article 33	Reculades de l'edificació	13



CAPÍTOL IV	PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS	
article 34	Desenvolupament de la regulació d'usos	14
article 35	Regulació de l'ús d'habitatge	14
article 36	Regulació de l'ús hotel·ler	14
article 37	Regulació de l'ús de comerç	
article 38	Regulació de l'ús d'oficines i serveis privats	14
article 39	Regulació de l'ús de magatzems	15
article 40	Regulació de l'ús industrial	15
article 41	Regulació de l'ús de garatge i aparcament	15
article 42	Regulació d'altres usos	15
CAPÍTOL V	RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	
article 43	Els Sistemes	16
article 44	Sistema de zones verdes	16
article 45	Sistema d'equipaments	16
article 46	Sistema de serveis tècnics	16
article 47	Les zones	17
article 48	Zona 1, de nucli antic	17
article 49	Instal·lacions i	23
article 50	Obres d'urbanització i mobiliari urbà	24
article 51	Carta cromàtica	25
CAPÍTOL VI	PROTECCIÓ DEL PATRIMONI	
article 52	Definició	26
article 53	Catàleg del Patrimoni	26
article 54	Elements inclosos en el catàleg	29
article 55	Contingut del Catàleg del Pla Especial	29
article 56	Condicions de les edificacions incloses en el Catàleg del Pla Especial	29
article 57	Condicions de les obres en edificis amb volums disconformes	30
CAPÍTOL VII	DEFINICIÓ DE PARÀMETRES QUE REGULEN L'ORDENACIÓ	
article 58	Definició dels paràmetres referits a la parcel·la	31
article 59	Definició dels paràmetres referits al carrer	32
article 60	Definició dels paràmetres referits a l'edifici	32
article 61	Definició dels paràmetres específics de l'edificació alineada al vial	35
article 62	Classes d'usos i activitats	35
article 63	Categories de les activitats	41
article 64	Situació relativa de les activitats	42
CAPÍTOL VIII	DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	
article 65	Arrodoniment dels decimals	43
article 66	Mesures complementàries d'ajut a la revitalització del Nucli Antic	43
article 67	Disposicions finals	43

CAPÍTOL I DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA ESPECIAL

article 1 Àmbit territorial i objecte del Pla Especial

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

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

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

article 2 Marc legal

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

article 3 Contingut i interpretació

1. Aquest Pla Especial està integrat pels documents següents :

volum I	Memòria, diagnòstic i proposta de planejament Cartografia i plànols d'informació
volum II	Normativa urbanística Plànols d'ordenació Catàleg del Patrimoni Arquitectònic del Nucli Antic de Solsona
volum III	Annex : al·legacions al document aprovat inicialment



7321

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

article 4

Vigència

Aquest Pla Especial entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva modificació.

article 5

Modificació del Pla Especial

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

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



CAPÍTOL II INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

article 6

Actes subjectes a llicència

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

article 7

Procediment d'atorgament de llicències

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

article 8

Contingut de les llicències

1. El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També s'hi adjuntarà un exemplar diligenciat dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.
2. Tot el que es disposa en aquesta Normativa en matèria de condicions d'edificabilitat, d'ús i, especialment, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, i a més, el contingut implícit que és el definit en aquesta Normativa, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i d'ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquest Pla Especial en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.
3. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

article 9

Classificació de les obres

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

article 10

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

1. Per a la sol·licitud de llicència d'obres majors cal presentar, adjunt al model de document previst per a aquest fi, dos exemplars del projecte bàsic i d'execució, subscrit per facultatiu competent i pel sol·licitant i visat pel corresponent Col·legi Professional, a més dels documents següents :
 - a. Document que acrediti que el peticionari es compromet a reparar els mals que podria ocasionar en els béns de domini públic i a reposar els elements dels serveis que provisionalment s'hagin de retirar i, si s'escau, comprovant de la fiança corresponent.
 - b. Identificació de l'empresa que realitzarà les obres, amb aportació d'una fotocopia de la llicència fiscal, i un escrit signat on s'expressi l'acceptació de l'encàrrec.
2. Els projectes de nova edificació i els de rehabilitació de façanes o integrals d'un edifici contindran plànols de façana a escala 1:50, i necessàriament hauran d'adjuntar :
 - a. Especificació dels materials, textures i colors de les façanes.
 - b. Fotografies a color que permetin apreciar amb claretat les edificacions veïnes.
 - c. Perspectiva a color de l'edifici i el seu entorn real, grafiant les ombres que donin relleu.
3. Demés documentació que l'Ajuntament estimi convenient.
3. En qualsevol cas cal presentar, a més, el full d'assumpció de la direcció facultativa de les obres visat pel Col·legi Professional corresponent.

4. En el cas de que les obres projectades impliquin l'excavació del terreny, l'enderroc total o parcial de les construccions existents, o la seva rehabilitació o reforma, cal adjuntar, a més, projecte amb planimetries detallades de l'estat actual de l'edifici, fotografies interiors i exteriors que permetin apreciar si hi ha algun element d'interès especial, des del punt de vista arquitectònic, històric, artístic o tradicional.
5. En els cassos en què, en base a la documentació de l'apartat anterior i a judici dels serveis Tècnics Municipals sigui necessari, l'arqueòleg municipal redactarà un informe previ que, si s'escau, justificarà la necessitat de redactar un projecte arqueològic, autoritzat per la Direcció General del Patrimoni Cultural. El projecte arqueològic, quan sigui necessari, anirà a càrrec de l'Ajuntament.

article 11

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

1. Les sol·licituds de llicència d'Obres Menors hauran d'aportar, al menys, un document en el que es descriguin les obres, de forma escrita i gràfica, amb indicació de la seva extensió i situació.
2. S'expressa a continuació una relació d'obres menors per a les quals, a més d'adjuntar la corresponent sol·licitud, caldrà afegir els següents documents :
 - a. Croquis acotat (indicats amb la lletra C).
 - b. Memòria descriptiva i pressupost detallat de l'obra projectada (indicats amb la lletra M).
 - c. L'acceptació de la Direcció Tècnica visada pel corresponent Col·legi Professional (indicats amb la lletra D).
 - d. Plànols signats per facultatiu competent i visats pel Col·legi Professional corresponent (indicats amb la lletra P).

- C+M** Col·locació d'anuncis lluminosos.
Ocupació provisional de l'espai públic per a la construcció no emparada en llicència d'obres majors.
Col·locació de veles a les façanes de les plantes baixes.
Construcció i modificació d'aparadors.
Construcció de tanques o barreres definitives.
Formació de jardins, excepte els que formen part de l'espai lliure de la parcel·la.
Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals.
Reparació, pintura i estucat de façanes amb bastida $h > 6$ m.
Modificació de balcons, lleixes o elements sortints.
Obertura de cales i rases de serveis.
- M** Construcció, reparació o supressió de guals a la voravia.
Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obres.
Instal·lació de barreres i tanques de protecció de les obres.



Col·locació de portes, reixes i persianes en obertures.
Reparació o substitució de canonades d'instal·lacions.
Formació de cambres de bany en locals comercials, oficines i magatzems.

D Reparació de cobertes i terrats, inclosa la substitució parcial de l'embigat.

Construcció de ponts, bastides i similars.

Execució de cales, pous i sondatges d'exploració.

Estintolament de façanes.

Construcció de pous.

Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats.

Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici amb variacions menors de 1,50 metres respecte el terreny natural en qualsevol punt.

P+D Obres interiors i instal·lacions sense modificació estructural.

Col·locació de grues-torre, ascensors, sínies o altres aparells elevadors.

Canvi o reparació d'elements estructurals.

Execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals.

Enderroc d'edificis que siguin aïllats, de superfície inferior a 30 m² i d'alçària inferior a 4 metres

3. En el cas de que les obres projectades impliquin l'excavació del terreny, l'enderroc total o parcial de les construccions existents, o la seva rehabilitació o reforma, cal adjuntar, a més, projecte amb planimetries detallades de l'estat actual de l'edifici, fotografies interiors i exteriors que permetin apreciar si hi ha algun element d'interès especial, des del punt de vista arquitectònic, històric, artístic o tradicional.

4. En tots els cassos, l'arqueòleg municipal redactarà un informe previ que, si s'escau, justificarà la necessitat de redactar un projecte arqueològic, autoritzat per la Direcció General del Patrimoni Cultural i amb càrrec al promotor de l'obra.

article 12

Llicència final d'obra i de primera ocupació

1. Tota obra queda subjecte a llicència final d'obra o de primera utilització, per tal de poder comprovar si està d'acord amb el planejament urbanístic vigent i la llicència atorgada.

2. No podrà concedir-se aquesta llicència, en el supòsit que l'edifici no s'ajustés a les obres en el seu dia atorgades, en tant no s'autoritzi la seva legalització, si fós procedent.

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

article 13

Condicions d'atorgament de llicències

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

article 14

Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

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

article 15

Seguiment de les obres

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació i rasant, assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent, la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici si per a la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament el moment en què l'obra assoleixi l'alçària autoritzada a l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta.
3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària, amb objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada, si les connexions a la xarxa municipal de clavegueram s'ajusten a la normativa vigent, i també si s'han refet tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg, públic o privat.

4. Si la comprovació resulta positiva, l'Ajuntament atorgarà la llicència final d'obra o de primera ocupació de l'edificació.

article 16 **Establiment de terminis per a edificar**

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

article 17 **Infraccions urbanístiques**

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

article 18 **Usos disconformes**

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

article 19 **Volums disconformes o fora d'ordenació**

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



CAPÍTOL III PARÀMETRES GENERALS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

article 21 Regulació de les plantes baixes

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

article 22 Regulació de les plantes soterrani

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

article 23 Regulació de les plantes pis

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

article 24 Elements per sobre de l'alçada reguladora

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

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



article 25

Regulació dels espais sotacoberta

1. Els espais sotacoberta es destinaran principalment a àmbits comuns de l'immoble, magatzems individuals vinculat als habitatges, instal·lacions tècniques de l'edifici, i accessos als terrats existents o a la coberta.
2. Per damunt del nombre màxim de plantes sols està permès fer els espais sotacoberta habitables si constitueixen un espai comú amb l'habitatge situat a la planta immediatament inferior que, com a mínim, haurà de complir amb les condicions d'habitatge reduït que determina el Decret Legislatiu 28/99 de la Generalitat de Catalunya.
3. L'alçada lliure màxima de la planta sotacoberta, entre paviment i sostre, mesurada al pla interior de les façanes principal i posterior, no pot superar els 90 centímetres. Caldrà que el tractament de la façana alleugereixi l'alçada del frontis cec que en pot resultar.
4. La superfície de les plantes sotacoberta amb una alçada lliure superior a 1,50 metres computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació.

article 26

Regulació de les cobertes de les edificacions

1. Tots els edificis han d'acabar-se amb cobertes inclinades de teula àrab ceràmica de color terra, de pendent comprès entre el 30 i el 35 %, de forma que la intersecció del pla inferior de la coberta i del pla interior de les façanes de l'edificació compleixin amb el que determina l'article 25.3 d'aquesta normativa.
2. Per sobre dels plans definits per la coberta inclinada, sols podran sobresortir xemeneies de ventilació, antenes comunitàries i claraboies dels celoberts. Les claraboies hauran de ser paral·leles als plans de la coberta inclinada i no se separaran més de 30 cm d'aquesta en cap punt.
3. Els careners de coberta no sobrepassaran en més de 350 cms el nivell superior del ràfec de façana d'aquesta coberta. La coberta serà sensiblement simètrica respecte la planta de l'edifici, amb els careners paral·lels a les façanes dels carrers corresponents.
4. En cap cas s'admeten en els edificis de nova construcció acabats en terrat, però si les terrasses descobertes integrades en un buit de la teulada, sempre que les seves dimensions màximes no superin el 30 % de l'amplada i de la fondària de cada vessant de teulada.
5. En obres de rehabilitació es permet mantenir els pendents actuals i també els terrats descoberts existents.
6. No s'admet la instal·lació de plaques solars, tant si són fotovoltaïques com per aigua, si no són paral·leles al pla de la teulada, situades a una separació màxima de 30 centímetres respecte aquella, i de directrius perpendiculars a la façana corresponent.

article 27

Elements sobre la coberta : finestres i llucanes

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

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

article 28

Determinació de l'alçària reguladora màxima

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

article 29

Disposició dels cossos sortints

1. Sols es permeten els cossos sortints oberts (balcons) a les plantes pis, limitats exclusivament pel pla de la façana que li dona accés, quedant expressament prohibides les tribunes i demés cossos volats tancats a totes les façanes, incloses les mitgeres.
2. L'alçària lliure mínima entre la calçada o paviment exterior i els balconcs és de 350 cms. Els balconcs existents per sota d'aquesta alçada es consideren volums disconformes (a no ser que formin part d'edifici catalogat), i podran rehabilitar-se amb un vol màxim de 15 cm
3. La forma de la planta dels balconcs serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana.
5. La seva volada es limita als màxims indicats en el quadre annex, que també regula la volada màxima d'altres elements sortints :

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



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

- article 30 **Disposició dels elements sortints**
El vol dels elements decoratius sortints, com arrambadors, pilars, marquesines, parasols i d'altres similars, no podrà superar els 10 cm ni l'1'5 % de l'amplària del carrer.
- article 31 **Regulació dels vols a les façanes interiors**
La façana interior de cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints, de les dimensions i característiques indicades en els articles anteriors, quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 5 metres.
- article 32 **Tractament de les parets mitgeres**
Quan a conseqüència de diferents alçàries entre els edificis, puguin sortir mitgeres al descobert, encara que siguin temporalment, s'hauran d'acabar amb un material de color i textura similar als de la seva façana principal.
- article 33 **Reculades de l'edificació**
En cap cas s'autoritzen reculades de les façanes exteriors de l'edificació respecte les aliniacions existents.

CAPÍTOL IV PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

- article 34 Desenvolupament de la regulació d'usos**
Dins l'àmbit d'aquest Pla Especial, mitjançant una ordenança específica, poden establir-se limitacions o condicions a les establertes amb caràcter general per aquesta normativa, que podran :
- Restringir localitzacions i característiques dels usos.
 - Prohibir usos admesos per aquest Pla Especial.
 - Per admetre usos no previstos per aquesta normativa caldrà tramitar una modificació puntual d'aquest Pla Especial.
- article 35 Regulació de l'ús d'habitatge**
- Els habitatges hauran de complir les condicions mínimes d'habitabilitat exigides per la legislació vigent, i en especial les que determina el Decret Legislatiu 28/99 de la Generalitat de Catalunya sobre nivell d'habitabilitat objectiva.
 - Només és obligat de dotar a cada habitatge amb una plaça d'aparcament privat en els edificis amb més de 10 habitatges, tant si són de nova planta com si són objecte d'una rehabilitació integral, segons ho defineix l'article 60.21 d'aquesta normativa. Aquestes places poden ser en el mateix edifici, estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la, o situades en un altre edifici pròxim, dins o fora del Nucli Antic. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de la corresponent escriptura de propietat.
- article 36 Regulació de l'ús hoteler**
- Per als hotels, la densitat màxima de llits en relació al sostre màxim edificable, serà d'un llit per cada 20 m² edificables.
 - El nombre de places d'aparcament per habitació doble depèn de la categoria de l'establiment, i oscil·la entre el 100, 85, 70, 55 o 40 % segons l'hotel tingui, respectivament, la categoria de 5, 4, 3, 2 o 1 estrella, i el 40 o 25 % en el cas de pensions de 2 o 1 estrella. En tots els casos les places d'aparcament estaran situades a una distància inferior a 200 m de l'entrada de l'establiment.
- article 37 Regulació de l'ús de comerç**
- Les superfícies comercials de nova creació:
- Disposaran d'un accés d'ample mínim 1,20 m per cada 150 m² o fracció de superfície útil accessible al públic. No s'admetrà unificar accessos (és a dir, un accés de 2,40 m no val per dos accessos de 1,20 m)
 - Quan la superfície útil accessible al públic superi els 200 m², disposaran d'un espai de càrrega i descàrrega situat fora de la via pública
- article 38 Regulació de l'ús d'oficines i serveis privats**
No s'admeten els usos d'oficines i serveis privats si no tenen accés a través d'una via pública o els espais comuns d'un edifici i si, com a mínim una de les peces, no ventila directament a la via pública.

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

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

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

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

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

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

article 42 **Regulació d'altres usos**

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

CAPÍTOL V RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

article 43

Els sistemes

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

article 44

Sistema de zones verdes

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

article 45

Sistema d'equipaments

Formen el Sistema d'equipaments els terrenys assenyalats pel Pla Especial amb aquesta qualificació i que es destinen a la titularitat i ús públic. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments i a les condicions ambientals del lloc, amb la mateixa tipologia i edificabilitat que la de les parcel·les veïnes

article 46

Sistema de serveis tècnics

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

article 47

Les zones

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

article 48

Zona 1, de Nucli Antic

1. Definició

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

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

2. Condicions de la parcel·lació

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

zona 1

superfície i fondària mínima de parcel·la

no s'estableix

front mínim de parcel·la

6,15 mts

3. Condicions de l'edificació

a. Aliniacions i rasants :

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

b. Aliniacions interiors i pati interior d'illa :

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



c. Ocupació màxima i fondària edificable :

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

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

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

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

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

d. Patis de ventilació o de parcel·la :

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

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

e. Condicions de ventilació :

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

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

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

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

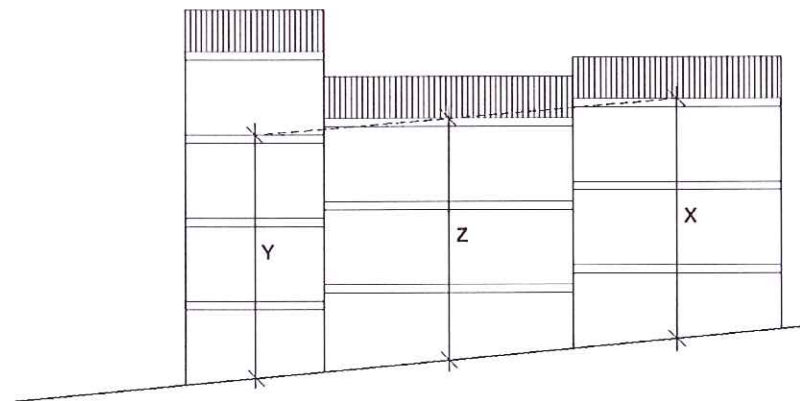
En cap cas poden ventilar-se directament a façana les sortides de fums de calderes, estufes ni extractors de cuines.

f. Alçada edificable :

Amb caràcter general, es mantenen les alçades i el nombre de plantes existents a les finques ja edificades, amb les següents puntualitzacions:

- f.1 El nombre de plantes per a nova construcció o ampliació de l'existent es mantindrà en planta baixa més dos pisos, amb les excepcions del paràgraf següent i de la subzona 1a del Pla Especial, que el POUM identifica com a 1a*. L'alçada serà de 9,80 m. però, i en funció de les alçades de les plantes dels edificis veïns (no de l'alçada total, sino la de les tres primeres plantes, baixa inclosa) podrà arribar fins a 11,45 m.).

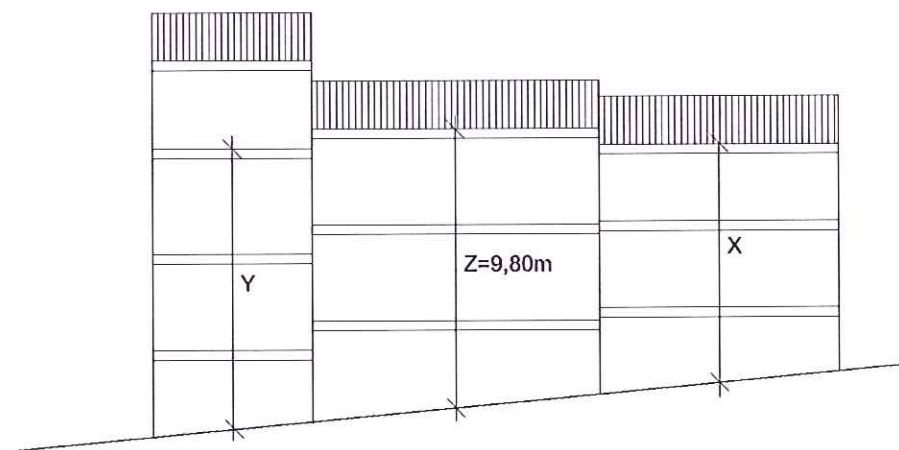
Com a criteri general, suposant x i y les alçades dels edificis col·lindants, el nou edifici tindrà una alçada z igual a la semisuma de les col·lindants $((x+y)/2)$ sempre que el seu valor se situï entre 9,80 i 11,45 m. (gràfic 1). S'exceptua:



$$Z = \frac{X+Y}{2} \quad \text{si} \quad 9,80\text{m} \leq \frac{X+Y}{2} \leq 11,45\text{m}$$

EDIFICI EXISTENT AMB COTA DE REFERÈNCIA MÉS ALTA: ALÇADA "Y"
 EDIFICI EXISTENT AMB COTA DE REFERÈNCIA MÉS BAIXA: ALÇADA "X"
 EDIFICI DE NOVA CONSTRUCCIÓ: ALÇADA "Z"

- f.1.1 El ràfec del nou edifici no podrà superar l'alçada del ràfec o de la línia superior del forjat corresponent a PB+2P de l'edifici veí amb la cota de referència més alta (és a dir, la cota x), a no ser que resulti $z < 9,80 \text{ m.}$; en aquest cas, podrà igualar-la, o superar-la mantenint $z = 9,80 \text{ m.}$ (gràfic 2).



EDIFICI EXISTENT AMB COTA DE REFERÈNCIA MÉS ALTA: ALÇADA "X"
 EDIFICI EXISTENT AMB COTA DE REFERÈNCIA MÉS BAIXA: ALÇADA "Y"
 EDIFICI DE NOVA CONSTRUCCIÓ: ALÇADA "Z"

f.1.2. Quan un dels edificis col·lidants no arribi a PB+2P, z serà igual a 9,80 m.

f.2 En cas d'enderroc i nova edificació, se seguiran els següents criteris:

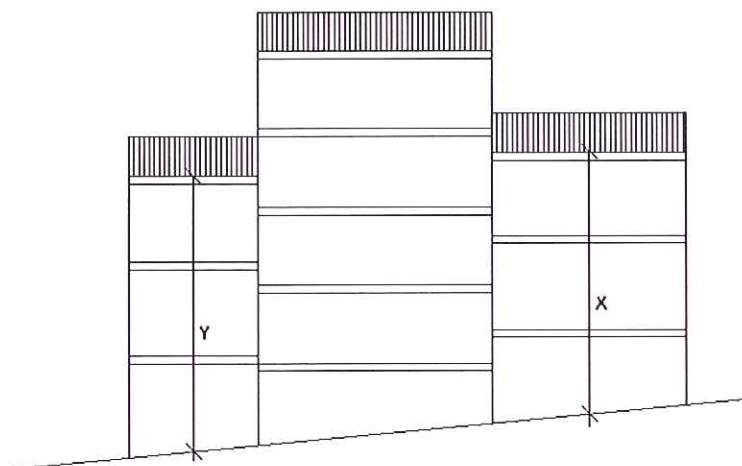
f.2.1 Els edificis de PB+2P podran ser reconstruïts amb la seva alçada p reexistent, amb un màxim d'11,45 m., segons les regles de l'anterior apartat.

f.2.2 Els edificis de PB+3P i PB+4P podran ser reconstruïts amb aquest nombre de plantes, en les següents condicions:

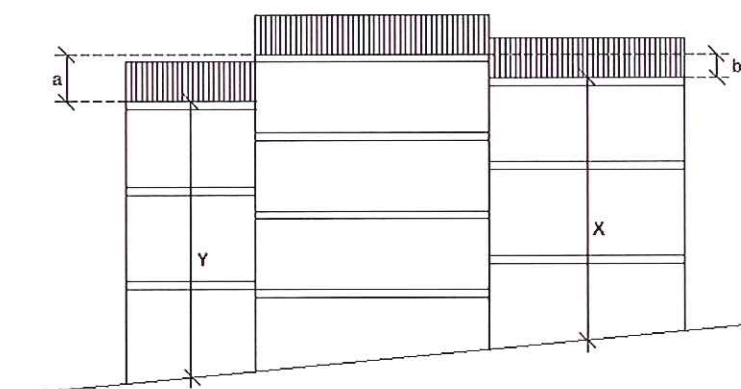
f.2.2.1 Formar part d'un conjunt de dos o més edificis de PB+3P o més: és a dir, no tractar-se d'un edifici aïllat, a no ser que la reconstrucció no superi en més de 2,50 m. cap dels edificis veïns de PB+2P, reals o possibles (gràfic 3).



SITUACIÓ ABANS D'ENDERROC:



RECONSTRUCCIÓ EN PB+3P:



POSSIBLE si $a < 2,50\text{ m}$
 $b < 2,50\text{ m}$



f.2.2.2 No superar les següents alçades reguladores màximes.

PB+3P: 12,80 m.

PB+4P: 15,80 m.

f.2.2.3 Tractar com a façanes les mitgeres resultants.

f.2.2.4 Destinar la planta baixa a usos comercials i limitar el nombre d'habitatges de manera que tots disposin de façana a carrer, i d'un mínim de 80 m² construïts (exclosa la planta baixa i inclosos elements comuns) de promig.

f.3 Tots els edificis existents poden ser objecte de reforma i rehabilitació.

f.4 Els edificis de més de PB+4P, en cas d'enderroc podran reconstruir-se fins a aquesta alçada en les condicions de d'anterior apartat 3.

f.5 A la clau 1a del Pla Especial, 1a* del present POUM, s'hi admet planta baixa, tres plantes pis i sotacoberta, amb una alçada màxima de 12,70 m. Aquesta major alçada es justifica perquè una part de les finques esmentades s'ha destinat a zona verda d'ús privat.



- g. Afectacions per vialitat o espais lliures :**
1. Les afectacions per vialitat o espais lliures queden grafiades en el plànol d'ordenació O.12
 2. L'acceptació d'eventuals cessions per passos coberts sota muralla o entre carrers longitudinals no previstos en aquest plànol haurà de fer-se d'acord amb els mecanismes establerts a la legislació vigent.
 3. En ambdós casos, aquestes cessions seran compensades amb un increment de sostre edificable equivalent al cedit, situat per sobre de l'alçada màxima permesa en aquell solar, sense superar en cap cas planta baixa, tres plantes pis i sotacoberta.
- h. Habitatges en planta baixa :**
S'autoritzen habitatges en planta baixa si compleixen les condicions que determina el Decret Legislatiu 28/99 de la Generalitat de Catalunya sobre nivell d'habitabilitat objectiva.
- i. Espais comuns dels edificis : entrades, escales i ascensors :**
Els espais comuns de tots els edificis plurifamiliars hauran de complir amb les determinacions corresponents de la normativa de protecció contra incendis NBE-CPI.96 i de supressió de barreres arquitectòniques i d'accessibilitat (Llei de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, 20/91 del 25/11 / Codi d'accessibilitat de Catalunya de desplegament de la llei 20/91, decret 135/95 del 24/03/95).
En el cas d'obres de rehabilitació no integral, les dimensions mínimes d'escales i passadissos seran de 90 cms d'amplada, i hauran de ventilar directament a un espai exterior o un pati mínim de 2x2 mts si el desnivell és superior a planta baixa i dues plantes pis, inclosa la sotacoberta. En aquest mateix cas, no s'estableixen dimensions mínimes per les cabines d'ascensor, obligatoris a partir de planta baixa i dues plantes.
- j. Obres de rehabilitació :**
Les obres de rehabilitació permeten modificar la distribució interior i les instal·lacions d'un edifici, la situació i tamany de les obertures de les façanes, l'ampliació d'escales i la instal·lació d'ascensors.



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

	rehabilitació	obra nova i rehabilitació integral
forma d'ordenació	alineada a vial unifamiliar i plurifamiliar entre mitgeres	
ocupació en p.baixa	100 %, alçada màxima 350 cms	
alçària reguladora màxima i nombre màxim de plantes	s'ha de mantenir la volumetria existent	zona 1a : 9,80 mts = pb+2pp+sc subzona 1a : 12,70 mts = pb+3pp+sc
densitat màxima	60 m2 per habitatge complet, inclosos espais comuns, amb un màxim del 20% d'habitatges reduïts per edifici	
alçària lliure p.soterrani	pot mantenir-se l'existent	2,40 mts
alçària lliure pl.baixa		3,00 mts
alçària lliure pl.pis	2,30 mts	2,50 mts
porxos	sols s'admeten els existents	
pendent coberta	mantenir l'existent	30-35 %
material coberta	teula àrab ceràmica color terra	
entresolat de pl.baixa	si (article 21)	no
sotacoberta habitable	si (article 25)	si (article 25)
cossos sortints oberts	si (article 29)	si (article 29)
reculades de l'edificació	no	
llucanes o barbacanes	no	
terrasses descobertes	si (article 24)	si (article 24)

4. Condicions d'ús

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



També són admesos els usos públics residencial, cultural, sanitari, social, religiós, i espectacles en locals tancats.

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

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

En aquestes zones s'admeten els següents usos :

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

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

zona 1

ús global

residencial unifamiliar i plurifamiliar

usos admesos

comercial, serveis, oficines, administratiu, hosteleria i restauració

usos condicionats

bars, aparcaments, magatzems i petita artesanía

**zona
d'equipaments**
usos admesos

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

5. Normes de composició estètica

a. façanes :

- Cal que l'aspecte formal de les façanes mantingui l'amplada de la parcel·la original.
- Les noves edificacions hauran de projectar la façana al carrer exclusivament de pedra picada amb junts de 1x1 cms, quedant prohibida la pedra deixada de tall de serra i la col·locació per testa.
- A les obres de reforma en façanes arrebossades sobre la pedra, sols serà obligat restituir la pedra en el seu estat natural vist, repicant l'arrebossat, si aquest era el seu estat original.
- Les proporcions màximes de les obertures a la planta baixa seran de 1:1 (300 cms => amplada <= alçada), i a les plantes pis de 1:2 (120 cms => amplada <= 1/2 alçada) a les balconeres i de 1:1 (120 cms => amplada <= alçada) a les finestres.



b. mitgeres :

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

c. fusteria i persianes :

- Tota la fusteria exterior dels edificis serà de fusta o alumini lacat, dels colors admesos a la carta cromàtica.

- A les plantes pis, les obertures sols podran tancar-se amb porticons o persianes de llibret, dels colors admesos per la carta cromàtica.

- Sols s'admeten les perianes enrotllables pel tancament de les plantes baixes, i aniran lacades dels colors admesos per la carta cromàtica.

- L'alçada dels portals no serà inferior a la seva amplada.

- La cara exterior de portes i finestres ha de situar-se 20 cms per dins del pla exterior de la façana.

- La fusteria de finestres i balcons podrà contenir barretes emmarcant vidres, en els quals la seva alçada sigui entre 1 i 1,25 la seva amplada, excepte els 50 cms inferiors, que seran de fusta sense vidre.

d. balcons i baranes :

- Els balcons poden fer-se de formigó vist o de ferro que suporti peces de ceràmica natural o vidriada.

- Les baranes sols podran ser de ferro amb barrots només verticals, rectes o en espiral, de secció <2x2 cms.

- Prèvia aprovació municipal de l'avantprojecte corresponent, podran autoritzar-se altres composicions.

e. rètols i similars :

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

- S'admeten plaques adossades a la façana, d'unes dimensions màximes de 30x50 cm, fetes de llautó o metacrilat, amb les inscripcions i els gràfics de color fosc.

- En cap cas s'admeten banderoles, que hauran d'eliminar-se en el termini màxim d'un any, i els rètols existents hauran d'adaptar-se a la normantiva d'aquest Pla Especial en el termini màxim de dos anys des de la seva aprovació definitiva.



f. altres elements :

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

zona I

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

article 49

Instal·lacions i serveis

1. Xarxes generals de serveis

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



2. Instal·lacions en les edificacions

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

article 50

Obres d'urbanització i mobiliari urbà

Dins l'àmbit d'aquest Pla Especial cal projectar totes les noves obres d'urbanització i, si s'escau, les de reposició de materials per obertura de cales, d'acord amb el següent quadre :

paviments	llamborda de pedra o pedra rectangular del país, amb junt de 1 cm
voreres i guals	s'eliminen les voreres i els guals a tot el nucli antic
tapes de serveis soterrats	fosa de ferro colat, de color negre
papereres	fosa, segons model a escollir per l'ajuntament
enllumenat	suport de fosa de color gris fosc o negre, i lluminària segons model a escollir per l'ajuntament
senyalització turística i de circulació	normalitzada
plaques de carrer	similars a les existents
numeració de finques	similars a les existents
arbrat i jardineria	vegetació autòctona del país
taules, cadires i parasols	de fusta i lona de color crú, o de vímet

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



article 51

Carta cromàtica

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

façanes	pedra	pedra del país, tallada o irregular, junts de 1 cm amb morter de calç i sorra vermella				
	arrebossat - estucat	sols s'admet l'arrebossat de calç i sorra vermella o l'estucat de colors terra				
	pintura	color de fons : solsament els colors terra motius decoratius : tots els colors				
	esgrafiàt	color predominant : solsament els colors terra motius decoratius : tots els colors				
fusteria	fusta envernissada	s'admeten tots els colors de la fusta natural, o tenyida preferiblement amb tons foscos				
	fusta esmaltada	s'admeten tots els colors terra, a més del verd fosc.				
	alumini lacat	s'admeten tots els colors terra, a més del verd fosc.				
	baranes	barrots de ferro <2x2 cms, pintats de color fosc				
cobertes	teula àrab ceràmica	únicament s'admet la teula àrab de ceràmica de color terra natural				
	Vidre	s'admeten lluernaris de pati i finestres zenitals aralsats a la teulada.				
xemeles	arrebossada	similar a la façana, planta màxima 50x100 cms i alçada < 200 cms				
	pedra	similar a la façana, planta màxima 50x100 cms i alçada < 200 cms				
	xapa lacada	de secció circular Ø<30 cm, h<200 cm i colors admesos				
	coure	de secció circular Ø<30 cm, h<200 cm i color natural				
baixants	xapa lacada o zinc	de secció circular Ø<14 cm i colors admesos, (terra + verd fosc)				
	coure	de secció circular Ø<14 cm i color natural				
	ferro colat	de secció circular Ø<14 cm i colors admesos,				
rètols	situació	exclusivament a planta baixa, dins d'un buit d'obertura de façana, a > de 15 cm dins del pla exterior de façana				
	fons i contingut	s'admeten tots els materials i colors, prèvia aprovació de la CMG de l'Ajuntament				



Capítol VI PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

article 52

Definició

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

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

article 53

Catàleg del Patrimoni

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

1. **Elements a protegir :**

a. ***Elements puntuals***

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

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

b. ***Façanes***

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

c. ***Edificis***

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

d. ***Entorns urbans***

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

2. Nivells de protecció :

a. nivell 1

Cal mantenir l'esquema bàsic de la façana tot i que, per mitjà d'un estudi previ i d'acord amb els mecanismes establerts a la legislació vigent, es podrà autoritzar la modificació de les proporcions i l'emplaçament de les obertures o, si s'escau, augmentar-ne el seu nombre, a fi d'adaptar l'edifici a les necessitats d'habitabilitat interior. En aquest cas els àmbits catalogats no poden ser modificats, ni en la seva estructura ni en els seus elements constitutius, sense llicència municipal, la qual serà sol·licitada amb un projecte signat per un titulat facultat, segons ho determinen els articles 9, 10 i 11 d'aquesta normativa. Aquest projecte haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafiaran en plànols de planta, secció i alçats.

b. nivell 2

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

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

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

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

c. nivell 3.

1. Es prohibeix expressament l'enderrocament o la transformació i canvi de les característiques físiques de les façanes o dels edificis i, si escau, de llurs entorns ambientals.
Prèvia aprovació d'acord amb els mecanismes establerts a la legislació vigent, es podrà admetre el buidat interior dels edificis, ajustant la nova estructura a les dimensions i situació de les obertures originals de les façanes protegides.
En aquest cas, les condicions d'edificació d'aquest nou volum interior seran les següents :
 - a. L'alçada i el volum interior no podran sobrepassar els de l'edifici original, mesurats a nivell del ràfec de les façanes existents.
 - b. La nova construcció ha de complir les demés condicions aplicables a les obres de nova planta, excepte pel que es refereix a les dimensions mínimes de ventilació.
 - c. El projecte d'execució d'aquesta nova edificació haurà de detallar el sistema constructiu que garanteixi l'estabilitat i protecció les façanes catalogades durant l'execució de les obres.
2. Si es demostra que l'enderroc de l'estructura interior fa perillar l'estabilitat de la façana protegida, previ informe favorable de l'arqueòleg i l'arquitecte municipal, podrà autoritzar-se, de forma excepcional, desmuntar una part d'aquesta façana, per refer-la posteriorment, d'acord amb les condicions que estableixi la llicència corresponent.
3. En qualsevol dels casos anteriors, per garantir la correcta conservació o reconstrucció de la façana protegida, caldrà constituir una fiança equivalent al 125% del seu cost total d'execució.

d. nivell 4 : Béns culturals d'interès nacional

1. Aquest nivell inclou exclusivament els Béns Culturals d'Interès Nacional, que tindran el nivell de protecció integral que els assigna la Llei del Patrimoni Cultural Català, i els àmbits de protecció que determina l'esmentada Llei.
2. Les sol·licituds d'obra han de ser objecte d'informe previ del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, que podrà dictaminar la realització de sondeigs arqueològics, per tal de delimitar el jaciment i decidir posteriorment l'actuació més adient.
3. On es produeixin troballes aïllades i superficials que no proporcionen la suficient informació per a situar un jaciment possible, prèviament a la concessió de llicència d'obres es faran prospeccions d'acord amb el Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, per tal de confirmar-ne l'existència.

article 54 Elements inclosos al Catàleg

Son els que figuren al "Catàleg del Patrimoni arquitectònic i Històrico-Artístic" de Solsona

article 55 Contingut del Catàleg del Pla Especial

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

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

1. Condicions d'edificabilitat :
 - a. A les finques no inventariades d'un tram de carrer protegit, podran aixecar-se noves edificacions que hauran de subjectar-se no solsament a la normativa general d'aquesta zona, sinó també a les condicions de protecció que aquest Pla determina.
 - b. Les finques amb edificis o façanes protegides no tindran la possibilitat d'augmentar el volum o l'alçada de l'edificació existent, amb les següents excepcions:
 - No afecta als elements definits a l'article 53.1 i a id
 - Només es pot modificar l'alçada fins als màxims admesos, i en les condicions de l'article 53.2.a), al nivell de protecció 1.
 - Es pot modificar la volumetria, sense augmentar l'alçada de la cornisa o ràfec de remat de l'edifici, en els supòsits de nivell de protecció 1 i 2. També en el nivell 3 quan la protecció afecti exclusivament a la façana

7353

2. Condicions de l'edificació, usos i llicències :

- a. Cada nivell de protecció contempla el règim concret de les obres de conservació i restauració, millora, ampliació, substitució i nova edificació.
- b. Aquestes llicències necessiten un informe previ de l'arqueòleg de l'oficina tècnica municipal, si així resulta del que determinen els articles 10 i 11 d'aquesta normativa.

3. Condicions de l'immoble protegit :

Els àmbits i edificis protegits de propietat privada corresponents a una unitat compositiva i registral, constituïran un immoble únic, als efectes de la regulació de les mesures de protecció d'aquest Pla Especial.

4. Queden expressament prohibides les portes d'aparcament en els edificis, façanes o àmbits (carrers) catalogats.

article 57

Condicions de les obres en les edificacions disconformes de Vall Calent

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

7354

CAPITOL VII DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

article 58

Definició de paràmetres referits a la parcel·la

1. **Parcel·la**
És la porció de sòl urbà potencialment edificable, que constitueix una unitat de domini.
2. **Parcel·la mínima**
És la unitat de sòl de dimensions mínimes que pot resultar apta per l'edificació. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca, d'acord amb el previst en l'article 140.2 del Decret Legislatiu 1/1990.
3. **Solar**
Parcel·la que reuneix les condicions de dimensions i d'urbanització establertes en la legislació urbanística vigent i en aquestes Normes i per tant, és apta per a ésser edificada immediatament.
4. **Alineació**
És la línia de separació entre el viari, o altres espais públics, i les parcel·les i solars de titularitat pública o privada.
5. **Front de parcel·la**
Partió o límit de la parcel·la amb el carrer o altre espai de domini públic.
6. **Fons de parcel·la**
 1. És la partió o límit situat a la part oposada de la façana al carrer.
 2. Per aquelles parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a cada façana i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.
7. **Densitat neta d'habitatges**
Quocient que fixa la relació entre el nombre d'habitatges d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa com la relació entre 1 habitatge i la quantitat de superfície de parcel·la mínima necessària (1hab/m2)
8. **Ocupació de parcel·la**
Percentatge de sòl ocupat per la projecció vertical de totes les plantes de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la. S'expressa com un percentatge (%)
9. **Sòl privat lliure d'edificació**
Són els terrenys lliures d'edificació que resulten per aplicació de l'ocupació màxima de parcel·la. No podran ésser objecte de cap altre aprofitament diferent del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.

article 59

Definició de paràmetres referits al carrer

1. **Alineació de carrer o de vial**
És la línia en planta que estableix, al llarg dels carrers, el límit entre el sistema viari i les parcel·les.
2. **Rasant del carrer o del vial**
Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en el seu recorregut.
3. **Amplària del vial**
 1. És la mesura lineal entre les dues alineacions de carrer confrontants. Es pren com una constant o paràmetre, entre trams de vial, per tal de determinar l'alçària reguladora o altres paràmetres referits a l'edificació.
 2. Si les alineacions de vialitat són rectes o corbes paral·leles, l'ample del vial es la separació constant entre les dues alineacions.
 3. Si les alineacions no són paral·leles es prendrà com amplària del vial per a cada costat del carrer entre dos de transversals, la distància puntual menor entre les alineacions considerades en el tram que es tracti.
 4. Si per aplicació del punt anterior l'alçària de l'edificació resultés diferent per a façanes confrontants, caldrà obtenir l'amplària mitjana ponderada per a la suma de les longituds dels diferents trams de vial, fins aconseguir un resultat uniforme.
4. **Illa**
Superfície dels terrenys delimitats per les alineacions de vials perimetrals.
5. **Xamfrans**
Consisteix en modificar el punt d'intersecció de les alineacions dels vials que formen una cruïlla, bé siguin les edificacions o les tanques de separació dels terrenys, substituint la trobada en angle per un petit tram recte.

article 60

Definició de paràmetres referits a l'edifici

5. **Edificació principal i edificació auxiliar**
 1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos determinats com a principals en la zona. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars del principal : magatzematge, instal·lacions o aparcament.
 2. Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.
2. **Superfície de sostre edificable**
El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar totes les superfícies construïdes i cobertes de totes les plantes, excloses les soterrànies i la coberta, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats i dels patis de llum o celoberts i dels patis de ventilació. S'expressa en metres quadrats de sostre (m2st)

3. **Volum total d'un edifici**
El volum total d'un edifici és el que resulta de definir una envoltant que deixi dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars. S'expressa en metres cúbics (m³)
4. **Alineació de façana**
És la línia que determina on s'han de situar la façana o façanes dels edificis al llarg del vial. Pot ser coincident o no amb l'alineació de vial.
5. **Línia de façana**
És la línia que determina la posició de la façana o façanes de l'edificació referida a cada parcel·la.
6. **Planta baixa**
És la planta situada al nivell baix de l'edifici, amb el paviment situat entre els plans horitzontals que es troben 0,6 metres per sobre i 0,6 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.
Si la planta baixa de l'edificació es destina fonamentalment a les peces principals dels habitatges, és permet considerar-la com a tal si té el paviment situat entre els plans horitzontals que es troben 1,20 metres per sobre i 0,6 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.
Es consideren trams de façana independents quan els punts de major i menor cota del tram presenten un desnivell superior a 2,00 metres i la longitud de façana es major que la indicada per a la parcel·la mínima.
Si com a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, la de posició inferior.
En els casos de parcel·les amb front a dos vials oposats, la planta baixa es referirà a cada front de manera independent, com si es tractés de parcel·les diferents la fondària de les quals sigui la meitat de l'illa.
7. **Planta soterrani**
Són les situades a sota de la planta baixa.
Si solsament una part de la planta està soterrada, la part el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.
8. **Espai Entresolat**
Per entresolat s'entén la part superior de les dues en què un sostre, fet a una certa alçària, divideix parcialment un espai. Es caracteritza perquè no té accés independent des de l'exterior i està enretirat de la línia de façana.



7357

9. **Planta pis**
Són totes les plantes de l'edificació que estiguin per sobre de la planta baixa.
10. **Espai sotacoberta**
És l'espai situat entre el forjat del sostre, real o possible, de la darrera planta construïda de l'edifici i la coberta inclinada.
11. **Coberta**
Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una coberta inclinada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.
12. **Alçària reguladora màxima**
En l'edificació alineada a vial és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçària límit des de la vorera fins a la cara superior de la coberta inclinada o al pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.
13. **Nombre màxim de plantes**
És la quantitat de plantes que es permet construir dins de l'alçària reguladora màxima, incloses la planta baixa i les plantes pis.
14. **Alçària lliure o útil**
És la distància mínima que hi ha entre el paviment de la planta i la cara inferior del sostre a l'interior d'un local construït.
15. **Cossos sortints o volats**
 1. Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables. Poden ser tancats, semitancats o oberts.
 2. Són cossos sortints tancats els que tenen els costats amb tancaments rígids, indesmontables i ancorats. Els que tenen tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmontables o ancorats són cossos sortints semitancats, i els que no tenen cap dels laterals del vol tancat són cossos sortints oberts.
16. **Elements sortints**
 1. Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana principal o interior d'illa.
 2. Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, persianes...) no tenen la consideració d'elements sortints.
17. **Pati de llums o celobert**
Espai no edificat, situat dins de l'edificació, destinat a la ventilació i il·luminació.



7358

18. **Pati de ventilació**
És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a ventilar i il·luminar dependències que no siguin destinades a dormitoris, cuines, sales d'estar, menjadors, biblioteca, despatx...
19. **Llucanes**
Són finestres verticals situades sobre la coberta inclinada de l'edifici, característiques d'algunes zones de muntanya, habitualment cobertes i tancades lateralment amb el mateix material que la coberta inclinada i d'amplària igual a l'entrebigat de la coberta,
20. **Elements tècnics de les instal·lacions**
Són les parts integrants de l'edifici amb caràcter comú: Filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, conductes de ventilació i de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, maquinària d'ascensor, baranes, separadors, elements de suport per estendre la roba, accessos als elements comuns de l'immoble...

article 61

Definició de paràmetres específics de l'edificació alineada al vial

1. **Paret mitgera**
Es la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les veïnes, que s'eleva des del fonament a la coberta, encara que la continuïtat s'interrompi per l'existència de celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat. Sobre ella recauen les servituds de mitjaneria, ús mancomunat i impediment d'obertura.
2. **Fondària edificable**
És la distància perpendicular a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'interior del pati d'illa.
3. **Alineació interior de l'illa**
És la línia paral·lela a la façana situada a la distància indicada per la fondària edificable màxima.
4. **Espai lliure interior d'illa o pati d'illa**
És l'espai lliure d'edificació, o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les fondàries edificables.
5. **Reculada de l'edificació**
Es l'enretirada de l'edificació respecte l'alineació de façana o les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edifici o de plantes.
6. **Tanques**
Són les separacions físiques entre els espais públics i els espais parcel·lats o entre parcel·les veïnes.

article 62

Classes d'usos i activitats

1. **Classificació d'usos i activitats**
A efectes d'aquest Pla Especial, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos :
 - a. Segons la permissivitat.
 - b. Segons el domini.
 - c. Segons l'activitat.
 - d. Segons els efectes que se'n derivin

7359

2. Classificació d'usos segons la permissivitat

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

3. Classificació d'usos segons el domini

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

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

7360

4. Classificació d'usos segons l'activitat

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

1. Ús d'habitatge

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

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

2. Ús hotel·ler

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

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



3. **Ús comercial**

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

S'estableixen les següents categories d'ús comercial :

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

4. **Ús d'oficines i serveis privats**

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

5. **Ús de magatzem**

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

6. **Ús d'indústria**

Comprèn les activitats manufacturades i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades. Inclou les determinades per la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Divisió 15 a 40.

7. **Petita artesanía**

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

8. **Ús sanitari-assistencial**

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



9. **Ús socio-cultural**
Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística, les de caràcter religiós i les associatives. S'hi inclouen per tant, cases de cultura, centres socials, biblioteques, casinos, sales d'art i d'exposició, etc., així com també les esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars. Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Divisió 91, 92.4, 92.5.
10. **Ús docent**
Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament preescolar, educació general bàsica, batxillerat i formació professional, així com les seves instal·lacions complementàries.
Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Divisió 80, sobre educació.
11. **Ús de restauració**
És el referent a restaurants, bars i establiments de beguda i cafés, sense espectacle. Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en els Grups 55.3, 55.4, 55.5.
12. **Ús recreatiu i espectacles**
És el referent a les activitats del lleure i de l'esplai, no compreses en cap altra qualificació. Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en els Grups 92.1, 92.2, 92.3 i 92.7.
13. **Ús esportiu**
Inclou els locals, edificis i instal·lacions condicionades per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport. Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en el Grup 92.6.
14. **Ús de garatge-aparcament**
Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en el Grup 50.2 i la Subclasse 63.214.



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

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

- a. **Molestes :**
 - sorolls mesurats a l'exterior del local propi i al veí més afectat
 - fums, gasos, bafs i olors.
 - pols
 - aigües residuals
 - residus industrials
 - transports, càrrega i descàrrega
 - instal·lacions industrials visibles
 - aglomeracions del personal
 - calor
 - vibracions
- b. **Nocives i insalubres :**
 - gasos i elements contaminants
 - aigües residuals
 - matèries i manipulació
 - radiacions
 - abocaments i deixalles
- c. **Peril·losoes :**
 - manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables
 - processos de producció i recipients a pressió peril·losa
 - materials explosius
 - vessament i abocament de substàncies químiques agressives

1. Nivells sonors

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

1. **Valors de dia i de nit**
 Es consideren valors de dia els obtinguts entre les 8 del matí i les 8 del vespre, i valors de nit els compresos entre les 8 del vespre i les 8 del matí següent.
2. **Nivell sonor exterior :**
 És el nivell sonor procedent d'una font emissora mesurat a un espai exterior de recepció. El micròfon de l'equip de mesura es col·locarà a una distància de 1 m fora de la façana, mur exterior de pati d'illa, parcel·la o de ventilació de l'edifici receptor, i a 1,5 m d'alçària sobre el sòl.
3. **Nivell sonor interior :**
 És el nivell sonor procedent d'una font emissora mesurat en l'interior de l'edifici receptor. El micròfon de l'equip de mesura es col·locarà en el centre de l'habitació i a una distància no inferior a 1 m de les parets i a una alçària de 1,5 m. El mesurament s'efectuarà amb les finestres i els balcons tancats. El nivell sonor interior només s'utilitzarà com a indicador del grau de molèstia per soroll en un edifici quan es presumeixi que el soroll es transmet des del local emissor per l'estructura i no per via aèria de façana, finestres o balcons, i en aquest cas el criteri a aplicar serà el del nivell sonor exterior.



4. Intensitats màximes admeses

nivell dbA	situació A	situació B	situacions C, D i E
cat 1 ^a	30 dia / 25 nit	35 dia / 30 nit	situacions i categories no admeses en l'àmbit del nucli antic de Solsona
cat 2 ^a	30 dia / 25 nit	35 dia / 30 nit	
cat 3 ^a , 4 ^a i 5 ^a			

article 63

Categories de les activitats

1. Tipus d'activitats segons categories

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

1. Primera categoria

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

2. Segona categoria

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

3. Tercera categoria

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

4. Quarta categoria

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



5. Cinquena categoria

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

article 64

Situació relativa de les activitats

1. Edifici aïllat

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

2. Edifici independitzat

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

3. Tipus de situacions relatives de l'activitat

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

1. situació A : dins del sòl urbà residencial

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

2. situació B : dins del sòl urbà residencial

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

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

En edifici independitzat amb façana al carrer

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

En edificis aïllats separats de les parcel·les veïnes.

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

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

CAPÍTOL VIII DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

article 65 Arrodoniment dels decimals

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

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

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



article 67

Disposicions finals

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



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