

TEXT REFÒS
NORMES SUBSIDIÀRIES I
COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT
URBANÍSTIC VIGENT D'ALCOLETGE

Municipi: ALCOLETGE
Comarca: EL SEGRIÀ
Alcoletge, gener de 2005

**NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT
D'ALCOLETGE**

TEXT REFÒS QUE INCLOU LES NORMES COMPLEMENTÀRIES DE PLANEJAMENT PER
AL TRACTAMENT D'ÀREES AMB PARCEL·LACIÓ EN EL MEDI AGRÍCOLA

INDEX

CAPITOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

Art.1	Objecte i finalitat
Art.2	Àmbit d'aplicació
Art.3	Revisió i modificació
Art.4	Contingut normal de la propietat
Art.5	Règim jurídic del sòl
Art.6	Ús del terreny i edificacions
Art.7	Ordenació dels actes edificatoris
Art.8	Interpretació i precisions

CAPITOL II. DEFINICIONS A L'EFFECTE D'INTERPRETACIÓ NORMATIVA.

Art.9	Sector
Art.10	Sistema
Art.11	Àrees d'influència dels sistemes
Art.12	Zona en sòl urbà
Art.13	Zona en sòl apte per a urbanitzar
Art.14	Àrea de referència de la unitat de zona
Art.15.	Zona en sòl no urbanitzable

CAPITOL III. RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL.

Art.16	Sòl urbà
Art.17	Desenvolupament del sòl urbà
Art.18	Condicions de solar
Art.19	Requisits per a l'ús dels drets urbanístics en sòl urbà
Art.20	Sòl apte per a urbanitzar
Art.21	Criteris de definició d'infraestructures
Art.22	Sòl no urbanitzable
Art.22 bis	Requisits per a l'ús dels drets urbanístics en sòl no urbanitzable
Art.23	Àrees amb parcel·lacions

CAPITOL IV. RÈGULACIÓ DELS USOS.

Art.24	Sistema viari
Art.25	Carreteres
Art.26	Vials urbans
Art.26 bis	Aparcament
Art.27	Camins rurals
Art.28	Instal·lacions en els camins i vies urbanes
Art.29	Sistema d'espais lliures i zones verdes
Art.30	Sistema fluvial
Art.31	Sistema ferroviari
Art.32	Sistema d'equipaments
Art.33	Equipaments en sòl no urbanitzable
Art.34	Definició dels usos permesos en sòl urbà i apte per a urbanitzar
Art.35	Definició dels usos permesos en sòl no urbanitzable

CAPITOL V. DEFINICIONS A EFECTES DELS ACTES EDIFICATORIS.

Art.36	Edificabilitat
Art.36 bis	Densitat
Art.37	Coefficient d'ocupació del sòl privat

Art.38	Edificabilitat i usos predominants
Art.39	Alineació
Art.40	Límit d'edificació
Art.41	Façana
Art.42	Mitgera
Art.43	Tipus d'edificació
Art.44	Planta baixa
Art.45	Planta semi-soterrani
Art.46	Planta soterrani
Art.47	Planta pis
Art.47 bis	Coberta
Art.48	Nombre màxim de plantes
Art.49	Alçada de les edificacions
Art.50	Alçada de les plantes
Art.51	Profunditat edificable
Art.52	Separació a límits de parcel·la
Art.53	Definició dels usos i paràmetres reguladors per zones en sòl urbà i apte per a urbanitzar.
Art.54	Ordenació complementària de la zona 3 d'usos mixtes
Art.55	Definició dels usos i paràmetres reguladors per zones al sòl no urbanitzable
Art.56	Condicions de construcció dels habitatges
Art.57	Condicions de construcció dels altres usos
Art.58	Condicions de gestió del planejament

DISPOSICIONS TRANSITORIES

PRIMERA
SEGONA
TERCERA

ANNEX DISPOSICIONS TÈCNIQUES

1. Condicions d'interpretació de les zones de servitud en els vials.
2. Condicions d'instal·lacions de les xarxes de serveis en vials i camins.
3. Condicions de disseny de les instal·lacions urbanes.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL:

Art.1. Objecte i finalitat:

1.-L'objecte de les Normes Subsidiàries de Planejament d'Alcoletge és l'ordenació urbanística del territori.

Aquesta ordenació abasta el caràcter normatiu previst en la vigent Llei del Sòl i és establerta en virtut de la competència compartida de que gaudeixen l' Excm. Ajuntament d'Alcoletge i la Comissió d'Urbanisme de Lleida en virtut de la pròpia Llei del Sòl i del Reial Decret 1385/1978 de 23 de juny sobre competències de la Generalitat de Catalunya.

2.- La present normativa, així com la memòria i els plànols d'ordenació son efecte tant de les normes aprovades definitivament en Comissió de data 18 de maig del 1983, els acords modificatoris que en ella es prengueren i les Normes Complementàries per al desenvolupament de certes àrees del medi rural, els quals documents han estat refosos.

3.- La finalitat de les Normes Subsidiàries de Planejament és acomplir les determinacions establertes per a tal mena de documents en la legislació vigent, segons el model jurídic definit en l'art. 91 apartat b) del Reglament de Planejament.

4.- La legislació aplicable que s'ha materialitzat en el contingut del present document i que preval en cas de contradicció respecte al que ací es disposa és:

- Llei del Sòl (R.D. 1346/ 1976 de 23 de juny).
- Reglament de Planejament (R.D. 2159/1978 de 23 de juny).
- Reglament de Gestió Urbanística (R.D. 3288/ 1978 de 25 d'agost).
- Reglament de Disciplina Urbanística (R.D. 2187/ 1978 de 23 de juny).
- Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.(Llei 3/84 de 9 de gener).
- Llei de protecció de la legalitat urbanística de Catalunya (Llei 9/81 de 18 de novembre)
- Llei de Carreteres (R.D. 51/1974 de 19 de desembre).
- Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses (D. 2415/1961 de 30 de novembre).
- Decret sobre construcció de cementiris (D. 42/1981 de 16 de febrer).
- Decret sobre Unitats Mímines de Conreu (D. 169/1983 de 12 d'abril).
- Decret sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigít als habitatges (D. 346/1983 de 8 de juliol).

Actualment a Catalunya també hi ha la normativa d'aplicació vigent:

- **Llei 2/2002 de 14 de març, de Urbanisme.**
- **Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei , de 14 de març, d'urbanisme.**
- **Decret 287/2003 de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament Parcial de la Llei 2/2002 de 14 de març**
- **En matèria d'activitat classificades és:**
 - o **Llei 3/1998 de 27 de febrer d'intervenció integral de l'administració ambiental.**
 - o **Decret 136/1999 de 18 de maig, Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998.**
- **Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cedula d'habitabilitat.**
- **Llei 6/1998 de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions**

Art.2. Àmbit d'aplicació:

1.- L'àmbit espacial d'aplicació és el terme municipal d'Alcoletge, els límits del qual estan descrits al plànol 1/10.000 de Règim Jurídic del Sòl i Estructura orgànica del territori.

2.- L'àmbit temporal d'aplicació ve definit per dos conceptes:

2.1.- Vigència de les Normes Subsidiàries: serà indefinida.

2.2.- Necessitat Normativa de revisió: a més de les emanades de la legislació vigent o de la planificació física i/o econòmic- social d'àmbit superior, serà necessària la revisió de les presents normes quan s'hagi exhaurit en 60% del sòl susceptible d'aprofitament privat en l'àmbit del sòl apte per a urbanitzar.

Art.3. Revisió i modificació:

1.- Ultra els casos de revisió previstos en l'article anterior s'entendrà com a revisió la modificació de previsions de sistemes generals i dels contingut normal de propietat definits en les presents Normes.

2.- Els casos d'alteració de paràmetres reguladors que no canvien el contingut normal de propietat s'entendran com a modificació als efectes legals escaients, i no es podran efectuar sense tràmit d'un instrument de planejament dels fixats en la legislació escaient.

Art.4. Contingut normal de la propietat:

1.- El planejament urbanístic afecta els diferents propietaris del sòl inclòs al terme municipal d'Alcoletge segons l'imperi de la Llei i els objectius fixats pel planejament d'un contingut normal, que queda definit per:

a) El Règim Jurídic del Sòl.

b) L'Ús dels terrenys i edificacions i l'edificabilitat del sòl.

c) El tipus d'ordenació en àrees susceptibles d'aprofitament privat.

2.- Només les variacions relatives a l'apartat c) del punt anterior poden ser enteses com a modificació de les Normes Subsidiàries, en consonància a l'article 3, precedent, a excepció de l'alçada màxima, que en cap cas podrà superar l'establerta en les presents normes.

3.-Els drets i obligacions derivats de les definicions enunciades en el punt anterior no comportaran dret a indemnització, segons disposa l'article 87 de la Llei del Sòl, així com tampoc el que es derivi de les àrees d'influència dels diferents sistemes o de les situacions de fora d'ordenació, en els casos no regulats en l'article 45 de la Llei 3/1984 de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

Art.5. Règim Jurídic del Sòl:

Segons el model territorial definit pel planejament en base als criteris legals del Títol II Capítol I de la Llei del Sòl, i atenent a la dinàmica urbanística del municipi i la necessitat de la seva regulació s'estableix la divisió del terme municipal en:

a) Sòl Urbà.

b) Sòl Apte per a Urbantitzar.

c) Sòl No Urbanitzable.

Art.6. Ús del terreny i edificacions:

1.- Atenent al destí dels terrenys en funció dels objectius del planejament, de les pautes de transformació detectades i el seu millor tractament, es defineix l'ús del sòl en base a la qualificació urbanística segons:

- a) Diferenciació entre sistemes i àrees destinades a l'ús o aprofitament privat o zones.
- b) Definició de la compatibilitat d'usos per a cada tipus de terreny susceptible d'aprofitament privat.

Art.7. Ordenació dels actes edificatoris:

1.- Ademés del que estableixin les Normes atenent al Règim Jurídic del Sòl o la Regulació d'usos, segons la qualificació urbanística, l'exercici del dret de propietat vindrà vinculat a l'acompliment de la normativa formal, higiènica o estètica establerta per las diferents tipus del sòl.

2.- Les definicions donades, al capítol corresponent seran vàlides tant per a les àrees de sòl urbà on l'ordenació detallada permet l'edificació immediata sense desenvolupament del planejament com en els sectors i polígons on aquest desenvolupament es perceptiu.

Art.8. Interpretació i precisions:

1.- Aquestes Normes hauran d'ésser interpretades d'acord al seu contingut i segons la finalitat i objectius de la memòria. En cas de dubte, s'adoptarà la solució que suposi menys aprofitament privat del sòl i més superfície de dotacions i espais lliures públics o d'ús col·lectiu.

2.- En el desenvolupament d'aquestes Normes, i en els actes de gestió per elles regulades, es poden precisar els límits de zona, sector de planejament i unitat d'actuació d'acord amb els següents criteris:

2.1.- No comportaran distorsions de forma, ni augments o disminucions de superfície de més d'un cinc per cent respecte als plànols d'ordenació a escala 1/2.000.

2.2.- Aquestes precisions respondran a modificacions degudes a: alineacions i línies d'edificació existents límits de propietat i elements topogràfics naturals.

2.3.- La interpretació gràfica que suposi les modificacions i les precisions dels apartats anteriors haurà d'ésser justificat a les memòries d'ordenació dels Plans Parcial, Especial i/o Estudis de Detall.

3.- A efectes d'identificació, les determinacions de la present normativa s'apliquen als diferents terrenys segons indicacions als plànols d'acord a la següent nomenclatura:

a) Règim Jurídic:

S.U.	Sol urbà
S.A.U.	Sol apte per a urbanitzar
S.N.U.	Sol no urbanitzable

b) Figures de desenvolupament:

S.P.P.	Sector de Pla Parcial
U.A.	Àmbit d'unitat d'actuació
E.D.	Àmbit d'estudi de detall
S.P.E.	Sector de Pla Especial

c) Qualificació urbanística:

V	Sistema de xarxa viària
E	Sistema d'equipaments

L	Sistema d'espais lliures i zones verdes
R	Sistema hidrogràfic i fluvial
F	Sistema ferroviari
1	Zona de casc antic
2 a	Zona d'edificació aïllada
2 b	Zona d'edificació aïllada segons UA
2 c	Zona d'habitatge unifamiliar
2 d	Zona d'habitatge unifamiliar
3 a	Zona residencial mixta
3 b	Zona de tolerància industrial
4 a	Zona industrial
4 b	Zona industrial
5	Zona industrial en SAU
5 b	Zona industrial. Desenvolupament per Pla Especial
6	Zona de tossal
7	Zona dels marges del riu
8	Zona agrícola protegit
9	Zona de proximitat a la C1313 (C13)
10	Zona agrícola general
11	Zona nuclis de població

CAPÍTOL II. DEFINICIONS A L'EFECTE D'INTERPRETACIÓ NORMATIVA:

Art.9. Sector:

És l'àmbit tancat continu a efectes d'ordenació del sòl urbà o apte per a urbanitzar, encara que la seva ordenació total es difereixi seguint el procediment establert en la Llei 3/ 1984 de 9 de gener de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

Art.10. Sistema:

- 1.- És el sòl destinat a un ús públic, encara que la seva titularitat o la seva gestió recaigui en un agent privat.
- 2.- El conjunt de sòls destinats a sistemes hauran de formar una continuïtat, de forma que cap dels terrenys destinats com a tals quedi sense accés adequat des de l'espai públic.

Art.11. Àrees d'influència dels sistemes:

- 1.- Són aquells sòls que, malgrat tenir diferent qualificació urbanística o règim jurídic venen afectats per l'existència o previsió del sistema, segons la legislació especial aplicable a cada cas, sense que això suposi una limitació indemnizable del contingut normal de la propietat.
- 2.- La indicació de les diverses àrees d'influència representa una cautela per a l'aplicació de les legislacions especials, i esta indicada als plànols amb la nomenclatura del sistema corresponent.

Art.12. Zona en sòl urbà:

Zona en sòl urbà, és la superfície discreta de sòl individualitzada en els plànols 1/2000 d'ordenació detallada del sòl urbà, o en els documents de planejament sectorial, que delimita un determinat contingut de la propietat i la forma d'ordenació que li és inherent, en vistes al seu aprofitament privat.

Art.13. Zona en sòl apte per a urbanitzar:

Zona, en sòl apte per a urbanitzar, és l'extensió de sòl inclosa en un sector i no afecta a sistema prèviament a l'ordenació del pla parcial que el desenvolupi, sense perjudici de l'àrea que abasti el sòl amb idèntic tractament en la posterior gestió. Les determinacions de zona afecten al tractament urbanístic de tota l'àrea de referència.

Art.14. Àrea de referència de la unitat de zona:

És la superfície, afecta a sistema o zona, en la qual els propietaris del sòl tenen un tractament conjunt pel que afecta al contingut normal de la propietat en ordre a la gestió urbanística, tant del sòl urbà com del sòl apte per a urbanitzar.

Art.15. Zona en Sòl no Urbanitzable:

Zona, en sòl no urbanitzable, és l'extensió de terreny que té un mateix tractament normatiu a efectes d'interpretació de l'article 86 de la Llei del Sòl i d'aquestes normes, sense vincular mecànicament, per a qualsevol cas, el dret de propietat al dret d'edificar.

CAPÍTOL III. RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL:

Art.16. Sòl Urbà:

El sòl urbà és el que destinen aquestes Normes al normal creixement edificatori produït en la població o àrees veïnes, en funció dels processos d'ocupació que es donen i a les dotacions d'urbanització i equipament previstes. El límit del sòl urbà és el que figura als plànols d'ordenació.

Art. 17. Desenvolupament del Sòl Urbà:

Com a criteri general, s'estableix que en el sòl urbà es fan efectius els drets dels propietaris individualment, assumint els deures establerts en l'art. 83 de la Llei del Sòl.

No obstant això, serà preceptiva la tramitació i aprovació dels documents de planejament sectorial fixats per aquestes Normes, o que es fixin en acords successius a l'empar de l'article 38 del Reglament de Gestió en llurs àmbit respectius. En les àrees desenvolupades amb planejament sectorial serà preceptiva la redacció i tramitació d'un projecte d'urbanització tal com és definit en la legislació urbanística.

Art.18. Condicions de solar:

1.- El sòl urbà mereixerà la condició de solar, i per tant, no gaudirà de l'autorització municipal per a ésser edificat si no reuneix les següents condicions:

- a) Comptar amb la superfície de parcel·la mínima que aquestes Normes fixen en cada cas o, del contrari, de mostrar la seva titularitat com a propietari independent anterior al 18 de maig de 1.983, sempre que les parcel·les veïnes no estiguin ocupades per edificacions en ruïnes o en estat avançat de deteriorament.
- b) Que els seus límits laterals formin un angle inferior a 70° amb la línia de façana, amb les excepcions del punt anterior.
- c) Comptar amb abastament d'aigua potable i servei d'evacuació de les aigües residuals xarxes adequades a la seva funció i útils tant a la parcel·la concreta com a l'entorn urbà en el seu conjunt. La manca d'aquests serveis implicarà el compromís de la seva construcció fins a la connexió amb les xarxes municipals existents, amb els estàndards fixats en annex a aquestes normes.
- d) Comptar amb voravia i calçada pavimentada en tots els fronts de parcel·la. La manca d'aquests serveis implicarà el compromís de la construcció de la voravia i la

compactació de la calçada amb la sub-base necessària en tots els fronts de parcel·la.

La definició de les rasants corresponents, que serà com a màxim simultània a la petició de llicència d'obres, es realitzarà per trams de carrer complerts i es tramitarà com a expedient independent de projecte d'obres d'acord a l'article 67.3 del Reglament de Planejament.

- e) Comptar amb subministrament d'energia elèctrica en condicions adequades a l'ús del sòl o l'edificació.

2.- La manca dels requisits anteriors, si és suplida per els compromisos d'executar les obres necessàries, implicarà el reconeixement explícit d'aquests compromisos en document adient signat pel peticionari de la llicència corresponent, amb la fixació de les garanties econòmiques que la Corporació Municipal estableixi.

Art.19. Requisits per a l'ús dels drets urbanístics en sòl urbà:

1.- El peticionari de llicència aportarà a la sol·licitud les dades necessàries per a la determinació exacta de les obres o activitats a realitzar. La documentació mínima per admetre la sol·licitud serà:

- a) En obres de nova planta o reformes interiors que impliquen alteració de l'estructura resistent de l'edifici, inclús quan es practiquin obertures en mur resistent de més de 3,00 metres de llum. Obres d'instal·lacions d'activitats classificades i obres per a l'obertura de locals d'atenció al públic, estiguin o no contemplats en el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives: projecte signat per tècnic competent i full assumint la direcció de les obres, degudament visats pel respectiu col·legi professional.
- b) Obres de distribució interior d'espais habitables, obres efectuades en façanes o amb ocupació de via pública i enderrocs d'element estructurals: Descripció gràfica de les obres, fulls de tècnic qualificat que assumeix la direcció de l'obra visat pel respectiu Col·legi professional, i valoració detallada de l'obra a realitzar.
- c) Obres de reforma d'edificacions existents, reparacions, i altres no inclosos en els apartats anteriors: descripció detallada de l'obra amb la seva valoració i declaració del constructor de que compta amb pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil pel valor de les obres que executa.
- d) Parcel·lacions: projecte tècnic que consti com a mínim de memòria, descripció de finques originals i justificació de la solució adoptada amb expressió clara dels lots resultants.
- e) Les activitats diferents de l'habitatge o emmagatzemament agrícola, encara que s'implantin en edificacions sense necessitat de realització d'obres, seran sol·licitades amb el següent nivell de documentació:
 - o Per activitats classificades en el R.A.C. o que comportin una instal·lació elèctrica superior a 10 Kw. O instal·lacions mecàniques, de gas o assimilables, es presentarà projecte signat per tècnic competent i full assumint la direcció de l'obra, degudament visat pel respectiu Col·legi professional.
 - o En els demés casos, els mateixos documents que el punt c) anterior.

Art.20. Sòl Apte per a Urbanitzar:

1.- El sòl apte per a urbanitzar és aquell en que les Normes preveuen l'expansió urbana mitjançant els mecanismes de gestió que assegurin un creixement amb dotacions i qualitat urbana adequats. El seu àmbit és el delimitat al plànol 1/2.000 d'ordenació.

2.- Aquesta classe de sòl està subjecta a la limitació de no poder ser urbanitzat o edificat fins a l'aprovació dels documents de desenvolupament necessaris en l'àmbit de sector o subsector corresponent. Un cop desenvolupats aquests, seran exigibles els requisits de l'article 19.

Art.21. Criteris de definició d'infraestructures:

En la interpretació de l'article 53 del Reglament de Planejament, els plans parcials justificaran la coherència de les infraestructures previstes, amb les preexistències de les xarxes de la població i els criteris de càlcul i dimensionat de la solució, sigui independent o conjunta segons les circumstàncies que concorrin en cada cas.

Art. 22. Sòl No Urbanitzable:

1.- El sòl no urbanitzable és aquell en què el planejament no preveu modificació de l'estructura territorial ni de l'ús, per la qual cosa s'adscriu a l'ús agrícola, fora dels espais que presenten un interès natural o paisatgístic especial, als quals s'atorga un ordenament específic i els terrenys en què hom ha pervertit aquest ús, als quals proposa un tractament singular.

2.- Per a l'exercici de la intervenció de l'ús del sòl i l'edificació, s'estarà als criteris d'ús fixats en les presents Normes.

3.- A efectes del que disposa l'art.36 del Reglament del Planejament, es pendran les mesures necessàries per a evitar la formació del nucli de població, tal com queda definit a continuació, tenint en compte que en les àrees que en el moment de la redacció de les presents Normes ja es donaren aquestes condicions, i amb caràcter restringit, es considera una ordenació específica coherent amb llur pròpia naturalesa urbanística.

4.- Es considerarà que es produeix nucli de població quan concorri alguna de les següents circumstàncies:

- a) Quan es produeixin usos en parcel·les inferiors a les fixades en cada cas en el punt 3 de l'art.55 de les presents Normes.
- b) Quan es produeixi segregació de propietats rústiques contràries al què disposa la Llei 9/81 de protecció de la legalitat urbanística.

Art. 22 bis. Requisits per a l'ús dels drets urbanístics en sòl no urbanitzable:

El sòl no urbanitzable, a més de les limitacions fixades en la normativa d'usos establerta en els articles 35 i 55, s'entendrà que no són autoritzables les edificacions definides en els punts a), c), d), f), h), j), k) i l) de l'article 35 fins que s'asseguri:

- a) El tractament de les aigües residuals segons l'annex a la present normativa.
- b) Autorització de l'entitat competent per a la captació d'aigua de la xarxa de reg i tractament adequat al destí a que s'apliquin.
- c) Cessió pública i gratuïta en les parcel·les que donen front a la C-1313 d'un terreny comprés entre la propietat de la carretera i una línia disposada a 20m de l'eix amb la presentació d'un estudi aprovat pels Serveis Territorials de Carreteres de la Generalitat de Catalunya justificant la solució adoptada en matèria d'accessos a la carretera.

Art. 23. Àrees amb parcel·lacions:

1.- Al fet objectiu d'existència de parcel·lacions en aquesta classe de sòl, correspon un tractament específic per a evitar una major degradació de les condicions del medi rural.

2.- En cap cas, els règims especials donaran drets diferents als consubstancials del sòl no urbanitzable.

3.- Les modificacions dels límits de les àrees amb parcel·lacions incloses en règim de sòl no urbanitzable deuran ser considerades com a revisió de les Normes Subsidiàries en tots els casos.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DELS USOS:

Art.24. Sistema viari:

1.-És aquell sòl destinat a l'accés a d'altres espais privats, el trànsit en general de persones, vehicles i mercaderies a l'estacionament de vehicles, a l'extensió d'infraestructures i, en determinats casos, a certes activitats ciutadanes.

2.-Els vials seran de titularitat pública si de tals estan qualificats en aquestes normes o els documents que les desenvolupin, i sempre els que resultin de cessió obligatòria i gratuïta. Això no obstant, podran obrir-se passatges de titularitat privada, prèvia aprovació del corresponent estudi de detall, que en cap cas donaran dret a majors aprofitaments urbanístics del sòl.

3.-Estan inclosos en aquest sistema:

- a) les vies interurbanes o carreteres.
- b) els vials urbans.
- c) els camins rurals.

Art.25. Carreteres:

1.- En aquest tipus de sòl la qualificació abasta els terrenys adscrits a l'ús viari, que correspon a l'organisme titular, i els terrenys veïns, no edificables, tot i que poden continuar en la titularitat dels seus propietaris.

2.- No obstant això, els plànols d'ordenació assenyalen les àrees d'influència a efectes de la legislació aplicable.

3.-Les diferents situacions en règim de sòl no urbanitzable són:

a) Zones de domini públic, pertanyen a aquesta zona dels terrenys ocupats per la carretera i una franja de terrenys de 3 metres d'amplada als dos costats de la carretera amidats horitzontalment i perpendicularment a l'eix de la mateixa, des de l'aresta exterior de l'explanació.

b) Zones de servitud, consisteix en dues franges de terreny al dos costats de la carretera, delimitades interiorment per la zona de domini públic, definida en l'apartat anterior, i exteriorment per dues línies paral·leles a l'aresta exterior de l'explanació i a una distància de vuit metres de les mateixes

4.- En el sòl urbà, s'estarà a les alineacions determinades en els plànols d'ordenació.

Art. 26. Vials urbans:

1. Són els definits al plànol d'ordenació 1/2.000 "Règim del Sòl Urbà i qualificació Urbanística" o en els documents que desenvolupin aquestes Normes.

2. En el cas de zones ordenades per alineació de vial es permetrà ocupació en vol, de les següents característiques: els elements estaran a una alçada superior de 3,25 metres, o de la més gran dels vols de les cases veïnes; el seu vol serà com a màxim 1/10 de l'ample del carrer en el punt considerat, 1,20 metres, o l'ample de la vora via existent. Es retranquejarà de la paret mitgera una amplada igual al vol, sense admetre's els esbiaixos.

Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·lels i ortogonals al pla de façana, tret que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.

Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim el 1/2 de la longitud de la façana. El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana a 1,00 metres de la paret mitgera.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat neta i de la superfície de sostre edificable, mentre que en els semitancats aquesta superfície computarà només al 50% i en els oberts no computaran pel càlcul d'aquests dos paràmetres, però si, en canvi, a efectes de l'ocupació màxima en planta i si és el cas per les separacions als límits parcel·laris.

Els cossos sortints que donin a pati interior illa només s'admeten si són totalment oberts i la fondària edificable en cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 6 m.

3. En casos de reformes i rehabilitacions d'habitatges i edificis existents l'alçada mínima permesa serà la de 3,00 metres en qualsevol cas, no permetent-se alçades inferiors a aquesta en cap cas.

Art. 26 bis. Aparcament:

Aparcament en l'interior de la parcel·la serà, com a mínim d'un plaça per cada habitatge de nova creació, i en façanes inferiors a 8,00 ml de llargada, s'haurà de demostrar la impossibilitat de compliment d'aquest ús.

Art. 27. Camins rurals:

1.- Per al correcte funcionament de les vies rurals de titularitat pública s'estableixen les zones de domini públic i de servitud.

2.-La zona de domini públic és aquella en que ha de poder-se efectuar un ús de trànsit, estacionament de vehicles i obres pròpies de la vida rural. En ella estan prohibides tota mena d'obres d'interès particular i abarca 4 m. A cada banda de l'eix del camí, en traçat regular i els terraplens, murs de contenció, talussos, etc., encara que s'apartin d'aquella distància, i sigui quina sigui la propietat dels terrenys.

3.-La zona de servitud és la que assegura la visibilitat del camí, i la possibilitat de pas de les instal·lacions tals com xarxes elèctriques, telefonia, aigua potable, etc.. En ella es poden realitzar conreus anyals però, no edificacions, tanques o arbres permanents per sobre de la superfície natural del terreny i comprèn la franja de 4 metres per fora de la zona de domini públic.

Art. 28. Instal·lacions en els camins i vies urbanes:

En els camins i vies urbanes les instal·lacions seguiran els criteris fixats en l'Annex a aquestes Normes, essent obligació del promotor o empresa subministradora el justificar positivament el seu acompliment en la sol·licitud de llicència.

Art.29. Sistemes d'espais lliures i zones verdes:

1.-El sistema d'Espais lliures i zones verdes és el conjunt de terrenys que, per les seves especials característiques està destinat a l'esbarjo públic, l'esport, a la protecció i relleu dels entorns.

Aquestes Normes defineixen tots els espais lliures públics en el sòl urbà i aquells que, per llur funcionalitat, cal assenyalar en el sòl apte per a urbanitzar.

L'edificació del subsòl dels terrenys destinats a zona verda per destinar-la a l'aparcament ha d'ésser de titularitat pública.

2.-Tractament de les zones verdes: Les zones verdes públiques hauran d'ésser acondicionades d'acord amb la seva finalitat funcional i a les característiques de llur entorn, ja sigui urbà o geogràfic.

En els dissenys d'aquests espais hom haurà de tenir especial cura de potenciar la participació pública dels futurs usuaris.

A tots ells s'escolliran els tipus d'arbres i demés vegetació i les varietats seran de provada resistència al nostre clima, en funció de les seves especials característiques ambientals, hom haurà de que preveure el mobiliari urbà, d'acord amb la seva dimensió i es permeten edificacions al servei dels usos que es preveguin fins un màxim d'ocupació del 10% de la superfície de la unitat de zona.

3.-Zones verdes públiques, procedents de les cessions per a sistemes en el sòl apte per a urbanitzar: aquestes zones, a més a més d'acomplir l'apartat 2 d'aquest article, hauran de respectar les determinacions de l'Annex del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl.

En els casos en què les Normes determinen les zones verdes en un sector de planejament, tindran el caràcter de mínims quan llur superfície sigui superior a la calculada mitjançant l'estàndard fixat a la zona i comptabilitzant, com a sistema local d'espais verds; quan la seva dimensió sigui inferior a la resultant de l'aplicació de l'estàndard de zona, la diferència haurà d'ésser localitzada pel corresponent Pla Parcial.

Art. 30. Sistema Fluvial:

1.- Està constituït pel llit públic del riu Segre i el Canal de Balaguer.

2.-Llit Públic del riu Segre

En relació als aprofitaments, explotació i concessions del Riu Segre en el tram que recorre pel Municipi d'Alcoletge, s'atendrà a la Llei d'aigües i demés disposicions de la matèria.

Hom tindrà especial cura a l'hora d'autoritzar extraccions d'àrids sobretot a les zones properes al sòl no urbanitzable tipus de protecció de que s'asseguri la continuïtat de cabdals al llit del riu i l'adequació total de l'entorn un cop finalitzada l'explotació, amb les necessàries garanties econòmiques, si és el cas.

3.- Canal de Fecsa de Balaguer

Les Normes fixen les zones de Protecció en el Plànol d'Ordenació nº 1, a escala 1/10.000.

En aquestes zones no es permetran les edificacions de cap tipus i l'Ajuntament vetllarà perquè estigui convenientment acondicionat, podent ésser dedicades a zona verda pública i/o vials locals.

Art. 31. Sistema Ferroviari:

1.-Està constituït per la via i la seva zona de protecció. L'estació i les demés edificacions al servei del ferrocarril.

2.-En els plànols d'Ordenació nº1, a escala 1/10.000 es delimita la zona de protecció de les vies del tren. Les zones de protecció són dues zones als dos costats de la via, determinades per dues línies paral·leles a la mateixa i a una distància des de l'eix de 20 metres.

3.- A les zones de protecció de les vies i sense perjudici de les competències de l'Estat no es permetran edificacions, excepte les lligades a l'explotació i manteniment del ferrocarril.

Art. 32. Sistema d'equipaments:

El sistema d'equipaments està format per les instal·lacions i edificacions d'ús públic i col·lectiu actualment existent i els terrenys que aquestes Normes preveuen com a tals, en el seu desenvolupament.

Els usos permesos a les zones d'equipament seran l'educatiu, el sanitari- assistencial, el recreatiu, el públic- administratiu, l'esportiu, i es prohibeix els demés usos, incloent l'ús comercial en totes les seves modalitats.

Art. 33. Equipaments en Sòl No Urbanitzable:

En interpretació del que disposa l'article 86 de la Llei del Sòl en relació amb el 85 de la mateixa Llei, només s'entendran admissibles en el Sòl No Urbanitzable aquells usos que per les seves característiques no sigui convenientment la seva ubicació en les àrees de sòl urbà destinades a l'efecte.

Art. 34. Definició dels usos permesos en les zones de sòl urbà i apte per a urbanitzar:

Regulació del sòl urbà

1.-Zona d'eixample (1) :

Comprèn els terrenys de la zona de la població que s'ha desenvolupat en illes tancades amb patí interior a partir del casc antic o nucli urbà inicial.

1.1.- Tipus d'ordenació:

Es fixa com a tipus d'ordenació el de l'edificació segons alineacions de vial, amb edificació continua entre mitgeres, tot determinant illes tancades.

1.2.-Condicions d'ús:

Hom admet els següents usos:

- a) Residencial.
- b) Hotel·ler.
- c) Comercial.
- d) Magatzems.
- e) Oficines.
- f) Educatiu.
- g) Sanitari- assistencial.
- h) Socio- cultural.
- i) Recreatiu.
- j) Esportiu.
- k) Industrial: amb les limitacions de 500 m² superfície màxima i nivell de soroll superior a 40 dB, inclús els petits tallers de reparació o activitats similars.
- l) Públic- administratiu.

2.- Zona residencial unifamiliar aïllada (2 a / 2b) :

Comprèn el sòl urbà corresponent als sectors actualment parcel·lats i urbanitzats, malgrat que amb una edificació escassa; amb les NN.SS. es proposa mantenir llurs actuals característiques d'ordenació.

2.1.- Tipus d'ordenació:

Es fixa com a tipus d'ordenació, el de l'edificació aïllada.

2.2.-Condicions d'ús:

Hom admet els següents usos:

- a) Residencial.
- b) Hotel·ler.
- c) Comercial.
- d) Educatiu.
- e) Sanitari- assistencial.
- f) Socio- cultural.

- g) Recreatiu.
- h) Esportiu.
- i) Públic- administratiu.

3.-Zona residencial habitatge unifamiliar (2 c / 2d) :

Compren el sòl urbà corresponent als sectors actualment parcel·lats i urbanitzats, derivats de modificacions de les normes de planejament inicials.

3.1.- Tipus d'ordenació:

Es fixa com a tipus d'ordenació, el d'habitatge unifamiliar.

3.2.-Condicions d'ús:

Hom admet els següents usos:

- a) Residencial.
- b) Hotel·ler.
- c) Comercial.
- d) Educatiu.
- e) Sanitari- assistencial.
- f) Socio- cultural.
- g) Recreatiu.
- h) Esportiu.
- i) Públic- administratiu.

4.- Zona residencial mixta (3 a) :

Compren el sòl perifèric al nucli urbà en els que la edificació s'ha desenvolupat amb tipologia d'edificació aïllada o segons alineació de vial, indistintament.

4.1.- Tipus d'ordenació:

Es fixa com a tipus d'ordenació el d'edificació aïllada o segons alineació de vial tal com es regula a l'art.54 de les vigents NN.SS.

4.2.-Condicions d'ús:

Hom admet els següents usos:

- a) Residencial.
- b) Hotel·ler.
- c) Comercial.
- d) Magatzems.
- e) Oficines.
- f) Educatiu.
- g) Sanitari- assistencial.
- h) Socio- cultural.
- i) Recreatiu.
- j) Esportiu.
- k) Industrial: amb les limitacions de 500 m2 superfície màxima i nivell de soroll superior a 40 dB, inclús els petits tallers de reparació o activitats similars.
- l) Públic- administratiu.

5.- Zona de tolerància industrial (3b) :

Compren els sòls en que es poden emplaçar activitats industrials amb comptabilitat amb l'ús residencial.

5.1.- Tipus d'ordenació:

Es fixa com a tipus d'ordenació el d'edificació aïllada o segons alineació de vial tal com es regula a l'art.54 de les vigents NN.SS.

5.2.-Condicions d'ús:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Hotel·ler.
- d) Comercial.
- e) Magatzems.
- f) Oficines.
- g) Educatiu.
- h) Sanitari- assistencial.
- i) Socio- cultural.
- j) Recreatiu.
- k) Esportiu.
- l) Públic-administratiu.

6.- Zona Industrial (4 a / 4b) :

Compren els sols urbans ocupats exclusivament i preferent per usos industrials i connexos al procés industrial.

6.1.- Tipus d'ordenació:

Es fixa com a tipus d'ordenació el de d'alineació de vial per la zona 4a. En la zona qualificada de 4b, a través d'un Estudi de Detall i amb les condicions fixades al art. 36 i concordants es podra aplicar el tipus d'ordenació de volumetria especifica.

6.2.-Condicions d'ús:

- a) Industrial.
- b) Comercial.
- c) Magatzems.
- d) Oficines: Exclusivament les relacionades amb establiments industrials.
- e) Educatiu amb la modalitat de formació- professional..
- f) Sanitari- assistencial.
- g) Socio- cultural en la modalitat de llocs de reunió..
- h) Recreatiu al servei dels treballadors de la zona.
- i) Esportiu.
- j) Estacions de Servei.
- k) Públic- administratiu.
- l) Habitatge: només s'admeten una unitat per establiment per a allotjament de porters i vigilants.

6.3. Condicions especials d'ús: Ús residencial per a temporers:

En parcel·les superiors a 10.000 m2, es permeten els usos residencials per a temporers, justificant la seva compatibilitat amb l'activitat industrial, amb les següents condicions:

Programa d'allotjament en base a formes de residència col·lectiva amb serveis comuns o mòduls habitacionals amb serveis propis de cuina, sanitaris i menjador- estar.

Condicions d'habitabilitat que determina el Decret d'Habitabilitat objectiva exigít als habitatges.

L'espai de dormitori o el mòdul habitacional no superarà les 8 persones per mòdul

La densitat màxima global serà d'una persona per cada 10m2st construïts

Part de l'edificació es destinarà als serveis col·lectius dels residents, amb una superfície mínima del 4% de la superfície construïda total, que representi almenys, 2 m²st per persona.

Es justificarà que l'edificació, fora del període temporal- residencial, s'utilitzarà per a dotacions de caràcter públic i col·lectiu al servei de la població.

Indivisibilitat dels terrenys destinats a residència respecte els propis de l'empresa: parcel·la única agrupada amb la industrial.

Màxima separació física de les edificacions residencials respecte les industrials.

Màxima proximitat amb les qualificacions urbanes residencials.

7.- Zona Industrial (5b) :

Compren el sòl classificat com a sòl urbà, directament per consolidació, classificant-lo de sòl urbà de caràcter industrial a desenvolupar obligatòriament mitjançant un Pla especial d'ordenació, millora i desenvolupament de l'àmbit, situat a la C-13. Pk. 2.300.

7.1.- Tipus d'ordenació:

Es fixa com a tipus d'ordenació, el d'edificació aïllada.

7.2.-Condicions d'ús:

Ús industrial. El Pla especial determinarà concretament els usos establerts per a aquesta zona.

REGULACIÓ DEL SAU

8.- Zona de desenvolupament Industrial (5) :

Compren el sòl urbanitzables destinats a acollir les activitats industrials.

8.1.- Tipus d'ordenació:

En el desenvolupament de les distintes unitats d'aquesta zona per mitjà dels corresponents plans parcials, poden adoptar-se les diverses opcions d'ordenació i edificació, establertes segons la grandària en la parcel·la.

Es fixa com a tipus d'ordenació el d'ordenació aïllada.

Quan s'ordeni el desenvolupament d'indústries petites o mitjanes, tallers i magatzems, es podrà adoptar, tanmateix, el tipus d'ordenació, segons l'alineació de vial.

8.2.-Condicions d'ús:

- a) Industrial.
- b) Comercial.
- c) Magatzems.
- d) Oficines: Exclusivament les relacionades amb els establiments industrials.
- e) Educatiu amb la modalitat de formació- professional..
- f) Sanitari- assistencial.
- g) Socio- cultural en la modalitat de llocs de reunió.
- h) Recreatiu al servei dels treballadors de la zona.
- i) Esportiu.
- j) Estacions de Servei.
- k) Públic- administratiu.
- l) Habitatge: només s'admeten una unitat per establiment per a allotjament de porters i vigilants.

Art. 35. Definició dels usos permesos en el Sòl No Urbanitzable:

1.-Per a cada zona diferenciada en el Sòl No Urbanitzable s'estableix un criteri d'usos a efectes d'interpretació dels articles 85 i 86 de la Llei del Sòl, segons una categoria d'activitat.

2.-Ús agrícola general: és el que correspon al terreny en conreu segons l'ocupació tradicional del territori, en ell es permet:

a) Habitatge rural, és a dir del responsable de l'explotació i la seva família directa o dels treballadors relacionats directament amb la mateixa, fins a un màxim de tres habitatges per explotació, encara que aquesta explotació sigui discontinua o escampada en diverses parcel·les.

Aquesta activitat estarà limitada a les explotacions que comptin amb la superfície de la Unitat Mínima de Conreu.

b) Magatzem agrícola destinat a l'emmagatzemament de bens i equip directament vinculats a l'explotació agrícola.

c) Granges i instal·lacions agropecuàries.

d) Equipament segons es defineixen a l'article 33 d'aquestes Normes.

e) Vivers i hivernacles.

f) Indústries agràries, és a dir, les destinades a l'emmagatzemament, enrasament o elaboració de productes agraris, tals com sitges, càmares, plantes envasadores, etc, i les que calgui situar en medi rural segons l'article 85 de la Llei del Sòl.

g) Coberts agrícoles destinades a la custòdia de l'utilitatge de conreu, sempre que no passin de 20 m².

3.- Ús agrícola de proximitat a infraestructures: és el que correspon al terreny agrícola en proximitat a la c.1313, en el qual, a més del establert al punt anterior es permeten:

h) Tallers de reparació i estacions de servei.

j) Restaurants, bars, paradors i activitats hostaleres en general.

e) indústries de serveis no incloses en el R.A.C. com a nocives o perilloses

4.- Ús agrícola protegit, és el que correspon a les àrees de major valor productiu i es permeten els usos b), d), e) i g) del punt 2 anterior

5.- Tossals, pel seu interès paisatgístic, les Normes preveuen en la seva conservació i no es permeten altres usos que el conreu, la millora o reconstrucció topogràfica i el repoblament forestal.

6.- Marges del Riu: que per la seva naturalesa resta impedit tot ús diferent del conreu fins que un Pla Especial en concretí els admissibles.

7.-Ús dels nuclis de població, que, per la seva existència irreversible es permet com ús d'habitatge temporal amb construccions de caràcter no- permanent que es defineix com a:

k) Habitatge no rural.

CAPÍTOL V. DEFINICIONS A EFECTES DELS ACTES EDIFICATORIS:

Art.36. Edificabilitat:

1.- Edificabilitat neta és el quocient que expressa el dret a edificar en m² construït en o per damunt de la planta baixa, resultat de dividir el sostre edificat per la superfície total de la parcel·la o parcel·les de sòl susceptible d'aprofitament privat.

2.- Edificabilitat bruta es el quocient que expressa el dret a edificar en m² construït en o per damunt de la planta baixa, resultat de dividir el sostre edificable per la superfície total de l'àrea de referència de la unitat de zona.

Art. 36 bis. Densitat:

La densitat d'habitatges s'estableix com el quocient que fixa la relació entre el nombre d'habitatges d'una parcel·la i el seu sostre. S'expressa com la relació entre un habitatge i la quantitat de sostre mínima necessària (1hab/st).

Als efectes de determinar aquesta densitat i en relació a la planta baixa, només computarà el sostre que resti dins de la profunditat edificable.

La densitat màxima d'habitatges en la clau 1 s'estableix en un habitatge per cada 100,00 m2 sostre.

Art. 37. Coeficient d'ocupació del sòl privat:

És el percentatge de sòl que, en cada cas, pot ocupar la projecció ortogonal dels elements construïts, en relació a la superfície total de la parcel·la de sòl susceptible d'aprofitament privat.

Art. 38. Edificabilitat i usos predominants:

1.- Als efectes de gestió urbanística del pla, es determina l'aprofitament urbanístic, per a cada zona mitjançant la fixació d'una edificabilitat – segons és definida a l'article 36 de les Normes – i un ús predominant que permeti la seva ponderació a efectes de valoració urbanística.

2.- Assignació al sòl urbà:

Zona	Edif. Neta m ² /m ² sòl	Edif. Bruta m ² /m ² sòl	Ús predominant
1	2,5	---	residencial
2a	0,8	---	residencial
2b	---	0,48	residencial
2c	La resultant d'aplicar la profunditat edificable dels plànols d'ordenació. Hi haurà un paràmetre a respectar que serà el sostre edificable màxim que haurà de ser < de 3, 7 de la planta ocupable màxima	---	residencial
2d	---	0,25	residencial
3a	0,8	---	residencial
3b	0,8	---	tolerància industrial
4a	2,00	---	industrial
4b	-	0,7	industrial
5	Pla parcial	0,7	industrial
5b	0,8	0,6	industrial

3.- Assignació al sòl no urbanitzable.

Zona	Edif. Neta m ² /sostre m ² /sòl	Ús predominant
11	0,15	residencial

Art. 39. Alineació:

Alineació és la línia imaginària que separa el sòl susceptible d'aprofitament privat, en sòl urbà o apte per a urbanitzar, de sòl destinat a vial o altres espais públics.

Art. 40. Límit d'edificació:

Límit d'edificació és la línia imaginària que separa el sòl privat on és permès edificar-hi del reservat a altres casos o en el que no és permet l'edificació per motius especials.

Art. 41. Façana:

La façana és la superfície exterior de l'edificació que té obertures i materials d'acabat amb solució arquitectònica i estètica definitiva.

El tractament acabat de les façanes que es proposa realitzar amb materials que no desvirtuïn el caràcter del nucli i determinant un acabat exterior únic per tota la façana permetent-se només variació en la planta baixa respecte a la resta, els materials d'acabat i colors seran harmònics respecte als predominants, preferiblement es realitzaran amb material petris o d'obra vista.

Es determina alhora que quan a conseqüència de diferents alçàries entre els edificis, reculades de les edificacions, diferents moments de les construccions o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, encara que siguin temporalment, s'hauran d'acabar amb material de façana.

Art. 42. Mitgera:

1.- La mitgera és la paret real o possible de continuïtat entre dues edificacions o parcel·les que puja des de la cimentació a la coberta, encara que quedi interrompuda per patis de llums mancomunats.

2.- Les mitgeres que quedin al descobert amb caràcter permanent tindran acabat amb materials de façana,

Art. 43. Tipus d'edificació:

Als efectes d'aquestes Ordenances de l'Edificació es defineixen els tipus d'edificació continua i edificació aïllada:

1.-El tipus d'edificació continua és la que ocupa la totalitat de l'ample de parcel·la fins a les mitgeres, arribant la seva façana obligatòriament a l'alineació del carrer.

2.-El tipus d'edificació aïllada és la que no ocupa la totalitat de l'ample de parcel·la restant-ne façanes laterals.

Art. 44. Planta Baixa:

Planta baixa és la que té el paviment a una cota +/- 30 cm. respecte a la rasant del carrer a què dona front. Per tant, en una parcel·la enfrontada a dos carrers entre els qual existeix un desnivell important es pot entendre l'edificació segmentada en dues o més parts a cadascuna de les quals se li aplica independentment aquesta consideració.

Quan l'ús de la planta baixa sigui d'habitatge, aquesta podrà tenir el paviment a una cota màxima de fins a 1,20 m respecte a la rasant del carrer, entenent que aquesta es situï damunt de la planta semi- soterrani

Art. 45. Planta semi- soterrani:

1.- Planta semi- soterrani és la que té el paviment a cota – 30 cm. inferior a la rasant del carrer en el seu punt més baix i el sostre a una cota 120 cm. superior a la rasant del carrer en qualsevol punt.

2.- La planta semi- soterrani no és habitable.

Art. 46. Planta soterrani:

1.- És la que té el sostre a cota inferior a 120 cm. per sobre de la rasant del carrer en qualsevol punt.

2.- La planta soterrani no és habitable.

Art. 47. Planta pis:

Planta pis es qualsevol planta per sobre la planta baixa o la planta semi- soterrani.

Art. 47 bis Coberta:

Tret que les ordenances específiques d'una zona admetin expressament la singularitat, les cobertes al municipi de Alcoletge estan subjectes a les determinacions següents:

La coberta serà inclinada, almenys, a dues aigües i simètrica respecte la planta de l'edifici. El carener se situarà:

- Paral·lel a la façana de l'edifici al carrer en l'edificació alineada a vial.
- En el mateixa direcció de les corbes de nivell. Coincidint amb la direcció de la façana de major longitud en l'edificació aïllada.

Art. 48. Nombre màxim de plantes:

1.- El nombre màxim de plantes definit per a cada zona és el que resulta de comptabilitzar la planta baixa i les plantes pis superiors o la planta semi- soterrani i les plantes pis superiors.

En el cas d'habitatges en planta baixa , i en existència de planta semi- soterrani es computaran per sobre d'aquesta la planta baixa i les plantes pis superiors que reflexen els plànols d'ordenació en cada illa.

2.- Per sobre de l'última planta edificable sols es permet la coberta de l'edifici restant-ne un volum no habitable i els elements tècnics d'instal·lacions que siguin necessaris a l'ús de l'edifici.

3.- El nombre màxim de plantes queda reflexat en els plànols d'ordenació per a cada illa o tram de façana.

Art. 49. Alçada de les edificacions:

1.- En la regulació de les diferents zones, hom estableix l'alçada màxima, que es defineix com la diferencia entre la cota topogràfica del pla superior de l'últim forjat o la intersecció del pla inferior de coberta, el pla de façana i les cotes següents, segons el cas:

- En edificis segons alineació de vial, el punt de rasant topogràfica mes elevat del carrer en cada tram. Per tant, en carrers amb pendent, un edifici pot estar segmentat en diferents trams, fins a un màxim de 12 metres per tram, aplicant-se una mesura d'alçada per cada un d'ells, pres en la part inicial del tram de cota topogràfica mes elevada.

- El punt d'arrancada de la coberta inclinada, definit com la intersecció del pla inferior de coberta i el pla de façana, es situarà com màxim a 1 metre del punt d'intersecció del pla superior del darrer forjat amb el pla de façana .
- En edificis segons edificació aïllada en sol urbà la rasant del punt més proper a la projecció vertical de cota superior.
- En edificis en sòl no urbanitzable, la cota natural del terreny abans de la implantació de l'edifici.

2.- En façanes amb diferent alçada reguladora que conflueix a la mateixa cantonada l'alçada major importarà a la profunditat edificable en la façana corresponent.

Art. 50. Alçada de les plantes:

Excepte disposicions contràries establertes particularment per a cada zona queden definides les alçades mínimes de les diferents plantes, amidades des del paviment acabat fins al sostre definitiu i només vulnerables en determinats elements estructurals aïllats, tècnicament justificats en el projecte corresponent:

Alçada mínima	metres
p. soterrani	2,2 m
p. baixa	3,25 m
p.pis	2,5 m
p.semi- soterrani	2,2 m

Art. 51. Profunditat edificable:

1.- Profunditat edificable és la línia, amidada perpendicularment a l'alineació del vial en cada punt, a que pot arribar l'edificació en plantes pis en el cas del tipus d'ordenació segons alineació de vial.

2.- Malgrat el dret concedit amb caràcters general segons indicació dels plànols d'ordenació, l'edificació es retirarà 3 metres del límit posterior de parcel·la en el cas que aquesta no sigui un vial.

3.- La façana posterior tindrà el tractament arquitectònic equivalent a les façanes a via pública.

Art. 52. Separació a límits de parcel·la:

1.- En el cas d'ordenació segons edificació aïllada, aquestes Normes preveuen una separació a límits de parcel·la de les edificacions que s'amidaran des del límit catastral i perpendicularment a ell fins a la projecció ortogonal de tot element fix de l'edificació.

2.- En el cas de que es construeixi un grup d'habitatges en filera, s'aplicarà a tot el conjunt edificatori, independentment de la seva fragmentació posterior.

3.- Les separacions a límit de parcel·la seran de 3 m. En tots els casos excepte:

a) En el cas C de la zona 3 d'edificació mixta, en que podrà reduir-se fins a 1,5 m.

b) En les edificacions auxiliars, destinades a garatge, petit magatzem o similar, que podran aparellar-se entre dues edificacions sempre que no superin els 3,5 m d'alçada total màxima

Art. 53. Definicions dels usos i paràmetres reguladors per zones en sòl urbà i apte per a urbanitzar.

(*) Si a resultes de la configuració de l'envolvent de l'edificació, definida per l'alçada reguladora màxima de 10 metres en les dues façanes principal i posterior i les pendents de la coberta al 30 %, restes un espai sotacoberta, aquest podria ser vinculat a l'habitatge inferior, sense perjudici de l'edificabilitat i l'ocupació màximes esmentades en els paràmetres definitoris de la zona.

L'alçària mínima de la pb de la zona 2c, serà de 2, 5 m.

A la zona 2c es permetran reculades de fins el 50% en planta baixa i en la totalitat de plantes pis sempre que es faci en tot un conjunt d'habitatges i amb un projecte únic.

La resta de paràmetres de la zona de nova creació 2c que aquí no s'esmenten seran els mateixos que els de la zona 2a.

Normes específiques del SAU 5 desenvolupat mitjançant Pla Parcial anomenat "Partida La Nora".

Superfície del SAU 5: 14.059 m2.

Cessions obligatòries: Espais verds: 10%

Equipament: 4%

Aprofitament: 10% del sòl edificable.

- La parcel·la mínima per a poder edificar es fixa en 400 m2.
- L'alçada màxima es fixa en 10,00 per a la indústria aïllada, corresponents a la planta baixa i un pis. Pel que fa a la indústria petita es tindrà en compte que l'alçada reguladora màxima es fixarà en funció de l'alçada actual de les naus existents.
- La separació mínima als límits de la parcel·la s'estableix en 5,00 metres.
- El tipus d'edificació serà invariablement edificació aïllada, que pot ser dividida interiorment en locals de menor tamany en les parcel·les que ho permetin.
- L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 60 % excepte en les parcel·les d'indústria petita, que es fixarà en funció d'un gàlib màxim que es determina al Pla Parcial.
- L'edificabilitat neta màxima permesa de la parcel·la serà d'1,30 m2st/m2 sòl.
- Es permeten els usos següents:
 - Industrials
 - Taller de reparació
 - Oficines
 - Magatzems
 - Etc...
 En general tots els usos relacionats amb la indústria.
- L'ús d'equipament és de domini i d'ús públic.

Art.54. Ordenació complementaria de la zona 3 d'usos:

1.- En els terrenys inclosos a la zona 3 és podrà optar per l'edificació contínua o aïllada, segons les següents condicions:

- a) quan a les parcel·les veïnes a la que es pretén construir, no hi ha cap construcció es pot optar lliurement per tipus d'edificació.
- b) Quan a les dues parcel·les veïnes hi ha una edificació del mateix tipus, la nova serà del mateix tipus.
- c) Quan a les dues parcel·les veïnes hi ha edificacions de diferents tipus, la nova edificació serà tal que es juxtaposi a la paret mitgera i es separi formant façana de la parcel·la on hi ha l'edificació aïllada.

Art. 55. Definició del usos i paràmetres reguladors a les zones en sòl no urbanitzable:

1.- La regulació dels usos és feta per zones.

Zona	Ús
6	Tossal (art. 35.5)
7	Marges del riu (art. 35.6)
8	Agrícola protegit (art. 35.4)
9	Agrícola de proximitat a la c.1313 (art.35.3)
10	Agrícola general (art. 35.2)
11	Nuclis de població (art. 35.7)

2.- El tipus d'ordenació de les edificacions serà el d'edificació aïllada en totes les zones on l'edificació es permesa.

3.- Els paràmetres reguladors de l'edificació són fixats segons el tipus d'activitat, tal com es defineixen els diferents punts de l'article 35.

Activitat segons art.35	Sup. Mín. De parcel.la segons art.23	Coefficient ocupació sòl privat segons article 38	Separació a límits de parcel.la segons art. 52	Alçada màxima segons art.49
a) Habitatge rural	15.000 m ²	2%	3 m	7 m = 2 p
b) Magatzem	15.000 m ²	7,5 %	3 m	7 m = 2p
c) Granja	15.000 m ²	7,5%	5 m	4m = 1 p
d) Equipament	---	60%	3 m	7m = 2 p
e) Viver i hivernacle	---	90%	---	---
f) Indústria agrària	5.000 m ²	75%	3 m	7 m = 2 p
g) cobert	---	---	1m	3m =1p
h) taller	15.000 m ²	2%	4m	7m = 2 p
j) Restaurant	15.000 m ²	2%	5m	7m = 2 p
k) Habitatge no rural	---	50%	1m	3m = 1 p
l) Indústries de serveis	5.000 m ²	75%	5m	7m=2p

Art. 56. Condicions de construcció dels habitatges:

1.- En els projectes de nova construcció o de reforma dels habitatges es consideraran exigibles a nivell urbanístic els mínims definits en el decret 346/ 1983 de nivells d'habitabilitat objectiva exigint als habitatges, excepte l'habitatge no rural construït en les zones de nuclis de població.

2.- En les àrees de nuclis de població en sòl no urbanitzable, es permeten les construccions destinades a habitatge no permanent amb les següents característiques:

- a) Comptarà amb un sistema d'evacuació d'aigües residuals amb les característiques definides en l'annex d'aquestes Normes.
- b) La construcció serà de materials lleugers i sense cimentació.
- c) La tanca serà de materials calats, sense cimentació.
- d) No sobrepassarà els 40 m² construïts.

Art.57. Condicions de construcció dels altres usos:

1.- En activitats industrials, el projecte tècnic justificarà que l'emissió de pols, residus i deixalles no contradiguin les normes superiors vigents al respecte, tant per activitats inoqües localitzades en sòl urbà com activitats molestes o insalubres localitzades en les zones on són permeses.

2.-En les activitats que generen fort tràfic de vehicles de transport, es preveurà la zona de càrrega i descàrrega o estacionament a l'interior de la propietat.

3.- En els locals destinats a l'acolliment de públic, es preveurà una renovació constant de l'aire d'almenys un volum/hora de la capacitat del local.

Art.58. Condicions de gestió del planejament:

1.- En el desenvolupament de plans parcials, unitats d'actuació, etc., no es podran adoptar condicions de solar amb menys estàndard urbanístic que el definit en l'article 18 de les presents Normes.

2.- Les unitats d'actuació delimitades en les presents Normes, situades en l'àrea de parcel.lacions (zona 2b) i la corresponent a l'industrial urbà situat a la propietat de SALECO

(zona 4b) seran desenvolupades pel sistema de compensació. Les unitats que estan situades properes a l'Industrial urbà de SALECO i la ubicada en l'interior del casc fixaran el seu sistema d'actuació segons l'article 119 de la Llei del Sòl.

DISPOSICIONS TRANSITORIES:

PRIMERA:

En les àrees que queden qualificades de zona 8 "sòl agrícola protegit", zona 7 "zona de marges del riu" i sistema fluvial R, es redactarà un pla especial de protecció, d'iniciativa pública, d'acord a l'article 17.1 de la Llei del Sòl, amb les finalitats de:

- a) Precisi, en base als estudis geològics, hidrogràfics i biològics adients, el límit de les zones destinades a les següents finalitats:
 - llit fluvial i curs del cabdal d'aigua.
 - Àrees d'interès natural i ecològic a preservar.
 - Àrees de possible ús col·lectiu.
 - Àrees destinades a l'aprofitament agrícola.
- b) Estableix la normativa adient a cadascuna de les finalitats anteriors.
- c) Defineixi les actuacions públiques i privades necessàries per a cada tipus de zona, a fi d'aconseguir les finalitats despreses de l'estudi i pròpies del Pla Especial.
En acompliment de les finalitats anteriors, no seran considerades modificacions de normes les següents precisions.
 - modificació del límit de sistemes i zones.
 - Restricció d'usos respecte als establerts en les presents normes.

SEGONA:

Les finques assenyalades en el plànol 1/10.000 d'ordenació que estan afectades per la zona 11 de nuclis de població no seran divisibles en superfície inferior al que disposa la Llei d'Unitats mínimes de Conreu a l'igual que la resta de sòl no urbanitzable, que correspon a 15000 metres quadrats.

En l'àmbit de la UA Concòrdia, les condicions de indivisibilitat dels terrenys seran les establertes en aquesta disposició transitòria 2a.

TERCERA:

En les zones 2b situades en àrees amb parcel·lacions en e medi rural, per a la concessió de llicència serà necessari acreditar que l'interessat participa fefaentment el les càrregues derivades de la gestió de la Unitat d'actuació.

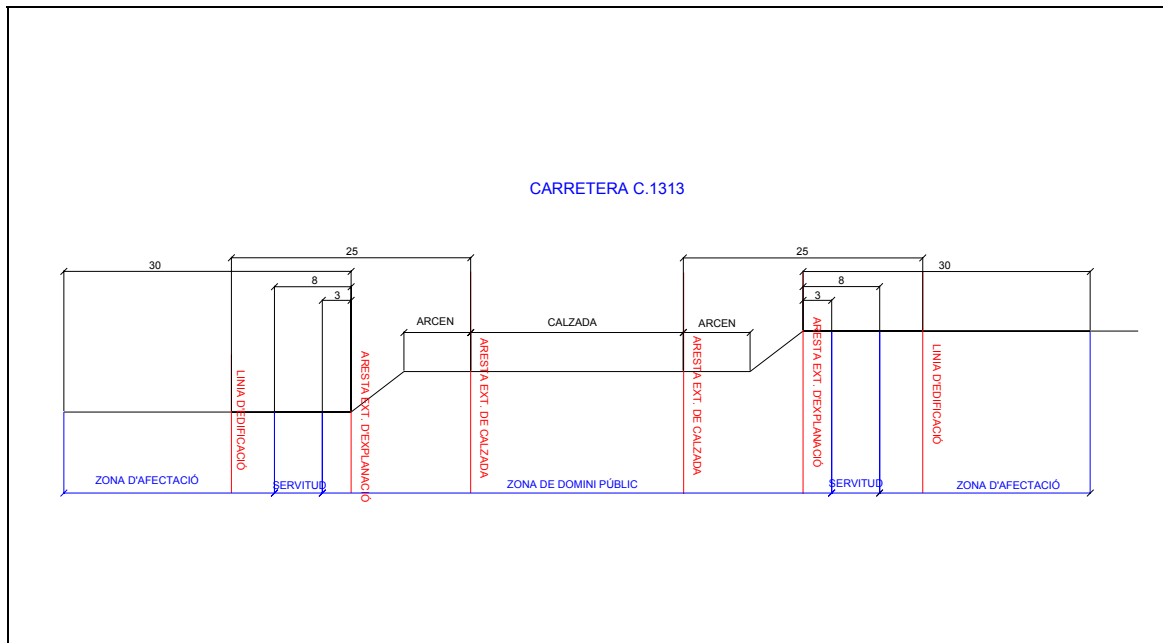
Alcoletge, gener de 2005.

L'arquitecte municipal,

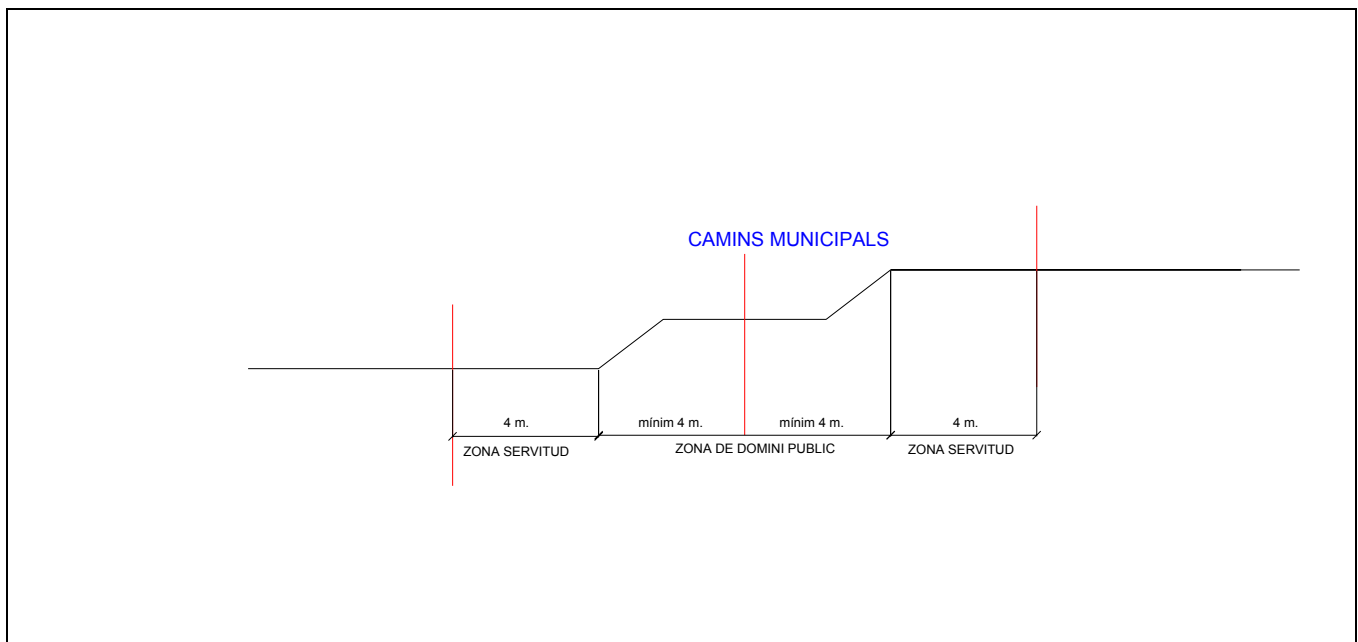
Cristina Casol i Segué.

ANNEX DE DISPOSICIONS TÈCNiques:

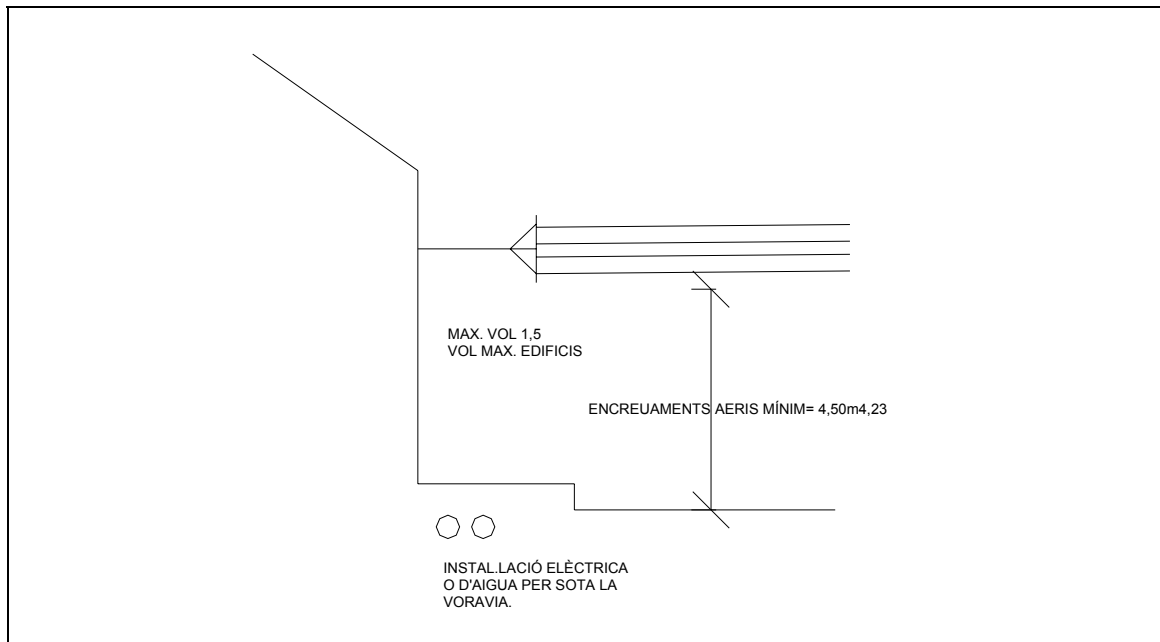
1.- Condicions d'interpretació de les zones de servitud en el vials:



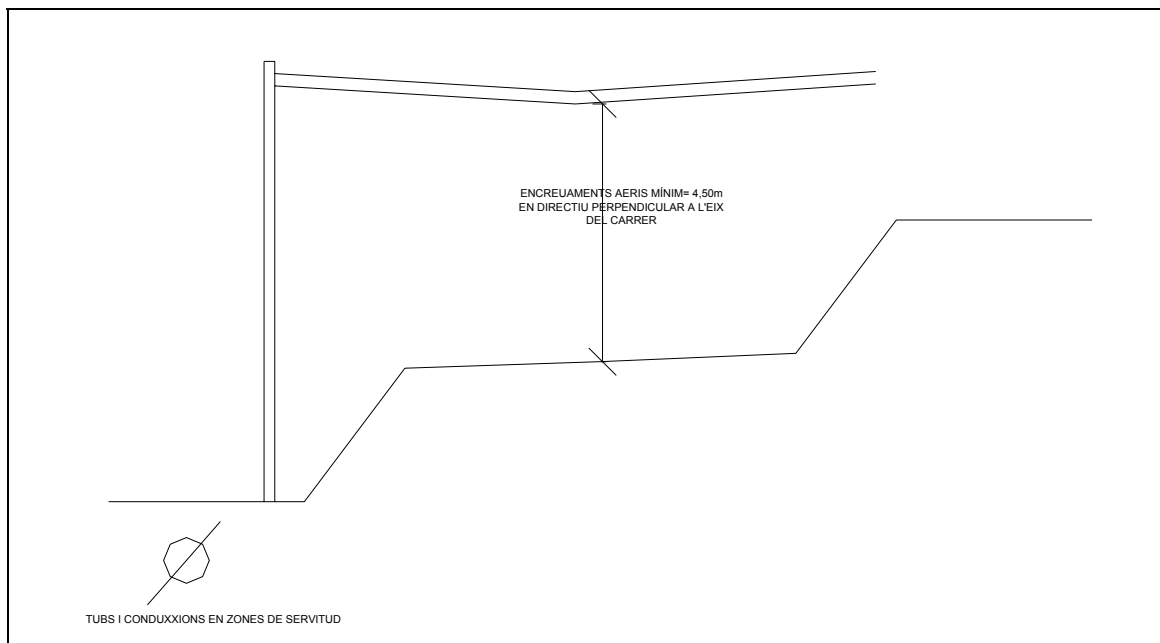
2.- Condicions d'instal·lació de les xarxes de serveis en vials i camins.



2.1.- Vials urbans:



2.2.- Camins municipals



3.- Condicions de disseny de les instal·lacions urbanes.

3.1.- Cabdals d'aigües pluvials.

Temps de concentració	Mm/hora
10	68
15	
20	60
25	52
	46
30	42
35	40
40	35
50	
60	30

3.2.- Cabdals d'abastament d'aigua potable.

- Habitatges urbans zona 1 i 3 = 200 l/ hab. dia.
- Habitatges urbans zona 2 = 250 l/ hab. dia.
- Indústries = segons activitat prevista.

3.3.- Condicions de sanejament en àrees de nuclis de població i fora de les xarxes municipals: segons NTE- ISD "Depuració i vertido".

Alcoletge, gener de 2005.

L'arquitecte municipal,

Cristina Casol i Segués.