

7005/17407 TR



# AJUNTAMENT DE MASSANES

## La Selva

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Girona

# NORMES SUBSIDIÀRIES DE MASSANES

## TEXT REFÓS

### ANY 2004

Expedient: 05/017407

**Diligència:** La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 29 de juny de 2005 va adoptar el següent acord:

Donar conformitat al text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Massanes, promogut i tramès per l'Ajuntament, amb la incorporació d'ofici de les figures annexes a la normativa, en el format original que presenten en les normes subsidiàries vigents.

Girona, 29 de juny de 2005

La secretària de la Comissió de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Girona



## NORMES SUBSIDIÀRIES DE MASSANES TEXT REFÓS 2004

### Índex de modificacions

- Modificació puntual de l'article 153. Àrea extractiva de Can Thos, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 4 de febrer de 2004.
- Modificació puntual de l'article 113. UA carrer A, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 26 de maig de 2004.

Expedient: 05/017407

**Diligència:** La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 29 de juny de 2005 va adoptar el següent acord:

Donar conformitat al text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Massanes, promogut i tramès per l'Ajuntament, amb la incorporació d'ofici de les figures annexes a la normativa, en el format original que presenten en les normes subsidiàries vigents.

Girona, 29 de juny de 2005

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

La secretària de la Comissió:  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Girona

**Diligència:** Per fer constar que aquest Text Refós ha estat aprovat definitivament pel Ple Municipal de data 5 de maig de 2005.

Massanes, 9 de maig de 2005.

M. Carme Solís Ferrer. La Secretària





**TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

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

**Art. 1 - Àmbit territorial i objecte de les NORMES SUBSIDIARIES.**

La present REVISIÓ de les NORMES SUBSIDIARIES constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de MASSANES, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística, en base a les anteriorment elaborades l'any 1982, vigents fins aquest moment.

Ateses les diverses modificacions puntuals que s'han anat elaborant al llarg de la seva vigència, s'ha considerat oportú, a través de les recomanacions dels Serveis d'Urbanisme de GIRONA, efectuar la seva REVISIÓ i alhora adaptar-les als actuals criteris de sistematització del propi Servei d'Urbanisme.

Es pren com a base fonamental les ACTUALS Normes Subsidiàries i el seu contingut, basant-se la seva REVISIÓ en una major concreció de les seves determinacions sense que això afecti substancialment al contingut de les mateixes.

**Art. 2 - Marc legal.**

1. Aquesta REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIARIES es redacta 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 texts.

3. Les NORMES, conjuntament amb el Planejament que desplega, conforme amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, són públiques, executives i obligatòries. 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.

**Art. 3 - Contingut i interpretació.**

1. Aquestes NORMES SUBSIDIARIES estan integrades pels següents documents:

- Memòria
- Plànols d'informació



# AJUNTAMENT DE MASSANES

LA SELVA

- Plànols d'ordenació urbanística.
- Estructura General i Orgànica del territori, Règim del Sòl i zonificació del Sòl No Urbanitzable
- Zonificació de Sòl Urbà i Sòl Urbanitzable.
- Sectors de Sòl Urbà
- Normes urbanístiques.
- Annexes paràmetres urbanístics.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Girona

2. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de **MASSANES** i prevalen sobre els restants documents. 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 SUBSIDIARIES** 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 comunitaris.

4. La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalada per les **NORMES SUBSIDIARIES**, 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.

Aquesta **REVISIÓ** de les **NORMES** entrarà 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 una nova revisió.

#### Art. 5 - Modificació i revisió del **NORMES SUBSIDIARIES**

1. L'alteració del contingut de les **NORMES** es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que les constitueixen, tot, d'acord amb els articles de la secció 5a del Títol II del TR. i les del títol V del RP., on es concreten les circumstàncies per a cada supòsit, les corresponents competències i procediments.



# AJUNTAMENT DE MASSANES

LA SELVA

2. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquestes NORMES SUBSIDIARIES el transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva. També ho és el termini de 8 anys si en aquest temps les previsions de creixement de les NORMES s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 33%. També ho són les circumstàncies que ho justifiquin per afectar l'estructura general i orgànica del territori o be la classificació del sòl, o disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.



## CAP. II - EL DESPLEGAMENT DELS NORMES .

### Art. 6 - Iniciativa i Competències.

1. El desenvolupament d'aquestes NORMES SUBSIDIARIES 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 .

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 .

### Art. 7 - Planejament derivat.

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions de les NORMES SUBSIDIARIES, 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 .

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 del TR.

6. Els Programes d'Actuació Urbanística es redactaran d'acord amb allò establert en els articles 71-74 del RP.



# AJUNTAMENT DE MASSANES

LA SELVA

7. Tots els Plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquestes NORMES SUBSIDIARIES, 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.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Girona

## Art. 8 - Desplegament de les NORMES en el Sòl Urbà.

1. El desenvolupament de les determinacions de les NORMES SUBSIDIARIES en sòl urbà es realitzarà, 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 SUBSIDIARIES determinen la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments.

2. A més, es poden formular Estudis de Detall per a millorar aspectes concrets referents a la fixació d'alineacions de les edificacions o de la volumetria establerta a les NORMES .

3. 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.

## Art. 9 - Desplegament de les NORMES en Sòl Urbanitzable.

1. En Sòl Urbanitzable les NORMES es despleguen necessàriament per mitjà de Plans Parcial. 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 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

## Art. 10 - Desplegament de les NORMES SUBSIDIARIES en Sòl No Urbanitzable

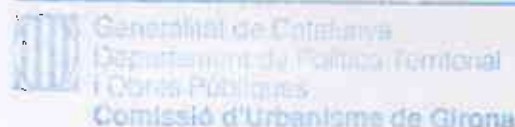
Les determinacions de les NORMES que regulen el Sòl no Urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es podran formular Plans Especials que tinguin per objecte la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, espais forestals i millora del medi rural.

## Art. 11 - Desplegament de les NORMES SUBSIDIARIES respecte als Sistemes Generals.

Les previsions de les NORMES respecte als Sistemes, en el Sòl Urbanitzable i no Urbanitzable, es desenvoluparan a través de Plans Especials o, donat el cas, a través dels corresponents Plans Parcial afectats.



**CAP. III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.**



**Art. 12 - Elecció dels sistemes d'actuació.**

1. En el desenvolupament de les **NORMES SUBSIDIARIES**, cal que els Plans que es redactin determinin expressament el sistema o sistemes 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.
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** tant en sòl urbà, per mitjà de Plans especials mitjançant polígons o unitats d'actuació, com en sòl urbanitzable, a través de Plans parcials, 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, independentment de la delimitació d'unitats d'actuació, 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**. Conservant la coherència de les **NORMES**, es tendirà a flexibilitzar al màxim l'execució d'aquestes, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.
3. Quan no sigui possible o aconsellable la delimitació d'Unitats 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 delimitaran polígons o unitats d'actuació. Això no és obstacle perquè l'administració competent pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, sense la delimitació d'un polígon, quan aquestes actuacions estiguin previstes en aquestes **NORMES SUBSIDIARIES**, en un Pla especial o en un estudi de detall, i quan no es requereixi la distribució de les càrregues de la urbanització entre els propietaris del sector.



# AJUNTAMENT DE MASSANES

LA SELVA

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

1. La delimitació dels polígons per a l'execució del planejament al sòl urbanitzable es farà al pla parcial i abraçarà, com a mínim, una unitat de zona.
2. L'àmbit territorial del pla parcial podrà coincidir amb el polígon o bé comprendre dos o més polígons.
3. Els Plans Parcial 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.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Girona

## Art. 16 - Execució i gestió de sistemes.

1. Els terrenys qualificats de sistemes els seus elements 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 altres propietaris d'acord amb el que disposa la legislació urbanística vigent i mitjançant quotes urbanístiques

## CAP IV. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL.

### Art. 17 - Actes subjectes a llicència.

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits als l'art. 1 del R.D. i . 247 del TR., i en general qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.
2. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques, no deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal. En cas d'urgència o d'excepcional interès es tindrà en compte el que disposa l'art. 250.2 TR, i els art. 8 i 9 del RD. Totes les obres que s'executin com a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament, estan exemptes de l'exigència de la llicència municipal.
3. Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontants, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada.

### Art.18 - Procediment.

Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord al procediment previst per l'art. 9 del reglament de serveis de les corporacions locals.





**Art. 19 - Contingut de les llicències.**

1. El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També s'hi adjuntarà un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.

2. Tot el que es disposa en aquestes Normes en matèria de condicions d'edificabilitat i ús i, si escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, i a més, el contingut implícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

3. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

**Art. 20 - Classificació de les obres.**

1. Als efectes de l'art. 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, es consideraran Obres Majors:

- Les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
- Les de reforma de l'estructura d'un edifici o que augmentin o redueixin el seu volum.
- Les que realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.
- Les urbanitzacions i parcel·lacions de terrenys.
- Les obres de moviments de terres.
- Les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
- Les obres d'enderrocament d'edificis existents.
- Les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.
- En general, totes aquelles que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat superior.

2. La resta d'obres i actuacions es consideraran Obres Menors a efectes de l'esmentat article.

**Art. 21 - Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres menors.**

1. Les sol·licituds de llicència d'Obres Menors hauran d'aportar, en tot cas, un document en el que es descriugin les obres, de forma escrita i gràfica, amb indicació de la seva extensió i situació.

2. Amb caràcter indicatiu, s'expressa a continuació una relació d'obres menors per a la de les que, a més, cal adjuntar amb la corresponent sol·licitud una memòria i pressupost detallat i l'acceptació de la Direcció Tècnica visada pel corresponent Col·legi Professional .

- a- Construcció de barraques i quioscs desmuntables per a exposició i venda (CM)
- b- Col·locació de marquesines per comerços (C,DM)
- c- Apuntament de façanes
- d- Obres interiors i instal·lacions en locals
- e- Modificació de la distribució interior en habitatges
- f- Reparació de teulades i terrasses o elements auxiliars d'instal·lacions



g- Construcció de pous i fosses sèptiques

**Art. 22 - Document per a la sol.licitud de la llicència d'obres majors.**

1. Per a la sol.licitud de llicència d'obres majors cal presentar, adjunt al model de document previst per a aquest fi, el projecte tècnic (exemplars per triplicat) subscrit per facultatiu competent i pel sol.licitant i visat pel corresponent Col.legi Professional.

2. En el supòsit d'Obres de Reforma, cal adjuntar, a més, plànols explicatius de l'estat actual de l'edificació i fotografies que mostrin des de diferents perspectives l'estat actual de l'element o edifici, així com la seva relació amb l'entorn.

**Art. 23 - Condicions d'atorgament de llicències.**

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquestes Normes respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.

2. Quan l'obra o edificació requereixin la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveu l'art. 120 del TR.

3. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposen els art. 40-44 del RG

**Art. 24 - Caducitat, termini i pròrroga de les llicències.**

1. D'acord amb l'art. 249.7 del TR., el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són, respectivament, un i tres anys a comptar des de la data de notificació al promotor.

2. Les llicències es tramitaran segons allò que disposa l'art. 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals i d'acord amb les normes específiques que disposi l'Ajuntament.

3. Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreta a l'art. 249 del TR.

**Art. 25 - Seguiment.**

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació, assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent, la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici si per a la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol.licitud de l'interessat.

2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta perquè consti el resultat d'aquella comprovació.



3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària amb objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han repostat tots els mals i danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg així com també de caràcter privat o a tercers.

**Art. 26 - Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament.**

1. L'Ajuntament podrà aplicar allò previst als art. 223 al 233 del TR, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.

2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars, previ informe favorable del Consell Executiu de la Generalitat.

**Art. 27 - Infraccions urbanístiques.**

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

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

**CAP. I. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ**

**Art. 28 - Parcel·la.**

És la porció de sòl, edificable, que constitueix una unitat constructiva.

**Art. 29 - Parcel·la mínima.**

És la unitat de sòl mínima per a ser construïda. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca. (art. 140.2 TR)

**Art. 30 - Front de parcel·la.**

Partió o límit de la parcel·la amb el carrer.

**Art. 31 - Solar**

Parcel·la que per tal com reuneix les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes NORMES SUBSIDIARIES es apta per a ésser edificada immediatament.



## CAP. II. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

### SEC. 1. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR

#### Art. 32 - Coeficient d'edificabilitat bruta.

1. Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació a tota la seva superfície. Aquest concepte correspon amb el d'intensitat zonal que estableix el TR. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^2/m^2$ ).

#### Art. 33 - Coeficient de volum edificable brut.

Factor que relaciona el Volum edificable d'un sector amb la seva superfície total. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl ( $m^3/m^2$ ).

#### Art. 34 - Coeficient d'edificabilitat complementari brut.

És el coeficient d'edificabilitat bruta que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a uns usos concrets que s'assenyalen per a cada zona. Aquest coeficients mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge per zona.

#### Art. 35 - Densitat màxima d'habitatges bruta.

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

### SEC. 2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

#### Art. 36 - Alineacions del carrer o vial.

És la línia en planta que estableix al llarg dels carrers els límits entre el sistema de comunicacions i les parcel·les urbanes.

#### Art. 37 - Rasant del carrer o vial.

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



**Art. 38 - Regles per a traçar l'alineació en cantonades dels carrers.**

En els casos on les NORMES determinin el traçat de cantonades, 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, la cantonada s'alinejarà segons una corba oval amb les següents característiques (v. fig. 1 i 2 de l'annex):

a) Corba tangent a dues circumferències de diàmetre l'amplada mitja dels dos carrers i que són tangents a les façanes en el punt en què aquestes es creuen amb la diagonal del quadrat o paral·lelogram de costat la semi-suma dels carrers i col·locat a la cantonada, i

b) amb un arc de circumferència que, amb centre la bisectriu de la cantonada i radi la suma dels dos carrers, és igualment tangent a les dues circumferències descrites a l'apartat a).

2. Quan la suma dels dos carrers està entre 8 i 12 metres, les cantonades es faran amb un arc de circumferència de 4 metres de radi, tangent a les dues façanes (v. fig. 3 de l'annex).

3. Si dos carrers sumen entre ells entre 12 i 20 m, o quan el més gran dels dos superi els 8 m, el radi de circumferència tangent a les façanes serà de 6 metres (v. fig. 3 de l'annex).

4. Si els carrers sumen entre tots dos més de 20 metres, o sempre i quan el més gran tingui més de 12 metres, el radi de la circumferència inscrita entre les dues façanes serà de 8 metres (v. fig. 3 de l'annex).

5. En casos de gran dimensió, es dissenyaran d'acord amb les respectives necessitats.

**Art. 39 - Regles per a traçar l'alineació en xamfrà.**

En els casos on les NORMES determinin el traçat de xamfrans, es farà de la següent manera:

1. El xamfrà tindrà una mesura proporcional als carrers als quals dona i a la façana més petita de les dues que arriben a la cantonada. No es permeten els xamfrans a carrer menors de 8 metres ni quan la proporció entre xamfrà i façana més petita sigui inferior a 1/5.

2. El xamfrà no podrà ser mai de longitud inferior a 4,25 metres, i es col·locarà segons la perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les façanes que arriben a la cruïlla.

3. Les solucions en xamfrà seran sempre les mateixes per a les quatre parts d'una cruïlla.

**Art. 40 - 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'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.



**Art. 41 - Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer.**

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

**Art. 42 - Regles sobre determinació d'alçades.**

**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 de 0,6m, 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).

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).

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).

**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.

b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més alçada sense extrapassar la meitat del tram de carrer. D'aquesta regla solament podrà beneficiar-se la primera parcel·la que fa cantonada (v. fig. 9 de l'annex).

**3. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà (v. fig. 10 de l'annex) 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.**

**Art. 43 - 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 o, optativament, caldrà retirar-les el necessari per a permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.



### SEC. 3. PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA

#### Art. 44 - Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la.

1. Profunditat edificable és la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior i que defineix l'alineació interior del pati d'illa. La profunditat edificable a 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 8 metres.

2. Per a aquelles parcel·les amb façana a dos carrers oposats, el fons de parcel·la el defineix la bisectriu de l'angle entre ambdós carrers; en parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a la façana de carrer més estreta, i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

#### Art. 45 - Pati d'illa.

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

2. La rasant de l'edificació a pati d'illa només es podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades (v. fig. 11 de l'annex).

En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat limit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçada màxima corresponent a planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada (v. fig. 12 de l'annex).

### SEC. 4. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA

#### Art. 46 - Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la.

Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl ( $m^2/m^2$ ).

#### Art. 47 - Coeficient de volum edificable net o de parcel·la.

Factor que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl ( $m^3/m^2$ ).







En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, 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. 14 i 15 de l'annex).

## **Art. 55 - 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.

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. 56 - 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:

1a. Les plataformes d'anivellament tocant a les llandes 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.

2a. 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 a les llandes.

Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar una altura de 3,70 metres.

## **SEC. 5. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ**

### **Art. 57 - Edificació principal i edificació auxiliar.**

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars. Si no s'indica el contrari, els únics usos permesos de l'edifici auxiliar són l'aparcament i el magatzem.

2. Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.

### **Art. 58 - Planta baixa.**

Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que assenyalen aquestes NORMES SUBSIDIARIES. Si no es diu el contrari, 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 m<sup>2</sup>.

## **Art. 59 - Plantes soterrànies.**

Són les situades a sota de la Planta baixa. No s'hi permeten els usos residencial i sanitari. Els soterranis per sota del primer només podran ser 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.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterrànies es de 2,20 metres, i la màxima són 3 metres.

## **Art. 60 - Planta pls.**

Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa amb una alçada lliure interior mínima de 2,50 metres.

## **Art. 61 - Planta golfes.**

És aquella situada entre el darrer forjat teòricament possible de l'edifici i la coberta inclinada. Solament estan permeses les golfes habitables per sobre de l'alçada màxima quan així ho indiquin les ordenances d'una zona. En cap cas les golfes habitables no podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

## **Art. 62 - Planta coberta.**

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

2. Per a aquells edificis acabats amb teulada (v. fig. 4 de l'annex), 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%.

L'espai sota coberta només es pot habilitar com a espai d'us comunitari o bé vinculat als habitatges de l'última planta de l'edifici. En cap cas es podrà utilitzar de forma independent.

3. Per sobre dels plans definits per a la teulada, 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.

4. Per a edificis acabats en terrassa (v. fig. 5 de l'annex) 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 claraboies dels celoberts, la caixa d'escapes, les antenes i els dipòsits d'aigua.

## **Art. 63 - Entresolat.**

Per entresolat s'entén la part superior de les dues en què un sostre fet a una certa altura divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior. L'entresolat se separarà com a mínim tres metres de la façana de l'edifici per on hi hagi l'accés principal, i la seva alçada lliure mínima a sobre i a sota serà de 2,20 metres.

L'entresolat únicament es podrà dedicar a magatzems i oficines.

## **Art. 64 - Cossos sortints.**

Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.

Són cossos sortints tancats els que tinguin els costats amb tancaments rígids, indesmontables i ancorats. Els que tenen tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmontables o ancorats són cossos sortints semitancats, i els que no tenen cap dels cantons volats tancats són cossos sortints oberts.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà com a superfície de sostre edificable.

Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa i la seva volada es regula a la zona corresponent. El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana a 0,45 metres de la paret mitgera.

## **Art. 65 - Elements sortints.**

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

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona. 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 30 cm..

## **Art. 66 - Sostre i volum total d'un edifici.**

El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes, excloses les soterrànies i la coberta, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats.

El volum total d'un edifici és el que resultaria de definir una envoltant que deixés dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars.



**Art. 67 - Línia de façana.**

És la línia que determina on s'ha de situar la façana o façanes d'un edifici.

**Cap. III. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITAT.**

**SEC.1. CLASES D'USOS I ACTIVITAT.**

**Art. 68 - Criteris de classificació.**

A efectes d'aquest planejament i del que el desplegui, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

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

**Art. 69 - Classificació d'usos segons la permisivitat.**

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos permesos dels usos prohibits
2. Són usos permesos els expressament admesos a la corresponent regulació de zona. Als usos permesos se'ls hi pot requerir limitacions, d'on en resulta la següent classificació:
  - a. Usos compatibles: Els que poden ser simultanis i coexistir.
  - b. Usos condicionants: Els que requereixen regulacions específiques de l'entorn.
  - c. Usos condicionats: Els que necessiten de certes limitacions per a ser admesos.
  - d. Usos provisionals: Els que, perquè no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels plans, poden ser autoritzats amb caràcter provisional en els termes disposats per l'article 91.2 del TR.
3. Els usos prohibits són els que no s'indiquen explícitament a cada categoria i tipus de sòl.

**Art. 70 - Classificació d'usos segons el domini.**

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius
2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.



4. Usos col·lectius són els privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

## Art. 71 - Classificació d'usos segons l'activitat.

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos públics, d'habitatge, hotelier, comercial, d'oficines, magatzem, industrial, sanitari, sòcio-cultural, docent, restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, agrícola, pecuari, forestal, activitats extractives, càmping i caravàning i garatge i aparcament.

2. **L'ús d'habitatge** és destinat a l'allotjament o residència familiar.

3. **Ús hotelier**: El que correspon a aquells edificis que es destinin a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en el D. 176/1987, de 9 d'abril, sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hoteleria, que poden ser: hotels, hotels-apartaments i pensions.

3.1. Hotel és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions, en règim de lloguer i amb o sense serveis de caràcter complementari. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial indiferenciable i indisoluble del conjunt, i no tenen els serveis per a la conservació i elaboració d'aliments.

3.2. Hotel-apartament és aquell establiment hotelier que ofereix l'allotjament en apartaments dotats d'elements per a la conservació, elaboració i consum d'aliments en cadascun d'ells i inclou tots els altres serveis propis dels hotels.

3.3. Motel és aquella especialitat d'hotel que se situa a no més de 500 m de l'eix d'una carretera i que compte amb l'accés independent per a cada habitació o grup residencial.

3.4. Pensió és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions en règim de lloguer, però no té serveis de menjar ni té instal·lacions individuals per a fer-ho.

3.5. Per als hotels la densitat màxima de llits en relació al sostre màxim edificable, resultat d'aplicar el coeficient d'edificabilitat net, serà d'un llit per cada 16 m<sup>2</sup> edificables. Per als altres tipus d'usos hotelers, la densitat màxima de nuclis residencials serà igual a la densitat màxima d'habitatges.

3.6. El nombre de places d'aparcament és, excepte si se n'indica el contrari, el següent:

a) Per a hotels i apart-hotels, d'acord amb les categories establertes en el D. 176/1987, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55% o 40% segons l'hotel tingui, respectivament, la categoria de 5, 4, 3, 2 o una estrella.

b) Als motels s'estableix un mínim de places igual al nombre d'habitacions o apartaments.

c) Per a les pensions, i segons les categories definides en el mateix Decret, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 25% o el 40% segons la pensió tingui, respectivament, la categoria de una o dues estrelles.

d. En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament estaran situades a una distància no inferior a 200m de l'entrada de l'establiment d'us hotelier.



4. **Ús comercial:** El que es refereix a la venda de productes manufacturats a l'engròs o al detall. D'acord amb la classificació nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en les Agrupacions 61 (exclòs el subgrup 615), 63, 64 i 97, que agrupen el comerç i els serveis personals.

4.2. S'estableixen les següents categories d'ús comercial:

I. **comerç a la menuda.** Local comercial fins a 250 m<sup>2</sup> de superfície de venda.

II. **comerç amb superfície de venda major de 250 m<sup>2</sup> i menor de 1.000 m<sup>2</sup>** i una superfície edificada inferior a 1.400 m<sup>2</sup>. Hauran de preveure un espai d'aparcament amb capacitat equivalent a una plaça de cotxe per cada 50 m<sup>2</sup> de superfície de venda.

III. **Grans superfícies comercials.** No s'admeten aquests centres comercials en municipis de menys de 5.000 habitants, segons el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.

5. **Us d'oficines i serveis privats:** Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que d'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en la Divisió 8, les Agrupacions 95 i els grups 943, 944, 945 i 946 que incorporen les institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses i lloguers i altres serveis. Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 50m<sup>2</sup> construïts.

6. **Us de magatzem:** D'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'Agrupació 61 i al grup 754 que componen el comerç a l'engròs i a dipòsits i magatzems de mercaderies.

Els magatzems situats al nucli hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit.

L'ús de magatzem té la mateixa regulació per categories que les de l'ús industrial.

7. **Us d'indústria:** Comprèn les activitats manufacturades i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades.

L'ús industrial ve regulat a través d'unes categories que el classifiquen tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius, danys i alteracions sobre el medi ambient i per l'entorn on són situades.

8. **Ús sanitari:** És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars. L'ús sanitari també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE correspon a les incloses dintre de l'Agrupació 94.

9. **Ús socio-cultural:** Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística, i les de caràcter religiós. S'hi inclouen per tant, cases de cultura, centres socials, biblioteques, casinos, sales d'art i d'exposició, etc., així com també les esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars.



## AJUNTAMENT DE MASSANES

LA SELVA

Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'Agrupació 95 i el grup 967.

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

Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'Agrupació 93 sobre educació i investigació.

11. **Ús de restauració i espectacles:** És el referent a restaurants, bars i establiments de beguda i cafés, amb espectacle o sense, sales de festa i en general totes aquelles activitats que han de complir la Llei 10/1990, sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics. Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a la inclosa als grups 651, 652, 653, 963 i 965.

12. **Ús recreatiu:** És el referent a les activitats del lleure i de l'esplai, no compreses en cap altra qualificació. Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'Agrupació 96, excloses els Grups 965 i 963.

13. **Ús esportiu:** Inclou els locals i edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport.

14. **Ús agrícola:** En general comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp, les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 01.

15. **Ús pecuari:** Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, vivers... No es permet la seva ubicació en àrees obagues o protegides de ventilacions, o que estiguin situades a menys de 200 metres de les carreteres principals i a menys d'1 km de qualsevol sòl classificat com a urbà. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 02.

16. **Ús forestal:** Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació de boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en el grup 05.

17. **Ús d'activitats extractives:** Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres. Aquest ús serà sempre provisional i necessitarà una llicència municipal prèvia, a més de les autoritzacions corresponents i, en especial, les establertes a la Llei 12/81. D'acord amb la Classificació Nacional d'activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 21 i 23.



**18. Ús de càmping i caravàning:** És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats. Aquest ús requereix la tramitació d'un Pla Especial que, a més d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes de l'article 140 del Decret Legislatiu 1/90.

La regulació del càmping i caravanning es regirà, a més, pel que disposen el Decret 55/1982, del 4 de febrer, sobre ordenació de la pràctica del càmping i dels establiments dedicats a aquest fi, i el Decret 167/1985, de 23 de maig pel qual es determina el procediment per a l'autorització dels establiments dedicats a la pràctica del càmping i les disposicions que el desenvolupin.

Les edificacions seran exclusivament de planta baixa i rebran un tractament formal d'acord al caràcter de la zona i mai podran ésser utilitzades per donar allotjament. Es prohibeixen els allotjaments mòbils tipus "Mòbil Home". Queda prohibida la lliure acampada.

**19. Ús de garatge-aparcament:** comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics. A tots els edificis nous és obligat de dotar a cada habitatge amb una plaça d'aparcament privat. Aquestes poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la o situades a un altre edifici pròxim. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin.

No es podrà autoritzar la construcció de garatges individuals exclusivament sobre una parcel·la, si no van lligats a la construcció de l'habitatge al que han de servir, tenint que estar integrats en un mateix projecte arquitectònic.

Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer.

Els edificis destinats exclusivament a ús d'aparcament, en el supòsit de tenir una llum lliure màxima de 2,2 m podran esgotar l'alçada màxima permesa en la zona augmentant el nombre de plantes.

## **Art. 72 - Classificació d'activitats segons els efectes que se'n deriven.**

1. A efectes de l'admissió d'una activitat en una situació determinada, aquestes es classifiquen en cinc categories d'acord amb les incomoditats, efectes nocius per a la salubritat, els dany i les alteracions que puguin produir sobre el medi ambient. A aquests efectes se'ls considera (segons el nomenclàtor ampliat i tipificat del Col·legi d'Enginyers industrials de Catalunya):

2. a. Molèsties:

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

b. Nocivitat i insalubritat::





## AJUNTAMENT DE MASSANES

LA SELVA



Generalitat de Catalunya  
Departament d'Urbanisme i Territori  
Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Girona

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

### c. Perillositat:

- manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables
- processos de producció i recipients a pressió perillosa
- Materials explosius
- Vessament i abocament de substàncies químiques agressives
- Condicionaments i aptitud del local.
- Condicionaments i aptitud dels accessos.

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

3. Les activitats de segona categoria inclouen les indústries o tallers amb menys de vuit llocs de treball, compatibles amb l'habitatge perquè per les seves característiques no poden ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat.

4. Les activitats de tercera categoria són aquelles que per les seves característiques poden tenir emissions atmosfèriques o accidents, si bé amb risc baix d'incidència medi-ambiental. Inclou les activitats del grup C del Decret 322/1987.

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

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

7. En general les activitats de categoria superior a segona no seran tolerades a menys de 14m d'edificis d'úsos religiós, cultural, d'espectacle públic i sanitari; i viceversa.

## SEC. 2. REGULACIÓ DE LA SITUACIÓ RELATIVA DE LES ACTIVITATS

### Art. 73 - Edificis aïllats i edificis independitzats

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





	100	100	125							densitat potència	de
<b>Primera</b>	10	40	40	50						Potència màxima	Total
	no	no	100	125	ilm.	ilm.				densitat potència	de
<b>Segona</b>	no	no	40	50	375	375	ilm.	ilm.	ilm.	Potència màxima	Total
<b>Tercera</b>	no	no	no	no	ilm.	ilm.	ilm.	ilm.	ilm.		
<b>Quarta</b>	no	no	no	no	no	no	No	ilm.	ilm.		
<b>Cinquena</b>	no	no	no	no	no	no	No	No	ilm.		

### SEC.3. REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS.

#### Art. 76 - Àmbit d'aplicació.

Queden sotmesos al compliment i observança d'aquest article tots els establiments i les activitats industrials, comercials i administratives, tant públiques com privades, situats en el terme municipal de MASSANES.

#### Art. 77 - Definicions, notacions, unitats i paràmetres de mesura.

1. Aquesta normativa adopta les definicions, notacions i unitats que figuren en la norma bàsica de l'edificació "Condiciones acústicas en los edificios" (Reial Decret 1909/1981, del 24 de juliol, i respectives ampliacions o modificacions).

Per a la correcta interpretació de termes acústics que no hi són inclosos es recourrà al significat que aparegui en les normes U.N.E. i en el seu cas en les normes I.S.O. De tot això se n'exceptuen les definicions específiques que es descriuen a continuació.

2. Els nivells sonors calculats en projectes i les lectures o registres realitzats mitjançant equips de medició s'expressaran en dBA. (decibelis escala de ponderació A).

3. Nivell sonor exterior.- És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) i mesurat a l'exterior, del lloc de la recepció. Quan el punt de recepció estigui situat en un edifici, el micròfon de l'equip de mesura es col·locarà a una distància de 0,5 a 1 m de la façana, murs exteriors de patis d'illa o de patis de llums de l'edifici receptor. Si el punt de recepció està situat en la via pública o espais públics el micròfon es col·locarà a 10 m dels límits de la propietat de l'establiment o activitat emissora, i a 1,5 m d'alçada sobre el sòl.

4. Nivell sonor interior.- És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) mesurat en l'interior de l'edifici receptor. El micròfon de l'equip de mesura es col·locarà en el centre de l'habitació i a una distància no inferior a 1 m de les parets i a una alçada de 1,5 m. El mesurament s'efectuarà amb les finestres i els balcons tancats.



El nivell sonor interior només s'utilitzarà com a indicador del grau de molestia per soroll en un edifici quan es presumeixi que el soroll es transmet des del local emissor per l'estructura i no per via aèria de façana, finestres o balcons, i en aquest cas el criteri a aplicar serà el del nivell sonor exterior.

5. Vibracions.- És el paràmetre indicatiu del grau de vibració existent en els edificis serà el valor eficaç de l'acceleració vertical en  $m/s^2$ , i en terceres parts d'una octava entre 1 i 80 Hz.

Els límits de vibració admissible vindran donats pels valors que prengui A, segons el límit LA fixat en aquesta normativa i la següent relació:  $LA = 20 \log A/A_0$ . On A és el límit de l'acceleració admissible en  $m/s^2$  en cada terç d'octava, i  $A_0$  el valor de referència en  $m/s^2$  a les diferents freqüències centrals en terceres parts d'octava entre 1 i 80 Hz.

$$A_0 = 2 \cdot 10^{-5} \cdot f^{1/2} \text{ per a } (1 < f < 4)$$

$$A_0 = 10^{-5} \text{ per a } (4 < f < 8)$$

$$A_0 = 0,125 \cdot f^{-10^{-5}} \text{ per a } (8 < f < 80)$$

L'acceleròmetre es fixarà en zones fermes de sòls, sostres o forjats, en el centre de les habitacions de l'immoble receptor de les vibracions.

6. Horari.- A efectes d'aquesta normativa es delimiten els següents espais de temps:

- a) Dia: horari comprès entre les 7,30 del matí i les 22,00 hores.
- b) Nit: horari comprès entre les 22,00 hores i les 7,30 hores del matí.

#### Art. 78 - Directius Generals.

En els projectes de nova instal·lació i en els d'ampliacions o modificacions d'importància, es consideraran les molèsties que, per efectes indirectes de soroll, aquests projectes puguin ocasionar en les immediacions de la seva implantació, amb l'objecte de proposar les solucions adequades per evitar-les o disminuir-les o bé instal·lar-les en llocs més adequats.

Així, en els edificis amb us mixt d'habitatge i altres activitats, i en locals continguts a edificis d'habitatge o de residència s'accentuaran les mesures preventives en la concepció, disseny i muntatge d'antivibradors i de sistemes de reducció de qualsevol tipus de sorolls.

#### Art. 79 - Condicions exigibles a elements constructius.

1. Considerem que els riscos de superar els nivells d'emissió que s'especificquen en aquest capítol, són majors quan l'activitat està situada en el mateix edifici o contigu a l'edifici d'us d'habitatge, sanitari o educatiu. Per això, s'estableixen unes condicions mínimes d'aïllament acústic per a aquestes situacions. Si bé aquests mínims poden ser encara insuficients per a determinades activitats i han de ser incrementats per endavant pel propi usuari de l'activitat, es consideren imprescindibles per poder autoritzar la implantació d'activitats en edificis d'us mixt o contigu a edificis residencials, sanitaris o educatius.

2. L'aïllament acústic mínim al soroll aeri exigible als elements constructius horitzontals i verticals que conformen la separació entre els límits del recinte de l'activitat i els d'un us d'habitatge, sanitari o docent és de 50 dBA per a les activitats i instal·lacions en funcionament durant l'horari diurn i de 55 dBA durant horari parcialment o totalment nocturn.



**Art. 80 - Condicions exigibles a les màquines i instal.lacions.**

1. Totes les màquines i instal.lacions d'activitats contigües a edificis o situades en edificis amb ús d'habitatge, sanitari o educatiu, s'instal.laran sense ancoratges ni adossament directes al sòl, parets o sostres, interposant els elements i muntatges antivibratoriis adequats per evitar la transmissió de sorolls i vibracions que excedeixin dels límits del capítol 7.

2. La connexió dels equips de ventilació i climatització a conductes i canonades es realitzarà sempre mitjançant juntes o dispositius elàstics. Aquestes canonades i conductes es suportaran mitjançant elements elàstics per evitar la transmissió de sorolls i vibracions a través de l'estructura de l'edifici.

3. L'incompliment d'aquests requisits serà suficient per denegar o no autoritzar i, si escau, precintat la instal.lació corresponent.

**Art. 81 - Condicions exigibles a activitats de nova implantació.**

1. No es permet el funcionament de màquines i instal.lacions de nova implantació que originin, en edificis d'habitatge, sanitaris o educatius, nivells sonors en les zones de recepció superiors als límits de la Taula II, ni nivells de vibració superiors als de la Taula III

Taula II. Nivell sonor max ext. (dB A) Nivell sonor max.int.(dB A)

Zona de recepció	Nivell sonor max ext. (dB A)		Nivell sonor max.int.(dB A)	
	Dia	Nit	Dia	Nit
V,B,E,SP,NA,UA,UM	55	45	35	30
PA,PM, MM	60	50	40	35
IJ,IP,IG	70	60	40	35

Taula III. Nivell de vibració max.(LA)

Zona de recepció	Nivell de vibració max.(LA)	
	Dia	Nit
V,B,E,SP,NA,UA,UM	62	58
PA,PM, MM	62	58
IJ,IP,IG	66	62

2. Per evitar les molèsties originades pels infrasons en cap cas el nivell sonor exterior produït per una activitat serà superior als valors següents en bandes d'una octava:

Taula IV.

	Infrasons	Baixes freqüències
Freqüències (Hz)	2 4 8 16	31 63
Nivell sonor (dB)	80 80 80 79	75 67



Es presumirà que poden donar-se excessius nivells d'infrasons quan, essent el nivell sonor exterior inferior a 55 dBA, la lectura en "lineal" verificada amb sonòmetre de Tipus I sigui superior a 79 dB. En aquest cas es procedirà a una comprovació més detallada per bandes d'octava o terç d'octava.

Sempre que sigui possible, la medició es realitzarà amb la font parada i en marxa, per a una segura identificació d'aquesta i dels seus nivells.

## **Art. 82 - Condicions exigibles a activitats existents o en tràmit.**

1. L'Administració podrà concedir una immissió temporal de sorolls i vibracions de fins 5 dB sobre els límits que figuren en els quadres I i II de l'article anterior a les activitats existents o en tràmit, en la data d'entrada en vigor d'aquesta normativa, que ho sol·licitin.

Aquesta concessió serà per un període superior a sis mesos i prorrogable per anys naturals en tant no existeixin queixes fundades de molèsties, situació en que es comprovaran els nivells existents i si escau es suspendrà la concessió en un termini màxim de 3 mesos.

2. Si els nivells de soroll i vibracions superen els límits d'aquesta normativa més els de la concessió temporal o els de la normativa en el termini de la concessió temporal, se seguirà el següent procediment:

a) La persona responsable de l'activitat haurà de presentar, en un termini conforme amb la legislació des de la notificació de nivells constatada per l'Ajuntament, un projecte tècnic de reducció de sorolls o vibracions, visat pel Col·legi Professional corresponent en el que, amb la millor tecnologia correctora disponible, es proposi un pla d'actuació de reducció de sorolls o vibracions, amb les dates del principi i finalització de les reformes.

b) Qualsevol persona afectada podrà examinar el projecte de reducció de sorolls o vibracions en el termini previst per la Legislació, i al·legar el que estimi convenient.

c) Examinat el projecte i a la vista de les al·legacions presentades, els Serveis Tècnics de l'Ajuntament acceptaran el projecte o proposaran les objeccions que creguin oportunes. Seguidament el promotor de l'activitat portarà a terme el projecte definitiu i comunicarà la seva finalització perquè l'Administració efectui les comprovacions de les reformes proposades i la verificació dels resultats d'aquestes.

## **SEC. 4. REGULACIÓ DEL RISC D'INCÈNDIS I EXPLOSIONS.**

### **Art. 83 - Objecte i àmbit d'aplicació.**

1. Aquest capítol estableix les condicions de prevenció i protecció que han de reunir locals i activitats respecte a les edificacions veïnes amb la finalitat que, en cas que s'iniciï un incendi o es produeixi una explosió en una d'aquestes activitats, es limiti la probabilitat que els seus efectes depassin els partions de la propietat i afectin els veïns.

2. La regulació afecta a tota activitat que pel seu risc d'incendi o explosió impliqui perillositat.



## Art. 84 - Definicions, notacions i unitats.

1. Aquest capítol adopta les definicions, notacions i unitats que figuren en la Norma bàsica de l'Edificació "Condiciones de protección contra incendios en los edificios" (NBE-CPI-91) i en allò que aquesta no regula, les que figuren en la NBE-CPI-82.
2. En l'àmbit d'aquesta normativa sempre que es faci referència a risc, prevenció o protecció s'entendrà referit a risc, prevenció i protecció d'incendis i explosions.

## Art. 85 - Compatibilitat d'activitats en situacions relatives.

1. En funció del risc intrínsec d'una activitat i de les característiques del seu emplaçament en relació als seus veïns, és possible determinar la compatibilitat d'una certa activitat amb un emplaçament relatiu. Per això, en aquesta normativa es tipifiquen:

- a) el risc intrínsec de les activitats.
- b) Situacions relatives més comunes.

2. En quan al Risc intrínsec cal diferenciar el relatiu als incendis del referit a explosions:

2.1. La valoració del risc intrínsec i la gamma en què s'agrupen les activitats amb risc d'incendis s'ajustaran al que determina l'apèndix IV de la NBE-CPI-82:

Taula V. Risc intrínsec d'incendis

Nivell	Qualificació	Carrega de foc ponderada (Qp del local en Mcal/m <sup>2</sup> )
1	Baix	$Q_p < 100$
2		$100 < Q_p < 200$
3	Mig	$200 < Q_p < 300$
4		$300 < Q_p < 400$
5		$400 < Q_p < 800$
6	Alt	$800 < Q_p < 1600$
7		$1600 < Q_p < 3200$
8		$3200 < Q_p$

2.2. Una activitat industrial es qualifica de risc d'explosió quan els combustibles o productes reactius manipulats en aquesta, ho siguin en condicions que puguin provocar una explosió accidental. Les activitats que manipulin o emmagatzemin explosius industrials han de regular-se per les disposicions del Reglament d'explosius vigent..

Així, per exemple, poden incloure's dintre del camp de les activitats amb risc d'explosió les que compleixin algunes de les següents característiques:

- a) Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o Kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o Kg) de perillositat mitja o la suma d'ambdós sense sobrepassar els màxims parcials. (qualificació alta i mitja segons NBE-CPI-91).
- b) Activitats que utilitzin combustibles en algun dels següents processos:
  - processos endotèrmics o exotèrmics (hidrogenació, hidròlisi, aromatització, isomerització, sulfonació, alquilació, polimerització, halogenació, nitruració, etc.).
  - processos que utilitzin combustibles de perillositat alta o mitja i en els que existeixi el risc de generació d'un volum apreciable d'atmosfera inflamable (mescla, filtrat, destilació, assecament...).



- processos a pressió diferent de l'atmosfèrica.

En tot cas no s'aplicarà l'anterior qualificació per a aquelles activitats en les que els combustibles ho siguin per a calefacció dels locals i l'ús dels quals estigui regulat per la legislació i normativa vigents.

3. L'emplaçament del local o locals ocupats per una activitat en relació amb els seus veïns confrontants es classifica tal i com s'indica a continuació:

A - Activitat instal·lada en edifici d'usos no industrials (v. fig. 18 de l'annex). Si l'activitat ocupa diverses plantes, es prendrà com a situació representativa la del subíndex més baix.

A1 - activitat en planta soterrani (només es permet en el primer soterrani)

A2 - activitat en planta pis.

A3 - activitat en planta baixa.

B - Edifici industrial contigu a edifici d'usos no industrials (v. fig. 19 de l'annex).

C - Edifici industrial separat de l'edifici d'usos no industrials (v. fig. 20 de l'annex).

D - Activitat instal·lada en un edifici industrial per plantes (v. fig. 21 de l'annex). Si l'activitat ocupa diverses plantes es prendrà com a situació representativa la del subíndex més baix.

D1 - Activitat en planta soterrani (només s'admet en el primer soterrani)

D2 - Activitat en planta intermèdia.

D3 - Activitat en planta baixa.

D4 - Activitat en última planta.

E - Activitat en nau industrial compartimentada (v. fig. 22 de l'annex).

F - Edificis industrials contigus (v. fig. 23 de l'annex).

G - Edificis industrials separats (v. fig. 24 de l'annex).

#### **Art. 86 - Condicions mínimes de seguretat exigibles als locals.**

1. Quan així ho consideri oportú, l'Administració podrà exigir l'adopció de mesures complementàries o supletòries basades en criteris o normatives d'idoneïtat demostrable que es considerin necessàries a l'objecte d'aquesta normativa. En qualsevol cas s'atendrà especialment als mínims exigits en les normes NBE-CPI-82 i NBE-CPI-91.

2. La manipulació i l'emmagatzematge de productes perillosos es regirà per extensió a:

- Reglament sobre refineries de petroli i Parc d'Emmagatzematge de productes petrolífers.

- Reglament per a la utilització de productes petrolífers per a calefacció i d'altres usos no industrials.

- Reial Decret sobre emmagatzematge de productes químics.

- Reglament de Recipients a Pressió.

3. En el supòsit de coexistència de risc d'incendi i explosió, les condicions d'aïllament de l'activitat seran les més grans calculades per a cada risc.

4. Les condicions de seguretat mínimes que poden adoptar-se per a regular l'emplaçament d'activitats amb risc d'incendi s'especifiquen a la taula VI. "D" indica la distància de separació i "C" és el coeficient que resulta de la taula VII.





Taula VI. Condicions de seguretat mínimes

A1, A2, B, F	NBE-CPI-82	
C, G	$D = C \times (\text{ample}) + 1.5$	
D1, D3	El terra de la última NORMES nta de l'edifici estarà situat a menys de 28m sobre la cota més baixa del terreny. El grau de resistència al foc dels elements estructurals i tancaments de les zones comunes de càrrega i descàrrega seran com a mínim RF180. Les portes que comuniquin amb la edificació seran mínim RF60, estanques al fum i tancament automàtic.	El grau de resistència al foc dels elements estructurals i de tancament no serà inferior a RF120. Si l'activitat ocupa un pati interior d'edificis podrà prescindir-se d'aquesta condició a partir de 6m de distància horitzontal a les façanes posteriors.
D2, D4		

Taula VII. Determinació del coeficient C

	Densitat de foc (Kg combustible/m <sup>2</sup> )			Coeficient C (relació alçada paret radiant/amNORMES da o viceversa)						
	Baixa	mitja	alta							
	<30	30-70	>70	1.0	1.3	2.0	3.2	6.0	10	20
% obertures a la paret radiant	20	10	5	0.36	0.40	0.46	0.49	0.51	0.51	0.51
	30	15	7.5	0.60	0.66	0.79	0.88	0.93	0.94	0.95
	50	25	12.5	0.90	1.00	1.22	1.42	1.63	1.69	1.71
	100	50	25	1.39	1.56	1.93	2.34	2.95	3.26	3.48
	-	100	50	2.05	2.30	2.87	3.55	4.74	5.56	6.56
	-	-	100	2.95	3.32	4.16	5.19	7.13	8.67	11.15

5. L'emplaçament d'activitats amb risc d'explosió es te que deduir de la reglamentació vigent. Quan la citada reglamentació no contempli les distàncies de seguretat entre les unitats en procés i altres instal.lacions i partions de propietat, aquesta distància ha d'establir-se de forma que mai sigui inferior a la que es dedueix de la reglamentació deduïda en el supòsit de magatzematge d'una quantitat de combustible equivalent a la que pugui existir a la unitat en el moment més desfavorable.

#### Art. 87 - Quadre de compatibilitats.

1. La compatibilitat entre nivell de risc i situació relativa només es pot entendre si es compleixen les condicions mínimes de seguretat exigibles d'acord amb lo exposat fins ara. Amés, a la taula VIII. es fixa una relació de compatibilitats entre els diferents nivells de risc amb les diferents situacions relatives dels emplaçaments de risc i els locals veïns.



2. Si el local on està emplaçada la activitat te múltiples situacions relatives respecte als seus veïns, el màxim risc intrínsec compatible serà el menor dels que s'indiquen en la taula VIII. D'altra banda, quan en una mateixa activitat existeixin diferents sectors d'incendi, el risc intrínsec a l'activitat podrà subdividir-se en tants riscos com sectors d'incendi existeixin, permetent emplaçar cada sector en aquelles situacions que siguin compatibles amb el seu risc intrínsec.

Taula VIII. Compatibilitats

Situació relativa	Nivell de risc màx. compatible
A1	1
A2	2
B	4
C	8
D1	1
D2	2
D3	2(a), 3(a,b,c)
D4	2, 4, (c)
E	2, 3(d)
F	6
G	8

- (a). Si la ventilació o il.luminació s'efectua a través d'obertures a un pati de llum o façana posterior i si a menys de 6m per sobre de les mateixes n'hi ha més, sempre que a sobre de les primeres hi hagi voladís talla focs de 1m de volada i RF60 mínim.
- (b). Si els accessos són independents de les vies d'evacuació de l'edifici
- (c). Si la superfície total de la nau que acull l'activitat es inferior a 3000m<sup>2</sup>

#### Art. 88 - Documentació per a llicències i inspeccions.

1. Per a la concessió de llicències o inspeccions per comprovar que l'activitat s'ajusta a la llicència municipal, podrà exigir-se la presentació dels següents documents:

a. Càlcul de la càrrega de foc ponderada amb indicació del nivell resultant en la gama de risc intrínsec. Hauran d'especificar-se les substàncies combustibles presents indicant per a cada una el seu poder calorífic i el seu grau de perillositat.

b. Relació dels processos i productes presents qualificats amb risc d'explosió segons aquesta normativa. En un plànol de detall d'escala no més gran de 1:200 s'indicaran la localització dels emmagatzematges d'aquests productes i la dels processos.

c. Relació de les mesures de prevenció i protecció contra explosions adoptades en la instal.lació. S'hi indicaran les característiques fonamentals dels mitjans o dispositius instal.lats i les comprovacions periòdiques que comporten.

d. Indicació de la situació relativa respecte a d'altres edificacions, i de totes les condicions recollides en aquesta secció normativa.

e. Informe tècnic sobre les solucions i adaptacions necessàries i possibles a les condicions de seguretat exigides en aquesta normativa per a garantir un nivell de seguretat equivalent. S'indicaran les comprovacions periòdiques que aquestes mesures comportin, i els terminis de realització proposats.



## TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS.

#### Art. 89 - Classificació i Qualificació del sòl

1. El règim urbanístic del sòl de les NORMES, d'acord amb allò que s'ha previst a l'art. 23 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, i a l'art. 19 del Reglament de Planejament, es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.
2. La Classificació del sòl diferencia a aquest en urbà, urbanitzable (apte per urbanitzar) i no urbanitzable, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat, conforme amb les determinacions normatives del Capítol 1 del Títol 3 del TR. i dels art. 19-24 del RP.
3. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar per a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i/o condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts per les NORMES mitjançant la classificació del sòl, tal i com precisen els articles 29, 30 i 34 del RP.

#### Art. 90 - Els Sistemes.

1. Els sòls qualificats com a sistemes representen un grau especial d'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.
2. El concepte de Sistema es defineix en els art. 23b del TR. i 19b del RP. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa l'art. 98 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si les NORMES SUBSIDIARIES no en determinen l'ús, caldrà prèviament concretar-lo mitjançant la tramitació d'un Pla Especial on es justificarà la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un P.E. per tal de canviar l'ús assignat per les NORMES SUBSIDIARIES.
3. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta als art. 120-126 del TR.



**Art. 91 - Les zones**

Les zones corresponen a les àrees de sòl el destí de les quals l'ordenació es fa susceptible d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona ve determinada en funció de la classe de sòl i es determina amb la definició de condicions de parcel·lació, d'edificació i d'us que s'exigeix de forma específica a cadascuna.

**CAP.II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES.**

**SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS**

**Art. 92 - Definició i actuació dels Sistemes generals.**

1. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.
2. Els sòls que les NORMES adscriuen per a sistemes generals, sempre que no estiguin compresos dins de sectors de planejament derivat, s'obtindran mitjançant el sistema d'expropiació.
3. Els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial, en sòl urbanitzable, corresponguin a sistemes, seran de cessió gratuïta i obligatòria, sens perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris del sector.
4. Els sòls destinats a sistemes en sòl urbà seran de cessió gratuïta i obligatòria quan es determini a través d'Unitats d'actuació o de Plans Especials.

**Art. 93 - Titularitat i afectació del sòl.**

1. Els sòls que les NORMES afecten com a sistemes generals queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat pública per al servei públic, s'opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

**SEC.2. SISTEMES GENERALS DE COMUNICACIÓ.**

**Art. 94 - Disposicions generals.**

1. Les NORMES SUBSIDIARIES estableixen les determinacions, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament, dels sistemes generals de comunicació i dels corresponents entorns necessitats d'una regulació especial. Són els sistemes viari (A), ferroviari (F), hidrogràfic (H) i de protecció de sistemes (P).



**Art. 95 - Sistema viari (A)**

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de viabilitat i aparcament.
2. Les vies del sistema de comunicacions s'executaran d'acord amb allò que assenyalen els plànols d'aquestes NORMES SUBSIDIARIES o el planejament que el desplegui.
3. Per a la xarxa viària, s'estableix l'àrea de protecció de sistemes. Pel que fa a la línia d'edificació i zones d'afecció sempre i quan no vinguin grafiades als plànols d'ordenació, s'estarà al que disposa la legislació de Carreteres (v. fig. 25 de l'annex).
4. Quan en zones adjacents a les que forma el sistema viari es demani l'autorització d'un acte subjecte a llicència municipal, l'Administració municipal requerirà l'informe preceptiu dels òrgans competents en matèria d'obres públiques. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.

**Art. 96 - Sistema ferroviari (F)**

1. Formen el Sistema ferroviari aquells terrenys ocupats per les infraestructures del ferrocarril i activitats directament i indirecta relacionats amb aquesta activitat.

Pel que fa a la línia d'edificació i zones d'afecció sempre i quan no vinguin grafiades als plànols d'ordenació, s'estarà al que disposa la legislació de ferrocarrils.

S'adjunta com annex un esquema de Zone de Limitació d'Ús segons la Llei d'Ordenació de Transports Terrestres (28-09-1990)

**Art. 97 - Sistema hidrogràfic (H).**

1. Constitueix el Sistema hidrogràfic el conjunt compost per rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.
2. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal, amb el vist-i-plau de la companyia d'aigües corresponent.
3. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una protecció lineal de 25 metres a partir del marge que delimita el llit del riu. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic. En els trams classificats de sòl urbà i sòl urbanitzable la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació.
4. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.
5. Les fonts mantindran una protecció radial de 50 m.

**Art. 98 - Sistema de protecció de sistemes (P).**

1. Tenen la consideració de Sistema de Protecció aquells sòls afectats per una servitud derivada de la corresponent legislació sectorial.



## AJUNTAMENT DE MASSANES

LA SELVA

2. El Sistema de Protecció pot ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no estigui en contradicció amb les condicions de l'espai que protegeix.
3. No s'hi pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el respectiu sistema que el defineix.



### SEC.3. SISTEMA GENERAL D'ESP AIS LLIURES.

#### Art. 99 - Disposicions generals.

Els espais lliures que formen part de l'estructura general i orgànica del territori ordenat per aquestes NORMES SUBSIDIARIES és el sistema de Parcs i jardins urbans (V).

#### Art. 100 - Sistema de parcs i jardins urbans (V).

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic, situat en sòl urbà o urbanitzable.
2. L'ús fonamental dels parcs i jardins urbans és el descans i l'esbarjo de la població, i per tant, sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.
3. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.

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

#### Art. 101 - Disposicions generals.

Per la seva finalitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics municipals.

#### Art. 102 - Sistema d'equipaments comunitaris - (clau E)

1. Formen el Sistema d'Equipaments aquelles zones destinades als usos assenyalats en el punt posterior i que les NORMES qualifiquen d'aquesta manera.
2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:
  - E.1. Docent: Centres Maternals i Pre-escolars, d'EGB, de BUP, de Formació Professional...
  - E.2. Sanitari-assistencial: hospitals, centres extra-hospitalaris i residències de vells.
  - E.3. Religiosos: temples, centres religiosos.



- E.4. Socio-cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...
- E.5. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública...
- E.6. Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.
- E.7. Cementiri.
- E.8. Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.

3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambiental del lloc. Per a tot això es determina que: L'edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà pels següents índexs: docent i esportiu (0,50 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> sòl); sanitari i assistencial (0,80 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> sòl) i socio-cultural i religiós, administratiu i de proveïment (1 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> sòl). Si l'edificació veïna és aïllada, cal complir les mateixes separacions a partions que aquella, i si és entre mitgeres cal ocultar les vistes d'aquestes des del carrer. Com a alçada màxima s'admet la més alta de les que aquestes NORMES admeten a les finques que confronten amb la corresponent zona d'equipaments.

#### **Art. 103 - Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (T)**

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els serveis d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter afí.
2. Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquestes NORMES, es podran situar en sòl urbanitzable i en sòl no urbanitzable, d'acord amb el tràmit de l'art. 44 del RG.

### **CAP III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ (S.U.).**

#### **SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS**

##### **Art. 104 - Definició.**

Aquestes NORMES SUBSIDIARIES classifiquen com a SU el que per la seva situació en àrees consolidades per la urbanització i l'edificació mereix aquella qualificació.

##### **Art. 105 - Determinació i ordenació en el sòl urbà.**

1. Els límits de SU, zones, sistemes i polígons per al posterior desenvolupament de les NORMES es delimita en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.
2. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric que, d'acord amb les categories que s'estableixen, el defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, edificació i ús.



3. Pel desenvolupament de les NORMES SUBSIDIARIES, en SU, s'assenyalen i delimiten Unitats d'actuació urbanística i Plans Especials. Pels primers s'estableix l'ordenació detallada, les condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió i el règim de cessions. Pels Plans Especials es defineixen objectius, edificabilitat, densitat, i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.

### Art. 106 - Cessions gratuïtes en sòl urbà.

Les cessions gratuïtes obligatòries en actuacions poligonal en SU, es determinaran en la corresponent regulació i tindran l'extensió que disposa l'art.120 del TR.

## SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

### Art. 107 - Definició de zones.

Aquestes NORMES SUBSIDIARIES estableixen les següents zones:

- antic urbà (AU)
- eixample urbà (EU)
- ciutat jardí (CJ-1 i CJ-2)
- sector Can TiaCamps (CJ-1)
- indústria aïllada-adossada; sòl industrial consolidat (IA-1 i IA-2)

### 108 - Zona d'ÀNTIC URBÀ (AU)

#### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi, que correspon a ordenació entre mitgeres alineada a vial. Les normes regulen tant les obres de nova edificació com les de conservació i millora de l'edificació. Tot, sense canviar substancialment les seves característiques urbanes.

#### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

<i>Front mínim de parcel·la</i>	<b>4,50 m.</b>
<i>Parcel·la mínima</i>	<b>es respecten les parcel·lacions existents</b>
<i>Profunditat mínima de parcel·la</i>	<b>es respecta l'existent</b>

#### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

<b>Paràmetres referits a l'illa</b>	<i>Fondaria edificable</i>	<b>16,00 m</b>
<b>Paràmetres referits al carrer</b>	<i>Alineació</i>	<b>Segons vial</b>
	<i>Planta Baixa</i>	<b>d'acord amb la definició dels paràmetre referits al carrer</b>
	<i>Alçada reguladora</i>	<b>10,60 m</b>





	<i>Punt d'aplicació de l'alçada reguladora</i>	<b>d'acord amb regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referits al carrer</b>
	<i>Alçada lliure entre forjats</i>	<b>Mínim 2,50 m</b>
	<i>Accés a l'edifici</i>	<b>des de vial</b>
<b>Paràmetres referits a l'edificació</b>	<i>Nombre màxim de plantes</i>	<b>Planta baixa i dues plantes pis</b>
	<i>Composició de façana</i>	<b>Lliure atenent-se a les preexistències</b>
	<i>Elements sortints</i>	<b>Balcons (volada màxima de 40 cm)</b>
	<i>Cossos sortints</i>	<b>no son admesos</b>
	<i>Coberta</i>	<b>Inclinada de teula</b>

## 4. CONDICIONS D'ÚS.

<i>Usos admesos</i>	<b>habitatge en totes les seves acepcions. Hoteler. Comercial: comerç a la menuda. Oficines i serveis privats. Sanitari, socio-cultural, docent. Restauració i espectacles, recreatiu. Garatge-aparcament</b>
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	<b>una plaça d'aparcament privat obligada als edificis de nova construcció.</b>

## Art. 109 - Zona d'EIXAMPLE URBÀ (EU)

## 1. DEFINICIÓ.

Aquesta zona ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer.

## 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

<i>Front mínim de parcel·la</i>	<b>6,00 m</b>
<i>Parcel·la mínima</i>	<b>es respecten les parcel·lacions existents</b>
<i>Profunditat mínima de parcel·la</i>	<b>es respecta l'existent</b>

## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

<b>Paràmetres referits a l'illa</b>	<i>Fondaria edificable</i>	<b>13,00 m.</b>
	<i>Alineació</i>	<b>Segons vial</b>



Paràmetres referits al carrer	<i>Planta Baixa</i>	d'acord amb la definició dels paràmetres referits al carrer
	<i>Alçada reguladora</i>	10,60 m
	<i>Punt d'aplicació de l'alçada reguladora</i>	d'acord amb regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referits al carrer
	<i>Nombre màxim de Plantes</i>	Planta baixa i dues plantes pis.
	<i>Alçada lliure entre forjats</i>	Minim 2,50 m.
Paràmetres referits a l'edificació	<i>Accés a l'edifici</i>	des del vial
	<i>Composició de façana</i>	Lliure atenent-se a les preexistències
	<i>Elements sortints</i>	Balcons i terrasses (max. Volada: 1/15 ample carrer.)
	<i>Cossos sortints</i>	Tribunes (max. Volada: 1/15 ample carrer.)
	<i>Coberta</i>	Inclinada de teula

## 4. CONDICIONS D'ÚS.

<i>Usos admesos</i>	habitatge en totes les seves acepcions. Hotel·ler. comercial: comerç a la menuda. oficines i serveis privats. sanitari. socio-cultural. docent. restauració i espectacles. Recreatiu. garatge-aparcament.
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	una plaça d'aparcament privat obligada als edificis de nova construcció.

## 110 - CIUTAT JARDÍ (CJ)

## 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació residencial de nova creació amb edificacions aïllades i espais lliures entre blocs d'habitatge al **CASC URBÀ**.

Tan mateix aquesta regulació amb la zonificació i determinacions de **CJ-1** seran aplicables al sector de **TIA CAMPS**. Per la urbanització de **SANT ROC** serà aplicable aquesta regulació amb la zonificació i determinacions de **CJ-2**, així com al sector de desenvolupament residencial de **Can Tia Camps** i a la **U.A.U de Can Thos**.

## 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

	CJ-1	CJ-2
<i>Front mínim de parcel·la</i>	10,00 M	20,00 M
<i>Parcel·la mínima</i>	250 M2	600 M2
<i>Profunditat mínima de parcel·la</i>	20,00 m	20,00 m



3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

		CJ-1	CJ-2
<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	<i>Edificabilitat</i>	<b>0,8 m2s/m2s</b>	<b>0,5 m2s/m2s</b>
	<i>Planta Baixa</i>	d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la	
	<i>Separacions mínimes</i>	1,50 m veïns 3,00 m carrer	3,00 m veïns 5,00 m carrer
	<i>Alçada reguladora</i>	6,50 m	6,50 m
	<i>Alçada lliure entre forjats</i>	2,50 m	2,50 m
	<i>Punt d'aplicació de l'alçada reguladora</i>	Planta baixa	
	<i>Nombre màxim de Plantes</i>	PB+PP	PB+PP
	<i>Alçada construcció auxiliar</i>	3,00 M	3,00 M
	<i>Ocupació construcció auxiliar</i>	5%	5%
	<i>Ocupació</i>	40%	30%
	<i>Edificabilitat</i>		
<i>Tanques</i>	1,00M	1,00M	
<b>Paràmetres referits al carrer</b>	<i>Accés a l'edifici</i>	<b>Des de vial</b>	<b>Des de vial</b>
	<i>Tanques</i>	1,00 m	1,00 m
<b>Paràmetres referits a l'edificació</b>	<i>Composició de façana</i>	<b>Lliure</b>	<b>Lliure</b>
	<i>Elements sortints</i>	<b>Admesos dins límits edificables</b>	<b>Admesos dins límits edificables</b>
	<i>Cossos sortins</i>	<b>Admesos</b>	<b>Admesos</b>
	<i>Coberta</i>	<b>Inclinada de teula</b>	<b>Inclinada de teula</b>

4. CONDICIONS D'ÚS.

	CJ-1	CJ-2
<i>Usos admesos</i>	Habitatge unifamiliar. Comercial: comerç a la menuda annex a l'habitatge. Oficines i serveis privats. Sanitari. Socio-cultural. Docent. Restauració i espectacles. Recreatiu. Garatge-aparcament. Solament permès quan existeixi un habitatge o es projectin simultàniament	
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	Una plaça d'aparcament privat obligada als edificis de nova construcció.	

111 - SECTOR CAN TIACAMPS (CJ-1)

(sol urbà)









## AJUNTAMENT DE MASSANES

LA SELVA

### 5.- CESSIONS.

Es determinen com espais de cessió els vials i una zona d'equipament - plaça davant de l'Ajuntament.

### 6.-GESTIÓ DEL SECTOR.

Es defineix com a sistema d'actuació el de COOPERACIÓ, per la qual cosa s'ha de redactar el corresponent Projecte de Reparcel·lació, i realitzar la seva aprovació definitiva.

7.- Degut al seu caràcter de vial de circumval·lació de la població i al fet que s'utilitzarà com eix de pas del sistema de clavegueram de la part oest de la població, es planteja un percentatge com a sistema general i un percentatge com a vial d'una unitat d'actuació, de manera que els percentatges de participació en les obres d'urbanització d'aquest carrer s'estableixen en el 39 % a càrrec del polígon i en el 61 % com a sistema general.

## Art. 114 - UA. CARRER B.

### 1. OBJECTIUS.

Amb aquesta unitat d'actuació es pretén aconseguir la comunicació i acabament de dos carrers de la part posterior del municipi (casc), que han quedat inacabats en el seu procés d'urbanització inicial, així com completar una zona de casc

### 2. ÀMBIT.

L'àmbit es delimitat en els plànols de zonificació del casc urbà.

### 3. SUPERFÍCIES.

Les superfícies es tenen que determinar en un posterior estudi topogràfic detallat, ajustant-se en el possible a l'estructura de la propietat.

### 4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Es determina per aquest sector d'actuació la zonificació corresponent a CJ-1 per tal de seguir amb la estructura confinant.

### 5. CESSIONS.

S'estableixen com a cessions obligatòries les dels vials i les que el corresponent Pla Especial determinin en el seu moment, a més del corresponent aprofitament.

## Art. 115 - UA. MASFERRER.

### 1. OBJECTIUS.

Inicialment no es considera aquest sector com a prioritari, ja que la seva urbanització es tindrà que considerar en funció del desenvolupament de l'UA del CARRER A, de la qual depèn directament.

### 2. ÀMBIT.

L'àmbit queda delimitat en els plànols que integren les Normes

### 3. SUPERFÍCIE.



## AJUNTAMENT DE MASSANES

LA SELVA



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Girona

Les superfícies afectades s'han de determinar en el moment de l'execució de la mateixa, amb el corresponent topogràfic.

#### 4. CESSIONS.

Es pretén obtenir d'aquest sector les cessions del sol apte per urbanitzar, com són els vials, les zones verdes corresponents i els equipaments necessaris, prèvia la redacció del corresponent Pla Parcial. S'apunta en la documentació de les Normes el traçat viari que ha de ser considerat com normatiu per efectuar la corresponent proposta de planejament.

#### 5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es determina inicialment per aquest sector la qualificació de zona de Ciutat Jardí -2 (CJ-2), atenent-se a les determinacions genèriques d'aquest.

#### 6. CONDICIONS DE GESTIÓ.

S'estableix com a sistema de gestió el de compensació per a la totalitat del sector.

### Art. 116 - ZONA DE TOLERANCIA INDUSTRIAL.

#### 1. OBJECTIUS.

Inicialment es considera aquest sector com una possible ubicació de sistemes industrials annexes, atesa la seva proximitat a la zona d'habitatges de TIA CAMPS. Es tracta bàsicament de permetre la instal·lació d'edificacions i instal·lacions auxiliars lligades al procés productiu de les indústries, sense que aquest procés productiu sigui permès en aquesta zona. Es podran instal·lar naus per magatzemar matèries o bé disposar de plataformes exteriors destinades al mateix fi, sense que estigui permesa cap activitat relacionada amb la fabricació de matèries que suposi la instal·lació de maquinàries

#### 2. ÀMBIT.

L'àmbit queda delimitat en els plànols que integren les Normes i bàsicament es concreta en la zona propera a TIA CAMPS i lligada directament amb la indústria TYBOR.

#### 3. SUPERFÍCIE.

Les superfícies afectades s'han de determinar en el moment de l'execució de la mateixa, amb el corresponent topogràfic.

#### 4. CESSIONS.

Es pretén obtenir d'aquest sector, a través d'un Estudi de Detall previ, la cessió corresponent al 10% en zona verda d'us comunitari i públic.

Tan mateix l'ordenació a projectar ha de preveure obligatòriament una franja arbrada i enjardinada de 10,00 m, tot i que pot ser d'us privat, que separi la indústria de la zona d'habitatges que s'ubica a l'entorn, com a protecció natural de vistes i sorolls.

#### 5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es determina inicialment per aquest sector la un tractament semblant a la resta de la zona industrial.

Es prohibeix específicament l'us productiu de les instal·lacions, acceptant-se solament els usos de magatzem.

Es regula com alçada màxima de les naus o edificacions la de 6,00 metres comptats des del nivell natural del terreny.

L'ocupació màxima serà del 60% de la parcel·la disponible.





Com a separació respecte dels vials i veïns colindants es determina la distància mínima de 10,00 metres, atenent a la protecció que es pretén obtenir respecte de l'habitatge proper.

**6. CONDICIONS DE GESTIÓ.**

La gestió d'aquest sol correspon exclusivament a la propietat. En cap cas podrà ser edificada o utilitzada sense que s'hagi presentat el corresponent Estudi de Detall i efectuades les cessions i proteccions que s'estableixen per la zona.

**Art. 117 - ZONA DE TOLERANCIA INDUSTRIAL (TI).**

**1. DEFINICIÓ**

Aquesta zona ordena les construccions i instal·lacions industrials auxiliars lligades al procés productiu, sense que el procés de producció sigui permès en aquesta zona. S'hi poden instal·lar naus per emmagatzemar matèries o disposar de plataformes exteriors destinades al mateix fi, sense que estigui permesa cap activitat relacionada amb la fabricació que suposi instal·lació de maquinàries.

**2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.**

TI	
Front mínim de parcel·la	20,00 m
Parcel·la mínima	1.000,00 m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la	20,00 m

**3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.**

TI		
<b>Paràmetres referits a la parcel·la</b>	Volumetria màxima	5,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
	Separacions mínimes	3,00 m límits
	Alçada reguladora	6,00 m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa
	Alçada construcció auxiliar	3,00 m
	Ocupació construcció auxiliar	5,00 %
	Ocupació	60,00%
	Edificabilitat	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Planta baixa	d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la
	Tanques	1,80 m
	Separació de vials	10,00 m
	<b>Paràmetres referits al carrer</b>	Alineació
Accés a l'edifici		des de vial



	Tanques	1,80 m	
Paràmetres referits a l'edificació	Composició de façana	Lliure	
	Elements sortints	Interiors a la parcel·la	
	Cossos sortints	Lliures	
	Coberta	Lliure	

## 4. CONDICIONS D'ÚS.

	TI	IA.2
Usos admesos	us exclusiu de magatzem i instal·lacions auxiliars.	
Dotació mínima d'aparcament:		

## Art. 118 - ZONA RESIDENCIAL L'EMPALME.

## 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació residencial existent i de nova creació amb edificacions aïllades i espais lliures entre habitatges al sector anomenat l'**EMPALME**.

A la zona Residencial de l'**EMPALME** es pretén mantenir i millorar un barri del municipi amb força identitat i lligat a l'activitat del ferrocarril, el qual per les condicions dels edificis i la dificultat de les comunicacions viàries, ha fet que s'anés abandonant per part dels seus antic ocupants.

La possible construcció d'un pasallís sobre la Riera de Santa Coloma i la també possible cessió dels edificis per part de RENFE al municipi, serien els condicionants bàsics per tal de potenciar el sector.

## 2. CONDICIONS D'ORDENACIÓ.

No es determinen inicialment condicions específiques de parcel·lació, ja que l'objectiu primordial es recuperar els blocs existents construïts per RENFE, mitjançant la seva rehabilitació.

Altres edificacions en mal estat de conservació i molt deficitàries tindran que ser substituïdes per altres de nova planta, per la qual cosa es determina l'actuació amb habitatge en filera.

Un Pla Especial es considera que seria l'instrument a redactar per tal de poder recuperar el sector i dotar-lo dels serveis que avui no disposa o té instal·lats molt deficitàriament.

## 3. CONDICIONS D'ÚS.

Es preveu l'ús bàsicament residencial col·lectiu en edificis plurifamiliars, admetent-se usos annexes a l'habitatge com són els garatges i els petits comerços i les oficines i serveis privat.



Es manté per aquest sector la qualificació de Sòl Urbà, tenint que tramitar-se un Pla Especial per a la Rehabilitació del conjunt de blocs existents i per completar el desenvolupament de la zona.

**CAPITOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE O APTE PER A SER URBANITZAT (S.A.U.).**

**SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS.**

**Art. 119 - Definició i tipus.**

1. El sòl urbanitzables són els que les NORMES SUBSIDIARIES declaren com a aptes per a ser urbanitzats. La determinació d'aquest sòl es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors.  
2. A més de concretar els àmbits de sòl urbanitzable, les NORMES en descriuen els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, us i gestió.

**Art. 120 - Sistemes generals i locals en Sòl Urbanitzable**

1. Aquestes NORMES SUBSIDIARIES predeterminen en alguns sectors la ubicació dels sistemes locals de zones verdes, equipaments i xarxa viària. Aquesta ubicació s'ha d'entendre com a indicativa i podrà ser alterada en els corresponents plans parcials si es justifica amb la millora de l'estructura orgànica del territori.

**Art. 121 - Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable.**

Les cessions gratuïtes obligatòries es determinaran al Pla Parcial i tindran, com a mínim, l'extensió següent:  
- El sòl destinat al sistemes .  
- El 10% de l'aprofitament del sector.

**Art. 122 - Gestió del Sòl urbanitzable.**

1. En la gestió pel desenvolupament de cada sector de sòl urbanitzable és obligatori, d'acord amb l'art. 25.3 del RG., la constitució d'una Entitat de Conservació.  
2. Al sòl urbanitzable no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla Parcial, la Delimitació del polígon i el Projecte d'urbanització.  
3. No s'atorgaran llicències d'edificació fins que s'executi la urbanització, encara que la parcel·la sobre la qual es pretengui edificar compli amb elements parcials d'urbanització indispensables.



## SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

### Art. 123 - Definició de zones

Per als sectors de Sòl urbanitzable, aquestes NORMES SUBSIDIARIES, s'estableix la següent zonificació:

- Desenvolupament residencial (DR)
- Desenvolupament industrial (DI)

### Art. 124 - Zones de desenvolupament Residencial.

1.- A la zona de desenvolupament Residencial, que es situa com ampliació possible del sector de TIA CAMPS, seran aplicables els mateixos paràmetres edificatoris que el sector Cj-2, passant doncs a la parcel·la mínima de 600,00 m<sup>2</sup>, per tal de poder permetre una menor densitat i una major disponibilitat de sol al voltant dels habitatges.

Es determina una densitat màxima de 10 habitatges per Ha, en aquest sector. En aquest sector es tindrà que complir amb les cessions que la llei determina pel sol urbanitzable i es tindrà que redactar el planejament adient per desenvolupar-lo (Pla Parcial).

2.- Es determina una ampliació del sector de Tia Camps per tal de completar el Sector i aprofitar i millorar l'estructura viària. Es preveu la generació d'una franja de parcel·les a la cara Nord del camí d'accés, la qual s'anomena U.A.U CAN THOS. Per aquesta actuació es preveu una ampliació i urbanització del vial principal d'accés, així com la cessió d'una zona verda, de les quals el sector actualment es troba en déficit. En els plans d'ordenació queda perfectament delimitada aquesta actuació. Els paràmetres aplicables seran els mateixos que la zona Cj-2, es a dir els de parcel·la mínima de 600,00 m<sup>2</sup>.

3.- Altres zones de desenvolupament residencial són les urbanitzacions de Sant Roc i de Riudar que estan pendents de la redacció dels documents urbanístics adients per a la seva tramitació (Plans parcials, projectes de compensació i projectes d'urbanització). Tanmateix manca l'acabament o gairebé l'inici de les obres d'urbanització, segons els casos.

### Art. 125 - DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL TIACAMPS I UAU CAN THOS (Cj-2)

#### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena el desenvolupament residencial de possible nova creació amb edificacions aïllades i espais lliures entre blocs d'habitatge a les zones sector colindant a la zona de **CAN TIACAMPS**. S'estableix pel sector de Desenvolupament Residencial una densitat màxima de 10 habitatges per Ha.

A la UAU CAN THOS, regiran les condicions generals de la zona Cj-2



2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

Front mínim de parcel·la	20,00 M
Parcel·la mínima	600 M2
Profunditat mínima de parcel·la	20,00 m

CJ-2

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,8 m2s/m2s
	Planta Baixa	d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la
	Separacions mínimes	3,00 m veïns 5,00 m carrer
	Alçada reguladora	6,50 m
	Alçada lliure entre forjats	2,50 m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa
	Nombre màxim de Plantes	PB+PP
	Alçada construcció auxiliar	3,00 M
	Ocupació construcció auxiliar	5%
	Ocupació	30%
Edificabilitat	Tanques	
Tanques	1,00M	
Accés a l'edifici	Des de vial	
Paràmetres referits al carrer	Tanques	1,00 m
	Composició de façana	Lliure
	Elements sortints	Admesos dins límits edificables
Paràmetres referits a l'edificació	Cossos sortints	Admesos
	Coberta	Inclinada de teula

CJ-2

4. CONDICIONS D'US.

Usos admesos	Habitatge unifamiliar. Comercial: comerç a la menuda annex a l'habitatge. Oficines i serveis privats. Sanitari. Socio-cultural. Docent. Restauració i espectacles. Recreatiu. Garatge-aparcament. Solament permès quan existeixi un habitatge o es projectin simultàniament
Dotació mínima d'aparcament:	Una plaça d'aparcament privat obligada als edificis de nova construcció.

CJ-2



# AJUNTAMENT DE MASSANES

LA SELVA

*Sector*

## Art. 127 - ~~91~~ SANT ROC.

### 1. OBJECTIUS.

L'objectiu primordial d'aquesta Unitat es dotar el sector de Sant Roc de Massanes (Urbanització residencial), dels serveis i característiques bàsiques per a ser considerat com a sòl urbà. En les anteriors Normes es va donar aquesta qualificació tot i que el sector no reunia les característiques necessàries ni suficients per aquest concepte.

Actualment hi ha aprovat un antic Plan De Extensió el qual es tindria que adaptar a les determinacions urbanístiques actuals.

Tan mateix es pretenen obtenir les cessions ja determinades en el planejament anterior i que es mantenen com a mínimes.

### 2. ÀMBIT.

L'àmbit d'actuació es el delimitat en els plànols de les Normes i el que ja estava establert en els plànols de les Normes anteriors, no alterant-se en cap concepte.

### 3. SUPERFÍCIES

Les superfícies són les determinades en els plànols de les Normes, sense que s'alterin les anteriors.

### 4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

S'aplica a aquest sector la zonificació de Ciutat Jardí-2 (CJ-2) regulada pel sol urbà de tot el municipi

### 5. CESSIONS.

Es pretén obtenir les cessions de la xarxa viària un cop urbanitzada, així com les zones determinades de zones verdes i equipaments pel planejament anterior i que s'annexiona a aquestes Normes. Això s'ha d'aconseguir a través a través del corresponent Projecte de Compensació.

### 6. CONDICIONS DE GESTIÓ.

Inicialment s'estableix com a sistema de gestió el de compensació. S'atribueix un termini màxim de 2 anys per tal de que es porti a terme el corresponent Projecte de Compensació i Urbanització, de forma que en un termini prudent es puguin iniciar les obres per aconseguir els serveis mínims que necessita el sector. Aquests es podran assolir per fases, iniciant-se per les zones majorment ocupades ja per habitatges.

Es manté per aquest Sector la consideració de **Sòl Apte per Urbanitzar** mentre no es completi la seva gestió i Urbanització.

*Sector*

## Art. 128 - ~~92~~ SANT ROC. (CJ-2)

### 1. DEFINICIÓ.

Aquesta zona ordena l'edificació residencial amb edificacions aïllades ja existents i espais lliures entre habitatges a la zona anomenada **URBANITZACIÓ SANT ROC.**

### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.



## CJ-2

Front mínim de parcel·la	20,00 M
Parcel·la mínima	600 M2
Profunditat mínima de parcel·la	20,00 m

## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

## CJ-2

Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,8 m2s/m2s	
	Planta Baixa	d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la	
	Separacions mínimes	3,00 m veïns 5,00 m carrer	
	Alçada reguladora	6,50 m	
	Alçada lliure entre forjats	2,50 m	
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa	
	Nombre màxim de Plantes	PB+PP	
	Alçada construcció auxiliar	3,00 M	
	Ocupació construcció auxiliar	5%	
	Ocupació	30%	
	Edificabilitat		
Tanques	1,00M		
Paràmetres referits al carrer	Accés a l'edifici	Des de vial	
	Tanques	1,00 m	
Paràmetres referits a l'edificació	Composició de façana	Lliure	
	Elements sortints	Admesos dins límits edificables	
	Cossos sortins	Admesos	
	Coberta	Inclinada de teula	

## 4. CONDICIONS D'ÚS.

## CJ-2

Usos admesos	Habitatge unifamiliar. Comercial: comerç a la menuda annex a l'habitatge. Oficines i serveis privats. Sanitari. Socio-cultural. Docent. Restauració i espectacles. Recreatiu. Garatge-aparcament. Solament permès quan existeixi un habitatge o es projectin simultàniament
Dotació mínima d'aparcament:	Una plaça d'aparcament privat obligada als edificis de nova construcció.



## AJUNTAMENT DE MASSANES

LA SELVA



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Girona

### Art. 129 - URBANITZACIÓ RIU CLAR.

#### 1. OBJECTIUS.

L'objectiu primordial per aquesta Urbanització de Riu Clar (Urbanització Residencial) es dotar-la dels serveis i infraestructures bàsiques per completar la seva total urbanització. El sector disposa d'alguns dels serveis i d'altres tan sols parcialment. S'ha de procedir a la comprovació dels existents i adequar-los si cal o completar-los en les zones en que siguin deficitaris o estiguin per instal·lar.

Per tal de reduir part de les infraestructures la Junta de Compensació ha proposat una reducció d'àmbit que es recull inicialment en aquestes Normes i que paral·lelament es tramitarà en una Modificació de Pla Parcial que la concreta. En tot cas es tindrà que garantir la no afectació de drets de propietat de les parcel·les incloses a les zones de reducció.

Tan mateix es pretenen obtenir les cessions ja determinades en el planejament aprovat i que es mantenen, tot i que l'esmentada Modificació les ha de concretar.

#### 2. ÀMBIT.

L'àmbit d'actuació es el delimitat en els plànols de les Normes i el que ja estava establert en els plànols de les Normes anteriors, així com el definit i delimitat pel propi Pla Parcial, alterant-se ara en les dues zones de reducció.

#### 3. SUPERFÍCIES

Les superfícies son les determinades en els plànols de les Normes, en els plànols del Pla Parcial i es concreten en la Modificació que s'està tramitant.

#### 4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

S'aplica a aquest sector la zonificació de Residencial Aïllada regulada específicament pel Pla parcial del sector.

#### 5. CESSIONS.

Es pretén obtenir les cessions de la xarxa viària un cop urbanitzada, així com les zones determinades de zones verdes i equipaments pel planejament anterior i que s'annexiona a aquestes Normes.

#### 6. CONDICIONS DE GESTIÓ.

Inicialment s'estableix com a sistema de gestió el de compensació. S'atribueix un termini màxim de 2 anys per tal de que es porti a terme el corresponent Projecte de Compensació i Urbanització, de forma que en un termini prudent es puguin iniciar les obres per aconseguir la totalitat dels serveis que necessita el sector. Aquests es podran assolir per fases les quals vindran determinades pel corresponent Projecte d'Urbanització.

Es manté per aquest Sector la consideració de **Sòl Apte per Urbanitzar** mentre no es completi la seva gestió i Urbanització.

### Art. 130 - URBANITZACIÓ RIU CLAR. (Pla Parcial).

#### 1. DEFINICIÓ.





# AJUNTAMENT DE MASSANES

LA SELVA

Aquesta zona ordena l'edificació residencial de nova creació amb edificacions aïllades i espais lliures entre habitatges a la zona anomenada **URBANITZACIÓ RIU CLAR**, la qual disposa de Pla parcial aprovat, del qual se'n recullen aquí les principals determinacions.

## 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

### PLA PARCIAL

Front mínim de parcel·la	15,00 M	
Parcel·la mínima	600 M2	
Profunditat mínima de parcel·la		

## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

### PLA PARCIAL

Paràmetres referits a la parcel·la	Volumetria màxima	40%	
	Planta Baixa	d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la	
	Separacions mínimes	3,00 m veïns 5,00 m carrer	
	Alçada reguladora	6,55 m	
	Alçada lliure entre forjats	2,50 m	
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa	
	Nombre màxim de Plantes	PB+PP	
	Alçada construcció auxiliar	3,00 M	
	Ocupació construcció auxiliar	5%	
	Ocupació	20%	
	Tanques	0,30M tanca massissa, resta calat	
Paràmetres referits al carrer	Accés a l'edifici	Des de vial	
	Tanques	1,00 m tanca massissa, resta calat	
Paràmetres referits a l'edificació	Composició de façana	Lliure. Adaptació a la topografia del solar	
	Elements sortints	Admesos dins límits edificables	
	Cossos sortints	Admesos	



	Coberta	Inclinada de teula	
--	---------	--------------------	--

4. CONDICIONS D'ÚS.

**PLA PARCIAL**

Usos admesos	<b>Habitatge unifamiliar.</b> Comercial: comerç a la menuda annex a l'habitatge, desenvolupat sols en planta baixa i ocupant un màxim del 15% de la superfície de la parcel.la Oficines i serveis privats annexes a l'habitatge i en les mateixes condicions que el comerç. Garatge-aparcament solament permès quan existeixi un habitatge o es projectin simultàniament.
Dotació mínima d'aparcament:	Una plaça d'aparcament privat obligada dins de cada parcel.la

Resta pendent en aquest sector l'adaptació del Pla Parcial a la reducció d'àmbit que en aquestes Normes es proposa. Tan mateix es manté la consideració de **Sòl Apte per Urbanitzar**, en tant no es realitzi aquesta adaptació, es completi la gestió del Sector i la seva Urbanització.

**Art. 131 - Zones de desenvolupament Industrial.**

A la zona de desenvolupament Industrial seran d'aplicació els paràmetres establerts pel Pla Parcial corresponent que està aprovat i vigent ja actualment, i que les presents Normes no modifiquen ni alteren en cap de les seves determinacions.

**Art. 132 - DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL.**

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena les construccions industrials en edificació aïllada, que integren l'actual **SOL URBANITZABLE INDUSTRIAL**, el qual disposa de Pla Parcial aprovat i vigent, recollint-se aquí les determinacions principals.

L'edificació es aïllada voltada d'espais lliures privats relacionats directament amb l'edificació.

2. CONDICIONS DE PARCEL.LACIÓ.

	DI (pla parcial)
Front mínim de parcel.la	20,00 m
Parcel.la mínima	1.000 m <sup>2</sup>
	2.000 m <sup>2</sup>
	5.000 m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel.la	20,00 m





Dotació mínima 1 plaça per cada 100 m2 sup. Útil  
d'aparcament:

## CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE. (SNU)

### SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS.

#### Art. 133 - Definició i tipus.

El sòl no urbanitzable compren terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament rural. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori.

#### Art. 134 - Desenvolupament de les NORMES SUBSIDIARIES en SNU

1. Les determinacions que contenen aquestes NORMES SUBSIDIARIES, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans Especials.

2. Els Plans Especials no podran alterar les determinacions de les NORMES SUBSIDIARIES, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

#### Art. 135 - Parcel·lacions mínimes.

1. Es prohibeixen les divisions o les segregacions de terrenys en les següents condicions:

a) Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal establertes en les legislacions corresponents.

b) Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el SNU.

c) Quan no tinguin accés directe a carreteres, pistes forestals o altres vies de domini públic.

2. Les divisions i les segregacions no estan subjectes a llicència municipal (art. 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals i 1 del RD.). No obstant això, es considerarà infracció urbanística el fraccionament del sòl que vulneri les previsions del Planejament urbanístic vigent.

#### Art. 136 - Camins rurals.

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.



2. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estiguin previstes en aquestes NORMES SUBSIDIARIES, en els Plans Especials que desenvolupin o en els Plans Parcial.

S'exceptuen d'aquesta determinació els camins particulars dins les finques privades, oberts per la correcta gestió forestal de les mateixes, sempre i quan estiguin inclosos dins un Pla de Gestió Forestal i obtinguin la corresponent llicència municipal.

3. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

4. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, es consideren incorporats a la documentació d'aquestes NORMES SUBSIDIARIES els corresponents plànols cadastrals de camins rurals i pistes forestals existents amb anterioritat a l'aprovació de les NORMES. També es consideraran incorporats els camins que siguin definits com a Xarxa viària bàsica per a la Prevenció d'Incendis Forestals en el Pla que hagi elaborat l'administració competent en la matèria, així com tots els camins que constin a l'inventari municipal de camins.

5. S'estableix com a criteri general, anar millorant la xarxa viària bàsica del municipi en quan a condicions d'amplada, per tal d'adaptar-se a les necessitats reals del trànsit actual, millorant en el possible el seu traçat i el seu estat de conservació i pavimentació.

Per aquest fet s'estableix una dimensió genèrica per a la xarxa bàsica de camins municipals que permeti tenir una banda de circulació de 5,00 metres i cunetes a cada costat (en cas necessari) de 0,70 metres d'amplada com a mínim, amb els posteriors talussos o desmunts necessaris.

## **Art. 137 - Tanques.**

Les tanques de les parcel·lacions agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen.

Als efectes de no entorpir el possible eixamplament dels camins, esmentat anteriorment, es determina que les tanques tindran que separar-se del eix dels camins de l'estructura viària bàsica, com a mínim 3,20 metres, corresponents a 2,50 m de la meitat de la pista mes 0,70 m de la cuneta corresponent i 1,00 m de separació obligada per tal de permetre el pas d'altres infraestructures o bé de protegir la mateixa circulació.

Els Serveis Tècnics i infraestructures com son les xarxes elèctriques i les de telefonia, tindran en tot cas que respectar les mateixes separacions que les tanques, essent a càrrec seu les obres necessàries en cas de desplaçament de postes i línies en el moment en que les carreteres i camins tinguin que assolir les dimensions establertes a les presents Normes.

## **Art. 138 - Conreus.**

Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als Plans Especials que es redactin per a la protecció d'horts, conreus i espais forestals.

La plantació d'arbres a les vores de les carreteres i camins de la xarxa viària bàsica municipal queda regulada en mantenir una separació mínima de 3,00 des dels arbres primers, fins a la vora exterior de la cuneta de la carretera.



**Art. 139 - Nucli de població.**

En general es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de quatre edificacions en el radi de 250 m, centrat en qualsevol de les edificacions preexistents.

**Art. 140 - Usos permesos i usos prohibits.**

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

2. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable. Amb caràcter general queden prohibits els usos següents:

- a) ús d'habitatge plurifamiliar.
- b) ús comercial.
- c) ús d'oficines.
- d) ús industrial, amb l'excepció d'indústries agropecuàries.
- e) magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader o forestal.
- f) garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries.
- g) abocadors de residus industrials.

**SEC.2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.**

**Art. 141 - Disposicions generals.**

Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús.

En el sòl no urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Això no obstant, podran autoritzar-se seguint el procediment previst per l'art. 44 del RG., edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de SNU i compleixin les condicions específiques de la zona en què s'emplacin.

També podrà autoritzar-se, seguint el mateix tràmit, la construcció d'habitatges unifamiliars quan estiguin vinculats a habitatges ja existents per ampliació del programa familiar o quan estiguin assignats a una finca agrícola que compleixi les condicions de superfície mínima indicades en aquestes normes. En ambdós casos cal garantir la impossibilitat de formació d'un nucli de població.



## Art. 142 - Habitatges.

Els habitatges en SNU, sense perjudici del que aquesta Revisió de les NORMES SUBSIDIARIES determini per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- a) acreditar una propietat de 4,5 ha. de terres de conreu o 25 ha. de sòl forestal. En sol de regadiu serà suficient acreditar 1,25 ha de terreny, segons el Decret 169/1983.
- b) Per sol·licitar llicència de construcció cal inscriure la finca, al Registre, com a indivisible.
- c) No fer possible la formació de nucli de població.
- d) Com a màxim serà de 250 m<sup>2</sup> d'habitatge més 50 m<sup>2</sup> de construccions complementàries.
- e) Les edificacions es separaran més de 10 m dels límits de propietat i dels camins públics.
- f) L'alçada màxima prevista serà de 6,50 m corresponent a planta baixa i una planta pis.
- g) Hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals.
- h) La composició respondrà a la categoria formal de "masia" d'acord amb el tipus tradicionals de la zona. El nivell de construcció i dels materials serà de bona qualitat.

## Art. 143 - Construccions pecuàries.

Les construccions pecuàries en SNU, sense perjudici del que aquestes NORMES SUBSIDIARIES determinin per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- a) Només es permeten quan siguin d'explotació familiar o dels propietaris dels terrenys.
- b) Cal acreditar una propietat mínima d'1,5 Ha en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible
- c) En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final.
- d) No es permet la seva ubicació a menys de 1000m de qualsevol límit de sòl qualificat com Urbà ni a menys de 100 m des de l'eix de carreteres principals i dels d'habitatges existents en SNU. Entre construccions de diferents explotacions pecuàries hi ha d'haver, com a mínim, 500 m de separació. Respecte de camins secundaris la separació mínima serà de 15,00 a les vores del camí.
- e) El màxim sostre construït és de 1.500 m<sup>2</sup>. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 5m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. La llargada no serà superior a 50 m.

## Art. 144 - Magatzems.

La construcció de magatzems en SNU, sense perjudici del que aquestes NORMES SUBSIDIARIES determinin per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o pecuària.



- b) Cal acreditar una propietat mínima d'1,5 Ha de terres de conreu en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible
- c) No es permet la seva ubicació a menys de 100 m des de l'eix de carreteres principals i a 15m de les vores dels camins existents.
- d) El màxim sostre construït és de 1.000 m<sup>2</sup>. Les construccions seran de Planta baixa amb una alçada màxima de 5m, excepte les instal.lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. La llargada no serà superior a 50 m.

**Art. 145 - Construccions d'utilitat pública i d'interès social.**

Es podran autoritzar edificacions i instal.lacions d'utilitat pública i d'interès social, seguint el procediment previst en l'art. 44 del RG.

La relació d'usos admesos per la seva utilitat pública o interès social, així com la regulació detallada de les condicions d'edificació, serà ponderada discrecionalment per la Comissió d'Urbanisme, d'acord amb els art. 127 i 128 del TR i 44 del RG.

**Art. 146 - Construccions i instal.lacions d'obres públiques.**

1. Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal.lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.
2. La sol.licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal.lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.
3. Les construccions que es projectin tindran uns materials, uns acabats i uns colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

**CAP. VI. ZONIFICACIÓ EN SOL NO URBANITZABLE.**

**Art. 147 - Definició de zones**

Dins el sòl no urbanitzable les NORMES SUBSIDIARIES estableixen les següents zones:

- zona agrícola
- zona rural
- zona forestal (en dos tipus: de Conservació i de Ribera)
- zona de protecció natural i paisatgística
- agregat rural Collformic
- àrea extractiva Can Thos





**Art. 148 - Zona agrícola SA**

1. Definició: Sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola, i que encara que puguin no estar conreats en aquest moment, podrien tornar a ser-ho, qualificats d'acord amb els criteris del punt b) de l'art. 117 del TR.

2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu.

3. Regulació per a les edificacions d'utilitat pública i interès social: Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'art. 128 del TR, es declari d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un Pla Especial que contempli:

- a) L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
- b) La servituds de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació del nucli de població.
- c) les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

4. Tractament dels camins: Els camins rurals es mantindran en l'actual traçat, no podent-se edificar a una distància inferior a 15 m de l'eix.

5. Condicions d'ús: Els únics usos permesos són l'agrícola i el pecuari. L'habitatge només és permet a les masies existents

**Art. 149 - Sòl rural. SR**

1. Definició: Sòls que històricament han estat conreats de secà.

2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu.

3. Condicions per a l'edificació: Els habitatges nous han tenir una superfície entre 200 i 600 m<sup>2</sup> construïts. L'alçada no pot superar els 7 metres, que corresponen a planta baixa i una planta pis. La finca sobre la qual s'edifiqui, per complir els requisits necessaris, haurà d'inscriure's al Registre de la Propietat com a unitat indivisible als efectes que preveu l'art. 140 del TR, sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.

3. Regulació per a les edificacions d'utilitat pública i interès social: Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'art. 128 del TR, es declari d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un Pla Especial que contempli:

- a) L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
- b) La servituds de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació del nucli de població.
- c) les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

4. Tractament dels camins: Els camins rurals es mantindran en l'actual traçat, no podent-se edificar a una distància inferior a 15 m de l'eix.

5. Condicions d'ús: En general es permeten els usos d'habitatge, agrícola, pecuari, forestal, càmping i caravàning. A més, a les masies existents es permeten els usos hotel·ler, sanitari, socio-cultural, docent, restauració, recreatiu i esportiu. Referent a l'ús d'habitatge, només s'admet el unifamiliar que no origini possibilitat de formació de nucli de població



## Art. 150 - Sòl forestal. SF

1. Definició: D'acord amb l'art. 2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, aquest qualifica com a sòl forestal els sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustines, de matolls i d'herbes. Els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests, i els erms que per llurs característiques siguin adequats per a la forestació o la reforestació. Aquesta àrea se subdivideix en tres subàrees:

- SF.1 Sòl Forestal de Conservació
- SF.2 Sòl Forestal de Repoblació
- SF.3 Sòl Forestal de Ribera

Per a la subzona SF.2 es redactarà un Pla de producció forestal a fi i efecte de recuperar aquest sòl per a l'ús forestal.

Dins la subzona SF-3 (Forestal de Ribera) es consideren aquells terrenys que essent agrícoles, eventualment s'han plantat amb espècies de creixement ràpid (pollancre, plàtans, etc) de forma circumstancial i de durada equivalent al torn de l'espècie.

A Massanes la zona Forestal es de Conservació i no hi ha previstes zones destinades a la Repoblació de forma específica. Es per això que a la part de Documentació Gràfica s'assenyalen les Zones de Conservació i la Forestal de Ribera, situant-se aquesta última bàsicament en les proximitats de les lleres dels rius i rieres.

2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínimes Forestals.

3. Condicions de l'edificació: Només s'admetran noves edificacions d'acord amb l'art. 22 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, i les limitacions que imposen aquestes Normes. La finca sobre la qual s'edifiqui, s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat com a unitat indivisible als efectes que preveu l'art. 140 del TR. sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.

4. Regulació per a les edificacions d'utilitat pública i interès social: Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'art. 128 del TR, es declarin d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un Pla Especial que contempli:

- a) L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
- b) La servituds de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació del nucli de població.
- c) les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

5. Condicions d'ús: En general l'únic us admès és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria. A més, a les masies existents es permet l'ús d'habitatge amb una densitat màxima d'un habitatge cada 200 m<sup>2</sup> construïts.

6. L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.

## Art. 151 - Zona de protecció natural i paisatgística

### 1. DEFINICIÓ.



# AJUNTAMENT DE MASSANES

LA SELVA

Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, ha de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar-les transformant les seves condicions actuals.

En aquest cas concret el sòl de protecció natural s'assimila a la zona de l'àmbit de la Riera de Santa Coloma inclosa en el PEIN.

## 2. SEGREGACIONS.

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima que determina el Decret 169/83, de 12 d'abril o a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/90, de 23 de gener, segons sigui la situació de la finca.

## 3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

En aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, la tala d'arbrat i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn. S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents. Aquestes obres s'hauran de justificar en funció del programa familiar dels residents i es realitzaran amb respecte a l'entorn.

## 4. REGULACIÓ PER A LES EDIFICACIONS D'UTILITAT PÚBLICA I INTERÈS SOCIAL.

En consideració de quins són els àmbits territorials qualificats amb aquesta zona i quines les característiques morfològiques, no s'hi consideren admissibles les edificacions d'utilitat pública i interès social.

## 5. CONDICIONS D'ÚS.

L'únic ús admès és el forestal o agrícola segons el que sigui en el moment de l'aprovació inicial d'aquesta Revisió de les NORMES SUBSIDIÀRIES de MASSANES. A les masies existents s'hi admet el de l'habitatge familiar.

### Art. 152. Agregat Rural Collformic.

#### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació residencial a la zona rural existent, ja dotada amb diverses edificacions aïllades lligades directament a l'activitat agrícola, al sector anomenat **COLLFORMIC**. Es tracta aquest sector com un Agregat Rural, es a dir, un nucli amb entitat pròpia que manté les seves característiques.

Aquest nucli-agregat rural seguirà mantenint la seva qualificació com a **SÒL NO URBANITZABLE**.

Es regula la formació de **NUCLI DE POBLACIÓ** en aquest Sector a l'establiment d'un màxim de 10 habitatges per Ha.

#### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

<b>AR</b>	
<i>Front mínim de parcel·la</i>	<b>20,00 M</b>
<i>Parcel·la mínima</i>	<b>12.500 M2. Mantinent l'estructura de la propietat vigent. .</b>
<i>Profunditat mínima de parcel·la</i>	<b>20,00 m</b>



## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

AR

Paràmetres referits a la parcel·la	<i>Volumetria màxima</i>		
	<i>Planta Baixa</i>	d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la	
	<i>Separacions mínimes</i>	3,00 m veïns 5,00 m carrer	
	<i>Alçada reguladora</i>	6,55 m	
	<i>Alçada lliure entre forjats</i>	2,50 m	
	<i>Punt d'aplicació de l'alçada reguladora</i>	Planta baixa	
	<i>Nombre màxim de Plantes</i>	PB+PP	
	<i>Alçada construcció auxiliar</i>	3,00 M	
	<i>Ocupació construcció auxiliar</i>	5%	
	<i>Ocupació</i>	30%	
	<i>Edificabilitat</i>		
Paràmetres referits al carrer	<i>Tanques</i>	1,00M massís, resta calat	
	<i>Accés a l'edifici</i>	Des de vial	
Paràmetres referits a l'edificació	<i>Tanques</i>	1,00 m massís, resta calat	
	<i>Composició de façana</i>	Lliure	
	<i>Elements sortints</i>	Admesos dins límits edificables	
	<i>Cossos sortints</i>	Admesos	
	<i>Coberta</i>	Inclinada de teula	

## 4. CONDICIONS D'ÚS.

AR

<i>Usos admesos</i>	Habitatge unifamiliar. Comercial: comerç a la menuda annex a l'habitatge. Oficines i serveis privats annexes a l'habitatge. Garatge-aparcament solament permès quan existeixi un habitatge o es projectin simultàniament.
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	Una plaça d'aparcament privat obligada dins de cada parcel·la.

## 5. CONDICIONS ESPECIALS.



Bàsicament es destinarà el sòl englobat dins aquest sector a la construcció de nous habitatges per familiars dels habitants actuals de la zona a l'efecte de que es pugui col.laborar en el manteniment de les finques i els treballs agrícoles de la unitat familiar, sense cap tipus d'especulació.

No es permeten noves parcel.lacions de les finques actuals en parcel.les inferiors a 1,25 Ha de terreny. Les parcel.les registrades abans de l'aprovació de les Normes podran ser edificades pels usos especificats i en les condicions expressades, tot i que la seva superfície sigui inferior a l'establerta com a mínima.

Per tal de que les finques puguin ser edificades han de tenir front al camí o camins existents dins l'estructura viària actual dels sectors, no permetent-se l'obertura de nous camins. Actualment està executada la xarxa de sanejament i la pavimentació dels vials principals existents.

## **Art. 153 – Area Extractiva Can THOS.**

### **1. DEFINICIÓ.**

Existeix dins del sòl no urbanitzable una àrea extractiva d'àrids, en funcionament i prèviament autoritzada de forma favorable per la Delegació Territorial a Girona del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya

Aquesta zona està ubicada a l'encreuament de les carreteres de Mallorquines i del Camí del Barri Rieral (camí a Riu Clar).

### **2. UBICACIÓ.**

L'àrea extractiva actual es troba situada a l'encreuament de les carreteres de mallorquines i el Camí del Barri Rieral que porta a la urbanització Riu Clar. La seva ubicació actual queda reflectida bàsicament en els plànols 5,5D i 6 de les Normes Subsidiàries de Massanes i en el plànol 01 de la present Modificació.

Geogràficament també s'emplaça l'àrea extractiva a la zona de confluència de la Riera de Massanes amb la Riera de Santa Coloma en el seu costat nord-oest. La zona s'anomena Camp de la Creu- Les Tanques. Ocupa actualment la vessant sud-est d'un turó de poc menys de 130.00 m d'alçada.

La zona es pretén ampliar amb terrenys de la mateixa finca, i propietat que l'actual, situats cap al costat nord- Oest i que conformen la mateixa vessant del turó esmentat. Llinden per la part nord del Camí del Barri Rieral, respecte del qual es preveu deixar una zona perimetral sense explotació als efectes de la protecció de la pròpia carretera i de reduir l'impacte ambiental de l'entorn de la mateixa.

Tot i ser considerada la zona com a "Forestal de Conservació" és precisament una finca que necessita una millora i no una conservació estricta ja que actualment les plantacions són d'eucaliptus, espècies no autòctones i gens vàlides per les característiques ambientals de la zona. La procedència d'aquestes plantacions d'eucaliptus va estar propiciada per la demanda de fusta d'aquestes característiques procedent de les papereres emplaçades a les comarques de Girona. Com es sabut aquestes espècies malmeten la qualitat natural dels sòls. S'ha considerat que amb una correcta Restauració Ecològica després de l'extracció, la zona guanyarà amb el tractament mediambiental, havent desaparegut aquestes espècies arbòries i si que aleshores es podrà considerar com a Zona de Conservació.



L'àrea que es pretén ampliar té una continuïtat física amb la zona extractiva actual, amb la qual cosa es garanteix un tractament restaurador homogeni i continu de cara al resultat final un cop transformada la topografia física de la zona.

La superfície de la zona a ampliar es de 63924.00 m<sup>2</sup> i s'han avaluat els recursos a obtenir en uns 300000.00 m<sup>3</sup> aproximadament, per una explotació que té prevista una durada màxima de 10 anys amb la Restauració inclosa, ja que aquesta s'anirà portant a terme de forma paral·lela a les extraccions.

S'adjunta com a **PLÀNOL 03, plànol topogràfic de delimitació de la zona extractiva actual i de la zona ampliada**, relatiu a aquest sector, corresponents al Projecte General d'Excavació i Restauració Ecològica de l'Extracció de granit" anomenada "Ampliació Can Thos", que ha estat presentat a l'Ajuntament en justificació de la sol·licitud esmentada. En aquests es determina la zona explotada actualment com a ÀREA EXTRACTIVA i l'ampliació de l'àrea que es Projecta.

L'Extracció de la Restauració previstes pretenen dotar a la zona d'uns terrenys acabats amb una pendent inferior a les actuals, limitant-se a formacions de plataformes contínues amb uns pendents no majors de 20° (entre 7° i 20°) i amb la replantació d'espècies arbòries autòctones com ho són pins i alzines.

De l'estudi geològic portat a terme en el Projecte de sol·licitud s'observa que la zona es adequada per aquesta activitat, estant conformat per roques plutòniques, leucogranets de gra gruixut. Tan mateix s'ha estudiat la incidència ambiental a 2000 m a l'entorn de la zona extractiva, no existent ni provocant alteracions ambientals de significació. Tampoc hi ha a la zona extractiva ni actual ni ampliada, cap incidència sobre els recursos hídrics naturals (rierols, torrents,...) No s'afecta cap massa forestal autòctona, cap infraestructura, edificació propera, així com tampoc aigües superficials ni captacions.

S'adjunta com a **PLÀNOL 04, el plànol topogràfic de delimitació de la zona extractiva ampliada amb els perfils naturals, tan actuals com modificats després de la restauració**, relatiu a aquest sector, corresponents al Projecte General d'Excavació i restauració Ecològica de l'Extracció de Granit anomenada "Ampliació Can Thos", que ha estat presentat a l'Ajuntament en justificació de la sol·licitud esmentada. En aquests es determina la zona explotada actualment com a ÀREA EXTRACTIVA i l'ampliació de l'àrea que es Projecte.

A nivell gràfic s'adjunta com a **PLÀNOLS 05 i 06, còpia zonal dels plànols nº 5 i 5D (MODIFICATS) de ZONIFICACIÓ de la ZONA EXTRACTIVA CAN THOS amb l'AMPLIACIÓ proposat**, relatiu a aquest sector, corresponent a les Normes Subsidiàries Modificades. En aquests es determina la zona qualificada com a ÀREA EXTRACTIVA CAN THOS, un cop aprovada la Modificació puntual que ara es tramita.

### 3. MESURES CORRECTORES.

S'evitarà la sortida excessiva de pols del conjunt de l'activitat per tal de minimitzar i reduir l'impacte atmosfèric.

Es controlarà la pols provinent del transport del material, efectuant-se un reg periòdic que serà com a mínim diari a la totalitat de la superfície afectada i bàsicament en els camins d'accés.

S'efectuarà el tancament perimetral de l'activitat, prèvia la corresponent delimitació.

Es controlarà i es prohibeix qualsevol abocament incontrolat de residus en les àrees d'afecció.



Es prohibeix la instal·lació de maquinaria permanent per al tractament i classificació del material extret.

#### **TÍTOL IV. NORMES ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI.**

##### **Art. 154 - Definició**

L'àmbit d'ordenació del PE de Protecció de Patrimoni es el Catàleg de construccions d'interès que cal concretar d'acord amb el que preveuen els art. 38 del TR. i el 86 del RP.. A la espera de la redacció del PE de Protecció de Patrimoni, les NORMES SUBSIDIARIES defineixen un Pre-Catàleg d'elements que pel seu interès històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic, han de disposar, de forma urgent, d'una especial protecció

##### **Art. 155 - Pre-catàleg**

El pre-catàleg estableix diferents situacions, segons les característiques particulars de cada un dels elements a protegir, per tal de concretar les condicions especials de protecció de cada un dels elements.

- Situació 1- Béns d'Interès Cultural: Els B.I.C. tindran el nivell de protecció integral, que els assigna la Llei 16/1985 de 26 de juny del Patrimoni històric espanyol.

- Situació 2- Cases, masies i ermites: Elements catalogats sotmesos a les condicions generals de protecció que aquestes normes determinen per al pre-catàleg.

- Situació 3- Àrees arqueològiques: n'hi ha de dos tipus:

a) Jaciments arqueològics: Quedaran protegits per un radi de 50 m. Les llicències d'obres dins d'aquest radi hauran de ser objecte d'informe previ del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, que podrà dictaminar la realització de sondeigs arqueològics, per tal de delimitar el jaciment i decidir posteriorment l'actuació més adient.

b) Les zones d'expectativa arqueològica: Són així considerades les zones on s'han produït troballes aïllades i superficials, que no proporcionen la suficient informació per a situar el jaciment possible. En aquestes zones, prèviament a la concessió de llicència d'obres, s'haurien de realitzar sondeigs i prospeccions arqueològiques d'acord amb el Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, per tal de confirmar l'existència del jaciment

1. Queden inclosos en el Pre-catàleg de patrimoni a protegir els elements que es relacionen . Tots ells estan grafiats i referenciats en els plànols d'ordenació, essent objecte de una definició prèvia i atenent als criteris establerts pel Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

##### **ELEMENTS NATURALS:**

- Pont Penjant
- Mina Sol d'en Dois
- Camí de Font de Pola



# AJUNTAMENT DE MASSANES

LA SELVA



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Girona

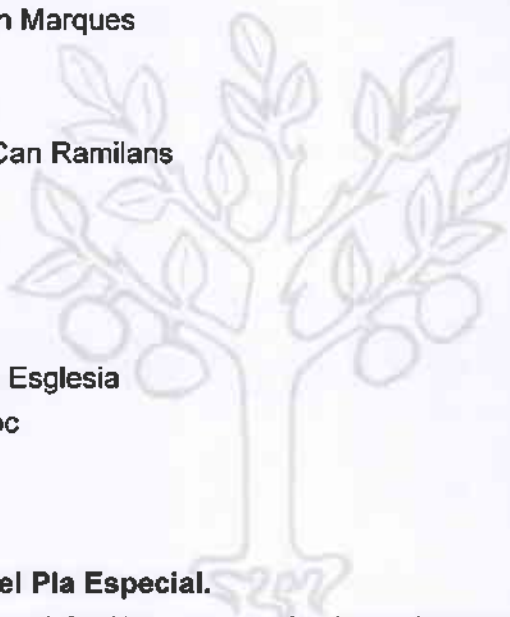
- Mines Rectoria Vella
- Turó de Sant Roc
- Mina d'en Fonolleda
- Roure del Plá d'en Marqués
- Gorg d'en Parroi

## MASIES:

- Cal Ferrer Pagés
- Can Regás
- Can Cambrerol
- Mas Ferran
- Baronia de Quadres
- Masoveria de la Baronia de Quadres
- Forn d'en Soler
- Casa Nova d'en Marques
- Can Molins
- Can Ramilans
- Masoveria de Can Ramilans
- Can Thos
- Can Fonolleda

## EQUIPAMENTS:

- Rectoria vella
- Absis Romànic Esglesia
- Ermita Sant Roc



## Art. 156 - Contingut del Pla Especial.

1. El PE ha de concretar el Catàleg segons els elements precatalogats i altres elements o conjunts que responguin a un nivell suficient d'interès.
2. En la redacció del catàleg ressenyat, el Pla Especial podrà, també, excloure algun dels elements inclosos en el pre-catàleg, justificant degudament els motius d'exclusió.
3. El Pla Especial també podrà reduir al mínim les condicions de protecció a algun dels elements inclosos en el pre-catàleg.
4. El Pla Especial ha de definir exhaustivament els perímetres corresponents a cadascun dels elements catalogats, amb el contingut de la protecció específica per cada un d'ells.
5. El Pla Especial ha de definir un règim particular econòmic-fiscal, tendent a estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats.

## Art. 157 - Condicions del Pla Especial.

1. Condicions d'edificabilitat.





# AJUNTAMENT DE MASSANES

LA SELVA

a) En els solars intersticials d'un tram de carrer catalogat, podran aixecar-se noves edificacions que se subjectin, no solament a la normativa general de la zona que l'envolti, sinó també a les prescripcions que el Pla de Protecció determini.

b) Els edificis i àmbits catalogats tindran la possibilitat d'edificar en els espais lliures dels solars, o d'augmentar el volum edificat, si en el seu cas així ho determina el Pla Especial, per a cada un dels elements en forma individualitzada i concreta.

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

a) El Pla Especial contemplarà el règim concret de les obres de conservació i restauració, millora, ampliació, substitució i nova edificació, també el règim d'usos aplicables en els elements catalogats.

b) El Pla preveurà que, en qualsevol cas, aquestes llicències necessitaran un informe previ de l'equip tècnic municipal, i d'un informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

## 3. Condicions de l'immoble protegit.

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

## 4. Condicions de les obres de consolidació i conservació.

a) En tant no sigui vigent el Pla Especial corresponent, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent, amb informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, que haurà d'ésser emès en el termini de 10 dies. Els usos seran concordants amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir. Es prohibeixen expressament l'enderrocament o la transformació i canvi de les característiques físiques dels edificis i, si escau, de llurs entorns ambientals.

b) Així mateix, en tant no sigui vigent el Pla Especial, els àmbits catalogats no poden ser modificats, ni en la seva estructura ni en els seus elements constitutius, sense llicència municipal, la qual serà sol·licitada amb un projecte signat per un titulat superior facultat. Aquest projecte haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafiaran en plànols de planta, secció i alçats.

## DISPOSICIONS TRANSITORIES

### Primera.- Usos disconformes .

1. Es consideraran com a ús disconforme les activitats de categoria superior a la màxima admesa a la zona on s'emplacen. Per a aquestes activitats només s'admetran canvis de millora i ampliació sempre que no s'incrementi la càrrega contaminant de l'activitat autoritzada.

2. Les activitats amb possessió de llicència en les que concorrin algunes de les següents condicions hauran d'adaptar les seves condicions exigides per aquesta normativa:

a. càrrega tèrmica ponderada superior en un 50% al permès.

b. Ubicades en edificis d'ocupació mixta amb alguns dels usos contemplats en la NBE-CPI-91 o en la NBE-CPI-82.



c. Resistència estructural de l'edifici o elements compartimentadors inferior al valor QTP/4 (en minuts).

### **Segona.- Volums disconformes i fora d'ordenació**

1 Quan els edificis i instal·lacions construïdes amb llicència amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes **NORMES SUBSIDIARIES**, estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació d'acord amb les limitacions assenyalades al paràgraf següent.

2. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però si les petites reparacions que exigissin la higiene, ornament i conservació de l'immoble.

3. Quan les determinacions del planejament no haguessin de donar lloc a la situació de fora d'ordenació, en els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació i canvi d'us d'acord amb les condicions bàsiques que aquestes Normes estableix per a cada zona.

### **Tercera.- Parcel·les fora d'ordenació**

4. En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixin les **NORMES SUBSIDIARIES** per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial del present pla i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior. Per a algunes zones s'estableix al capítol corresponent una regulació més precisa de les condicions d'edificació en aquests supòsits.

### **Quarta - Pla Especial de Protecció de patrimoni.**

En tant no sigui vigent el Pla Especial, es podran redactar Plans Especials de Protecció de Patrimoni de caràcter individualitzat, referits a alguns dels elements o àmbits del precatàleg.

MASSANES, 4 de febrer de 2004.



## CONDICIONS ESPECÍFIQUES RESPECTE DEL MEDI AMBIENT RELACIONADES AMB EL PLANEJAMENT

Les presents condicions normatives regulen les incidències que sobre els temes de planejament tenen les consideracions Medi-Ambientals i als efectes d'avaluar i protegir les fragilitats que presenten els recursos naturals afectats així com la capacitat i vulnerabilitat del territori que afecta.

Es consideren bàsicament les incidències del temes Medi-Ambientals sobre el sòl no urbanitzable, tant pel que fa referència als espais naturals protegits com als diferents tipus de sòl no urbanitzable (forestal, rural, bosc i àrees extractives).

D'altra banda, es consideren específicament les possibles incidències i proteccions dels sistemes generals i locals com els recs i rieres, les infraestructures i els serveis tècnics (instal·lacions o infraestructures de gestió de residus ...)

Tanmateix, es determinen pel sòl urbanitzable les consideracions que els diferents documents de planejament a tramitar pel seu desenvolupament han d'observar i contindre.

### SÒL NO URBANITZABLE.

Dins aquest apartat es defineix bàsicament els espais d'especial protecció com és l'espai natural de la Riera de Santa Coloma i les zones que mereixen una protecció natural paisatgística concreta, així com les zones d'activitat extractiva.

#### Espai natural de la Riera de Santa Coloma.

El terme municipal de Massanes té dins el seu àmbit territorial una part inclosa dins l'espai natural de la Riera de Santa Coloma intregant del Pla d'Espais d'Interès Natural definits pel Decret 328/1992, de 14 de desembre.

Àmbit territorial inclòs dins d'aquest espai natural de la Riera de Santa Coloma queda definit d'acord amb les delimitacions indicatives, grafiades als plànols a escala 1:50.000 i les descripcions dels límits expressades al document III, de síntesi informativa, actuacions preventives i altres determinacions (art. 3 del Decret 328/92). En aquest cas concret de la Riera de Santa Coloma, la delimitació definitiva es troba en tramitació en el Pla Especial de protecció dels medi natural i del paisatge dels Estanys de Sils, Turons de Maçanet i Riera de Santa Coloma, aprovat provisionalment en data 29 de desembre de 1997.

Tanmateix àmbit del territori de Massanes inclòs dins el PEIN queda reflectit en la documentació gràfica de les Normes Subsidiàries en els plànols 5 i 6 a escala 1:10.000, i ens plànols 5E i 5F a escala 1:5.000.



## AJUNTAMENT DE MASSANES

LA SELVA



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Girona

A tots els efectes les presents Normes Subsidiàries es fan seves i incorporen com a normatives, les determinacions del PEIN a que fa referència l'article 13 de l'esmentat Decret.

A nivell normatiu, àmbit inclòs dins l'espai natural de la Riera de Santa Coloma es regirà, un cop aprovat definitivament, pel Pla Especial de Protecció del Medi Natural i del Paisatge dels Estanys de Sils, Riera de Santa Coloma i Turons de Maçanet. Entretant aquesta zona es regirà per les determinacions del Decret 328/1992, de 14 de desembre i per la normativa de sòl no urbanitzable d'aquestes Normes.

### Zones de Protecció Natural paisatgística.

Aquestes Normes fan coincidir les zones de protecció Natural i Paisatgística en sòl no urbanitzable, amb les definides com Espai Natural de la Riera de Santa Coloma, quedant reflectides gràficament en els plànols 5 i 6 a escala 1: 10.000 i 5E i 5F a escala 1: 5.000.

### Zona d'Activitat Extractiva

Es defineix com a zona apte per Activitats Extractives la zona anomenada "Can Thos" àmbit de la qual és la definida gràficament en els plànols números 3 i 4 de la modificació puntual de les normes subsidiàries de planejament de Massanes aprovada definitivament per la C.T.U.G. en data 4-2-2004 i que s'adjunten al present text Refós.

## SÒL URBANITZABLE

### Planejament subsidiari

El sòl urbanitzable admet la seva transformació mitjançant els corresponents documents de planejament com poden ser plans parcials, etc. Sens perjudici de les determinacions general contingudes en les presents Normes Subsidiàries de planejament i de les previsions del Decret Legislatiu 1/1990, s'introdueixen tot seguit un seguit de consideracions especial pel que fa referència a la protecció del medi ambient.

Concretament els documents de planejament hauran de preveure i determinar les infraestructures i equipament necessaris pe facilitar la gestió ambiental: xarxa de vigilància de la qualitat dels recursos naturals afectats (aire, aigua, sòl,...), infraestructura de recollida i tractament de les aigües residuals, ubicació i reserva de zones per a les instal.lacions de recollida selectiva de deixalles i residus (contenidors,...), així com les zones per operacions de recollida i transport dels residus.

Especialment i pels documents de planejament (normalment plans parcials) destinats al desenvolupament de sòl destinat a usos industrials, aquests han de preveure a més:

- Les reserves de sòl per a instal.lacions de recollida selectiva, emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus industrials d'acord amb el que determina l'article 43 de la Llei 6/93, de 15 de juliol, reguladora de residus.



- La determinació específica i completa de la classe, categoria i envergadura de les indústries que s'hi poden instal·lar com a conseqüència dels requeriments ambientals del territori.
- Ordenances específiques per a la protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les matèries, han de regular, com a mínim, els aspectes relacionats amb les aigües residuals, residus, protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera), sorolls i vibracions. Aquestes ordenances estaran sotmeses a les determinacions generals establertes en aquestes Normes i a quantes ordenances específiques en la matèria estiguin vigents en el seu moment.
- Es realitzarà una avaluació de la potencial incidència ambiental atenent a les fragilitats dels recursos naturals afectats així com la capacitat i vulnerabilitat del territori que implica, a l'efecte d'introduir les mesures correctores que escaiguin.

## SÒL URBÀ

En els edificis de nova construcció tan d'habitatges com d'oficines, en els comerços, tallers i altres establiments emplaçats en medis urbans, s'hauran de preveure espais d'instal·lacions que facilitin la recollida selectiva de residus i, en general, les operacions de gestió descrites en la llei.

Així mateix es tindrà que preveure, en la xarxa viària urbana i en els camins veïnals, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

## CONSIDERACION GENERALS SOBRE LA PROTECCIÓ DEL MEDI

A més de les determinacions establertes en el cos normatiu de les presents Normes Subsidiàries es tindran particularment en compte les indicacions següents:

### Protecció del Medi Atmosfèric

#### a) Emissions a l'atmosfera.

Totes les activitats amb focus emissors de fums i gasos, estan obligades a limitar els nivells d'emissió als límits admissibles fixats pel Decret 833/1975, de 6 de febrer, de desplegament de la "Ley 38/1972 de protecció del ambiente atmosférico" i normativa concordant, així donar compliment a les determinacions de la legislació esmentada i les determinacions de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric, Llei 6/1996, de 18 de juny, de modificació de la Llei 22/1983 i Decret 322/1987 de desplegament de la Llei 22/1983.

Per aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en la llicència per a l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten sotmeses igualment, si s'escau, a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris que permetin dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyalin en l'esmentada llicència.

#### b) Sorolls i vibracions.

Amb general serà l'aplicació en tot el municipi l'Ordenança Municipal Tipus, reguladora de sorolls i vibracions aprovada per resolució del Conseller de Medi Ambient de data 30 d'octubre de 1995.



Específicament s'estarà a lo regulat per la Ordenança Municipal Reguladora de Sorolls i Vibracions del municipi de Massanes aprovada el 23 de desembre de 1999.

## c) Extraccions d'Àrids i Terres.

Aquestes activitats tindran com a referència les determinacions del Decret 257/1995 a més de les disposicions específiques contingudes en aquestes Normes. Especialment cal observar els aspectes que s'esposen tot seguit per les diferents activitats extractives que es consideren, com són:

### 1) Activitats Extractives.

Per aquest tipus concret d'activitats la concessió de la llicència municipal, que es tindrà que tramitar segons el que preveu la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció Integral de l'Administració Local, estarà condicionada a l'obtenció de l'autorització, permís o concessió minera que l'activitat extractiva de què es tracti requereixi. En aquest darrer tràmit, en aplicació de les determinacions de la Llei 12/81 de 24 de desembre, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció d'espais naturals afectats per activitats extractives i Decret 343/1983, de 15 de juliol, sobre normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives, s'haurà d'incloure el programa de restauració que haurà de comptar amb l'informe preceptiu del Departament de Medi Ambient .

### 2) Extraccions de materials en les zones del domini públic hidràulic.

Les extraccions de materials en tota la zona de domini públic hidràulic, resten sotmeses a l'obtenció de l'oportuna concessió per part de l'Agència Catalana de l'aigua, tràmit que haurà d'incloure l'informe preceptiu i vinculant del Departament de Medi Ambient d'acord amb l'article 2.1 lletra e) decret 67/1991, de 8 d'abril , pel qual s'assignen competències i funcions al Departament de Medi Ambient.

## d) Aigües residuals.

Per a l'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram s'haurà de disposar, si resulta necessari, d'un sistema de pre-tractament i depuració en origen que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabdals) que resultin de les normes de gestió de la estació depuradora corresponent i siguin fixats per la Junta de Sanejament, per ordenança municipal o per l'organisme al càrrec d'aquesta gestió.

Amb caràcter general (per a tot l'àmbit del municipi) quan no sigui possible la connexió amb la xarxa general del clavegueram i, per tant, amb el sistema de tractament corresponent, s'haurà de comptar amb sistemes de tractament autònoms per als quals serà necessària la preceptiva autorització d'abocament de la Junta de Sanejament. Resta prohibit qualsevol abocament a la llera pública sense l'autorització esmentada.

## e) Residus.



# AJUNTAMENT DE MASSANES

LA SELVA

La regulació d'aquest àmbit material es regeix actualment per la Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus, la qual estableix, en el seu títol primer, entre d'altres aspectes, les competències dels ens locals i els principals instruments de gestió en aquest àmbit.

## f) Enderrocs i altres residus de la construcció.

La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavacions i processos de desmantellament i enderroc d'edificis i d'instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador enderrocs i altres residus de la construcció.

Cal condicionar expressament l'obtenció de la llicència municipal per a l'enderrocament de construccions en compliment de les determinacions del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altre residus de la construcció.

Queda expressament prohibit efectuar abocaments incontrolats de residus de la construcció i, en particular, la seva utilització en el reblliment de camps i terrenys en sòls no urbanitzables.

Massanes, 1 de juny de 2001.

**Joan Castellví i Cusó**

**Arquitecte**

Expedient: 05/017407

**Diligència:** La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 29 de juny de 2005 va adoptar el següent acord:

Donar conformitat al text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Massanes, promogut i tramès per l'Ajuntament, amb la incorporació d'ofici de les figures annexes a la normativa, en el format original que presenten en les normes subsidiàries vigents.

Girona, 29 de juny de 2005

La secretària de la Comissió

**Diligència:** Per fer constar que aquest Text Refós ha estat aprovat definitivament pel Ple Municipal de data 5 de maig de 2005.

Massanes, 9 de maig de 2005.

**M. Carme Solís Ferrer. La Secretària**





AJUNTAMENT DE MASSANES  
LA SELVA



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Girona



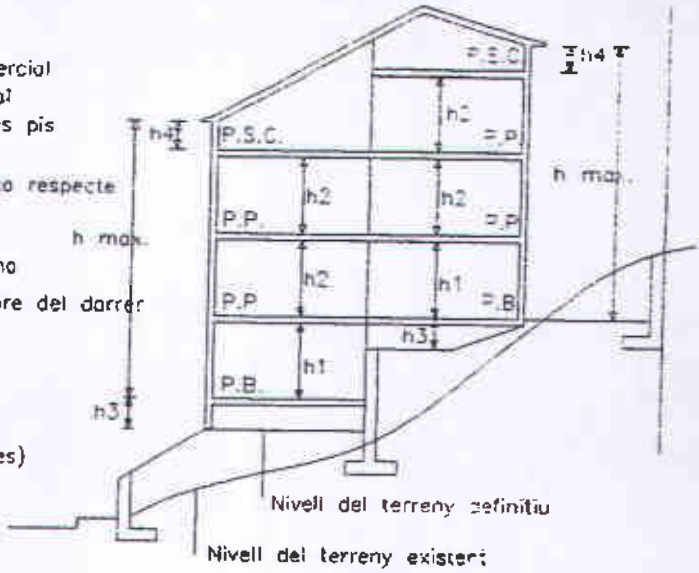


NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 1 | ARTICLE 20,21,22,23,24

Regulació d'alcades

- h 1 Alcada lliure mínima de P.B.  
 2,50 = h1 en edifici no comercial  
 3,00 = h1 en edifici comercial
  - h 2 Alcada lliure mínima de plantes pis  
 2,50 = h2
  - h 3 Alcada max. de la Planta baixa respecte  
 la rasant definitiva del terreny  
 1,00 = h3
  - h max. : Alcada reguladora maxima
  - h 4 Alcada de la coberta per sobre del darrer  
 element resistent  
 0,40 = h4
- P.B. : Planta baixa  
 P.P. : Planta pis  
 P.S.C. : Planta sota coberta (golfes)

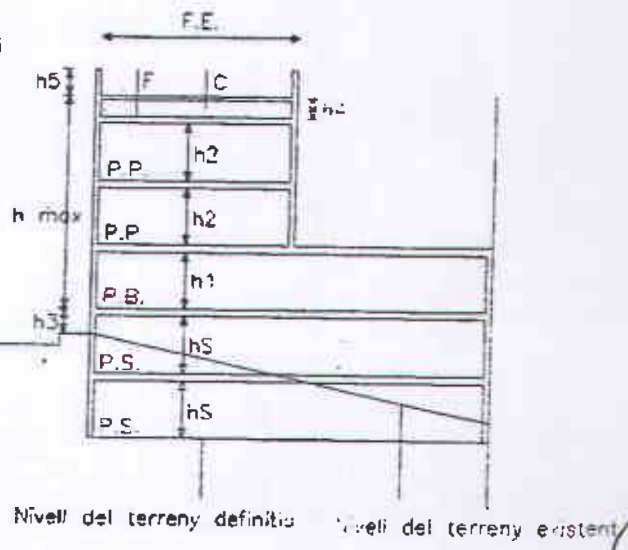


NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 2 | ARTICLE 20,21,22,24,34

Regulació d'alcades

- h 5 Alcada lliure mínima de la planta soterrani  
 2,20 = h5
  - h 1 Alcada lliure mínima de P.B.  
 2,50 = h1 en edifici no comercial  
 3,00 = h1 en edifici comercial
  - h 2 Alcada lliure mínima de planta pis  
 2,50 = h2
  - h 3 Alcada de la Planta baixa respecte  
 la rasant del carrer
  - h max. : Alcada reguladora maxima
  - h 4 Alcada de la coberta per sobre del darrer  
 element resistent  
 0,60 = h4
  - h 5 Alcada de la barana per damunt de la  
 coberta plana.  
 1,00 = h 5
- P.B. Planta baixa  
 P.P. Planta pis  
 P.S. Planta soterrani

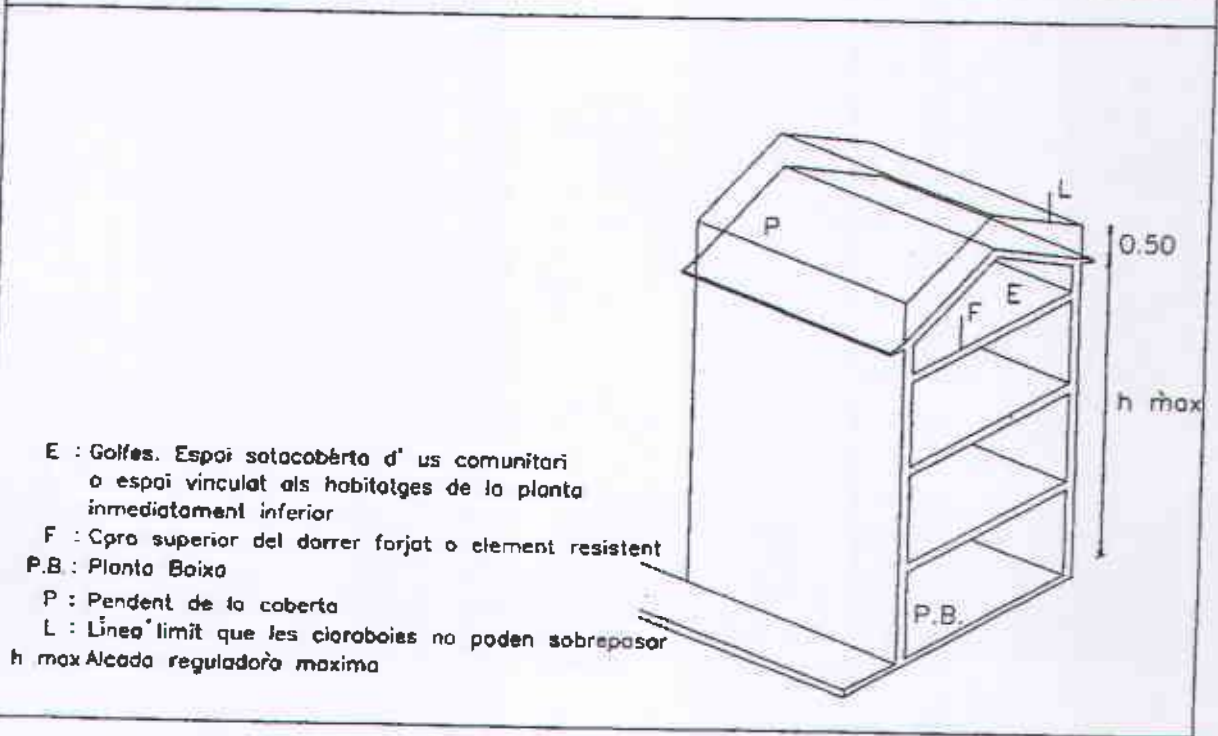




NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 3 | ARTICLE 23,24,34

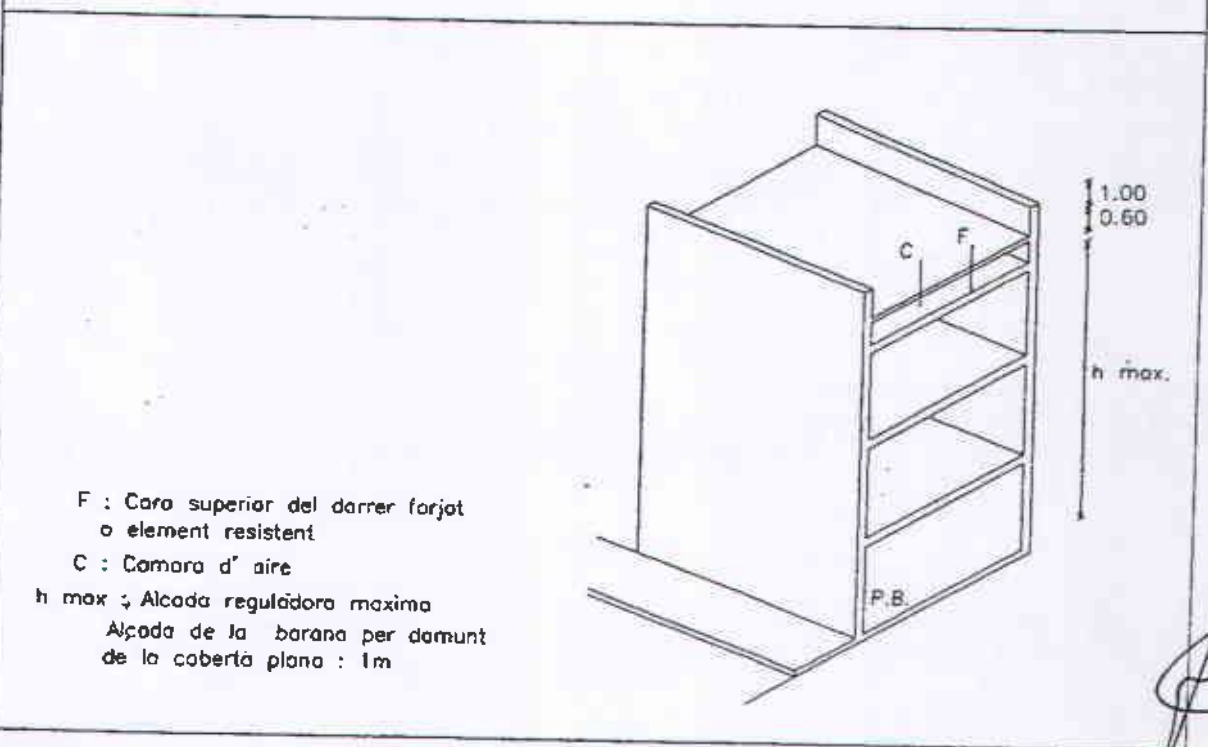
Planta coberta



NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 4 | ARTICLE 24,34

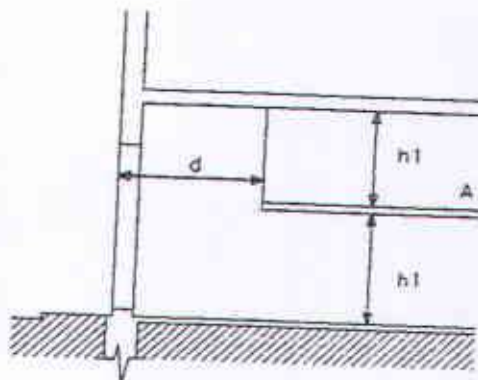
Planta coberta



NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 5 | ARTICLE 26

Entresolat



h1 : Alcada lliure mínima per sobre i per sota de 1<sup>a</sup> entresol A

h1 = 2.20 m

d = 3.00 m

NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 6 | ARTICLE 27

Regles per a tracar l'alineació en cantonades de carrers

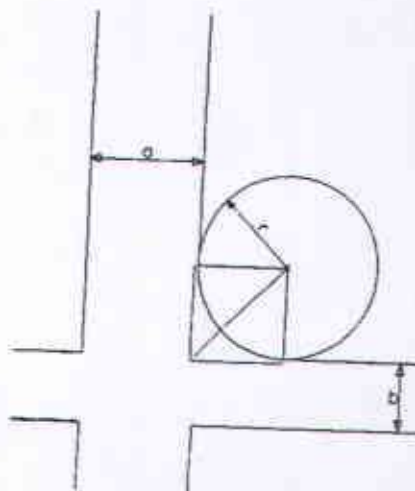
r : Radi de circumferència inscrita entre les dues façanes

si  $(a+b) \geq 8m$   
 o  $b \geq 3m$  }  $r=2m$

si  $< 8$   $(a+b)r=4a$

si  $\geq 2$   $(a+b)r=8a$

si  $20 < (a+b)$   
 o  $a \geq 12m$  }  $r=8m$



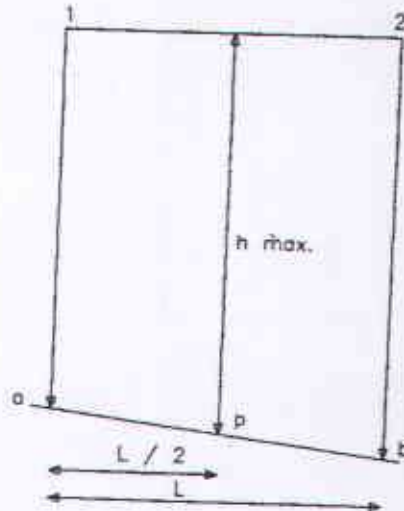


NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 7 | ARTICLE 35.1.a

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL  
 Regles sobre determinació d' alcades

Suposít 1.a : diferencia de nivells entre  
 les cotes extremes en els punts a o b  
 i el centre de la façana menor o igual a 0,60m  
 $h \leq 0.60$



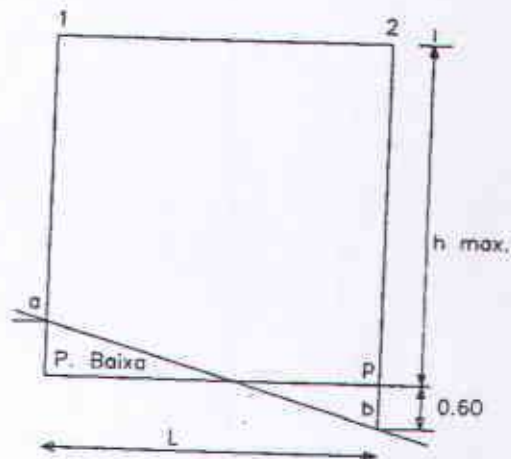
- h. max Alcada màxima reguladora
- a : Extrem superior de la rasant de la façana
- b : Extrem inferior de la rasant de la façana
- L : Longitud de façana
- p : Punt d'aplicació sobre la rasant del carrer de l'alcada reguladora
- 1 - 2 Nivell de la cara superior del darrer forjat o darrer element resistent

NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 8 | ARTICLE 35.1.b

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL  
 Regles sobre determinació d' alcades

Suposít 1.b : diferencia de nivells  
 entre les cotes extremes en els punts  
 a o b i el centre de la façana  
 superior a 0,60m.  $h > 0.60$



- h. max Alcada màxima reguladora
- a : Extrem superior de la rasant de la façana
- b : Extrem inferior de la rasant de la façana
- i : Longitud de façana
- p : Punt d'aplicació sobre la rasant del carrer de l'alcada reguladora
- 1 - 2 Nivell de la cara superior del darrer forjat o darrer element resistent

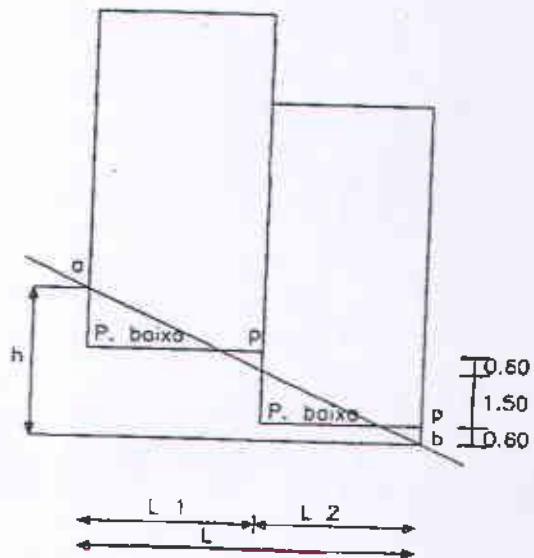


**NORMES URBANISTIQUES**

**FIGURA 9**    **ARTICLE 35.1.c**

**REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL**  
**Regles sobre determinació d' alcades**

Supositi 1c : la rasant de la voravia es situa a 1.5 metres per sobre del punt de l'aplicació de l'alcada reguladora, com a conseqüència d' aplicar la regla 1b.



*h* : *h*<sub>max</sub> Alcada màxima reguladora

*a* : Extrem superior de la rasant de la façana

*b* : Extrem inferior de la rasant de la façana

*h* : Desnivell entre *a* i *b*

*L* : Longitud de façana

*L1, L2* : Longitud dels trams de façana

*p* : Punt d'aplicació sobre la rasant del carrer de l'alcada reguladora

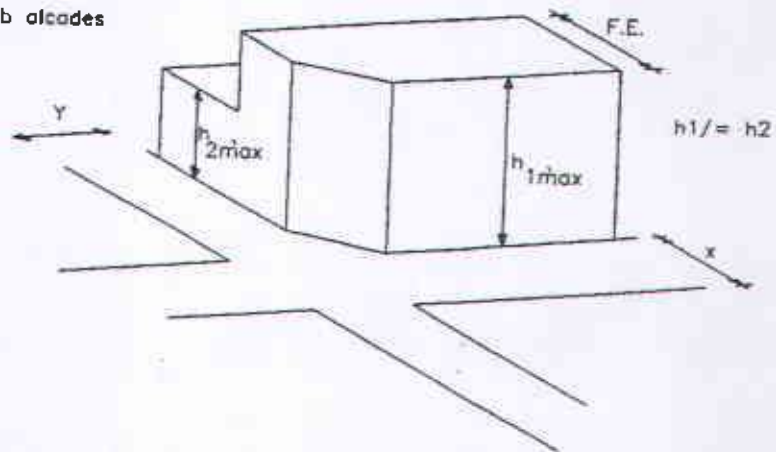
1 - 2 Nivell de la cara superior del darrer forjat o darrer element resistent

**NORMES URBANISTIQUES**

**FIGURA 10**    **ARTICLE 35.2.b**

**REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL**  
**Regles sobre determinació d' alcades**

Supositi 2b : Edificis amb façana a dues vies que fan cantonada o xanfrà amb alcades reguladores diferents



*h* : *h*<sub>max</sub> Alcada màxima reguladora

*x, y* : Amplades carrer

*F.E.* : Fondaria edificable

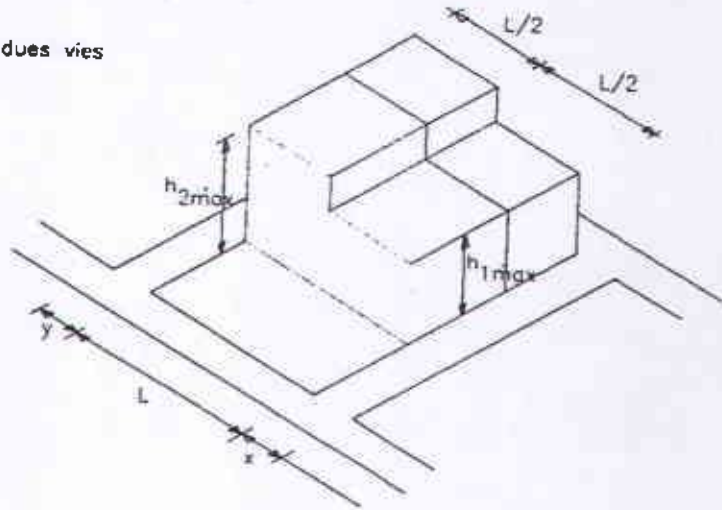


NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 11 | ARTICLE 35.3

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL  
 Regles sobre determinació d'alcades

Supositi 3 : Edificis amb façana a dues vies  
 que no facin cantonada 'o xanfra



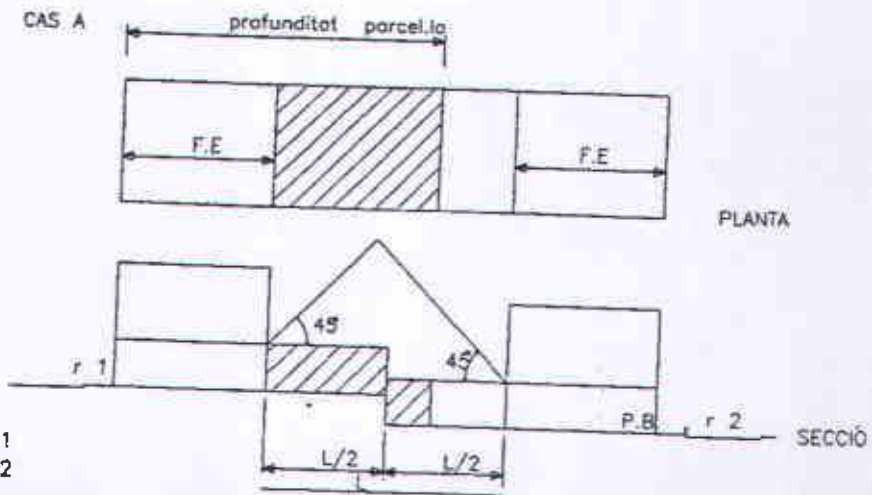
$x \approx y$   
 $h1 \neq h2$   
 $h. \max$  Alcada màxima reguladora

NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 12 | ARTICLE 38.1

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL  
 Edificació en el pati interior d'illa

Supositi 1 : sense limitació per raó del desnivell



r 1: Rasant del carrer 1  
 r 2: Rasant del carrer 2  
 F.E.: Fondaria edificable  
 L: Espai lliure d'edificació de l'interior d'illa

*Handwritten signature*

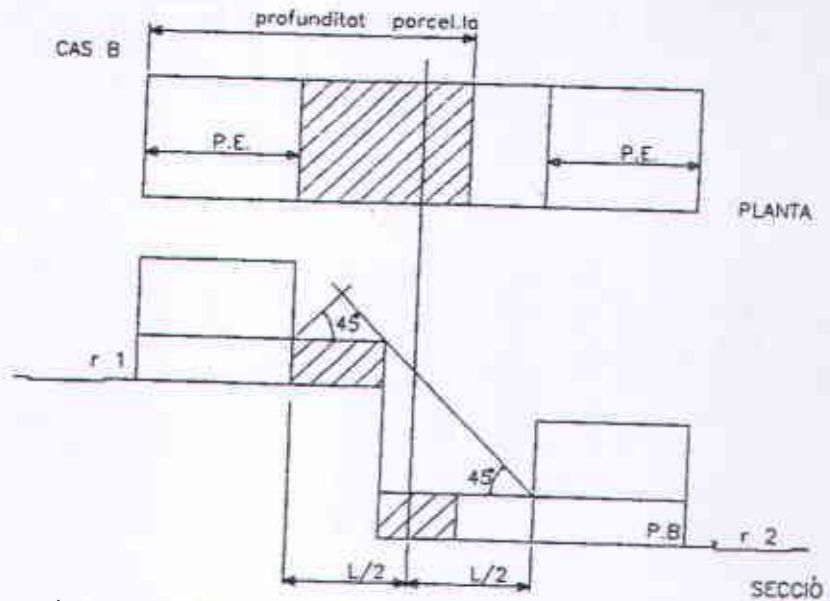


NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 13 | ARTICLE 38.2

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL  
 Edificació en el pati interior d' illa

Supositi 2 : Amb limitació per raó del desnivell

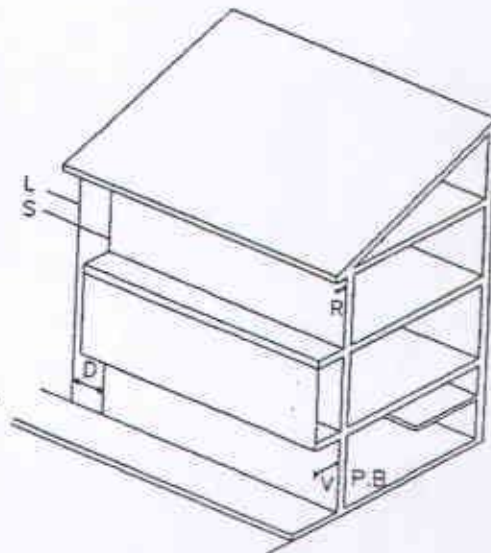


- r 1: Rasant del carrer 1
- r 2: Rasant del carrer 2
- P.E.: Fondaria edificable
- L : Espai lliure d' edificació de l' interior d' illa

NORMES URBANÍSTIQUES

FIGURA 14 | ARTICLE 39,40

COSOS SORTINTS I ELEMENTS SORTINTS



- L : Línia de la façana coincident amb la paret mitjera
- S : Línia de separació de mitjera dels elements i cossos sortints
- D  $\geq$  1m
- R  $\cong$  Ròfec de la coberta
- V = Volada del cos sortint

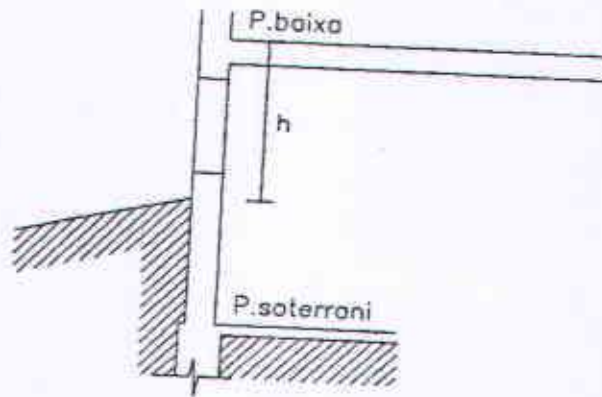
NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 15 | ARTICLE 44

REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AILLADA

Planta soterrani d'un edifici referida a la cota del terreny

$h \approx 1m$



NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 16 | ARTICLE 45

REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AILLADA

Planta soterrani i planta baixa d'un edifici referida a la cota del terreny



S : Sbl exterior definitiu  
 $h \approx 1m$



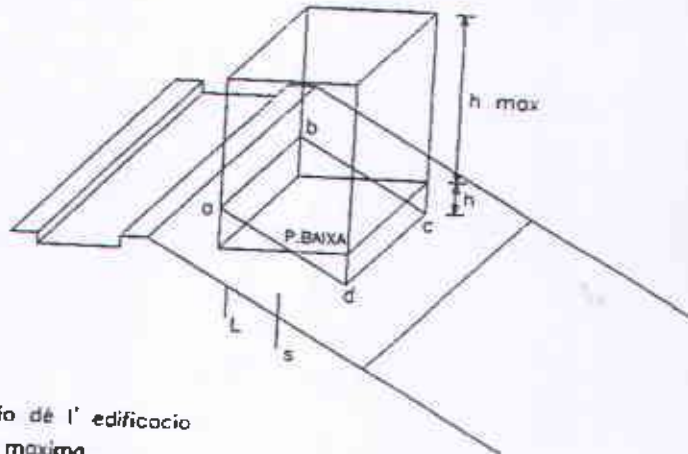


NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 17 | ARTICLE 45.46

REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AILLADA

Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota del terreny



$h \leq 1m$

a-b-c-d : Àmbit d'ocupació de l'edificació

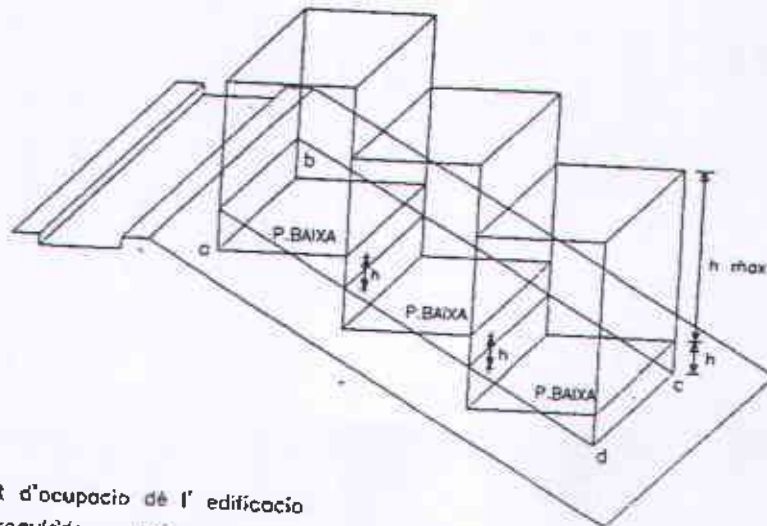
h max ; Alçada reguladora màxima

NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 18 | ARTICLE 46

REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AILLADA

Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota del terreny



$h \leq 1m$

a-b-c-d : Àmbit d'ocupació de l'edificació

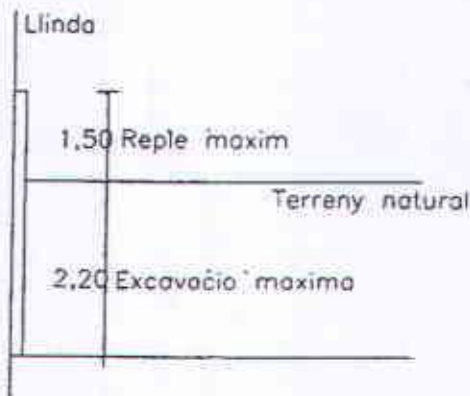
h max ; Alçada reguladora màxima

NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 19 | ARTICLE 48.1

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ AILLADA

Adaptació topogràfica del terreny : Plataformes d'anivellament tocant a les lindes

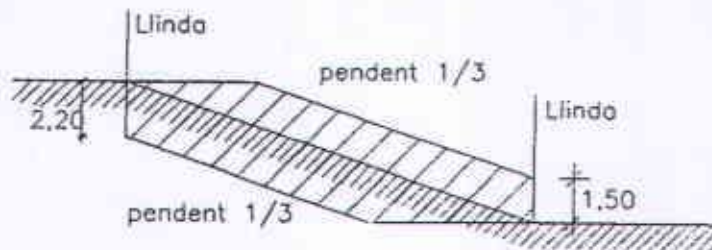


NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 20 | ARTICLE 48.2

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ AILLADA

Adaptació topogràfica del terreny : plataformes d' anivellament interior i talussos



Pona on es podran disposar les plataformes d'anivellament



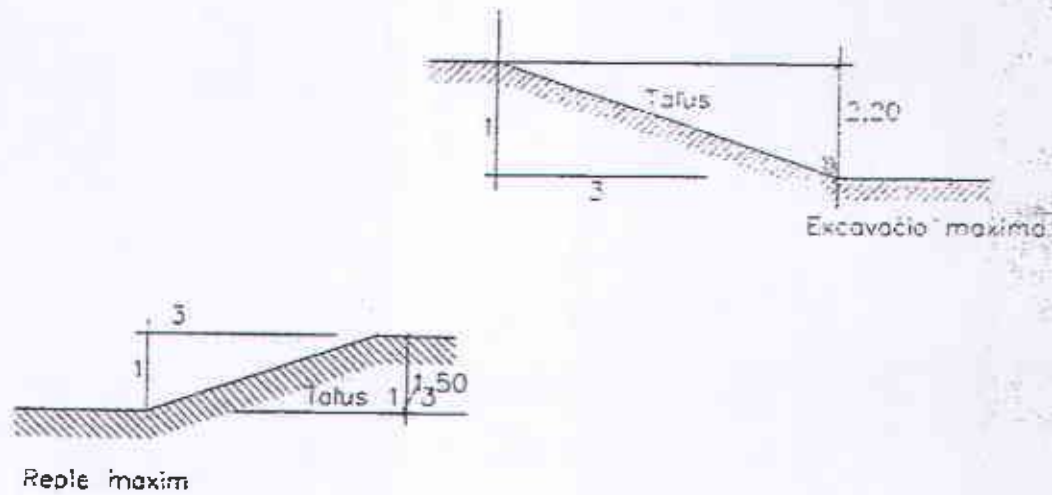
NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 20 | ARTICLE 48.2

REGULACIÓ DE L' EDIFICACIÓ AILLADA

Adaptació topogràfica del terreny : plataformes d' nivellament interior i talussos

Relació de la pendent màxima dels talussos : 1,43





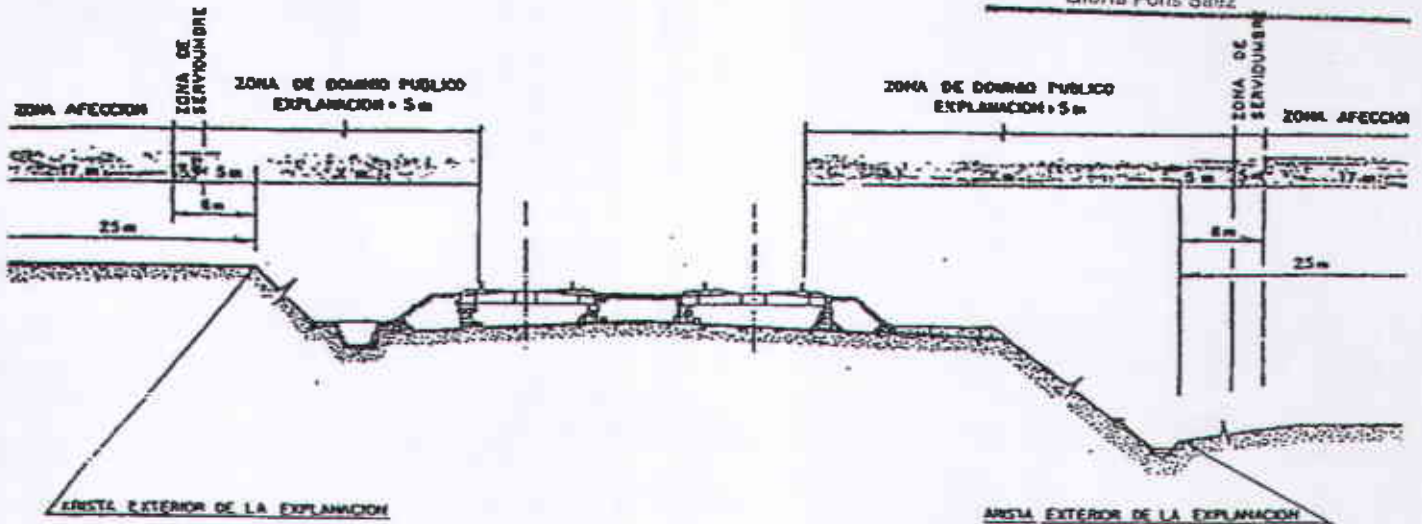
Aprobat definitivament per la Comissió  
 d'Urbanisme de Girona en la sessió  
 de l'11 de Febrer de 2001  
 La secretària

*[Signature]*

Gibria Pons Sáez

**SUELO URBANO**

ZONAS DE LIMITACION DE USO ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DE  
 DE ORDENACION DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (28-9-1990)



**DILIGENCIA:**

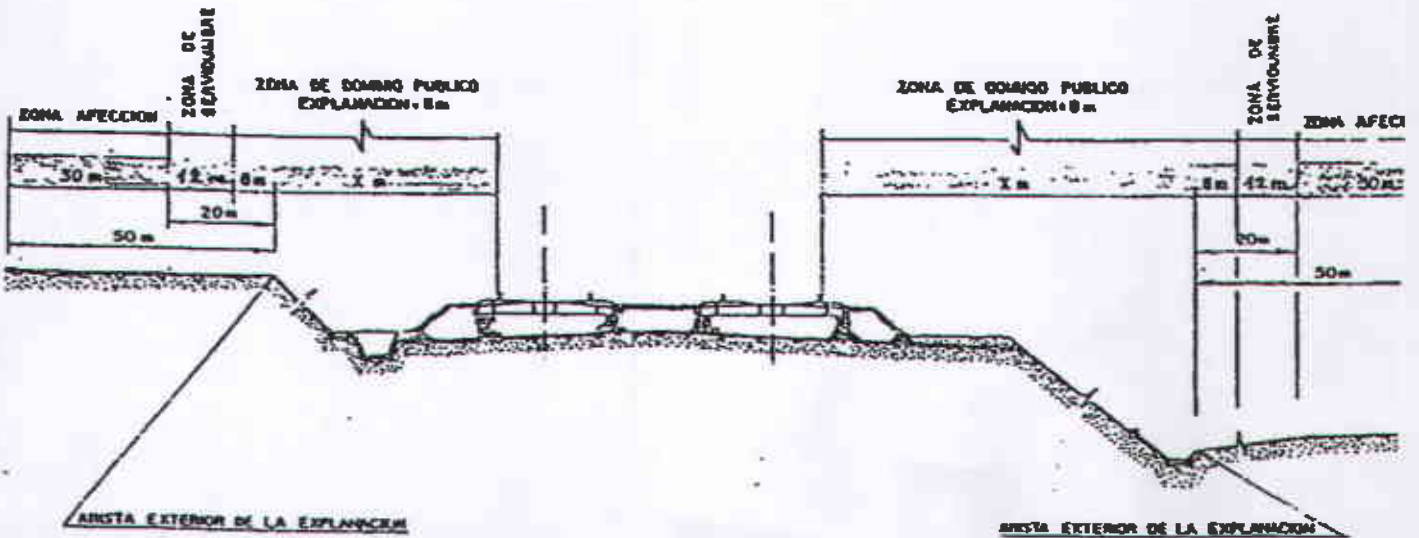
Certifico que aquest document coincideix amb el que va ser aprovat  
 ..... *Ple* ..... per la Corporació Municipal el dia .....  
 2.0 JUNY 2001

- [ ZONA DE DOMINIO PUBLICO = (x + 5) metres (origen carril exterior)
- ZONA DE SERVIDUMBRE = término a 8 metros de la arista exterior de la explanación
- [ ZONA DE AFEECCION = " a 25 metros

Massanes, 2.8 JUNY 2001.....  
 El Secretari

**SUELO NO URBANO**

ZONAS DE LIMITACION DE USO ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DE LA LEY  
 DE ORDENACION DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (28-9-1990)



- [ ZONA DE DOMINIO PUBLICO = (x + 8) metres (origen carril exterior)
- ZONA DE SERVIDUMBRE = término a 20 metros de la arista exterior de la explanación
- [ ZONA DE AFEECCION = " a 50 metros

*[Signature]*