

2005/17433-22

**DILIGÈNCIA:**

Certifico que aquest document coincideix amb el que va ser aprovat **PLE MUNICIPAL** per la Corporació Municipal el dia **20 OCT. 2005**



Massanes, 20 OCT. 2005

El Secretari,

Expedient: 05017413

**Diligència:** La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 15 de desembre de 2005 va adoptar el següent acord:

Donar conformitat al text refós de les modificacions de les Normes subsidiàries de planejament, tramès per l'Ajuntament de Massanes, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de data 27 de juliol de 2005; amb la correcció d'ofici consistent en suprimir els usos "industrial" i "Urbans" de la zona d'equipaments públics proposada a l'àmbit de Can Thos.

Girona, 15 de desembre de 2005

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya  
Territorial



**MODIFICACIONS PUNTUALS  
NORMES SUBSIDIÀRIES DE MASSANES**

**TEXT REFÓS 3 - octubre 2005**

**TEXT REFÓS**  
**MODIFICACIONS PUNTUALS DE NORMES SUBSIDIÀRIES DE MASSANES**

**octubre 2005**

**MODIFICACIONS PUNTUALS**  
**NORMES SUBSIDIÀRIES DE MASSANES**

**OBJECTE DE L'EXPEDIENT**

Es tramita el present expedient de modificacions puntuals de les Normes Subsidiàries de Massanes vigents, aprovades definitivament en el seu Text Refós de data 11 de juliol de 2001, amb motiu de procedir a redefinir determinats paràmetres en sòl urbà, permetre un aprofitament del sòl forestal, contemplar unes edificacions existents en sòl no urbanitzable i formalitzar una rotonda. Aquestes modificacions previstes es desenvolupen en nou punts que a continuació s'enumeren, justifiquen i normalitzen.

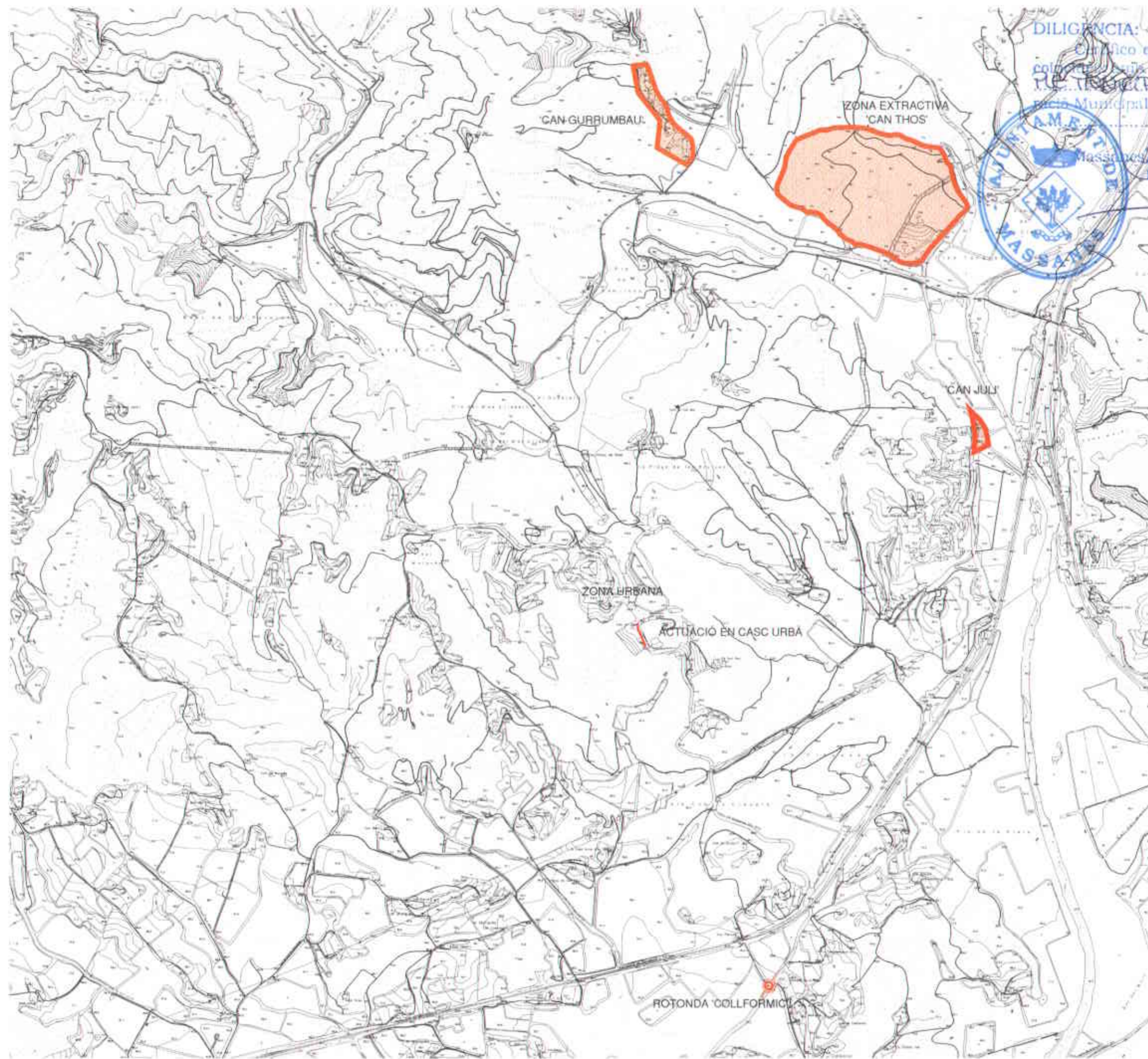
- 1.- Ampliació de l'àrea extractiva de Can Thos i formalització de rotonda (plànols 2-3-4).
- 2.- Normativa per rompudes en zones no urbanitzables.
- 3.- Modificació dels articles 108 i 109 de les NN.SS. Alçada reguladora.
- 4.- Normativa pels habitatges de Can Gurrumbau (plànol 5).
- 5.- Formalització rotonda del Barri de Collformic (plànol 6-7).
- 6.- Normativa cases de Can Juli (plànol 8).
- 7.- Modificació articles 38 i 39. Alineació cantonades.
- 8.- Modificació de la condició d'ús de la indústria aïllada-adosada art. 112.
- 9.- Modificació de la condició d'ús de l'article 110 referent a Ciutat Jardí (CJ).

**MARC JURÍDIC**

Les present modificacions puntuals de les Normes Subsidiàries de Planejament de Massanes es tramita sota el marc jurídic definit per la Llei d'Urbanisme de 14 de març de 2002.

Concretament són d'aplicació les determinacions del Títol Tercer (del planejament Urbanístic), Capítol II (Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic), Secció Quarta (Vigència i revisió del planejament urbanístic) en els seus articles 94 i 95.





DILIGENCIA:  
 Certifico que aquest document  
 correspon a l'original que va ser aprovat  
 pel Ple Municipal el dia 20 OCT. 2005  
 Massanes 20 OCT. 2005  
 El Secretari,

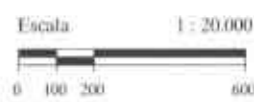


REVISIÓ  
 NORMES  
 SUBSIDIÀRIES  
 DE  
 PLANEJAMENT  
 DE  
 MASSANES



AJUNTAMENT  
 DE  
 MASSANES  
 octubre 2005

01



MASSANES  
 TERME MUNICIPAL  
 ACTUACIONS



Arquitecte Redactor  
 LLUÍS COT I PRIVAT



## **1.-NOU ÀMBIT DE L'ÀREA EXTRACTIVA DE CAN THOS PER RECONVERSIÓ A PARC PÚBLIC I ZONA D'EQUIPAMENTS TÈCNICS I FORMALITZACIÓ DE ROTONDA D'ACCÉS.**

Normativa existent:

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 Mallorca i del Camí del Barri Rieral (camí a Riu Clar).*

### **2. UBICACIÓ.**

*La seva ubicació ve grafiada en els plànols d'Ordenació del conjunt de Normes i bàsicament en els plànols 5 i 5f, i en els plànols del propi expedient tramitat davant l'Ajuntament.*

### **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'afectació.*

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

*En data 25 d'abril de 2004 es va aprovar la modificació puntual de les NN SS de Planejament de Massanes per ampliació de l'àrea Extractiva de Can Thos en sòl no urbanitzable on es diu textualment:*

*"La superfície de la zona a ampliar és de 63.924,00 m<sup>2</sup> i s'han evaluat els recursos a obtenir en uns 300.000,00 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".*

### **Justificació de la proposta d'ampliació i objectius.**

L'àrea extractiva de Can Thos està emplaçada a l'encreuament de les carreteres de Mallorca i el Camí del Barri Rieral que porta a l'urbanització de Riuciar. Es tracta d'una activitat existent on l'objectiu de la nova modificació, amb increment de l'àrea extractiva, és proveir la demanda de terres per dur a terme les obres d'infraestructura que s'han de produir dins del municipi. El segon





objectiu és l'obtenció d'un sòl de cessió gratuït com a zona verda configurat com a parc forestal replantat. El tercer objectiu és permetre la implantació d'una zona d'equipaments tècnics. I, per tal de garantir una circulació fluida es formalitzarà una rotonda a la cruïlla de la carretera de Mallorquines amb el camí del Barri Rieral. Tant l'accés com la sortida d'aquesta àrea serà pel Camí del Barri Rieral.ET

Es senyala una línia edificatòria que delimita 7000 metres dins l'àrea d'equipaments tècnics. L'espai contigu a aquesta zona es destinaria, només durant el període de concessió del permís d'extracció, a una planta d'aglomerat asfàltic i d'extracció i neteja d'àrids.

Es creu convenient la concentració d'una àrea extractiva, de prou entitat per cobrir la demanda de terres, en la zona plantejada ja que d'aquesta manera s'intervé en un sector on l'activitat ja és existent i el volum i forma plantejat de l'extracció ha de permetre que un cop finalitzada l'activitat, mitjançant cessió lliure, gratuïta i sense afectacions, el municipi disposi d'una àmplia zona de parc forestal, replantat i tractat com a parc i alhora s'hi preveu una zona per equipament tècnic amb una activitat absolutament inòcua.

#### **Àmbit**

L'àmbit de l'àrea extractiva es grafia en el plànol normatiu i abasta una superfície total de 252.941,70 m<sup>2</sup> amb un volum total estimat de 6.471.734 m<sup>3</sup> inclosa l'extracció existent aprovada. En el projecte que caldrà redactar per dur a terme l'activitat es topografiarà l'àmbit a fi de poder definir correctament el volum extractiu final i es tindrà en compte l'informe que ha emés la consultoria EGAM (Enginyeria, Estudis i Gestió Ambiental, S.L.), així com l'informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge en referència a la conservació de la franja Nord i Nord-Est on hi ha una roureda potencial de roure africà.

Es repararà el turó de la vessant nord tot seguint els nivells dels laterals, tal i com es grafia en el plànol normatiu. Aquestes condicions es reflectiran al Projecte d'Excavació i restauració Ecològica de l'Extracció.

L'objectiu de la rotonda és la de permetre la circulació rodada de tot tipus de vehicles. Es per això que s'estima com a diàmetre adequat el de 40 metres per la rotonda més 10 metres de vial.

L'afectació de la rotonda serà de 50 metres (40+10) tot i que s'ha de preveure la zona de talús.

#### **Condicions d'ús**

La zona es planteja per activitat extractiva amb el mateix ús i les mateixes condicions que les reflectides en la normativa aprovada. Un cop acabada l'activitat extractiva, en un plaç màxim de 10 anys, s'haurà d'haver cedit la propietat del sòl a titularitat municipal, amb la replantació del parc forestal conclosa d'acord amb el projecte que es redactarà.

*normativa*

Es preveu una zona pròxima a la carretera per poder implantar un equipament tècnic, d'una superfície total de 30.000 m<sup>2</sup> i amb un sostre màxim de 7.000 m<sup>2</sup>. Les característiques de les edificacions de l'equipament tècnic hauran d'ésser tals que s'integrin dins del parc com si d'una agrupació d'edificacions rústiques es tractés. Els equipaments previstos per aquesta zona seran del tipus :


- Planta de tractament de residus de biomassa, i assimilables.

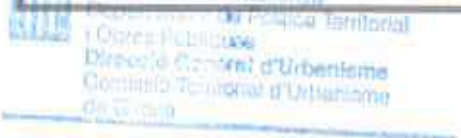
Expedient: 05/017433

**Diligència:** La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 15 de desembre de 2005 va adoptar el següent acord:

Donar conformitat al text relatiu de les modificacions de les Normes subsidiàries de planejament, tramès per l'Ajuntament de Massanes, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de data 27 de juliol de 2005; amb la correcció d'ofici consistent en suprimir els usos "industrial" i "Urbanos" de la Zona d'equipaments públics proposada a l'àmbit de Can Thos.

Girona, 15 de desembre de 2005

  
La secretària de la Comissió

  
Política territorial  
Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Girona

  
*normativa*



REVISIÓ  
NORMES  
SUBSIDIÀRIES  
DE  
PLANEJAMENT  
DE  
MASSANES



AJUNTAMENT  
DE  
MASSANES  
octubre 05

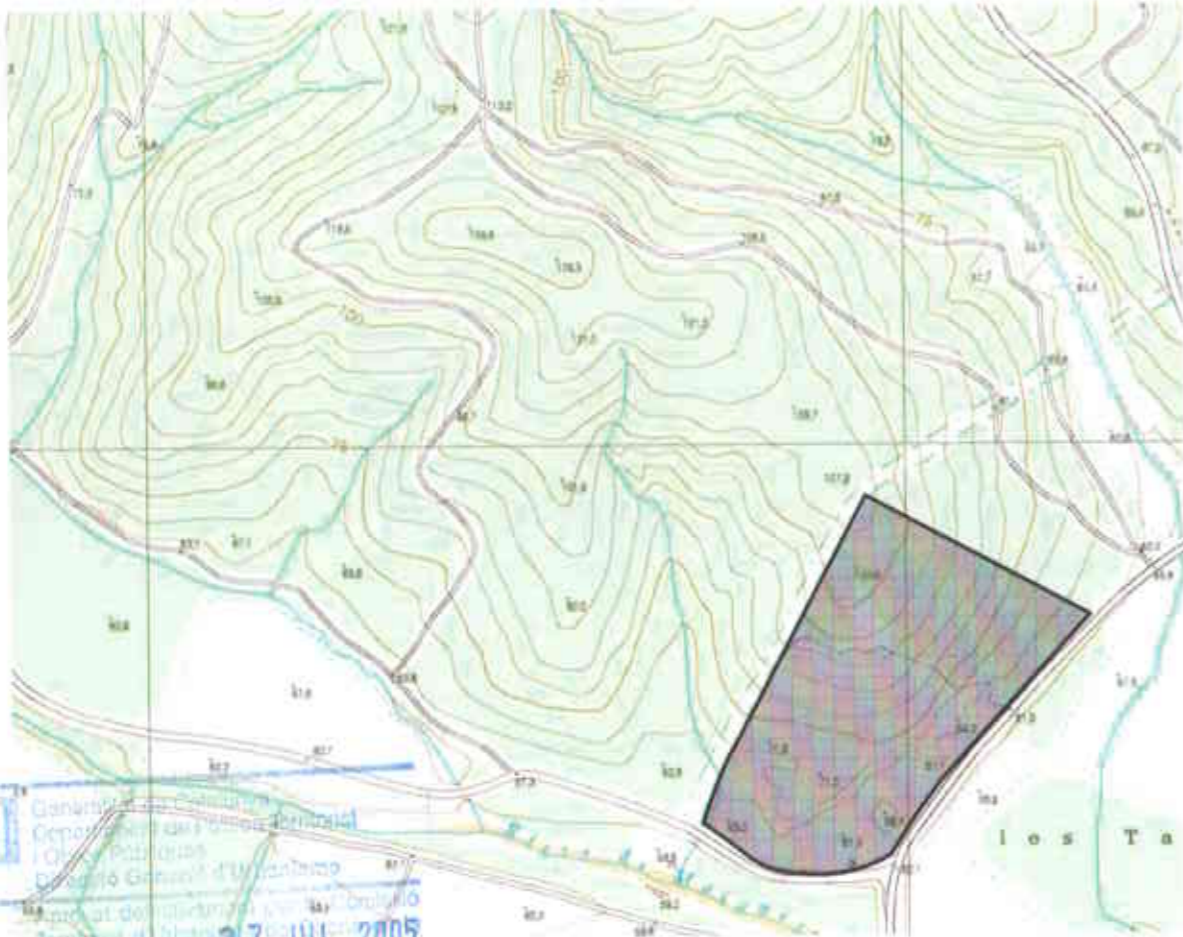
02

Escala 1:5.000  
0 25 50 100

ÀREA EXTRACTIVA  
'CAN THOS'  
ÀMBIT



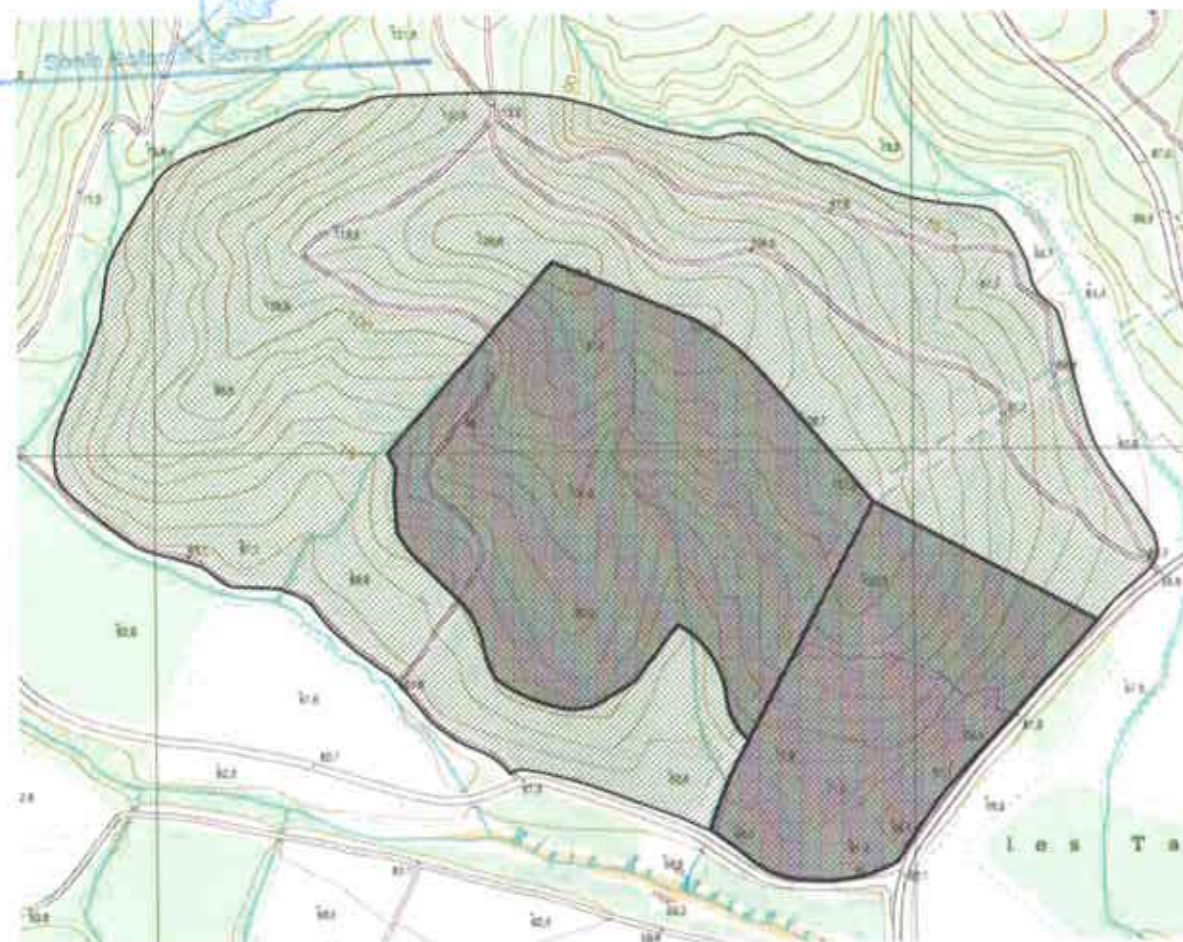
Arquitecte Redactor  
LLUÍS COT I PRIVAT



ÀREA EXTRACTIVA INICIAL 34.282,63 m<sup>2</sup>



ÀREA EXTRACTIVA 1a AMPLIACIÓ 63.924,00 m<sup>2</sup>  
ÀREA EXTRACTIVA TOTAL 98.206,63 m<sup>2</sup>



ÀREA EXTRACTIVA INICIAL 98.206,63 m<sup>2</sup>  
ÀREA EXTRACTIVA 2a AMPLIACIÓ 154.735,07 m<sup>2</sup>  
ÀREA EXTRACTIVA TOTAL 252.941,70 m<sup>2</sup>

DILIGÈNCIA:

Certifico que aquest document  
és el mateix amb el que va ser aprovat  
per la Corporació Municipal el dia 20 OCT. 2005  
a Massanes, el dia 20 OCT. 2005.  
El Secretari,



Garantia de la  
Cadastrament  
i Orde  
Diputació General d'Urganda  
Terminat el dia 27 JUL. 2005  
La secretaria



REVISIÓ  
NORMES  
SUBSIDIÀRIES  
DE  
PLANEJAMENT  
DE  
MASSANES

Universitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Urbanisme  
Direcció General d'Urbanisme

Approva el desenvolupament del  
Sector d'Urbanisme de  
Sector de Mas  
La secretària

27 JUL. 2005

Sònia Rofarull i Sarrafi



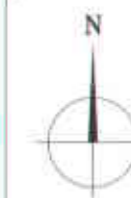
MASSANES

AJUNTAMENT  
DE  
MASSANES  
octubre 2005

03

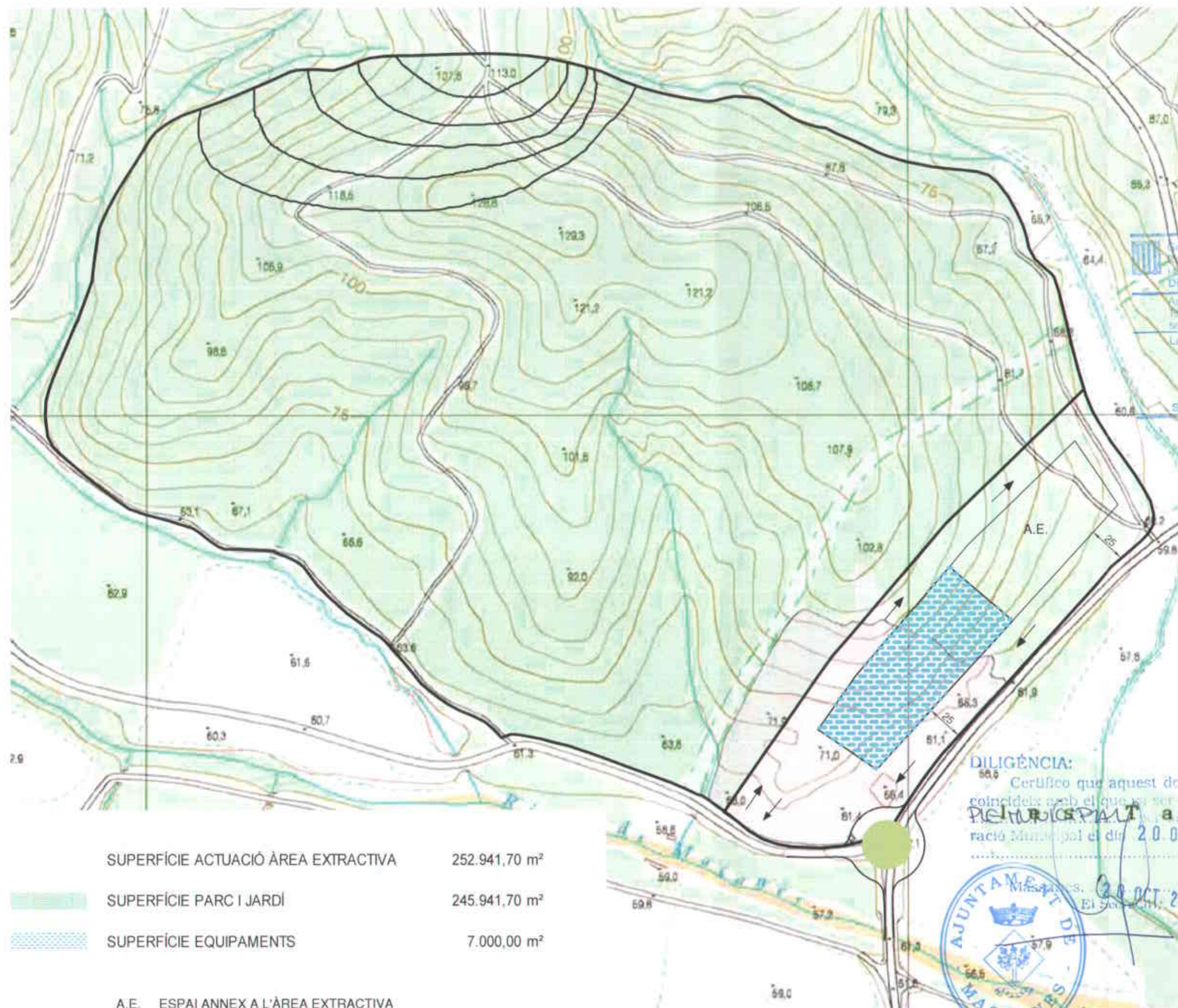
Escala 1:2.500  
0 12.5 25 75

ZONIFICACIÓ  
ÀREA EXTRACTIVA  
'CAN THOS'



Arquitecte Redactor

LLUÍS COT I PRIVAT



SUPERFÍCIE ACTUACIÓ ÀREA EXTRACTIVA 252.941,70 m<sup>2</sup>

SUPERFÍCIE PARC I JARDÍ 245.941,70 m<sup>2</sup>

SUPERFÍCIE EQUIPAMENTS 7.000,00 m<sup>2</sup>

A.E. ESPAI ANNEX A L'ÀREA EXTRACTIVA

DILIGÈNCIA:  
Certifico que aquest document  
coincideix amb el que va ser aprovat  
pel **PLEN MUNICIPAL** a Corporació Municipal el dia **20 OCT. 2005**



20 OCT. 2005  
El Secretari





Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Ordenació Urbana  
 Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la  
 sessió de data 27 JUL 2005

La secretaria

Sònia Borador i Serrat

REVISIÓ  
 NORMES  
 SUBSIDIÀRIES  
 DE  
 PLANEJAMENT  
 DE  
 MASSANES

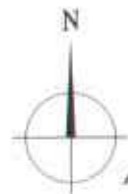


AJUNTAMENT  
 DE  
 MASSANES  
 octubre 2005

04

Escala 1:1.000  
 0 5 10 30

ROTONDA  
 ÀREA EXTRACTIVA  
 'CAN THOS'



Arquitecte Redactor

LLUÍS COT I PRIVAT



DIIGÈNCIA:

confirmo que aquest document

és autèntic i que va signat

per el Sr. / Sra. El dia 20 OCT 2005

Massanes. El Sr. / Sra. / El Sr. / Sra.

20 OCT 2005

El Sr. / Sra.



*normativa*

## 2.-NORMATIVA PER ROMPUDES EN ZONES NO URBANITZABLES FORESTALS PER APROFITAMENTS FORESTALS I/O AGRÍCOLES .

### Justificació de la proposta i objectius

Es planteja la present normativa en sòls no urbanitzables per tal de permetre als propietaris de sòl forestal un aprofitament controlat del seu bé mitjançant uns determinats moviments de terra que facin factible la modificació topogràfica per un millor ús.

### Àmbit

Es preveu l'aplicació d'aquesta normativa dins l'àmbit del sòl no urbanitzable forestal i agrícola.

### Condicions dels moviments de terres i d'ús

Les finques qualificades dins les Normes Subsidiàries com a sòl no urbanitzable forestal de conservació i agrícola, podran fer modificacions topogràfiques del sòl amb els següents criteris :

- La finalitat dels moviments de terres serà fer un correcte aprofitament forestal i/o agrícola, mitjançant la possibilitat d'efectuar lleugeres transformacions del sòl i ús, bàsicament, en terrenys de poca pendent i en finques forestals grans.
- La superfície on es podrà actuar fent moviment de terres i/o canvi d'ús de forestal a agrícola no podrà superar el 6 % del total de la finca.
- Es permetrà rebaixos de terreny que en cap cas superin els 4 m. d'alçada. Els talussos resultants d'aquests moviments de terres s'hauran de resoldre amb inclinacions no superiors al trenta per cent (30 %) separats dels límits amb els veïns un mínim de 15 metres. Un cop executats caldrà replantar-los seguint un programa de restauració.
- A efectes de poder anivellar orografies amb desnivells petits també s'admetrà crescudes del terreny de 4 m. d'alçada màxima resolent igualment els talussos amb el 30 % de pendent. El tipus de terreny emprat per l'anivellament haurà d'ésser de bona qualitat no admetent-se restes de runes ni residus forestals.
- ✓ - És competència del Departament de Medi Ambient i Habitatge la tramitació i l'autorització de les rompudes, previ informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca. En el cas d'estar dins l'àrea d'influència d'un entorn fluvial es precisarà a més informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua.



- Les transformacions de terrenys forestals per dur a terme activitats agropecuàries han d'ésser autoritzades pel Departament de Medi Ambient i Habitatge d'acord amb el tràmit de l'article 23 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya.
- Les transformacions en terrenys forestals per dur a terme activitats forestals han de garantir la disponibilitat futura dels recursos naturals renovables i la conservació dinàmica del medi forestal, d'acord amb l'article 20 de la Llei 6/1988. Per tant en el tràmit d'autorització s'ha d'incorporar un informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge.
- Els projectes de moviments de terres, en terrenys forestals o agrícoles que, per les seves característiques, generin un impacte sobre el medi s'han de tramitar d'acord amb l'annex corresponent de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i normativa de desenvolupament.

↑  
Normativa



### 3.-MODIFICACIONS DELS ARTICLES 108 I 109 PEL QUE FA REFERÈNCIA A LES ALÇADES REGULADORES EN EDIFICACIONS ENTRE MITGERES.

Normativa existent:

#### 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.

Front mínim de parcel·la	<b>4,50 m.</b>
Parcel·la mínima	<b>es respecten les parcel·lacions existents</b>
Profunditat mínima de parcel·la	<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 atenentse a les preexistències</b>
	<i>Elements sortints</i>	<b>Balcons (volada màxima de 40 cm)</b>
	<i>Cosos sortins</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.          Hotel·ler.          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>Fondària edificable</i>	<b>13,00 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 paràmetres 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>Nombre màxim de Plantes</i>	<b>Planta baixa i dues plantes pis.</b>
	<i>Alçada lliure entre forjats</i>	<b>Minim 2,50 m.</b>
	<i>Accés a l'edifici</i>	<b>des del vial</b>
<b>Paràmetres referits a l'edificació</b>	<i>Composició de façana</i>	<b>Lliure atenentse a les preexistències</b>
	<i>Elements sortints</i>	<b>Balcó i terrasses (max. Volada: 1/15 ample carrer.)</b>
	<i>Cosos sortins</i>	<b>Tribunes (max. Volada: 1/15 ample carrer.)</b>
	<i>Coberta</i>	<b>Inclinada de teula</b>



#### 4. CONDICIONS D'ÚS.

<i>Usos admesos</i>	<b>habitatge en totes les seves          acepcions. Hotelers.          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>

*Normativa*

#### **Justificació de la proposta i objectius.**

Els articles 108 i 109 de les NN.SS. de Massanes fan referència a les alçades reguladores en les edificacions entre mitgeres tant en la zona d'Antic Urbà com en la zona d'Eixample Urbà. La finalitat de la present modificació seria rebaixar l'alçada reguladora de les construccions entre mitgeres de 10,6 metres a 9,5 metres amb l'objectiu de minimitzar l'impacte de les noves edificacions donada l'especial situació del casc urbà dalt d'un turó molt predominant.

L'alçada reguladora per les noves edificacions tant en zona d'antic urbà com en zona d'eixample urbà serà de 9,5 metres.

#### **Àmbit**

L'àmbit d'aplicació de la modificació serà tant en la zona d'Antic Urbà com en la zona d'Eixample Urbà.

#### **Condicions d'ordenació**

La nova alçada reguladora es fixa en 9,5 metres.



*Normativa*



#### **4.-NORMATIVA PELS HABITATGES DE CAN GURRUMBAU**

##### **Justificació de la proposta i objectius**

Es tracta d'un conjunt d'edificis situats dins de la finca de Can Gurrumbau qualificada com sòl no urbanitzable forestal de conservació i que són existents amb anterioritat a l'aprovació de les NN. SS. de Massanes. A les mateixes no es va reconèixer la seva existència i en aquestes modificacions s'inclouen per tal de redactar les normes que permetin com a mínim les obres de conservació i manteniment dels habitatges existents .

##### **Condicions d'ordenació, edificació i ús**

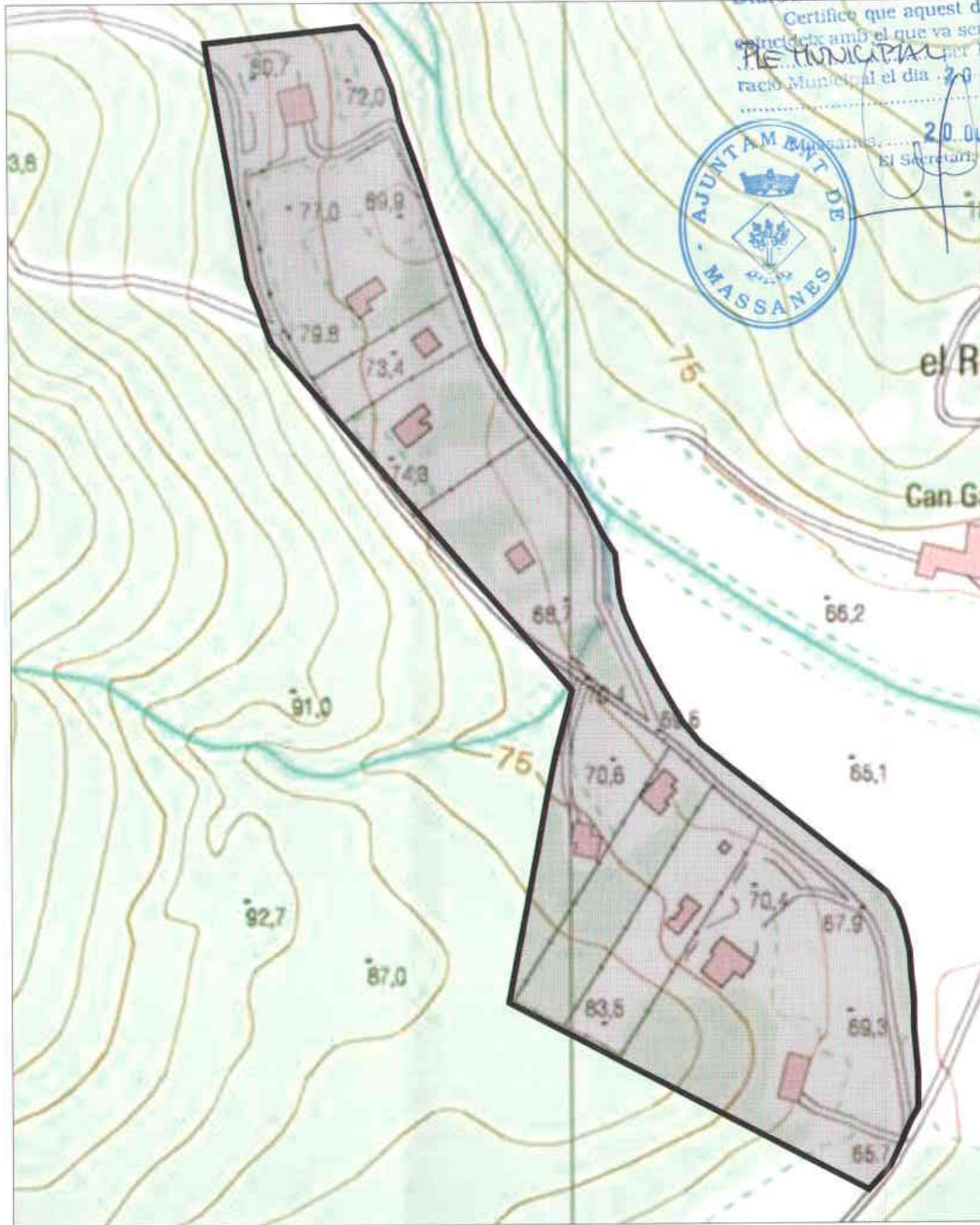
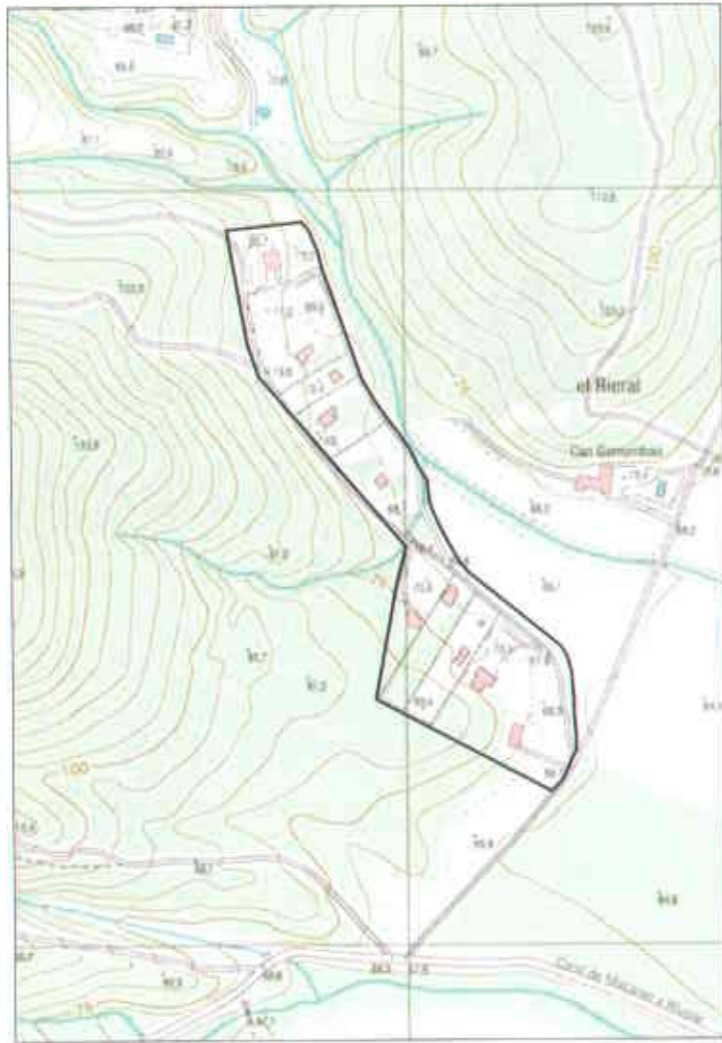
El conjunt de propietaris haurà de redactar un pla Pla especial de protecció del paisatge amb l'objectiu de definir la quantitat d'edificacions dins de l'àmbit de Can Gurrumbau i concretar el seu estat actual documentant-lo amb plànols i fotografies dels mateixos així com el parcel.lari existent actualment .

La parcel.lació actual és la vàlida sense cap possibilitat de noves parcel.lacions. Si en algun cas les edificacions existents no s'han escripturat ni està definit el seu àmbit de parcel.la, caldrà aprofitar la redacció de pla especial per la seva legalització.

Únicament s'acceptaran obres de conservació de les edificacions existents sense admetre cap tipus d'ampliació i amb l'ús d'habitatge únicament.

Aquest Pla especial es sotmetrà a informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge.





DILIGÈNCIA:  
 Certifico que aquest document  
 concorda amb el que va ser aprovat  
 pel **PLE MUNICIPAL** per la Corpora-  
 ració Municipal el dia **20 OCT: 2005**



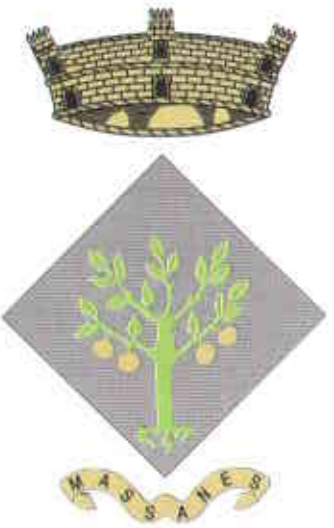
Massanes, ..... 20 OCT 2005  
 El Secretari

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

Aprovat definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la  
 sessió de data **27 JUL 2005**  
 La secretària

Sània Bofarull i Serrat

**REVISIÓ  
 NORMES  
 SUBSIDIÀRIES  
 DE  
 PLANEJAMENT  
 DE  
 MASSANES**



**AJUNTAMENT  
 DE  
 MASSANES**  
 octubre 2005



**'CAN GURRUMBAU'**

N

Arquitecte Redactor  
**LLUÍS COT I PRIVAT**



## 5.- FORMALITZACIÓ DE LA ROTONDA DEL BARRI DE COLLFORMIC

### **Justificació de la proposta i objectius**

L'objectiu de la rotonda és la de permetre la circulació rodada de tot tipus de vehicles i en especial la procedent de la zona industrial . Es per això que s'estima com a diàmetre adequat el de 40 metres per la rotonda més 10 metres de vial.

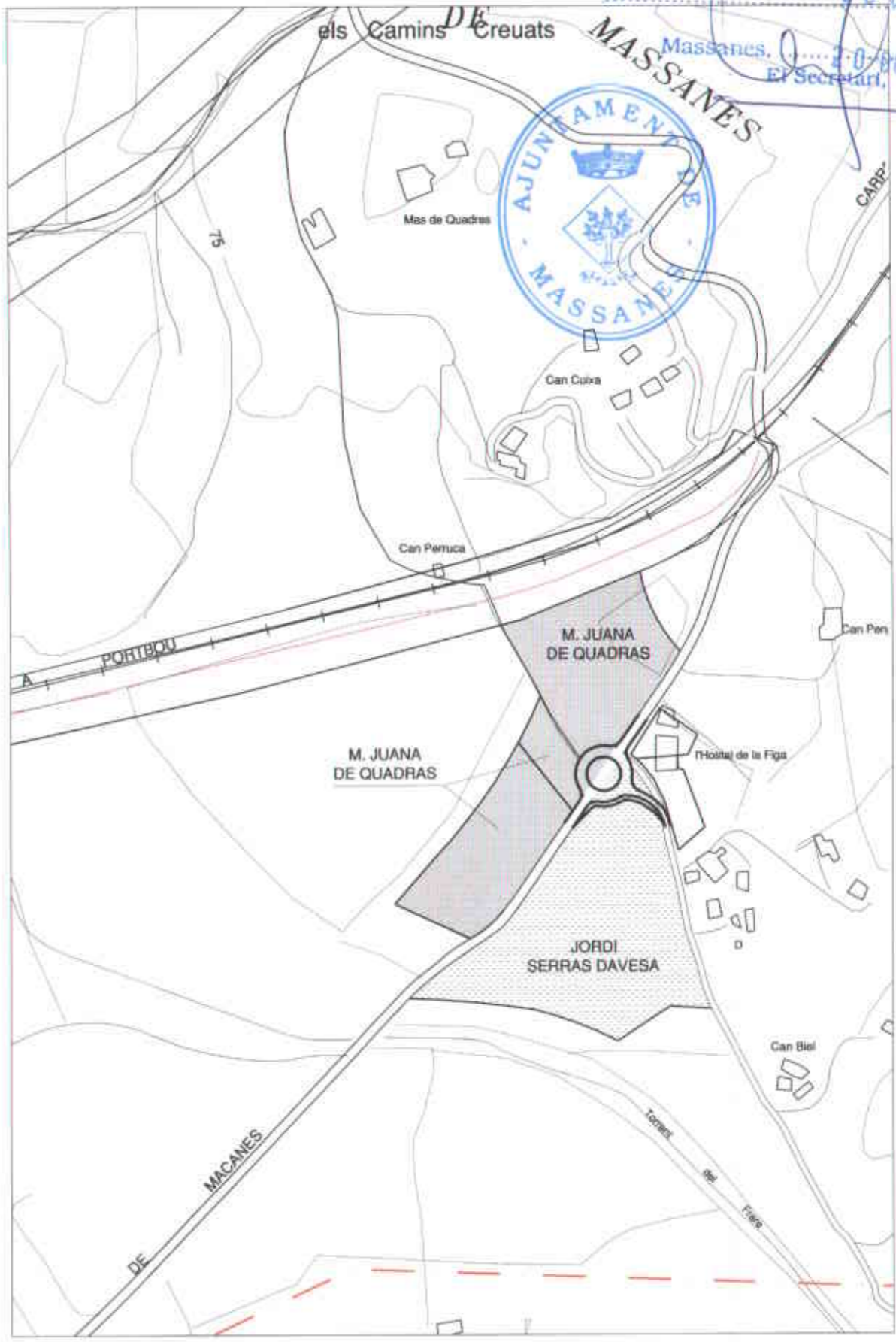
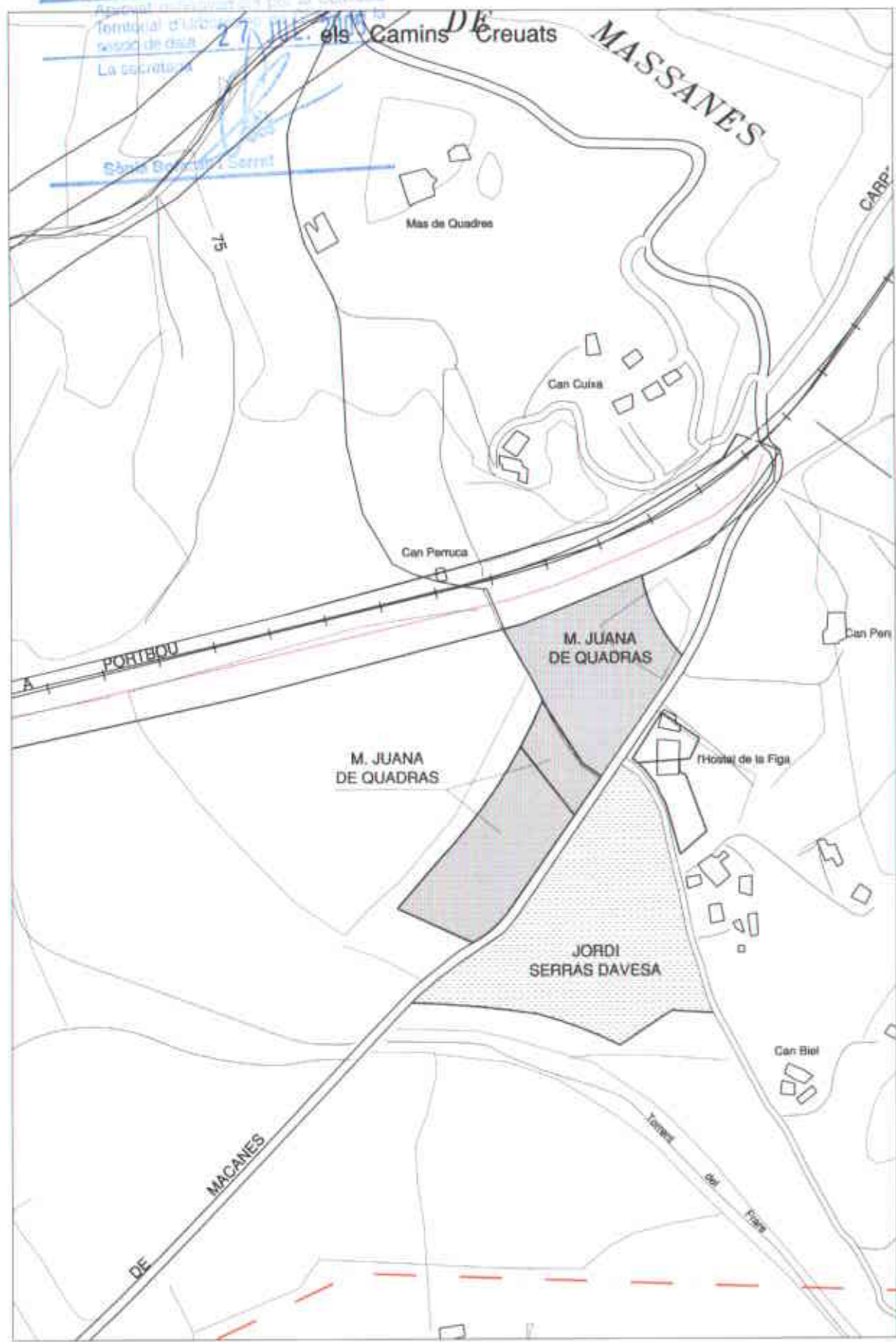
L'execució de la rotonda de Collformic ha de permetre que el trànsit rodat inherent a la zona industrial es desenvolupi correctament en els dos sentits de la marxa . L'afectació de la rotonda serà de 50 metres (40+10) tot i que s'ha de preveure la zona de talús necessària per assolir el nivell de la carretera.

S'incorporaran les mesures correctores que es proposen a l'informe mediambiental.

S'adjunta informe favorable de Diputació.

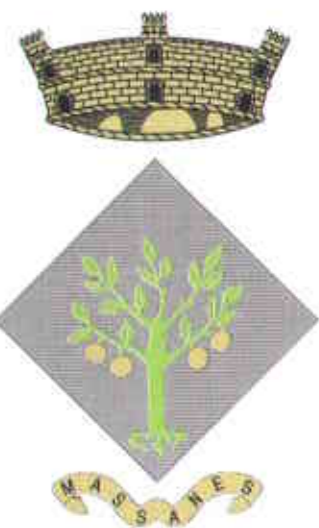


Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Aprobació definitiva de la Corporació Municipal el dia 27 de setembre de 2005.  
 Territorial d'Urbanisme  
 Títol de data La secretaria  
 Santa Bàrbara i Sant



DILIGÈNCIA:  
 Certifico que aquest document coincideix amb el que va ser aprovat pel **PLE MUNICIPAL** de la Corporació Municipal el dia 20 d'octubre de 2005.  
 Massanes, 20 d'octubre de 2005.  
 El Secretari,

REVISIÓ  
 NORMES  
 SUBSIDIÀRIES  
 DE  
 PLANEJAMENT  
 DE  
 MASSANES



AJUNTAMENT  
 DE  
 MASSANES  
 octubre 2005

06 Escala 1:5.000  
 0 25 50 100

SISTEMES GENERALS  
 AFECTACIONS VIALITAT  
 'COLLFORMIC'



Arquitecte Redactor  
**LLUÍS COT I PRIVAT**

SUP. AFECTACIÓ ROTONDA.....2.000,00 m<sup>2</sup> (aprox)





DILIGÈNCIA:  
 Certifico que aquest document  
 coincideix amb el que va ser aprovat  
 pel **Municipal** de la Corporació  
 Municipal el dia **20 OCT 2005**



REVISIÓ  
 NORMES  
 SUBSIDIÀRIES  
 DE  
 PLANEJAMENT  
 DE  
 MASSANES

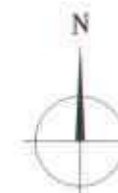


AJUNTAMENT  
 DE  
 MASSANES  
 octubre 2005

7



SISTEMES GENERALS  
 VIALITAT  
 'COLLFORMIC'



Arquitecte Redactor  
**LLUÍS COT I PRIVAT**

## 6.-NORMATIVA PER LES CASES DE CAN JULI

### **Justificació de la proposta i objectius**

Es planteja dotar de mecanismes normatius a una agrupació d'habitatges existents amb anterioritat a l'aprovació de les NN.SS. , sota el criteri de permetre únicament la conservació i manteniment de les edificacions i admetre la parcel·lació existent com a definitiva.

Es tracta, igual que en el cas de Can Gurrumbau, d'un conjunt d'edificis situats al costat de la carretera de Sils i que es troben en zona no urbanitzable forestal de Ribera (plànol 11)

### **Condicions d'ordenació, edificació i ús**

Es preveu la redacció d'un pla especial per part de l'Ajuntament amb l'objectiu de definir l'estat actual de les edificacions, documentant-lo amb plànols i fotografies dels mateixos i incorporant la parcel·lació existent en aquest moment. Si en algun cas l'edificació existent no s'ha escripturat o el seu àmbit de parcel·la no està definit caldrà aprofitar la redacció del pla especial per la seva legalització. Únicament s'acceptaran obres de conservació de les edificacions existents sense admetre cap tipus d'ampliació ni ús diferent a l'actual.





Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Ordenació  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Aquesta urbanització està inscrita al registre de l'urbanisme de Catalunya amb el número de registre 27 JUL 2005  
 La rectoria  
 Elvira Delgado

**DILIGÈNCIA:**

Certifico que aquest document coincideix amb el que va ser aprovat pel **PLU MUNICIPAL** per la Corporació Municipal el dia **20 OCT 2005**



Massanes, **20 OCT 2005**  
 El Secretari

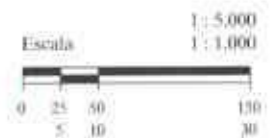
**REVISIÓ  
 NORMES  
 SUBSIDIÀRIES  
 DE  
 PLANEJAMENT  
 DE  
 MASSANES**



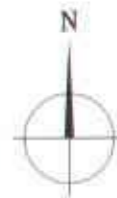
**AJUNTAMENT  
 DE  
 MASSANES**  
 octubre 2005



**8**



**'CAN JULI'**



Arquitecte Redactor  
**LLUÍS COT I PRIVAT**



## **7.-MODIFICACIÓ DELS ARTICLES 38 i 39 SOBRE REGLES PER TRAÇAR L'ALINEACIÓ EN CANTONADES DE CARRERS I ALINEACIONS DE XAMFRÀ.**

### **Justificació de la proposta i objectius.**

Es tracta de refer la normativa amb la finalitat de simplificar la seva aplicació. Les previsions de sòl urbà dins de Massanes està ja definides ó bé mitjançant les pròpies Normes Subsidiàries en el seu apartat gràfic en el cas de sòl residencial ó bé mitjançant pla parcial en el cas de sol industrial i per tant els encontres entre vials es realitzaran d'acord amb el previst en la Normativa aprovada. Serà doncs normatiu la part gràfica de planejament a l' hora de definir els encontres entre vials.

Normativa existent:

### **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'alineará 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 xamfra.**

*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.

### **Justificació de la modificació**

La finalitat de la modificació és simplificar l'aplicació dels criteris per les alineacions en cantonades dels carrers.

### **Articles 38 i 39 :**

Els encontres entre vials es resoldran d'acord amb els grafismes de les normes subsidiàries en el cas de sòl residencial i d'acord amb els plànols del pla parcial en el cas del sòl industrial.

modificativa



## 9.- MODIFICACIÓ DE LA CONDICIÓ D'ÚS DE L'ARTICLE 110 DE LES NN.SS. REFERENT A CIUTAT JARDÍ (CJ).

### Justificació de la proposta i objectius.

L'objectiu és admetre que l'habitatge unifamiliar pugui ser adossat de manera que dues parcel·les contigües puguin construir els habitatges aparellats. Quan es vulgui fer un habitatge adossat aparellat s'haurà de justificar que la parcel·la veïna també s'edificarà de manera que el conjunt sigui dos habitatges unifamiliars aparellats. Aquesta possibilitat es restringeix a la subzona CJ-1.

### Normativa existent:

#### 110 - CIUTAT JARDÍ (CJ)

##### 1. DEFINICIÓ

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

Tan mateix aquesta regulació amb la zonificació i determinacions de **CJ-1** seran aplicables al sector de **TIA CAMPS**. Per l'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 PARCELLACIÓ.

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

##### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

	CJ-1	CJ-2	
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,8 m2s/m2s	0,5 m2s/m2s
	Planta Baixa	d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la	
	Separacions mínimes	1,50 m veïns 3,00 m carrer	3,00 m veïns 5,00 m carrer
	Alçada reguladora	6,50 m	6,50 m
	Alçada lliure entre forjats	2,50 m	2,50 m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa	
	Nombre màxim de Plantes	PB+PP	PB+PP
	Alçada construcció auxiliar	3,00 M	3,00 M
	Ocupació construcció auxiliar	5%	5%
	Ocupació	40%	30%
	Edificabilitat		
	Tanques	1,00M	1,00M



<b>Paràmetres referits al carrer</b>	<i>Accés a l'edifici</i>	<i>Des de vial</i>	<i>Des de vial</i>
	<i>Tanques</i>	<b>1,00 m</b>	<b>1,00 m</b>
<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>Cosos 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.

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

**Modificació proposada:**

4. CONDICIONS D'ÚS.

	<b>CJ-1</b>
<i>Usos admesos</i>	<b>Habitatge unifamiliar: aïllat o adossat-aparellat            Comercial: comerç a la menuda annexe a l'habitatge.            Oficines i serveis privats.            Sanitari. Socio-cultural. Docent.            Restauració i espectacles. Recreatiu.            Garatge-aparcament solsament permes quan existeixi un habitatge o es projectin simultaniament.</b>
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	<b>Una plaça d'aparcament privat obligada als edificis de nova construcció.</b>

*Memòria*

*Soyceix* →



4. CONDICIONS D'ÚS.

CJ-2

Usos admesos	<b>Habitatge unifamiliar aïllat. Comercial: comerç a la menuda annexe a l'habitatge. Oficines i serveis privats. Sanitari. Socio-cultural. Docent. Restauració i espectacles. Recreatiu. Garatge-aparcament solsament permes quan existeixi un habitatge o es projectin simultaniament.</b>
Dotació mínima d'aparcament:	<b>Una plaça d'aparcament privat obligada als edificis de nova construcció.</b>

*Normativa*