

NNSS de Plajenament de Canet d'Adri
Aprovades definitivament 10/03/1999

Modificació puntual NNSS adaptació cartogràfica als espais del PEIN
Aprovada definitivament 26/09/2001 i publicada al DOGC 08/11/2001

DILIGÈNCIA: Aprovat
per Ple amb
Data 2-Febrer-2007
El Secretari




Expedient: 07/026397

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 15 de març de 2007 va adoptar el següent acord:

Donar conformitat al text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Canet d'Adri, promogut i tramès per l'Ajuntament, amb l'incorporació d'ofici dels gràfics de l'annex 1.

Girona, 15 de març de 2007


La secretària de la Comissió.



NNSS de Planejament de Canet d'Adri

Aprovades definitivament 10/03/1999

Modificació puntual NNSS adaptació cartogràfica als espais del PEIN

Aprovada definitivament 26/09/2001 i publicada al DOGC 08/11/2001

ANTECEDENTS

En data 10 de març de 1999, la Comissió Provincial d'Urbanisme va aprovar la Revisió de les NNSS de Planejament de Canet d'Adri.

El Pla Especial de delimitació definitiva dels espais del PEIN Muntanyes de Rocacorba i Puig de la Banya del Boc, es va aprovar definitivament i es va publicar en el DOGC de 6/4/2000, a partir d'aquesta aprovació es va iniciar el període de dos anys per adequar el planejament municipal a les seves directrius segons el que disposa l'article 5 de la Llei 12/85.

En data 26 de setembre de 2001, es va aprovar definitivament la Modificació Puntual de les NNSS de Planejament de Canet d'Adri per a l'adaptació cartogràfica del Pla Especial de delimitació definitiva dels espais del PEIN Muntanyes de Rocacorba, per la qual es van modificar els articles 99, 100 i 101 de la normativa, i els plànols de classificació de sòl (2.2) i (2.5).

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP. I - DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Art. 1 - Àmbit territorial i objecte de les normes subsidiàries	1
Art. 2 - Marc legal.	1
Art. 3 - Contingut i interpretació.	1
Art. 4 - Vigència.	2
Art. 5 - Modificació i revisió de les normes subsidiàries	2

CAP. II - EL DESPLEGAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Art. 6 - Iniciativa i Competències.	3
Art. 7 - Planejament derivat.	3
Art. 8 - Desplegament de les normes subsidiàries en el sòl urbà.	3
Art. 9 - Desplegament de les normes subsidiàries en Sòl urbanitzable.	4
Art. 10 - Desplegament de les normes subsidiàries en Sòl no urbanitzable.	4
Art. 11 - Desplegament de les normes subsidiàries respecte als sistemes generals.	4

CAP. III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 12 - Elecció dels sistemes d'actuació.	5
Art. 13 - Polígons i Unitats d'actuació.	5
Art. 14 - Sistema d'actuació en Sòl Urbà.	5
Art. 15 - Sistema d'actuació en sòl urbanitzable t.	5
Art. 16 - Execució i gestió de sistemes.	6

TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'US

CAP. I. DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

SEC. 1. DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL

Art. 17 - Planta baixa.	7
Art. 18 - Plantes soterrànies.	7
Art. 19 - Planta pis.	7
Art. 20 - Planta golfes.	7
Art. 21 - Planta coberta.	7
Art. 22 - Finestres i llucanes sobre la coberta.	8
Art. 23 - Regles per a traçar l'alineació en cantonades dels carrers.	8
Art. 24 - Regles per a traçar l'alineació en xamfrà.	8
Art. 25 - Ventilació i il·luminació.	8
Art. 26 - Celoberts.	9
Art. 27 - Patis de ventilació.	9

SEC. 2. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL

Art. 28 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer.	10
Art. 29 - Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer.	10
Art. 30 - Regles sobre determinació d'alçades.	10
Art. 31 - Regles sobre mitgeres.	10
Art. 32 - Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la.	11
Art. 33 - Pati d'illa.	11
Art. 34 - Cossos sortints.	11
Art. 35 - Elements sortints.	11

SEC. 3. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 36 - Ocupació màxima de parcel·la.	11
Art. 37 - Sòl lliure d'edificació.	11
Art. 38 - Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny.	11
Art. 39 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny.	12
Art. 40 - Alçada màxima de l'edificació referida a la cota de terreny.	12
Art. 41 - Separacions mínimes i tanques.	12
Art. 42 - Adaptació topogràfica del terreny.	12

CAP. II. REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITAT

Art. 43 - Regulació d'usos segons l'activitat	13
Art. 44 - Regulació de les activitats.....	14
Art. 45 - Disposicions referents a les activitats de categoria superior a la segona	14
Art. 46. Classificació de situacions relatives a l'activitat.....	15
Art. 47 - Límits màxims a cada categoria	15

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 48 - Classificació i Qualificació del sòl.....	16
Art. 49 - Els sistemes.....	16
Art. 50 - Les zones.....	16

CAP.II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 51 - Definició dels sistemes generals.....	17
Art. 52 - Execució dels sistemes.....	17
Art. 53 - Titularitat i afectació del sòl.....	17

SEC.2. SISTEMES GENERALS DE COMUNICACIÓ

Art. 54 - Disposicions generals.....	17
Art. 55 - Sistema viari (1.1).....	17
Art. 56 - Sistema hidrogràfic (1.2).....	19
Art. 57 - Sistema de protecció de sistemes (1.3)	19

SEC.3. SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES

Art. 58 - Disposicions generals.....	19
Art. 59 - Sistema de parcs i jardins urbans (1.4).....	19

SEC.4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

Art. 60 - Disposicions generals.....	20
Art. 61 - Sistema d'equipaments comunitaris (1.5).....	20
Art. 62 - Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (1.6).....	20

CAP III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 63 - Definició.....	21
Art. 64 - Determinació i ordenació en el sòl urbà.....	21
Art. 65 - Cessions gratuïtes en sòl urbà.....	21
Art. 66 - Condicions estètiques.....	21

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 67 - Definició de zones.....	21
Art. 68 - Zona d'alineació a vial (clau 2.1).....	22
Art. 69 - Ciutat jardí (Clau 2.2)	23

SEC. 3. POLÍGONS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ

Art. 70 -Unitats d'actuació.....	24
Art. 71 - UA.1 "La Mota".....	24

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 72 - Definició i tipus.....	25
Art. 73 - Sistemes generals i locals en Sòl urbanitzable.....	25
Art. 74 - Deures dels propietaris del Sòl urbanitzable.....	25
Art. 75 - Gestió del Sòl urbanitzable.....	25

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

Art. 76 - Definició de zones.....	26
Art. 77 - Condicions de desenvolupament del sector residencial (3.1).....	26
Art. 78 - Condicions de desenvolupament del sector residencial (3.2).....	26
Art. 79 - Delimitació dels sectors de desenvolupament.....	26
Art. 79b - Unitats d'actuació UA2 - UA3.....	26

CAP. V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE. (SNU)

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 80 - Definició i tipus.....	27
Art. 81 - Desenvolupament de les normes subsidiàries en SNU.....	27
Art. 82 - Finques mínimes.....	27
Art. 83 - Camins rurals.....	27
Art. 84 - Tanques.....	27
Art. 85 - Conreus.....	28
Art. 86 - Nuclis Rurals.....	28
Art. 87 - Nucli de població.....	29
Art. 88 - Usos permesos i usos prohibits.....	29

SEC.2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 89 - Disposicions generals.....	29
Art. 90 - Habitatges.....	30
Art. 91 - Construccions ramaderes.....	30
Art. 92 - Magatzems.....	31
Art. 93 - Construccions d'utilitat pública i d'interès social.....	31
Art. 94 - Construccions i instal·lacions d'obres públiques.....	31

CAP. VI. ZONIFICACIÓ EN SOL NO URBANITZABLE.

Art. 95 - Definició de zones.....	32
Art. 96 - Zona agrícola SA.....	32
Art. 97 - Sòl rural. SR.....	32
Art. 98 - Sòl forestal. SF.....	32

CAP. VII. DISPOSICIONS DEL SÒL NO URBANITZABLE INCLÓS DINTRE EL P.E.I.N.

(PLA ESPECIAL D'INTERÈS NATURAL) "MUNTANYES DE ROCACORBA"

Art. 99 - Definició.....	34
Art. 100 - Delimitació.....	35
Art. 101 - Actuacions i activitats en el sòl no urbanitzable, inclòs en el P.E.I.N.....	36

TÍTOL IV. ESPECIAL PROTECCIÓ DEL PATRIMONI. CATÀLEG D'ELEMENTS D'INTERÈS HISTÒRIC-ARTÍSTIC

Art. 102 - Definició.....	37
Art. 103 - Catàleg.....	37
Art. 104 - Condicions generals de protecció.....	38
Art. 105 - Contingut del pla especial.....	38

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera.- Usos disconformes.....	39
Segona.- Volums disconformes i fora d'ordenació.....	39
Tercera.- Parcel·les fora d'ordenació.....	39
Quarta - Pla especial de protecció de patrimoni.....	39
Cinquena - Antenes.....	39
Sisena - Inventari de les edificacions existents.....	40

ANNEX 2: DEFINICIONS

DEFINICIONS

PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LACIÓ

PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

Críteris de classificació

Classificació d'usos segons la permisivitat

Classificació d'usos segons el domini

Classificació d'usos segons l'activitat

ANNEX 3: L·LICÈNCIES D'EDIFICACIÓ

INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL: L·LICÈNCIES

Actes subjectes a l·licència

Procediment

Contingut de les l·licències

Classificació de les obres i documents necessaris per a la sol·licitud de l·licències

Condicions d'atorgament de l·licències

Caducitat, termini i pròrroga de les l·licències

Seguiment

Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament

Infraccions urbanístiques

**ANNEX 4: NORMATIVA D'OBLIGAT COMPLIMENT
PER LA CONCESSIÓ DE L·LICÈNCIES D'OBRES**

Regulació de sorolls i vibracions

Regulació del risc d'incendis i explosions

Regulació dels aparcaments

Condicions d'habitabilitat

Condicions d'accessibilitat

ANNEX 5: EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS

Declaració de ruïna i acord de demolició

Expedient

Procediment general

Procediment en altres supòsits

Ruïna imminent i desperfectes reparables

Apuntament de l'edifici

Enderrocs d'edificis

Residus

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP. I- DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Art. 1 - Àmbit territorial i objecte de les normes subsidiàries.

El present document de Normes Subsidiàries constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Canet d'Adri, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Art. 2 - Marc legal.

1. Aquestes Normes Subsidiàries estan redactades d'acord amb:

- el Decret legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

- els Reglaments de Planejament, gestió i disciplina urbanística aprovats, respectivament, pels Reials decrets 2159/1978, 3288/1978 i 2187/1978.

- 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 308/1982 i 146/1984.

2. Qualsevol referència, en les presents Normes, a la legislació urbanística vigent, ha d'entendre's que es refereix als anteriors textos.

3. El document de Normes Subsidiàries, és 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 instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

4. Les abreviatures utilitzades en aquestes Normes referides als textos legals esmentats són les següents:

- Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (DOGC 1317, 13.7.90) (TR)

- Reglament de planejament. Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del sòl i ordenació urbana (publicat al BOE 221 de 15.9.78 i 222 de 16.9.78) (RP)

- Reglament de gestió. Reial decret 2288/1978, de 25 d'agost pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (publicat al BOE 27 de 31.1.79 i 28 de 1.2.79) (RG)

- Reglament de disciplina urbanística. Reial decret 2187/1978, de 23 de juny (publicat al BOE 223 de 18.9.78) (RD)

- Reglament de Protecció de la legalitat urbanística 308/1982 (publicat al DOGC 261 de 22.9.82) (RPL)

Art. 3 - Contingut i interpretació.

1. Aquestes Normes Subsidiàries estan integrades pels següents documents:

- . Memòria
- . Plànols d'informació
- . Plànols d'ordenació urbanística.
- . Normes urbanístiques.

2. Les presents normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Canet d'Adri i prevalen sobre els restants documents de les normes subsidiàries. En el no previst per les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquestes Normes s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'equipaments públics.

4. La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalada per les Normes Subsidiàries, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin d'acord amb els següents criteris:

- Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent (+5%).

- Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.

- 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.

Art. 4 - Vigència.

Aquestes Normes Subsidiàries entraran en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió.

Art. 5 - Modificació i revisió de les normes subsidiàries

1. L'alteració del contingut de les normes subsidiàries es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.

2. 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 TR i els articles 43 al 64 del RP.

3. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquestes Normes Subsidiàries les següents:

- a) El transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva.
- b) El termini de 8 anys si en aquest temps les previsions de creixement de les normes subsidiàries s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 33%.
- c) L'alteració de l'estructura general i orgànica del territori o bé de la classificació del sòl.
- d) Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

CAP. II - EL DESPLEGAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Art. 6 - Iniciativa i Competències.

1. El desenvolupament d'aquestes normes subsidiàries correspon, en primer lloc a l'Ajuntament. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la Legislació urbanística vigent i aquestes Normes Subsidiàries.
2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial o altres òrgans d'administració local supramunicipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions de les normes subsidiàries .

Art. 7 - Planejament derivat.

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions de les normes subsidiàries, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans parcials, Plans especials, Estudis de detall, Programes d'actuació urbanística i Projectes d'urbanització. Tots ells hauran d'ajustar-se a l'ordre i els terminis previstos al Programa d'actuació d'aquestes Normes Subsidiàries.
2. L'objecte, les determinacions i la documentació dels Plans parcials es concreten a l'article 25 del TR. i als articles 43-64 del RP.. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 60-63 del TR.
3. Les diferents finalitats dels Plans especials es detallen a l'article 29 del TR. i les corresponents determinacions es concreten als articles 30-38 del TR. i 76-86 del RP.. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 60-61 del TR.
4. Els Estudis de detall es redactaran amb la finalitat i contingut que els defineix als articles 26 del TR. i 65-66 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb l'art. 66 del TR.
5. La definició i les condicions dels Projectes d'urbanització es detalla als articles 27 del TR. i 67-70 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb l'art. 64 i 65 del TR.
6. Els Programes d'Actuació Urbanística es redactaran d'acord amb allò establert en els articles 28 del TR i 71-74 del RP.
7. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquestes normes subsidiàries , hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments.

Art. 8 - Desplegament de les normes subsidiàries en el sòl urbà.

1. El desenvolupament de les determinacions de les normes subsidiàries en sòl urbà es realitzarà, generalment per gestió directe o, quan sigui necessari, d'acord amb els articles 36.3 i 46.2 del RG. mitjançant Unitats d'Actuació (UA), la delimitació de les quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a aquests àmbits les Normes Subsidiàries determinen la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments.
2. En les Unitats d'Actuació delimitades, són de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys qualificats com a sistema viari, d'equipament i espais lliures. Aquesta cessió es farà efectiva en el moment procedimental fixat en els art. 124 i 179 del RG.

En aquestes àrees serà preceptiva, amb caràcter general, la redacció del projecte d'urbanització i la constitució de la garantia del 12% del valor de les obres d'urbanització, així com la creació de l'Entitat de Conservació d'acord amb l'art. 25.3 del RG.

3. A més, es poden formular Plans especials per a millorar aspectes concrets del planejament d'un sector i Estudis de detall per a fixar alineacions de les edificacions o la seva volumetria establerta en les Normes Subsidiàries.

Art. 9 - Desplegament de les normes subsidiàries en Sòl urbanitzable

1. En Sòl urbanitzable les Normes es despleguen necessàriament per mitjà de Plans parcials. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats per aquestes Normes en els plànols d'ordenació.

2. El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es podrà dur a terme si es fa d'acord amb allò que estableix l'art. 63 TR.

Art. 10 - Desplegament de les normes subsidiàries en Sòl no urbanitzable

Les determinacions de les normes subsidiàries que regulen el Sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es podran formular Plans especials que tinguin per objecte la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, espais forestals i millora del medi rural.

Art. 11 - Desplegament de les normes subsidiàries respecte als sistemes generals

Les previsions de les normes subsidiàries respecte als sistemes generals, en el sòl urbanitzable i no urbanitzable, es desenvoluparan mitjançant l'expropiació dels terrenys afectats i la seva execució directa, o bé, mitjançant el desplegament de les normes subsidiàries parcial corresponent, en sòl urbanitzable o amb el desplegament d'un pla especial d'infraestructures.

CAP. III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.

Art. 12 - Elecció dels sistemes d'actuació.

1. En el desenvolupament de les normes subsidiàries, cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema d'actuació, per a llur execució, d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent. La determinació del sistema d'actuació s'haurà de justificar d'acord amb l'article 56 del RP. En el cas que es desenvolupin els plans per polígons d'actuació s'haurà d'especificar el sistema d'actuació per a cada un d'aquests polígons.
2. El sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats pel Programa d'actuació, la cessió i execució dels sòls per a dotacions i equipament general i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic.
3. Per a l'execució d'aquestes normes subsidiàries es considera preferent el sistema de compensació, sens perjudici del que preveu l'art.169.2 del TR.

Art. 13 - Polígons i Unitats d'actuació.

1. La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en Sòl Urbà s'ajustarà a allò que estableixen els art. 167 i 168 del TR, i els art. 36 i 37 del RG. Així, es podran modificar els àmbits establerts per aquestes Normes i es podran delimitar noves Unitats d'actuació amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament.
2. La delimitació poligonal tendirà a fer-se de manera que coincideixi amb cada etapa d'execució de les normes subsidiàries. Conservant la coherència del planejament, es tendirà a flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.
3. Quan no sigui possible o aconsellable la delimitació d'unitats o polígons d'actuació o l'execució dels sistemes dins d'elles i en les actuacions aïllades en el Sòl Urbà, s'aplicarà el sistema d'expropiació per a l'obtenció dels sistemes. Si d'aquesta actuació se'n deriven beneficis especials per als sectors confrontants o propers, es podran repercutir les despeses mitjançant la imposició de contribucions especials, als propietaris beneficiats.

Art. 14 - Sistema d'actuació en Sòl Urbà

Per a l'execució del planejament en sòl urbà es podran delimitar polígons o unitats d'actuació. Això no és obstacle perquè l'administració pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, pel sistema d'expropiació, quan aquestes actuacions estiguin previstes en Aquestes Normes Subsidiàries o en un pla especial.

Art. 15 - Sistema d'actuació en sòl urbanitzable.

1. La delimitació dels polígons per a l'execució del planejament d'un sector del sòl urbanitzable la definirà el pla parcial corresponent.
2. Cada sector de pla parcial podrà coincidir amb un polígon o bé dividir-se en dos o més polígons d'actuació. Tots els terrenys inclosos dins d'un àmbit de planejament parcial estaran adscrits a algun polígon d'actuació.
3. Els plans parcials d'iniciativa particular han d'ésser executats pel sistema de compensació d'acord amb l'art. 169.3 del TR. No obstant això, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit als propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de compensació, no s'ha complert l'esmentat requeriment, dita Administració podrà deixar, sense eficàcia el Pla o canviar-ne el sistema d'execució.

Art. 16 - Execució i gestió de sistemes.

1. Els terrenys qualificats de sistemes podran ser adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent, o per expropiació forçosa.

2. El cost dels terrenys podrà repercutir-se segons sigui procedent, entre els propietaris beneficiats per l'actuació d'acord amb el que disposa la legislació urbanística vigent i mitjançant contribucions especials.

TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'US.

CAP. I. DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

SEC. 1. DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL

Art. 17 - Planta baixa.

No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol.

Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc i 2,50 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 80 m². (v. fig. 1 i 2 de l'annex 1)

Art. 18 - Plantes soterrànies.

No s'hi permeten altres usos que no siguin els dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

Només es permetrà la construcció de plantes soterrànies quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.

Les plantes soterrànies no podran sobrepassar l'ocupació de la planta baixa.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterrànies es de 2,20 metres, i la màxima són 3 metres. (v. fig. 1 i 2 de l'annex 1)

Art. 19 - Planta pis.

Les plantes pis tindran una alçada lliure interior mínima de 2,50 metres. (v. fig. 1 i 2 de l'annex 1)

Art. 20 - Planta golfes.

Solament estan permeses les golfes habitables per sobre de l'alçada màxima quan no constitueixin un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

La superfície de les plantes sotacoberta amb una alçada lliure superior a 1,50 metres computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre edificable. (v. fig. 1 i 2 de l'annex 1)

Art. 21 - Planta coberta.

1. Per a aquells edificis acabats amb teulada (v. fig. 3 de l'annex 1), la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. Com a màxim la coberta arrencarà des de l'alçada reguladora i, també com a màxim, 40 cm per sobre de l'últim forjat permès. El pendent de la teulada no podrà ser superior del 30%.

2. Per sobre dels plans definits per a la teulada, (v. fig. 3 de l'annex 1) podran sobresortir elements de ventilació i xemeneies, antenes i claraboies dels celoberts; aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçada de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

3. Per a edificis acabats en terrassa (v. fig. 4 de l'annex 1) es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçada màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçada màxima d'un metre per sobre de la cambra d'aire.

A més, dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats 30° aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les clarabòies dels celoberts, la caixa d'escales, les antenes i els dipòsits d'aigua.

Art. 22 - Finestres i llucanes sobre la coberta.

Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 6% de la superfície de coberta.

Art. 23 - Regles per a traçar l'alineació en cantonades dels carrers.

En els casos on les Normes Subsidiàries determinin l'arrodoniment de les cantonades, sense definir-les gràficament, es farà de la següent manera:

1. Quan la suma de l'amplada de carrers que conflueixen a una cruïlla és menor de 8 metres o un dels dos és menor a 3 metres, les cantonades es faran amb un arc de circumferència de 2 metres de radi tangent a les dues façanes (veure fig. 6 dels de l'annex 1).
2. Quan la suma dels dos carrers sia superior a 8 metres, les cantonades es faran amb un arc de circumferència de 4 metres de radi, tangent a les dues façanes (v. fig. 6 de l'annex 1).
3. A les cruïlles de carrers amb la carretera de Canet a la de Girona-Les Planes, el radi interior de la calçada serà com a mínim de sis (6) metres, i desitjable de nou (9) metres.
4. Les solucions en cantonada seran sempre les mateixes per a les quatre parts d'una cruïlla.

Art. 24 - Regles per a traçar l'alineació en xamfrà.

En els casos on les Normes Subsidiàries determinin el traçat de xamfrans, sense definir-les gràficament, es farà de la següent manera:

1. El xamfrà tindrà una longitud igual a la secció del carrer més estret dels que formen la cruïlla.
2. El xamfrà no serà mai de longitud superior a 20 m ni inferior a 5 m, i es col·locarà segons la perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les façanes que arriben a la cruïlla.
3. La forma i dimensió del xamfrà serà sempre la mateixa en cada una de les cares de la cruïlla.

Art. 25 - Ventilació i il·luminació.

1. Als edificis d'habitatges, els dormitoris i sales interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació per mitjà, si més no, de celoberts. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o sales i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.

2. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions higièniques i estigui autoritzat per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a usos comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.

4. L'ús d'aquests mitjans tècnics ha de ser regulat per ordenances municipals de construcció.

5. El que es disposa en aquest article sobre patis i l'establert als articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació, per l'addició de plantes noves.

Art. 26 - Celoberts.

1. Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures o a vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors serà de 10 m². La dimensió del celoberts interior ha de ser la que permeti inscriure a l'interior seu un cercle de diàmetre tres metres (3 m) que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m).

3. Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriptible que diu el número anterior d'aquest article.

Les parets dels celoberts mixtos s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.

4. El celoberts serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que l'esmentada comunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats s'han de regir, pel que fa a la forma i dimensions, pel que es disposa per als patis interiors i els mixtos.

5. Als efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors, s'han de tenir en compte, a més les regles següents:

5.1. Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.

5.2. El paviment del celobert ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.

5.3. Els celoberts podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe, entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima, del 20 per 100 superior a la del celobert.

Art. 27 - Patis de ventilació.

1. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos, com els celoberts.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació seran de 5 m². La dimensió del pati ha de ser la que permeti inscriure-hi un cercle de diàmetre dos metres (2 m).

3. Regiran quant als patis de ventilació les regles següents:

3.1. No és permès de reduir les llums mínimes interiors amb sortints.

3.2. El paviment del pati ha d'estar, com a màxim, a un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.

4. Els patis de ventilació mixtos han de complir condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.

5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap tipus, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20 per 100 superior a la del pati.

SEC. 2. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL

Art. 28 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer.

És aquella el paviment de la qual està situat entre 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 a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'enten per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

Art. 29 - Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer.

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins al pla horitzontal d'on arranca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

Art. 30 - Regles sobre determinació d'alçades.

Determinació del punt de referència de l'alçada reguladora.

1. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal:

a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual de 0,6 m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt (v. **fig. 6** de l'annex 1).

b) Si la diferència anterior de nivells és més de 0,6m, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,6m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta (v. **fig. 7** de l'annex 1).

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,5 m per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors. (v. **fig. 8** de l'annex 1).

2. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà.

a) Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1 operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.

3. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà (v. **fig. 9** de l'annex 1) regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

4. Edificis amb façana a places, parcs i altres espais lliures públics regularan la seva alçada en funció del vial de major amplada que conflueixi a l'espai públic.

Art. 31 - Regles sobre mitgeres.

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb material de façana.

Art. 32 - Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la.

1. La profunditat edificable només podrà ser sobrepassada en les plantes pis amb cossos sortints oberts.

Art. 33 - Pati d'illa.

L'alçaria de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's referida a la rasant del carrer enfrontat a l'edificació principal. (v. **fig. 10** de l'annex 1).

Art. 34 - Cossos sortints.

Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents: (v. **fig. 11** de l'annex 1)

1. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa
2. No es permeten els cossos sortints tancats.
3. L'alçària lliure entre la vorera i els cossos sortints és de 3,00 metres.
4. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana.
5. La seva volada serà l'amplada de la vorera menys 50 cm.:
6. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints podrà ocupar com a màxim 1/3 de la longitud de façana.
7. 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.

Art. 35 - Elements sortints.

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més 15cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplada de la voravia, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 45 cm. (v. **fig. 11** de l'annex 1)

SEC. 3. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA.

Art. 36 - Ocupació màxima de parcel·la.

Per a les parcel·les amb pendent superior al 30% amb ordenació en edificació aïllada, l'ocupació permesa es disminuirà segons el que s'indica a continuació:

- del 30 al 50% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/3
- del 50 al 100% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/2
- si és més del 100% de pendent es prohibeix l'edificació.

Art. 37 - Sòl lliure d'edificació.

Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la.

Art. 38 - Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny.

Tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota de terreny, la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa (v. **fig. 12** de l'annex 1).

Art. 39 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny.

Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la cota de terreny, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

Art. 40 - Alçada màxima de l'edificació referida a la cota de terreny.

Es l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només es permet la planta coberta. Es determinarà a cada punt a partir de la cota del pis de la planta baixa.

En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esgraonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades (v. fig. 13 de l'annex 1).

Art. 41 - Separacions mínimes i tanques.

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis. Els ràfecs podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 60 cm i els elements sortints fins a 30 cm.

Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima de 1,80 metres que es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0,90 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust.

Art. 42 - Adaptació topogràfica del terreny

En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

1. Les plataformes d'anivellament tocant a les llindes no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural de la llinda.
2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles segons l'apartat anterior, a les llindes.

Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar en la part vista una altura de 3,70 metres. Aquests murs no depassaran l'alçada d'1,50 m per sobre ni 2,20 m per sota de la cota natural del terreny. (v. fig. 14, 15 i 16 de l'annex 1)