

Servei d'Urbanisme de Girona
2on. exemplar

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest Text refós ha estat verificat per acord de Ple de data 28 de novembre de 2013.
Massanes, 27 de desembre de 2013.
El Secretari



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 11 FEB. 2014 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 22 JUL. 2014

La secretària



TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE MASSANES



1. TÍTOL II. Cap III. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITAT. Articles 68 a 88.
2. TÍTOL III. Cap I. DISPOSICIONS GENERALS. Articles 89 a 91.
Cap II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES. Articles 92 a 103.
3. TÍTOL III. Cap III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ (S.U.). Article 112.
4. TÍTOL III. Cap IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE O APTA PER SER URBANITZAT (S.A.U.). Articles 131 i 132.
5. TÍTOL III. Cap VI. ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE. Articles 148 a 150.
6. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES. Primera, segona i tercera.

NOVEMBRE 2013

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaría.
ARQUITECTES.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

INDEX

- 1.- MARC JURÍDIC.
- 2.- ENCÀRREC DE LA MODIFICACIÓ DE LES NNSS.
- 3.- PLANEJAMENT VIGENT.
- 4.- PAUTES DE PROCEDIMENT PER A LA TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.
- 5.- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS.
 - 5.1. TÍTOL II. Cap.III. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITAT. (Pag. 7).
 - 5.1.1. ANTECEDENTS URBANÍSTICS I ADMINISTRATIUS.
 - 5.1.2. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS.
 - 5.1.3. NORMATIVA VIGENT. NORMES SUBSIDIÀRIES DE MASSANES. TEXT REFÓS 2004.
 - 5.1.4. MODIFICACIONS PROPOSADES. NORMATIVA. **Articles 68 al 88**
 - 5.2. TÍTOL III. Cap. I. DISPOSICIONS GENERALS i Cap. II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES. (Pag. 27).
 - 5.2.1. ANTECEDENTS URBANÍSTICS I ADMINISTRATIUS.
 - 5.2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS.
 - 5.2.3. NORMATIVA VIGENT. NORMES SUBSIDIÀRIES DE MASSANES. TEXT REFÓS 2004.
 - 5.2.4. MODIFICACIONS PROPOSADES. NORMATIVA. **Articles del 89 al 103**
 - 5.3. TÍTOL III. Cap. III. SEC 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ. (Pag. 37).
 - 5.3.1. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE LES NNSS.
 - 5.3.2. ANTECEDENTS URBANÍSTICS I ADMINISTRATIUS.
 - 5.3.3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS.
 - 5.3.4. NORMATIVA VIGENT. NORMES SUBSIDIÀRIES DE MASSANES. TEXT REFÓS 2004.
 - 5.3.5. MODIFICACIONS PROPOSADES. NORMATIVA. **Article 112**
 - 5.4. TÍTOL III. Cap. IV. SEC 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE. (Pag. 41).
 - 5.4.1. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE LES NNSS.
 - 5.4.2. ANTECEDENTS URBANÍSTICS I ADMINISTRATIUS.
 - 5.4.3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS.
 - 5.4.4. NORMATIVA VIGENT. NORMES SUBSIDIÀRIES DE MASSANES. TEXT REFÓS 2004.
 - 5.4.5. MODIFICACIONS PROPOSADES. NORMATIVA. **Articles 131 i 132**
 - 5.4.6. PLÀNOLS.
 - 5.5. TÍTOL III. Cap. VI. ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE. (Pag. 51).
 - 5.5.1. ANTECEDENTS URBANÍSTICS I ADMINISTRATIUS.
 - 5.5.2. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS.
 - 5.5.3. NORMATIVA VIGENT. NORMES SUBSIDIÀRIES DE MASSANES. TEXT REFÓS 2004.
 - 5.5.4. MODIFICACIONS PROPOSADES. NORMATIVA. **Articles 148, 149 i 150**



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

5.6. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES. (Pag. 55).

5.6.1. ANTECEDENTS URBANÍSTICS I ADMINISTRATIUS.

5.6.2. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS.

5.6.3. NORMATIVA VIGENT. NORMES SUBSIDIÀRIES DE MASSANES. TEXT REFÓS 2004.

5.6.4. MODIFICACIONS PROPOSADES. NORMATIVA. Disposicions transitòries primera, segona i tercera.

6.- NORMATIVA A PUBLICAR AL DOGC.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.

2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.

3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.

4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.

5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.

6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

1.- MARC JURÍDIC.

Es d'aplicació la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (LUC); i el Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).

2.- ENCÀRREC DE LA MODIFICACIÓ DE LES NNSS.

L'Ajuntament de Massanes en sessió ordinària de data 22 d'octubre de 2009 va acordar encarregar a l'Arquitecta Municipal Sra. Marta Soler Fitó, col·legiada al COAC de Girona amb el número 30.313-5, la redacció de la modificació puntual de les NNSS en l'àmbit del Polígon Industrial.

3.- PLANEJAMENT VIGENT.

El Text Refós de les Normes subsidiàries (NNSS) de Massanes de l'any 2.004 aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 29 de juny de 2.005, es l'instrument d'ordenació urbanística integral vigent al municipi de Massanes.

Els antecedents fins a l'aprovació d'aquest text refós són els següents:

- Les Normes Subsidiàries de Massanes van ser aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 2 de febrer de 2.000, donant la conformitat al corresponent text refós l'11 de juliol de 2.001 (DOGC núm. 3493 del 16.10.2001).
- Posteriorment la Comissió Territorial d'Urbanisme aprova en sessió de data 29 de juny de 2.005, el Text refós de la normativa de les Normes Subsidiàries de Massanes (DOGC núm. 4529 del 14.12.2005).

Per altra banda, a la zona de desenvolupament industrial recollida a les NNSS (art. 131 i 132) l'hi són d'aplicació els paràmetres establerts al Pla Parcial vigent, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data de 19 de desembre de 1.991 (DOGC núm. 1566 del 9.3.1992).

4.- PAUTES DE PROCEDIMENT PER A LA TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

Les pautes de procediment bàsiques per a l'aprovació del present document són, segons l'aplicació de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística (Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (LUC):

1. Aprovació inicial i obertura del termini d'informació pública.
2. Aprovació provisional.
3. Aprovació definitiva.

Aprovació inicial:

La Corporació municipal haurà de prendre l'acord d'aprovació inicial de la present Modificació puntual de NNSS i sotmetre el document a informació pública durant un mes. L'edicte haurà de ser tramès per ser publicat abans de deus dies a partir de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.

Simultàniament al tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg, i que són entre altres:

- Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya.
- Departament d'Innovació, Universitats i Empresa.
- Agència Catalana de l'Aigua.
- Cos de bombers de la Generalitat.

Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient, Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

Aprovació provisional:

Una vegada emès l'informe de les al·legacions presentades en el termini d'informació pública, la Corporació aprovarà provisionalment la Modificació Puntual de NNSS amb les modificacions procedents dins dels dos mesos següents a la data de finalització del període d'informació pública.

Aprovació definitiva

Una vegada aprovat provisionalment, l'expedient es trameta a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona per a la seva resolució que haurà d'acordar abans de quatre mesos des de la recepció de l'expedient. Si, un cop transcorregut aquest termini, no s'ha adoptat cap resolució expressa, s'entén que la modificació ha estat aprovada per silenci administratiu.

5.- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS.

Es objecte d'aquesta modificació puntual la modificació dels següents articles i disposicions del text refós de les Normes Subsidiàries de Massanes vigents:

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

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

SEC 1. CLASSES D'USOS I ACTIVITAT.

Article 68 - Criteris de classificació.

Article 69 - Classificació d'usos segons la permissivitat.

Article 70 - Classificació d'usos segons el domini.

Article 71 - Classificació d'usos segons l'activitat.

Article 72 - Classificació d'activitats segons els efectes que se'n deriven.

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

Article 73 - Edificis aïllats i edificis independitzats.

Article 74 - Classificació de situacions relatives a l'activitat.

Article 75 - Límits màxims a cada categoria.

SEC 3. REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS.

Article 76 - Àmbit d'aplicació.

Article 77 - Definicions, notacions, unitats i paràmetres de mesura.

Article 78 - Directrius generals.

Article 79 - Condicions exigibles a elements constructius.

Article 80 - Condicions exigibles a les màquines i instal·lacions.

Article 81 - Condicions exigibles a activitats de nova implantació.

Article 82 - Condicions exigibles a activitats existents o en tràmit.

SEC 4. REGULACIÓ DEL RISC D'INCENDIS I EXPLOSIONS.

Article 83 - Objecte i àmbit d'aplicació.

Article 84 - Definicions, notacions i unitats.

Article 85 - Compatibilitat d'activitats en situacions relatives.

Article 86 - Condicions mínimes de seguretat exigibles als locals.

Article 87 - Quadre de compatibilitats.

Article 88 - Documentació per a llicències i inspeccions.

5.2.- TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

Cap. I. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 89 - Classificació i Qualificació del sòl.

Article 90 - Els Sistemes.

Article 91 - Les Zones.

El present projecte ha estat aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Massanes, en sessió pública celebrada el dia 14 de setembre de 2011, amb el resultat següent:
Votació: 11 a favor, 0 en contra, 0 abstencions.
El present projecte ha estat aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Massanes, en sessió pública celebrada el dia 14 de setembre de 2011, amb el resultat següent:
Votació: 11 a favor, 0 en contra, 0 abstencions.
Comissió Territorial d'Urbanisme
Girona



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148,149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Oficina Tècnica d'Urbanisme
Consorci Territorial d'Urbanisme
C. Soler



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

5.1.- TÍTOL II. Cap. III. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITAT.

5.1.1. ANTECEDENTS URBANÍSTICS I ADMINISTRATIUS.

El Text Refós de les Normes subsidiàries (NNSS) de Massanes de l'any 2.004 aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 29 de juny de 2.005, es l'instrument d'ordenació urbanística integral vigent al municipi de Massanes.

Els articles objecte de modificació d'aquest punt 5.1, estan recollits en aquestes Normes subsidiàries al Títol II - Paràmetres comuns d'ordenació i d'us; Capítol III - Paràmetres reguladors d'usos i activitat.

5.1.2. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS.

L'articulat del capítol III que regula els usos i activitat del municipi data de l'any 2.001, ja que el posterior Text refós de l'any 2.004, transcriu exactament el contingut del primer text refós de l'any 2.001.

El dinamisme evolutiu socioeconòmic i tecnològic actual, esta produint contínuament nous contextos socials, econòmics, productius, etc. que demanden la constant actualització de marcs normatius que donin resposta a les noves necessitats generades.

En aquest cas, ens trobem amb la necessitat d'actualitzar els paràmetres que regulen els usos i les activitats recollits a les NNSS de Massanes fa 10 anys i que estan desfasats, tant des del punt de vista de l'evolució dels usos i les activitats, com des de la actualització de tota la normativa sectorial que afecta a aquests.

En aquests moments la normativa vigent de Massanes suposa un fre a moltes iniciatives emprenedores que volen desenvolupar una activitat econòmica al municipi, per tant es objectiu d'aquesta modificació puntual invertir aquesta situació creant un instrument normatiu actualitzat que s'adapti a la realitat socioeconòmica actual i que s'adeqüi a les normatives sectorials vigents.

No hem d'oblidar la importància que té un marc normatiu urbanístic, com a generador d'un context propici que ha d'impulsar la millora de la qualitat de vida dels ciutadans i de la societat en conjunt. Per això es fonamental, que aquest marc normatiu sigui lo més sensible possible a les necessitats reals socials i de les estructures productives i generadores de riquesa, per tal de facilitar i estimular el seu desenvolupament d'una manera sostenible en el temps.

5.1.3. NORMATIVA VIGENT. NORMES SUBSIDIÀRIES DE MASSANES. TEXT REFÓS 2004.

CAPÍTOL III. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITAT.

SEC.1. CLASSES 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 permissivitat.
- b. Segons el domini.
- c. Segons l'activitat.
- d. Segons els efectes que se'n derivin

Art. 69 - Classificació d'usos segons la permissivitat.

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos permesos dels usos prohibits
2. Són usos permesos els expressament admesos a la corresponent regulació de zona. Als usos permesos se'ls 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



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

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, hoteler, comercial, d'oficines, magatzem, industrial, sanitari, socio-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 hoteler: 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'hosteleria, 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 indissoluble del conjunt, i no tenen els serveis per a la conservació i elaboració d'aliments.

3.2. Hotel-apartament és aquell establiment hoteler 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 m² edificables. Per als altres tipus d'usos hotelers, la densitat màxima de nuclis residencials serà igual a la densitat màxima d'habitages.

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'ús hoteler.

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 m² de superfície de venda.

II. comerç amb superfície de venda major de 250 m² i menor de 1.000 m² i una superfície edificada inferior a 1.400 m².

Hauran de preveure un espai d'aparcament amb capacitat equivalent a una plaça de cotxe per cada 50 m² 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. Ús 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 50m² construïts.

6. Ús 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. Ús 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.

Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials
Ajuntament de Massanes
Departament d'Urbanisme i Territori



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaria,
ARQUITECTES.

- 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. 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 pre-escolar, 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 cafès, 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 caravàning 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)
 - a. Molèsties:
 - soroll (a l'exterior del local propi i veï més afectat)

El present projecte ha estat elaborat per l'arquitecte Mikel Uranga Santamaria, inscrit a l'Ordre d'Arquitectes de Catalunya amb el número 11.000. El projecte ha estat aprovat pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya el dia 14 de febrer de 2018.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

- 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:
- 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 mediambiental. 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 mediambiental. Inclou les activitats del grup B del Decret 322/1987 i les de l'article 4 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989.
6. La categoria cinquena comprèn aquelles activitats que poden tenir emissions atmosfèriques i accidents amb risc alt d'incidència mediambiental. Inclou les del grup A del Decret 322/1987, les de l'article 6 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989 i annex Decret 114/1988.
7. En general les activitats de categoria superior a segona no seran tolerades a menys de 14m d'edificis d'usos 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 pedrís 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.
2. S'entén per edifici aïllat el que deixa una franja lliure d'edificació, tant amb els edificis adjacents com amb el carrer.
3. Els edificis independitzats i edificis aïllats amb activitats de segona categoria o superior hauran de complir les següents condicions:
 - a. L'accés haurà de ser independent del corresponent al dels habitatges
 - b. L'accés de mercaderies serà independent del personal fins a la línia de façana.
 - c. L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies
 - d. L'accés ha de permetre l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública.
 - e. S'hauran d'ubicar en carrers d'amplada igual o superior a 10 m.

Art. 74. Classificació de situacions relatives a l'activitat

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

1. Situació 1a:
 - a. En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per d'espais comunitaris.
 - b. En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge
2. Situació 2a:
 - a. En planta baixa o inferiors d'edifici d'habitatges amb accés independent
 - b. En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu.
3. Situació 3a: En zones industrials properes al nucli urbà
 - a. En edificis independitzat amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat.
 - b. En edificis independitzat amb façana al carrer i exclusiu a una activitat.
4. Situació 4a: En zones industrials separades del nucli urbà
 - a. En edificis aïllats situats en zones industrials.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148,149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

b. En edificis aïllats 7m de les parcel·les veïnes situats en zones industrials, dedicats a una única activitat

5. Situació 5a:

En zones industrials allunyades del nucli urbà

A .En edificis aïllats en zones especials exclusives per a aquest us.

Art. 75 - Límits màxims a cada categoria.

1. Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les situacions possibles, es refereixen als elements següents i es relacionen a la Taula I:

- a) Densitat de potència contractada(en w/m^2).
- b) Total Potència màxima contractada (kw).

Taula I. Relació categoria - situació

Categoria	Situacions									Paràmetres
	1a	1b	2a	2b	3a	3b	4ª	4b	5	
Primera		100	100	125						densitat de potència Potència Total màxima
	10	40	40	50						
Segona	no	no	100	125	ilm.	ilm.				densitat de potència Potència Total màxima
	no	no	40	50	375	375	ilm.	ilm.	ilm.	
Tercera	no	no	no	no	ilm.	ilm.	ilm.	ilm.	ilm.	
Quarta	no	no	no	no	no	no	No	ilm.	ilm.	
Cinquena	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 recorrerà 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. (decibels 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 molèstia per soroll en un edifici quan es presumeixi que el soroll es transmet des del local emissor per l'estructura i no per via aèria de façana, finestres o balcons, i en aquest cas el criteri a aplicar serà el del nivell sonor exterior.

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 L_A fixat en aquesta normativa i la següent relació: $L_A = 20 \log A/A_0$. 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.

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

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

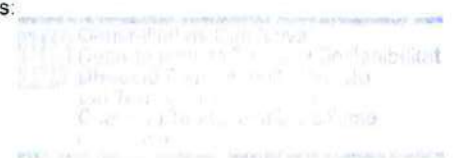
$$A_0 = 0,125 \cdot 10^{-5} \cdot f \text{ per a } (8 < f < 80)$$

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.





MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148,149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fito.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

Art. 78 - Directrius 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 ús mixt d'habitatge i altres activitats, i en locals contigus a edificis d'habitatge o de residència s'accentuaran les mesures preventives en la concepció, disseny i muntatge d'antivibratori 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'especifiquen en aquest capítol, són majors quan l'activitat està situada en el mateix edifici o contigu a l'edifici d'ús 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'ús 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 ús d'habitatge, sanitari o docent és de 50 dBA per a les activitats i instal·lacions en funcionament durant l'horari diürn 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 antivibratori 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.

Zona de recepció
V,B,E,SP,NA,UA,UM
PA,PM, MM
IJ,IP,IG

Nivell sonor màx ext. (dB A)

Dia	Nit
55	45
60	50
70	60

Nivell sonor màx.int.(dB A)

Dia	Nit
35	30
40	35
40	35

Taula III.

Zona de recepció
V,B,E,SP,NA,UA,UM
PA,PM, MM
IJ,IP,IG

Nivell de vibració màx.(L_A)

Dia	Nit
62	58
62	58
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.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

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'INCENDIS 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 referir 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/m2)
1	Baix	Qp < 100
2		100 < Qp < 200
3		200 < Qp < 300
4	Mig	300 < Qp < 400
5		400 < Qp < 800
6	Alt	800 < Qp < 1600
7		1600 < Qp < 3200
8		3200 < Qp

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, destil·lació, asseccament...).
 - 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.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 88 al 89 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaria,
ARQUITECTES.

- 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 x (ample) + 1,5	
D1, D3	El terra de la última planta 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

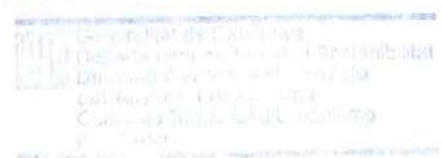
	Densitat de foc (Kg combustible/m ²)			Coeficient C (relació alçada paret radiant/amplada o viceversa)						
	Baixa	mitja	alta	1.0	1.3	2.0	3.2	6.0	10	20
	<30	30-70	>70							
% obertures a la paret radiant	20	10	5	0.36	0.40	0.46	0.49	0.51	0.51	0.51
	30	15	7.5	0.60	0.66	0.79	0.88	0.93	0.94	0.95
	50	25	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 té 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 té 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.





MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

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 3000m²

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.

5.1.4. MODIFICACIONS PROPOSADES. NORMATIVA.

CAPÍTOL III. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITAT.

SEC.1. CLASSES D'USOS I ACTIVITAT.

Art. 68 - Criteris de classificació.

A efectes d'aquest planejament i del seu posterior desenvolupament, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:

- a. Segons la permissibilitat. Les NNSS, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants o característics, compatibles o admissibles, complementaris o auxiliars i incompatibles o prohibits.
- b. Segons el domini. Les NNSS, segons el criteri de domini, diferencia els usos com a: públics, privats i col·lectius.
- c. Segons la seva funció urbanística. Les NNSS, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: generals i específics.
- d. Segons el seu caràcter provisional o disconforme.

Art. 69 - Classificació d'usos segons la permissivitat.

Als efectes de determinar la viabilitat o inviabilitat de l'implantació dels usos urbanístics d'acord amb el grau de permissibilitat, s'estableix la següent classificació:

1. Usos dominants o característics: són aquells usos predominants, en atenció a la seva natura i destí funcional, que caracteritzen una zona, subzona o sistema o, en el seu cas, un determinat sector i que les NNSS estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.
2. Usos compatibles o admissibles: són altres usos admesos a les zona, subzona, sistema o sector, per no ser contradictoris amb l'ús o usos dominants i que es mantenen en una proporció minoritària. Per tant aquests usos seran admissibles en atenció a la seva compatibilitat i/o complementarietat amb la natura i destí funcional dels usos dominants o característics.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

3. **Usos complementaris o auxiliars:** són aquells usos que només s'admeten en tant que derivats o vinculats a l'existència dels usos principals (dominants) i dels compatibles, la implantació dels quals ha de produir-se de manera funcionalment integrada amb l'ús principal, mantenint-se en una proporció minoritària.
4. **Usos incompatibles o prohibits:** són els usos no admesos ni admissibles, o que es prohibeixen explícitament en una zona, subzona, sistema o sector en atenció a la seva incompatibilitat amb la natura i destí funcional d'aquests, o per ser contradictoris amb l'ús dominant.

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

D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos s'estableix la següent classificació:

1. **Usos públics:** Són aquells usos referits als serveis prestats per l'administració o per gestió dels particulars sobre els bens de domini públic. També inclouen els realitzats per l'administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
2. **Usos privats:** Són aquells usos que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos com a usos col·lectius ni comunitaris.
3. **Usos col·lectius:** Són aquells usos privats destinats a un col·lectiu 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 altre contraprestació.

Art. 71 - Classificació d'usos segons la seva funció urbanística.

Als efectes de classificar l'ús o usos dominants o característics en un determinat espai, en atenció a la seva natura i destí funcional es defineixen els següents usos:

1. Ús residencial.

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció.

S'inclouen dins l'ús residencial els usos específics d'habitatge, unifamiliar i plurifamiliar, i de residència col·lectiva.

Els edificis d'ús residencial, per a nous desenvolupaments urbanístics i per a les zones urbanitzades existents, d'acord amb el mapa de capacitat acústica aprovat, hauran de complir amb els objectius de qualitat acústica del Reglament de la Llei 16/2002 de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica (Decret 176/2009, de 10 de novembre).

1.1. Ús d'habitatge.

S'entén per ús d'habitatge, amb caràcter general, l'allotjament d'una o varies persones o de col·lectius de qualsevol tipus fins a un màxim de 12 persones per local ocupat. En el cas d'unitats familiars es podrà sobrepassar aquest límit.

Igualment amb caràcter general, es consideraran com a usos complementaris o auxiliars a l'habitatge :

- Els portals, trasters, estenedors, sales d'instal·lacions, magatzems de contenidors, jardins privats, i similars.
- L'ús d'aparcament o guarda de vehicles siguin a motor o no motoritzats.
- Les instal·lacions esportives (piscines, etc.) vinculades a l'habitatge.
- Els dipòsits de gas líquid o similars, d'ús privatiu dels habitatges.
- La resta d'instal·lacions i infraestructures associades als habitatges com ascensors, instal·lacions energètiques i/o tèrmiques, etc.

Les presents Normes inclouen en l'ús d'habitatge, l'habitatge unifamiliar i l'habitatge plurifamiliar.

a) Habitatge unifamiliar: és el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat (habitatge unifamiliar aïllat) o agrupat horitzontalment amb un altre habitatge (habitatge unifamiliar adossat, aparellat o arrenjerat), amb accés exclusiu i independent.

b) Habitatge plurifamiliar: és l'edifici constituït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

1.2. Ús de residència col·lectiva.

S'entén per residència col·lectiva l'allotjament de col·lectius no familiars de qualsevol tipus, a partir de 12 persones per local ocupat, exercit amb caràcter no assistencial, i en regim de titularitat privada.

Es consideren com a tals les residències d'avis, les residències universitàries o d'estudiants, els albergs, les residències religioses, cases de colònies, i d'altres de condicions i natura similars a aquests.

Tenen la condició d'usos complementaris o auxiliars, els considerats com a tal en relació amb l'ús d'habitatge.

Aquestes residències col·lectives, en atenció a la seva natura, son susceptibles de ser considerats com a ús d'equipament privat.

Als efectes de la seva consideració com a ús d'habitatge o ús de residència col·lectiva, la o les actuacions de caràcter residencial que incideixin en espais o locals jurídicament independents però que comparteixin espais d'accés comuns i/o estiguin internament comunicats entre ells, seran considerats de forma unitària com a una única actuació.

2. Ús terciari.

Comprèn les activitats comercials i de serveis de caràcter lucratiu, i les de serveis públics que no formin part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries.

S'inclouen dins l'ús terciari els usos específics hotelers, comercial, oficines i serveis, restauració i recreatiu.

Els usos compresos als equipaments comunitaris, en regim de titularitat privada i/o patrimonial (equipament privat) amb caràcter lucratiu, es poden considerar com a usos terciaris. Per exemple, com a ús sanitari consultes mèdiques o dentals, com a ús sociocultural sales d'exposicions o galeries d'art, com a ús docent diferents tipus d'acadèmies, com a ús esportiu gimnasos, etc.

2.1. Ús hotelers.

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de persones, exercit amb una finalitat lucrativa, a les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial corresponent com poden ser els hotels, hostals, motels, pensions, apart-hotels, allotjaments de turisme rural, i en general tots aquells establiments del sector de l'hostaleria i els seus serveis.

Cada modalitat d'allotjament dintre de l'ús hotelers, haurà de complir amb allò que disposi la legislació sectorial corresponent, a efecte de l'autorització de la seva implantació.

Es consideren com a usos complementaris o auxiliars, l'ús d'aparcament així com la resta d'usos que es justifiquin com a complementaris de l'ús principal.

Els conjunts d'apartaments explotats en regim de lloguer, i que no compleixin amb els requisits establerts per la legislació sectorial corresponent per tal de considerar-los com apart-hotels, seran considerats a efecte de l'autorització de la seva implantació, bé com a habitatge o bé com a residència col·lectiva, segons les seves característiques.

2.2. Ús comercial.

Comprèn els locals o establiments oberts al públic, de caràcter individual o col·lectiu, destinats a la venda o a la prestació de serveis privats al públic. S'inclou en l'ús comercial, els quioscos, el petit comerç, el comerç mitjà o superfícies comercials mitjanes, les grans superfícies o grans establiments comercials, el comerç col·lectiu situat en un mateix recinte comercial o dins d'un parc comercial, i totes aquelles activitats similars a les anteriors que s'englobin dintre d'aquest ús. No s'inclou la restauració i les activitats lúdiques o recreatives.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaría,
ARQUITECTES.

Es consideren com a usos complementaris o auxiliars, tots aquells usos que es justifiquin com a complementaris de l'ús principal.

Els establiments comercials, en quant a la seva classificació, la seva localització, etc. es regularan d'acord amb allò que disposa el *Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials*, o la que al seu moment modifiqui o substitueixi aquesta, i la resta de legislació sectorial vigent.

Cada modalitat de comerç, haurà de complir amb allò que disposi la legislació sectorial corresponent, a efecte de l'autorització de la seva implantació.

2.3. Ús d'oficines i serveis

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats administratives o d'altra natura, de titularitat privada i/o patrimonial, efectuades en oficines o locals oberts al públic o no, com: seus i delegacions administratives de qualsevol tipus d'empresa; oficines de banca, financeres o d'assegurances; gestories; despatxos i estudis professionals; centres de càlcul; altres activitats anàlogues.

En aquest ús s'inclouen les activitats de caràcter més tecnològic com: les biotecnològiques, informàtiques, nous materials, laboratoris i centres d'investigació, desenvolupament i innovació científica i tecnològica, tecnologies ambientals, centres formatius, nanotecnologia, i similars, sempre i quant en atenció al seu caràcter i condicionants (absència d'emissions contaminants significatives, innocuïtat dels productes manipulats, necessitats poc rellevants en quant a moviment, transport y emmagatzematge de mercaderies, entre altres), no siguin incompatibles en la convivència amb altres usos permesos dintre de la mateixa zona, o generin particulars molèsties a la zona i/o parcel·la destinades de forma exclusiva a aquests tipus d'activitats.

Es consideren com a usos complementaris o auxiliars, tots aquells usos que es justifiquin com a complementaris de l'ús principal.

2.4. Ús sociocultural

Comprèn aquells serveis o activitats econòmiques que es desenvolupen normalment dins d'una zona en compatibilitat amb els usos dominants:

Els serveis culturals i associatius, d'ensenyament, sanitaris i assistencials, esportius, administratius, així com els locals i instal·lacions destinades a la prestació d'altres serveis públics que no formin part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries

Es consideren com a usos complementaris o auxiliars, tots aquells usos que es justifiquin com a complementaris de l'ús principal.

2.5. Ús recreatiu.

Comprèn les activitats recreatives que es desenvolupen en establiments, o espais oberts al públic en general, i que estan recollides al *Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives, a l'Annex I (El catàleg d'espectacles públics, activitats recreatives i dels establiments i espais oberts al públic on aquests es duen a terme): punt "III. Activitats recreatives", excepte les recollides al punt b) Establiments públics amb reservats annexos, on s'hi realitzen activitats de naturalesa sexual, que queden prohibides; i punt "IV. Regulació supletòria de determinats espectacles públics i activitats recreatives.*

Aquestes activitats recreatives, es regularan d'acord amb allò que disposa: la *Llei 11/2009, del 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives*; i per el *Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives*; o la que al seu moment modifiqui o substitueixi aquestes, i la resta de legislació sectorial vigent.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

Cada modalitat d'ús recreatiu, haurà de complir amb allò que disposi la legislació sectorial corresponent, a efecte de l'autorització de la seva implantació.

2.6. Ús de campaments turístics.

Comprèn l'allotjament temporal de persones amb caràcter lucratiu, que es basa en la implantació de medis provisionals no fixes com tendes de campanya, autocaravanes, rulots i similars, o medis semi-fixes de construcció desmuntable com bungalows o mòbil-homes.

Es consideraran com a usos complementaris o auxiliars a l'ús principal, integrats i vinculats en aquest: un habitatge per el personal de vigilància i servei, oficines, serveis d'hostaleria, petit comerços de primera necessitat, serveis higiènics, instal·lacions esportives i recreatives, entre altres, els quals es podran implantar en construccions fixes i estables.

Aquesta modalitat d'allotjament temporal, haurà de complir amb allò que disposi la legislació sectorial corresponent, a efecte de l'autorització de la seva implantació.

3. Ús industrial.

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.

3.1. Ús de magatzem.

Comprèn les activitats destinades a la conservació, dipòsit i guarda de productes, on no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos, amb exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i sense servei de venda directa.

L'emmagatzematge, dintre de les parcel·les destinades a aquest ús, es podrà realitzar tant a espais oberts com espais total o parcialment tancats, quedant totalment prohibida l'ocupació temporal o permanent de l'espai públic per part de les mercaderies o productes d'emmagatzematge.

Quan l'activitat de magatzem estigui funcionalment integrada a una activitat industrial o comercial contigua, es considerarà l'ús de magatzem com a ús complementari o auxiliar de l'ús principal.

Qualsevol activitat destinada a ús de magatzem, haurà de complir amb allò que disposi la legislació sectorial corresponent, a efecte de l'autorització de la seva implantació.

3.2. Ús industrial.

Comprèn les activitats manufacturades, les d'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, les d'envasat i embalatge així com les d'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats, així com els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que, per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns.

Amb caràcter general es consideraran com a usos complementaris o auxiliars a l'ús industrial, integrats i vinculats en aquest: les oficines, laboratoris, centres de càlcul, instal·lacions de servei a l'activitat industrial, aparcaments, guarda de vehicles i maquinària i similars.

Igualment podrà tenir condició d'ús complementari o auxiliar a l'ús industrial, l'habitatge de guarda o vigilància dels edificis i les instal·lacions industrials. Aquest ús auxiliar queda limitat a les grans indústries de 3ª categoria i a les indústries de 4ª categoria.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaría.
ARQUITECTES.

Les activitats industrials que incloguin funcions de caràcter comercial o terciari, es consideraran als efectes de la seva implantació als locals o parcel·les d'ús industrial, com una única activitat de caràcter industrial.

Qualsevol activitat destinada a ús industrial, haurà de complir amb allò que disposi la legislació sectorial corresponent, a efecte de l'autorització de la seva implantació.

Dintre de l'ús industrial també s'engloben les activitats següents:

- **Logístic.**

Comprèn les activitats destinades als serveis tecnològics i de telecomunicacions, i a les funcions de transport i distribució de mercaderies i de productes en general, vinculats a les funcions de recepció, fragmentació o agrupació, i distribució de la càrrega.

S'inclouen en l'ús logístic els serveis tecnològics, serveis a la producció, serveis informàtics, serveis de comunicació, recerca i desenvolupament, serveis a les activitats comercials, serveis de transport i distribució de mercaderies (recaders i dependències de les empreses de transport destinades a la recepció de paqueteria desagregada).

- **Aparcament.**

És l'ús destinat a l'estacionament i guarda de camions, autobusos o altres tipus de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis. Inclou l'estacionament i guarda de caravanes, remolcs, semiremolcs o similars.

Aquest ús engloba les activitats d'aparcament de caràcter lucratiu desenvolupades en regim de titularitat privada i/o patrimonial.

Aquest ús es podrà realitzar tant a espais oberts com espais total o parcialment tancats, sempre dintre de les parcel·les, quedant totalment prohibida l'ocupació temporal o permanent de l'espai públic per part dels vehicles que pertanyin a l'activitat.

- **Tallers de reparació.**

Comprèn aquells usos destinats al manteniment o reparació de vehicles o maquinària de tot tipus, en el ram mecànic, elèctric o electrònic entre altres.

Els vehicles o maquinària que pertanyin a l'activitat, es situaran sempre dintre de la parcel·la o local destinats a aquest ús, quedant totalment prohibida l'ocupació temporal o permanent de l'espai públic per part d'aquests.

Dintre la regulació de l'ús industrial, s'estableixen les següents categories:

1ª.- Indústria artesanal.

Comprèn aquells tallers i establiments, de caràcter individual o familiar, no molestos ni perillosos per l'habitatge i l'entorn, destinats a activitats de reparació, transformació i manteniment de productes a petita escala.

En el moment que s'aprovi la "ordenança reguladora municipal d'activitats innòcues", qualsevol activitat haurà de complir amb les determinacions d'aquesta per tal de que sigui considerada com a indústria artesanal.

Aquests establiments tindran, a més, les següents limitacions:

Superfície útil màxima: 100 m².

Càrrega de foc: inferior a 100 Mcal/m².

Horari de treball: diürn.

2ª.- Indústria urbana.

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial i que no produeixen efectes molestos ni siguin perilloses respecte l'habitatge i l'entorn, amb horari de treball únicament diürn.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

S'inclou en aquesta categoria les petites indústries i els tallers de manteniment de vehicles del ram mecànic i d'electricitat, entesos com activitat mixta d'indústria i servei que són compatibles amb l'ús residencial, però no els tallers del ram de planxa o pintura.

3ª.- Indústria agrupada.

Comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús dominant de l'entorn, que poden produir efectes molestos sobre altres usos i que, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores, no es poden admetre al costat de l'ús residencial, excepte en sectors especialment reglamentats.

Comprèn, en general, la petita, mitjana o gran indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

Els tallers de reparació de vehicles del ram de planxa i pintura, s'inclouen en aquest grup.

4ª.- Indústria separada.

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

4. Ús rural.

Es consideren com a tal aquelles activitats que tenen per finalitat l'utilització i/o gaudiment ambiental, lúdic i productiu dels recursos naturals del territori, de manera sostenible per el medi. S'inclouen les petites explotacions de caràcter familiar i artesà d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

Qualsevol ús rural, haurà de complir amb allò que disposi la legislació sectorial corresponent, a efecte de l'autorització de la seva implantació.

Es diferencien les modalitats següents:

4.1. Ús de protecció ambiental.

Es consideren aquelles activitats que tenen per finalitat el manteniment, preservació o recuperació del medi natural, de la diversitat biològica, de determinats habitats naturals, de conques hidrogràfiques, entre altres.

Es prohibeix tot tipus d'edificació.

4.2. Ús de lleure.

Es consideren aquelles activitats que es desenvolupen en espais oberts o no edificats, i que tenen per finalitat l'ús i gaudiment del medi natural, de manera sostenible, exercides des de la perspectiva del lleure i el turisme, de la interpretació de la natura o amb objectius educatius o didàctics.

Es consideren usos auxiliars d'aquestes activitats els aparcaments, les cambres higièniques, locals de recepció als visitants o usuaris, i similars, sempre i quant es justifiqui la seva necessitat.

Dintre de l'explotació dels recursos primaris del territori, es determinen els usos següents:

4.3. Ús agrícola.

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola.

4.4. Ús ramader.

Comprèn les activitats ramaderes relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaría.
ARQUITECTES.

4.5. Ús forestal.

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos.

4.6. Usos extractius.

Comprèn les explotacions de canteres o pedreres a l'aire lliure o mines subterrànies, en quant a l'extracció de terres, àrids, minerals, pedra, etc. així com els corresponents usos complementaris o auxiliars.

5. Ús de garatge o aparcament com auxiliar dels usos dominants o característics.

Comprèn l'ús de garatge o aparcament, que es considerat amb caràcter general, auxiliar dels usos residencial, terciari, industrial i d'equipament comunitari. Aquest ús es pot desenvolupar tant en espais oberts com tancats, sobre o sota rasant.

Els espais destinats a ús d'aparcament, tant siguin oberts o tancats, sobre o sota rasant, de domini públic o privat, han de complir amb allò que disposa l'ordenança que regula les "condicions de funcionalitat aplicables als àmbits destinats a ús d'aparcament".

Igualment aquests espais han d'assolir, amb caràcter general, i sempre que no es justifiqui la seva impossibilitat per raons tècniques, d'espai o altres, una dotació mínima de places d'aparcament que anirà en funció de l'ús o usos que es desenvolupin en ella, i que són els següents:

- Ús d'habitatge: 1 plaça/habitatge.
- Ús de residència col·lectiva: 1 plaça/6 persones residents.
- Ús hoteler: 1 plaça/2 habitacions o fracció.
- Ús comercial de petits establiments (PEC, DL1/2009): 1 plaça/50 m² de superfície útil de venda, sempre que aquesta sigui superior a 200 m².
- Ús comercial de establiments singulars (ECS, DL1/2009): 2 places/50 m² de superfície útil de venda.
- Ús comercial de venda d'automòbils: 1 plaça/50 m² de superfície útil destinada a exposició (local tancat).
- Ús d'oficines i serveis: 1 plaça/50 m² de superfície útil, sempre que aquesta sigui superior a 100 m².
- Ús de restauració: 1 plaça/50 m² de superfície útil, sempre que aquesta sigui superior a 100 m².
- Ús recreatiu: 1 plaça/10 persones d'aforament, localitats o fracció, sempre que la superfície útil del local sigui superior a 100 m².
- Ús industrial i magatzem en general: 1 plaça/100 m² de superfície útil.
- Ús d'habitatge per vigilància de l'indústria: 1 plaça/habitatge.
- Ús d'oficines vinculat a l'ús industrial: 1 plaça/50 m² de superfície útil.
- Ús de tallers de reparació de vehicles, de superfície superior a 100 m² útils: S'exigirà una dotació mínima equivalent a la capacitat màxima del taller en nombre de vehicles en reparació simultània. En qualsevol cas es prohibeix la reparació dels vehicles a la via pública.
- Usos, sanitari, sociocultural, docent, esportiu, i resta de equipaments comunitaris: 2 places/100 m² de superfície construïda. A l'ús hospitalari: 2 places/10 llits.

En cas de rehabilitació, reforma o canvi d'ús d'un edifici existent, es dotarà del màxim nombre de places possible segons l'ús d'aquest.

En els casos que s'hagi de complir amb la dotació mínima de places, aquestes poden situar-se dintre de l'edifici o parcel·la propis, o en un altre edifici o parcel·la pròxims. En aquests casos la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin per tal de complir amb la dotació mínima.

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.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Urenga Santamaria.
ARQUITECTES.

Quant una activitat compregui mes d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

Quant l'aplicació de les determinacions anteriors en resulti un nombre fraccionat de llocs, si la fracció és igual o mes petita que la meitat, es descomptarà, i si és superior es preveurà un lloc de mes.

En cas que el planejament derivat o les característiques pormenoritzades de la zona siguin mes exigents en quant a la dotació mínima de places d'aparcament, s'hauran de complir aquestes últimes determinacions.

Art. 72 - Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.

El nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn, el medi ambient o sobre d'altres usos, està regulat d'acord amb allò que disposa la legislació sectorial vigent per a cada una d'aquestes.

A efecte de l'autorització de la implantació de cada modalitat d'ús, caldrà prèviament el compliment de la legislació sectorial que l'hi correspon, i si s'escau, els preceptius informes favorables dels organismes i/o departaments competents.

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

Art. 73 – Regulació específica dels usos i les activitats.

Els usos i activitats s'ajustaran a les determinacions dels tres nivells de regulació següents:

1. Les que s'estableixen per a cada zona (usos principals, compatibles, incompatibles i complementaris).
2. Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte altres usos.
3. Les que s'estableixin, en relació al nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn d'acord amb la regulació de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient, d'acord amb la legislació sectorial vigent per a cada una d'aquests.

Art. 74 – Situacions relatives de les activitats.

1. S'entén per situació relativa d'una activitat, cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a aquesta, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen i identifiquen les següents situacions:
 - Situació 0: Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos.
 - Situació 1: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
 - Situació 2: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges, o bé activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge en les plantes inferiors.
 - Situació 3: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge en les plantes inferiors.
 - Situació 4: Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.
 - Situació 5: Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.
 - Situació 6: Activitat contigua a habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.
 - Situació 7: Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge, i situada en edifici d'ús exclusiu.
 - Situació 8: Activitat separada d'un altre ús per a espai lliure sense edificar.
 - Situació 9: Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.

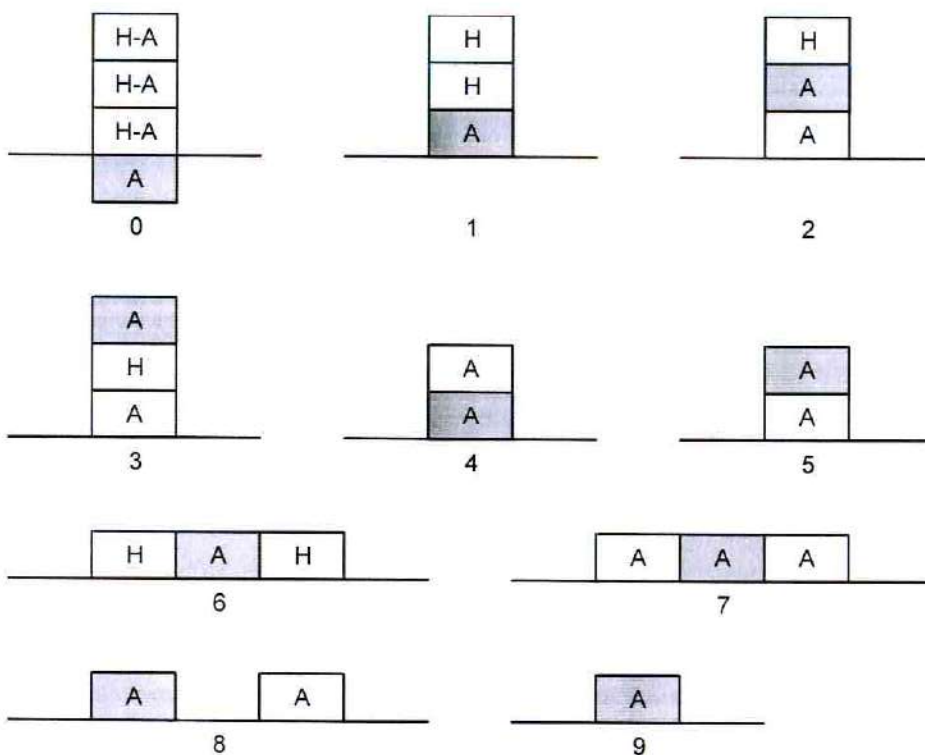


MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

4. L'expressió gràfica de les situacions relatives es determina en el quadre següent:



H = Habitatge
A = Activitat

Pla de desenvolupament urbanístic de les zones urbanitzables de l'ajuntament de Massanes.
Elaborat pel Servei d'Urbanisme i Habitatge de l'ajuntament de Massanes.
Escala: 1:500
Data: 2015



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

Art. 75 – Usos específics en relació a les situacions relatives.

1.- Sens perjudici dels usos que s'estableixen per a cada zona, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

USOS				SITUACIONS RELATIVES																				
				0	1	2	3	4	5	6	7	8	9											
Hoteler																								
Comercial *DL 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials. Article 9.	Petits establiments comercials (PEC)																							
	Mitjans establiments comercials (MEC)																							
	Grans establiments comercials (GEC)																							
	Grans establiments comercials territorials (GECT)																							
	Establiments comercials singulars (ECS)																							
Oficines i serveis, i sociocultural																								
Recreatiu *Decret 112/2009, Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives. Annex I.	Activitats recreatives Punt III.	Tipus a)	≤ 150 persones																					
		Activitats musicals	> 150 persones																					
		Tipus b) Activitat de naturalesa sexual																						
	Activitats recreatives amb regulació supletòria Punt IV.	Tipus a) Activitats de restauració																						
		Tipus b) Activitats de joc i apostes																						
		Tipus c) Activitats esportives																						
Tipus d) Espectacles amb ús d'animals																								
Magatzem																								
Industrial	Indústria artesanal																							
	Indústria urbana																							
	Indústria agrupada																							
	Indústria separada																							
	Logistic																							
	Aparcament																							
	Tallers de reparació																							
Equipament sanitari	Sense allotjament																							
	Amb allotjament																							
Equipament sociocultural. (*D. 112/2009. Annex I. Punt II. Espectacles públics.)			≤ 150 persones																					
			> 150 persones																					
Equipament docent	Ensenyament oficial (infantil, primària, secundària, etc.)																							
	Altres modalitats																							
Equipament esportiu																								
Equipament assistencial																								
Equipament associatiu																								
Equipament administratiu																								
Equipament religiós	Locals per serveis auxiliars (centres parroquials, etc.)																							
	Centres de culte (celebracions comunitàries)																							



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

L'activitat comercial admesa a les zones CJ-1, CJ-2 i a l'urbanització Riu Clar, es considera com a ús complementari de l'ús principal d'habitatge unifamiliar, i s'assimila a la situació relativa 1.

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, la situació relativa d'aquest es determinarà en base a l'activitat més desfavorable en quant al nivell d'incidència sobre l'entorn i el mediambient.

SEC.3. REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS.

Art. 76 – Regulació de sorolls i vibracions.

A efecte de l'autorització de la implantació de cada modalitat d'ús, caldrà prèviament el compliment de la legislació sectorial i el compliment de l'ordenança municipal sobre la regulació de sorolls i vibracions.

A efecte de l'autorització de la implantació de cada modalitat d'ús, caldrà prèviament el compliment de la legislació sectorial que l'hi correspon, i si s'escau, els preceptius informes favorables dels organismes i/o departaments competents.

SEC.4. REGULACIÓ DEL RISC D'INCENDIS I EXPLOSIONS.

Art. 77 – Regulacions del risc d'incendis i explosions.

D'acord amb la vigent normativa de prevenció d'incendis, s'han de complir amb les següents mesures:

a) Disponibilitat d'hidrants per a incendi,

L'apartat b) de l'article 69.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, especifica que el pla ha de referir la informació urbanística de la xarxa bàsica d'hidrants d'incendi; l'apartat d) de l'article 73.3 determina que els plànols d'ordenació relatius a les xarxes generals de serveis del pla d'ordenació urbanística municipal hauran de reflectir propostes i solucions respecte les xarxes d'abastament d'aigua contra incendis, amb indicació de la ubicació dels hidrants per a incendi.

S'ha de disposar dels hidrants d'incendi suficients i d'una xarxa d'abastament d'aigua contra incendis que garanteixi els requeriments establerts en la Instrucció Tècnica Complementària SP-120. Segons les determinacions d'aquesta Instrucció Tècnica s'hauran de fer constar en els plans d'ordenació i en els projectes d'urbanització que s'aprovin inicialment. En relació a la obligatorietat dels hidrants d'incendi, el primer punt estableix:

"1. L'ordenació i urbanització de terrenys mitjançant figures de planejament hauran d'incloure la instal·lació d'hidrants d'incendi en llurs xarxes d'abastament d'aigua en les condicions que especifica aquesta Instrucció Tècnica Complementària."

A més, la obligatorietat de disposar d'hidrants d'incendis també queda determinada en la normativa que tot seguit es relaciona:

- L'article 2.e) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, estableix que les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una xarxa d'hidrants d'incendi de 100 mm de diàmetre, d'acord amb l'article 1 de l'Annex del Decret 241/1994.

- L'article 8.1 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, estableix que la xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis ha de complir els requeriments establerts pel Decret 241/1994.

- Per a usos no industrials, la Secció 4 del Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), estableix la necessitat de disposar d'hidrants d'incendi a les edificacions destinades a usos no industrials en funció de la seva alçada d'evacuació, de la seva ocupació i de la seva superfície.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148,149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

b) Condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers

- Per a usos no industrials, la Secció 5 del Document Bàsic Seguretat en cas d'incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, estableix les condicions d'aproximació i entorn dels edificis (amplada mínima dels vials de l'accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció dels bombers. També es determina que en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar de dues vies d'accés alternatives als edificis; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.

- Per a usos industrials, l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, estableix que tant el planejament urbanístic com les condicions de disseny i construcció dels edificis, en particular el seu entorn immediat, i els seus accessos, han de possibilitar i facilitar la intervenció dels serveis d'extinció d'incendis. El punt 10 de l'Annex II, obliga a disposar de dues vies d'accés alternatives a aquells establiments industrials que limitin amb zones forestals; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.

c) Franja de protecció respecte de la forest

La necessitat de mantenir aquesta franja de protecció respecte de la massa forestal s'estableix que:

- L'article 2.a) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, estableix que les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una zona de seguretat de 25 m d'amplada, a comptar dels seu perímetre exterior.

- L'article 6.3 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en els urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, especifica que les noves urbanitzacions que prevegin els plans d'ordenació urbanística municipal han d'incloure dintre de seu àmbit les franges de protecció contra incendis. EL mateix article 6, així com l'annex 2 del Decret, fixen les condicions d'aquestes franges de protecció.

- Per a usos no industrials, la Secció 5 del Document Bàsic Seguretat en cas d'incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, determina en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar d'una franja de 25 metres d'amplada separant la zona edificada de la forestal, lliure d'arbustos o vegetació que pugui propagar un incendi de l'àrea forestal això com un camí perimetral de 5 metres, que podrà incloure'l en la mateixa franja.

- Per a usos industrials, l'apartat 10 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, estableix que els establiments de risc mig i alt ubicats propers a una massa forestal. Han de mantenir una franja perimetral de 25 metres d'amplada permanent lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i les branques baixes esporades.

d) Ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge

Cal considerar les restriccions per a edificacions d'ús industrial i d'emmagatzematge en relació a ubicacions no permeses de sectors d'incendis amb activitats industrials i d'emmagatzematge que determina l'apartat 1 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre.

RECEBUT A L'OFICINA D'EDIFICACIÓ I PLANEJAMENT URBANÍSTIC
EL 10/05/2016 A LES 10:00 HORES
DIPUTACIÓ DE MASSANES
C/ DE LA VILA, 10
08165 MASSANES DE NOGUER
TEL: 938 88 00 00



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaria,
ARQUITECTES.

CAPÍTOL 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 Subsidiàries 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 vialitat i aparcament.
2. Les vies del sistema de comunicacions s'executaran d'acord amb allò que assenyalen els plànols d'aquestes Normes Subsidiàries 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 Zona de Limitació d'Ússegons 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.

Comissió de Control
Ajuntament de Massanes
C/ Major, 100 - 08165 MASSANES (Barcelona)
Tel: 93 88 10 00 - Fax: 93 88 10 01
www.massanes.cat



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 88 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

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.
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 Subsidiàries 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 situin 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 ($0,50 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2$ sòl); sanitari i assistencial ($0,80 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2$ sòl) i socio-cultural i religiosos, administratiu i de proveïment ($1 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2$ 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



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

5.2.4. MODIFICACIONS PROPOSADES. NORMATIVA.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 89 - Classificació i Qualificació del sòl.

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb l'article 24 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU) i 30 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU), es defineix a través de:
 - La classificació del sòl.
 - La divisió del sòl en zones, sistemes, sectors o àrees segons la seva qualificació urbanística.
 - La inclusió en un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà o en un sector de planejament urbanístic derivat.
2. A l'efecte del règim jurídic, el sòl es classifica en: Sòl Urbà (SU), Sòl Urbanitzable (UR) i Sòl No Urbanitzable (SNU), d'acord amb els criteris establerts en els articles 25 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU).
3. Per la seva funció en l'ordenació del territori, el sòl es qualifica en: sistemes i zones.

Art. 90 - Els Sistemes.

1. Els sistemes urbanístics configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà, segons allò que determinen els articles 34, 35 i 36 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU) i els articles 33, 34 i 35 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).
2. Integren els sistemes urbanístics els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, tant si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior, com si llur nivell de servei es un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable o el conjunt de sòl urbà del municipi.

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'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES.

SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 92 – Definició i actuació dels Sistemes generals i locals.

Els sistemes generals i locals es determinen segons els articles 34, 35 i 36 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), i els articles 33, 34 i 35 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).

Art. 93 - Titularitat i afectació del sòl.

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.

Les Normes Subsidiàries 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).

El text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU) i el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU) són de aplicació directa i no requereixen desenvolupament previ per part de l'Administració. El text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU) i el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU) són de aplicació directa i no requereixen desenvolupament previ per part de l'Administració.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Filó,
Mikel Uranga Santamaria,
ARQUITECTES.

Art. 95 – Sistema viari (A).

1. Comprèn els espais i instal·lacions pròpies de la xarxa viària, destinades al transport de les persones i mercaderies que han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

S'inclouen també aquells serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com poden ser els serveis ITV, les bàscules, l'aparcament en superfície, les estacions de camions i transport públic rodat, etc.

Es diferencien les següents modalitats d'usos de comunicacions:

- Ús de circulació vianant.
Consisteix en l'activitat de desplaçament de les persones, tant sigui per el seu propi peu, en cadira de rodes (manual o motoritzades), cotxets de nen, etc. dintre del terme municipal.
- Ús de circulació ciclista.
Consisteix en l'activitat de desplaçament de les persones mitjançant la bicicleta dintre del terme municipal.
- Ús de circulació rodada motoritzada.
Consisteix en l'activitat de desplaçament de les persones i/o mercaderies, mitjançant vehicles motoritzats tant siguin públics o privats dintre del terme municipal.
- Ús d'aparcament.
S'entén per aparcament o estacionament de vehicles motoritzats i no motoritzats de tot tipus (automòbils, autobusos, camions, motos, bicicletes, etc.) els espais tant oberts com tancats, sobre o sota rasant, de domini públic o privat.
Es consideren usos auxiliars dels aparcaments situats en espais tancats, les cambres higièniques, sales d'instal·lacions i similars, axis com instal·lacions de rentat de vehicles. No es consideren usos auxiliars els destinats a subministrament de combustibles, estacions de servei i tallers de reparació.

2. Les vies del sistema de comunicacions s'executaran d'acord amb allò que assenyalen els plànols d'aquestes Normes Subsidiàries 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, etc. sempre i quant no vinguin grafiades als plànols d'ordenació, s'haurà de complir amb allò que disposi la legislació sectorial corresponent. (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'informa 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. Comprèn les vies de ferrocarril, estacions, etc. i resta d'instal·lacions associades al seu desenvolupament i exercici, inclosos els usos auxiliars d'aquests.
2. Pel que fa a la línia d'edificació i zones d'afecció, etc. sempre i quant no vinguin grafiades als plànols d'ordenació, s'haurà de complir amb allò que disposi la legislació sectorial corresponent.
3. S'adjunta com annex un esquema de Zona 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. En les lleres de la riera de Santa Coloma i de la Tordera que recorren pel terme municipal resulten d'aplicació les Directrius de Gestió de Natura 2000, aprovades per Acord GOV/112/2006, de 5 de setembre.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

3. 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.
4. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una protecció lineal, que determinarà l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), mitjançant els pertinents estudis hidrològics i hidràulics. En els trams classificats de sòl urbà i sòl urbanitzable la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació.
5. 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.
6. 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.
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'ESPAIS LLIURES.

Art. 99 – Disposicions generals.

El sistema general d'espais lliures els espais de domini públic i lliure accés, destinats al lleure i esbarjo de la població, així com les del gaudi del paisatge a desenvolupar en els espais oberts amb funcionalitat múltiple, ambiental, de lleure, pedagògica, entre d'altres.

Es diferencien les següents modalitats d'usos d'espais lliures:

- Sistema d'espais lliures urbans (V).
- Sistema d'espais lliures rurals: son els espais lliures de titularitat pública situats al àmbit rural, destinats al lleure i esbarjo de la població.
- Sistema d'elements territorials: l'ús d'elements territorials es el vinculat als elements naturals del territori com els espais fluvials, les zones de muntanya, les àrees d'interès natural, els parcs naturals o determinades zones d'aquests, etc.

Art. 100 – Sistema d'espais lliures urbans (V).

1. El Sistema d'espais lliures urbans son els espais lliures de titularitat pública situats al àmbit urbà (conformat per el conjunt dels sòls urbà i urbanitzable), destinats al lleure i esbarjo de la població, susceptibles be d'un tractament vegetal i/o natural, be d'urbanitzacions artificials com places, àrees de jocs infantils, passejos, etc.
2. Als espais lliures urbans sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions auxiliars vinculades a l'ús principal d'aquests espais. 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'aquestes 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.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaría,
ARQUITECTES.

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 (E).

1. El sistema d'equipaments comunitaris compren aquells equipaments destinats a les activitats al servei de la població per la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida a l'entorn municipal. Aquests equipaments comunitaris es poden desenvolupar en regim de titularitat pública (equipaments públics) i sense ànim de lucre, o en regim de titularitat privada i/o patrimonial (equipament privat) de caràcter lucratiu. Aquests últims podran ser assimilables als usos terciaris.
2. Els diferents usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són els següents:

E.1. Ús d'equipament docent.

Comprèn les activitats destinades a l'ensenyament en totes les modalitats existents (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció, etc.) i en nivells oficials (infantil, primària, secundària, batxillerat, formació professional, universitat, etc.) que s'imparteixin en acadèmies, escoles públiques, concertades o privades, o en centres docents homologats.

E.2. Ús d'equipament sanitari. Ús d'equipament assistencial.

L'ús d'equipament sanitari comprèn els serveis destinats al tractament o allotjament de malalts com: hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiment similars.

L'ús d'equipament assistencial comprèn els serveis destinats a l'assistència i cobertura de les necessitats de sectors de la població desvalguts o col·lectius socials especialment necessitats, i que en general no estan incloses en altres usos: inclou els allotjaments comunitaris com residències, asils, llars de vells, etc. així com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, centres d'orientació i diagnòstic, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

E.3. Ús d'equipament religiós.

L'ús d'equipament religiós comprèn les activitats de culte o formació religiosa que es desenvolupen en esglésies, ermites i centres parroquials entre els de religió catòlica, i els que es pugessin desenvolupar als centres d'altres religions.

Els centres de culte, es regularan d'acord amb allò que disposa la *Llei 16/2009, del 22 de juliol, dels centres de culte, i per el Decret 94/2010, de 20 de juliol, de desplegament de la Llei 16/2009, dels centres de culte*, o la que al seu moment modifiqui o substitueixi aquesta, i la resta de legislació sectorial vigent.

Els centres de culte, hauran de complir amb allò que disposi la legislació sectorial corresponent, a efecte de l'autorització de la seva implantació.

E.4. Ús d'equipament sociocultural.

L'ús d'equipament sociocultural comprèn els establiments o espais oberts al públic en general, on es desenvolupen les activitats que estan recollides al *Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives, a l'Annex I (El catàleg d'espectacles públics, activitats recreatives i dels establiments i espais oberts al públic on aquests es duen a terme) al punt "II. Espectacles públics"*, i aquelles activitats de tipus social i/o cultural desenvolupades en centres socials, cases de cultura, sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, espais d'exposicions, arxius, centres culturals, ludoteques i similars.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

Les activitats d'espectacle públic, es regularan d'acord amb allò que disposa la *Llei 11/2009, del 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives, i per el Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives*, o la que al seu moment modifiqui o substitueixi aquesta, i la resta de legislació sectorial vigent.

Cada modalitat d'ús d'espectacle públic o de tipus sociocultural, haurà de complir amb allò que disposi la legislació sectorial corresponent, a efecte de l'autorització de la seva implantació.

E.5. Ús d'equipament administratiu. Ús d'equipament associatiu.

L'ús d'equipament administratiu comprèn els centres o edificis destinats a l'administració pública o a organismes públics.

L'ús d'equipament associatiu comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.

E.6. Proveïment.

L'ús d'equipament de proveïment comprèn els escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.

E.7. Cementiri.

Comprèn l'ús de cementiri, tanatori i crematori.

E.8. Ús d'equipament esportiu. Ús de lleure.

L'ús d'equipament esportiu comprèn les activitats relacionades amb la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

Es consideren com a ús de lleure, aquelles activitats que es desenvolupen en espais oberts o no edificats, i que tenen per finalitat l'ús i gaudiment del medi natural, de manera sostenible, exercides des de la perspectiva del lleure i el turisme, de la interpretació de la natura o amb objectius educatius o didàctics.

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 ($0,50 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ sòl}$); sanitari i assistencial ($0,80 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ sòl}$); i sociocultural, religions, administratiu, associatiu i de proveïment ($1 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ sòl}$). 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. Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, d'abastament d'aigua, d'abastament de combustibles, de telefonia i telecomunicacions i de sanejament i depuració d'aigües residuals.

Inclou també les instal·lacions de compostatge, reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

Es diferencien les següents modalitats d'usos de serveis tècnics:

- Ús de serveis tècnics d'electricitat:

L'ús de serveis tècnics d'electricitat comprenen: les estacions i subestacions de distribució, els centres de transformació, les xarxes aèries i subterrànies d'abastament i distribució,



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaría,
ARQUITECTES.

l'enllumenat públic, les instal·lacions de creació d'energies renovables d'eficiència i estalvi energètic i els corresponents usos auxiliars.

- Ús de serveis tècnics d'abastament d'aigua:

L'ús de serveis tècnics d'abastament d'aigua compren: les estacions depuradores, els dipòsits d'emmagatzematge i distribució, les arteries d'abastament i xarxes de distribució, els envasaments i els corresponents usos auxiliars.

S'inclouran en aquesta modalitat l'ús de plaques solars tèrmiques i resta d'instal·lacions generadores de aigua calenta sanitària, sempre i quant en atenció a la seva natura, es tinguin que considerar com a infraestructures de serveis.

- Ús de serveis tècnics d'abastament de combustible:

L'ús de serveis tècnics d'abastament de combustible compren: els gasoductes, les xarxes d'abastament i distribució de gas de subministre directe al públic en general i les instal·lacions de producció, tractament i emmagatzematge.

Igualment es consideraran inclosos en aquesta modalitat d'ús, els dipòsits de combustibles dels usuaris directes, tant siguin de derivats pesats del petroli (gas-oil o fuel-oil) o de gasos líquats.

- Ús de serveis tècnics de telefonia i telecomunicacions:

L'ús de serveis tècnics de telefonia i telecomunicacions compren: les centrals telefòniques, les emissores i centres de producció de radio i televisió, les antenes de tot tipus, les xarxes de distribució i servei i els corresponents usos auxiliars.

- Ús de serveis tècnics de sanejament i depuració d'aigües residuals:

L'ús de serveis tècnics de sanejament i depuració d'aigües residuals compren: les estacions de tractament i depuració, les xarxes de sanejament formades per col·lectors de recollida d'aigües plujanes o residuals de manera separativa i els corresponents elements auxiliars (estacions de bombeig, etc.) axis com els corresponents usos auxiliars.

L'ús i control dels serveis tècnics de sanejament i depuració d'aigües residuals, axis com la regulació i control dels abocaments a les xarxes de sanejament, entre d'altres, es regularan d'acord amb allò que disposi "l'ordenança municipal d'abocament d'aigües residuals", i en la seva absència d'acord amb allò que disposin els serveis tècnics municipals.

- Ús de serveis tècnics de compostatge, reutilització i reciclatge de residus:

L'ús de serveis tècnics de compostatge, reutilització i reciclatge de residus compren: les instal·lacions precises per la recollida i tractament dels residus sòlids urbans com plantes de compostatge, plantes de reciclatge, abocadors, incineradores, etc., axis com els corresponents usos auxiliars.

2. 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 allò que disposen els articles 47 i 48 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), i els articles 47 i 57 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).

Comissió Tècnica d'Urbanisme
Ajuntament de Massanes



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

5.3.- TÍTOL III. Cap. III. SEC 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ.

5.3.1. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE LES NNSS.

La modificació puntual de les Normes Subsidiàries vigents, que recull aquest punt 5.2 del present document, afecta a l'àmbit següent:

Sòl industrial urbà denominat com **INDUSTRIA AÏLLADA-ADOSSADA (IA)**. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.

Aquest àmbit compren l'àrea delimitada: a l'est per la zona de desenvolupament industrial, a l'oest amb el terme municipal de Hostalric i la zona de desenvolupament residencial Tiacamps, a sud amb el terme municipal de Fogars i el riu Tordera i a nord amb el sector Can Tiacamps i sòl no urbanitzable agrícola.

5.3.2. ANTECEDENTS URBANÍSTICS I ADMINISTRATIUS.

El Text Refós de les Normes subsidiàries (NNSS) de Massanes de l'any 2.004 es va aprovar per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 29 de juny de 2.005.

Posteriorment la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 15 de desembre de 2.005 va aprovar les modificacions puntuals recollides al document Text refós 3 d'octubre de 2.005, on a la modificació vuitena (punt 8) es modificava l'article 112 en lo referent a les condicions d'ús de la zona en sòl urbà: Indústria aïllada-adossada (IA).

Els articles objecte de modificació d'aquest punt 5.2, estan recollits en aquestes Normes subsidiàries al Títol III – Règim urbanístic del sòl; Capítol III – Regulació i desenvolupament del sòl urbà (S.U.); Secció 2 – Zones d'ordenació en sòl urbà.

5.2.3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS.

Es objectiu d'aquesta modificació la creació d'un únic polígon industrial des del punt de vista urbanístic, juntament amb la zona de desenvolupament industrial, ja que físicament aquesta última es situa a continuació de la primera, formant un únic àmbit industrial.

Per tal de homogeneitzar lo mes possible els usos admesos a les dos zones industrials, es modifiquen les condicions d'ús de la zona d'indústria aïllada-adossada (art. 112), incorporant l'ús de magatzem, recollit en aquesta modificació puntual al punt 5.1 dintre de l'ús general industrial.

Igualment s'actualitzen els conceptes d'ús i de categoria industrial, d'acord amb el punt 5.1.4 d'aquest document de modificació puntual de les NNSS de Massanes, i s'elimina el paràmetre regulador que fa referència a la volumetria màxima edificable, ja que aquesta vindrà determinada per l'ocupació, edificabilitat i alçada reguladora màxims.

5.3.4. NORMATIVA VIGENT. NORMES SUBSIDIÀRIES DE MASSANES. TEXT REFÓS 2004 I POSTERIOR MODIFICACIÓ PUNTUAL D'OCTUBRE DEL 2005.

Art. 112 - INDÚSTRIA AÏLLADA - ADOSSADA (IA).

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena les construccions industrials en edificació aïllada i adossada, que integren l'actual **SÒL URBÀ INDUSTRIAL** consolidat. D'acord amb les característiques d'ordenació s'estableixen dos subzones:

- IA.1 - indústria aïllada tipus 1 (Tybor, Abanderado, Unitex...)
- IA.2 - indústria adossada tipus 2 (Sector industrial Vitri)

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

	IA.1	IA.2
Front mínim de parcel·la	20,00 m	10,00 m
Parcel·la mínima	1.000,00 m2	500,00 m2
Profunditat mínima de parcel·la	20,00 m	20,00 m

Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori
Ajuntament de Catalunya
Plaça de Catalunya, 100
08002 Barcelona
Tel: 91 360 11 11
www.urbanisme.gub.cat



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

	IA.1	IA.2	
Paràmetres referits a la parcel·la	<i>Volumetria màxima</i>	5,00 m3/m2	5,00 m3/m2
	<i>Separacions mínimes</i>	3,00 m límits	Adossades
	<i>Alçada reguladora</i>	10,00 m	10,00 m
	<i>Punt d'aplicació de l'alçada reguladora</i>	Planta baixa	
	<i>Alçada construcció auxiliar</i>	3,00 m	3,00 m
	<i>Ocupació construcció auxiliar</i>	5,00 %	5,00 %
	<i>Ocupació</i>	70,00%	70,00 %
	<i>Edificabilitat</i>	0,90 m2/m2	1,00 m2/m2
	<i>Planta baixa</i>	d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la	
	<i>Tanques</i>	1,80 m	1,80 m
	<i>Separació de vials</i>	5,00 m	segons alineacions de vial
	Paràmetres referits al carrer	<i>Alineació</i>	Aïllada
<i>Accés a l'edifici</i>		des de vial	des de vial
Paràmetres referits a l'edificació	<i>Tanques</i>	1,80 m	1,80 m
	<i>Composició de façana</i>	Lliure	Lliure
	<i>Elements sortints</i>	Interiors a la parcel·la	no admesos
	<i>Cossos sortints</i>	Lliures	no admesos
	<i>Coberta</i>	Lliure	Lliure

4. CONDICIONS D'ÚS.

	IA.1	IA.2
<i>Usos admesos</i>	us industrial, comercial i de serveis, amb possibilitat d'un habitatge per a vigilància de les indústries grans.	
	Indústries de les Categories 1, 2, 2 i 4	Indústries de les categories 1, 2 i 3
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>		

Departament de Medi Ambient i Sostenibilitat
 Departament d'Urbanisme i Habitatge
 Departament d'Enginyeria i Manteniment
 Departament d'Informàtica i Comunicacions
 Departament d'Administració i Recursos Humans
 Departament de Seguretat i Emergències
 Departament de Cultura i Esports
 Departament de Turisme i Promoció Econòmica



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

5.3.5. MODIFICACIONS PROPOSADES. NORMATIVA.

Art. 112 - INDÚSTRIA AÏLLADA - ADOSSADA (IA).

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena les construccions industrials en edificació aïllada i adossada, que integren l'actual **SÒL URBÀ INDUSTRIAL** consolidat. D'acord amb les característiques d'ordenació s'estableixen dos subzones:

- IA.1 - indústria aïllada tipus 1 (Tybor, Abanderado, Unitex...)
- IA.2 - indústria adossada tipus 2 (Sector industrial Vitri)

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

	IA.1	IA.2
Front mínim de parcel·la	20,00 m	10,00 m
Parcel·la mínima	1.000,00 m ²	500,00 m ²
Profunditat mínima de parcel·la	20,00 m	20,00 m

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

	IA.1	IA.2	
Paràmetres referits a la parcel·la	Separacions mínimes	3,00 m límits	Adossades
	* Alçada reguladora	10,00 m	10,00 m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa	
	Alçada construcció auxiliar	3,00 m	3,00 m
	Ocupació construcció auxiliar	5,00 %	5,00 %
	Ocupació	70,00%	70,00 %
	Edificabilitat	0,90 m ² /m ²	1,00 m ² /m ²
	Planta baixa	d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la	
	Tanques	1,80 m	1,80 m
	Separació de vials	5,00 m	segons alineacions de vial
Paràmetres referits al carrer	Alineació	Aïllada	a vial
	Accés a l'edifici	des de vial	des de vial
	Tanques	1,80 m	1,80 m
Paràmetres referits a l'edificació	Composició de façana	Lliure	Lliure
	Elements sortints	Interiors a la parcel·la	no admesos
	Cossos sortints	Lliures	no admesos
	Coberta	Lliure	Lliure



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 88 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaría,
ARQUITECTES.

4. CONDICIONS D'ÚS.

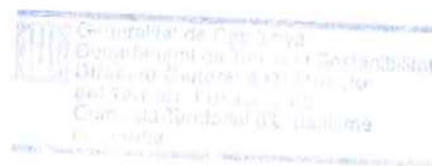
	IA.1	IA.2
<i>Usos admesos</i>	Industrial , magatzem , ** comercial, oficines i serveis. Possibilitat d'un habitatge per a vigilància a les grans indústries de 3ª categoria.	
	Indústries de les categories 1, 2 i 3.	Indústries de les categories 1, 2 i 3.
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	Segons allò que disposa l'article 71.5 de la present modificació puntual, al punt 5.1.4.	

* Podran superar aquesta alçada, sempre que es justifiqui la necessitat des del punt de vista tècnic, els elements següents: les xemeneies, antenes, instal·lacions especials pròpies de l'activitat industrial, entre altres, axis com els volums imprescindibles per poder desenvolupar una activitat industrial concreta.

** Ús comercial. Exclusivament els establiments comercials singulars, segons allò que disposa l'article 9 (Localització i ordenació de l'ús comercial) punt 5, del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

A les parcel·les IA.1 es podran situar diferents establiments, locals o activitats, segons una densitat de 1 establiment, local o activitat per cada 1.000 m2 de parcel·la.

Les parcel·les a les quals hi hagi mes d'un establiment, local o activitat, es regiran en regim de divisió horitzontal. En aquest cas, les diferents activitats que convisquin en una mateixa parcel·la es podran desenvolupar en un mateix edifici o en edificis diferents.





MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148,149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

5.4.- TÍTOL III. Cap. IV. SEC 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.

5.4.1. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE LES NNSS.

La modificació puntual de les Normes Subsidiàries vigents, que recull aquest punt 5.3 del present document, afecta a l'àmbit següent:

ZONA DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.

La zona de desenvolupament industrial de les NNSS, es l'àrea delimitada per el Pla Parcial Industrial de Massanes de l'any 1.991. Aquesta area compren els terrenys situats al sud del terme municipal, limitant a sud amb el municipi de Fogars de Tordera i el riu Tordera, a nord amb la via ferroviària Barcelona-Girona, a l'est amb zona no urbanitzable agrícola del propi municipi i a l'oest amb zona no urbanitzable agrícola i sòl urbà industrial, amb una superfície total de 34.1678 Has.

5.4.2. ANTECEDENTS URBANÍSTICS I ADMINISTRATIUS.

- 1.- L'any 1.991 es va redactar el Pla parcial Industrial de Massanes, que va ser aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 19 de desembre de 1.991, instant a procedir a la publicació de l'acord al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya als efectes de la seva executivitat.

L'acord es va publicar al DOGC núm. 1566 de data 9 de març de 1.992 (expedient núm. 1991/000221/G). El punt 2 d'aquest acord clarifica la normativa que regula la zona d'indústria, respecte de la que proposava el Pla Parcial, en referència als paràmetres següents:

PLA PARCIAL	ACORD COMISSIÓ D'URBANISME
<u>Art. 34. PARCEL·LA MÍNIMA.</u> Per tal de preveure una oferta diversificada de parcel·les, es dota al sector d'una varietat dimensional de parcel·les mínimes repartides i agrupades sectorialment segons s'especifica en els plànols integrants del Pla Parcial. La parcel·la mínima admesa serà des de 5000 m2 de superfície fins a un mínim de 1000, passant per les de 2000 m2, amb una façana mínima a carrer de 20m. Aquesta parcel·lació es considera sectorialment com a mínima encara que es poden proposar d'altres segons siguin les necessitats d'us de les indústries a establir-hi.	- <u>PARCEL·LA MÍNIMA.</u> Categoria A: 5.000 m2. Categoria B: 2.000 m2. Categoria C: 1.000 m2.
<u>Art. 33. EDIFICABILITAT.</u> L'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la és de 0.65 m2 s./m2 s (metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl). Es regula també el volum màxim edificable de la parcel·la que serà de 5.00 m3/m2 (metres cúbics per metre quadrat de sòl).	- <u>EDIFICABILITAT.</u> 0,9 m2 de sostre / m2 de sòl. - <u>VOLUM MÀXIM:</u> 5,00 m3 de sostre / m2 de sòl.
<u>Art. 35. OCUPACIÓ DE LA PARCEL·LA.</u> L'ocupació màxima de la parcel·la en planta per l'edificació serà del 70 % de la seva superfície. No s'inclouen les edificacions auxiliars.	- <u>OCUPACIÓ.</u> 70%, incloses les edificacions auxiliars.
<u>Art. 36. SITUACIÓ DE LES EDIFICACIONS.</u> Les edificacions i instal·lacions respecta als mínims de les parcel·les es situaran amb les separacions mínimes següents: . 5.00 m a la façana del carrer . 3.00 m a les altres partions. S'exceptuen de les distàncies esmentades les construccions destinades a servei de porteria, vigilància i control o d'altres propis de l'activitat industrial que podran ocupar una superfície màxima de 10 m2 i tenir 3 m d'alçada. Aquestes edificacions podran quedar alineades al carrer i amb d'altres límits laterals.	- <u>SEPARACIONS.</u> Vial: 5,00 m. Veïns: 3,00 m.
<u>Art. 37. ALÇADA i NÚMERO DE PLANTES.</u> L'alçada màxima de les edificacions serà de 10 m corresponent com a màxim a planta baixa + 2 plantes pis. Aquesta alçada es prendrà per sota de l'inici del cobriment de les naus, es a dir en el punt d'arrancada de l'estructura de coberta. Podran superar aquesta alçada les xemeneies, antenes i instal·lacions especials pròpies de les indústries quan tècnicament sigui necessària	- <u>ALÇADA MÀXIMA.</u> 10 m, PB+1P.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

<p>una alçada més gran. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3.5m, i la de la resta de les plantes de 2.5 m. Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis sempre que quedin degudament justificats d'acord amb la necessitat de la indústria, l'ocupació màxima permesa serà coincident amb la de la planta baixa. La seva alçada lliure mínima serà de 2.25 metres. Queda prohibida la seva utilització com a lloc de treball o habitacle.</p>	
<p><u>Art. 40. AGRUPACIÓ DE FINQUES.</u> Mitjançant Estudis de Detall es podran formar unitats d'edificació amb una longitud màxima de façana de 100 m., per l'ocupació de dos o més establiments. El nombre d'establiments no podrà ser superior al de parcel·les mínimes que contingui el sòl de la unitat. Es podran fer segregacions de finques sempre i quan no resultin parcel·les inferiors a la mínima.</p>	<p>- Les parcel·les de 1.000 m2, categoria C, podran agrupar-se formant fileres de 50 m de façana com a màxim, sense augmentar l'ocupació permesa.</p>

- 2.- Tal i com s'ha descrit al punt 1, l'executivitat de l'acord va quedar condicionada a la publicació d'aquest al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i no a la redacció d'un text refós del Pla Parcial que recollís tant a la memòria com a la documentació gràfica les clarificacions acordades per la Comissió.
- 3.- Posteriorment les determinacions del Pla parcial, clarificades a l'acord de la Comissió d'Urbanisme, es van recollir al Text Refós de les NNSS de Massanes de l'any 2.004 aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 29 de juny de 2.005, segons els articles 131 i 132.
- 4.- Posteriorment el DOGC núm. 4370 de data 25 d'abril de 2.005, va recollir l'anunci de l'Ajuntament de Massanes, de publicació del Pla Parcial de la zona industrial, on es recull el text inicial del Pla Parcial, a excepció del aclariment acordat per la comissió d'Urbanisme respecte a l'edificabilitat, es a dir 0,9 m2 s./m2 s.

5.4.3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS.

Com a conseqüència de lo exposat al punt anterior, la situació urbanística actual del polígon des del punt de vista normatiu es confusa, ja que al no redactar-ne un text refós del Pla Parcial que recollís tant a la memòria com a la documentació gràfica les clarificacions acordades per la Comissió, no hi ha una base documental (Pla Parcial) per l'aplicació d'aquestes.

Per altra banda es objectiu d'aquesta modificació puntual adaptar les condicions d'ús a les disposicions de tota la legislació sectorial vigent, i actualitzar els conceptes d'ús i de categoria industrial entre altres, d'acord amb el punt 5.1.4 d'aquest document de modificació puntual de les NNSS de Massanes.

5.4.4. NORMATIVA VIGENT. NORMES SUBSIDIÀRIES DE MASSANES. TEXT REFÓS 2004. (Pla parcial Industrial de Massanes de setembre de 1991).

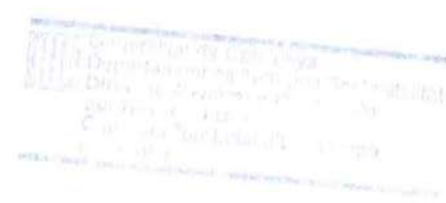
Art. 131 - Zones de desenvolupament Industrial.

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.





MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

	DI (pla parcial)
Front mínim de parcel·la	20,00 m
Parcel·la mínima	1.000 m ²
	2.000 m ²
	5.000 m ²
Profunditat mínima de parcel·la	20,00 m

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

	DI (pla parcial)	
Paràmetres referits a la parcel·la	Volumetria màxima	5,00 m ³ /m ²
	Separacions mínimes	3,00 m veïns
		5,00 m carrer
	Alçada reguladora	10,00 m
	(Punt d'aplicació de l'alçada reguladora) Nombre de plantes	Planta baixa + 1 Planta Pis
	Alçada construcció auxiliar	
	Ocupació construcció auxiliar	Inclusa dins el 70%
	Ocupació	70,00%
	Edificabilitat	0,90 m ² /m ²
	Planta baixa	D'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la
	Tanques	2,50 m
	Separació de vials	5,00 m
Paràmetres referits al carrer	Alineació	Aïllada
	Accés a l'edifici	Des de vial
	Tanques	0,50 m opaca, resta fins 2,50 calat
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.

	DI (pla parcial)
Usos admesos	<p>us industrial categories 1, 2, 3 i 4 situacions E i F.</p> <p>Comercial: a l'engròs; venda i magatzems de maquinària i auxiliars indústria.</p> <p>Habitatge: per vigilància de l' indústria, max. 1 hab/parcel·la.</p> <p>Oficines: les lligades a l'ús industrial.</p> <p>Recreatiu. Esportiu.</p> <p>Docent i cultural: formació professional i centres al servei del personal adscrit a l' indústria.</p> <p>Sanitari: dispensaris, consultoris i ambulatoris.</p>
Dotació mínima d'aparcament:	1 plaça per cada 100 m ² sup. Útil

Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
C/ Aragó 109, 08100 Sant Joan de Vilatorrada
Tel: 93 88 41 00 00



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

5.4.5. MODIFICACIONS PROPOSADES. NORMATIVA.

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

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

Art. 131 - Zones de desenvolupament industrial.

La zona de desenvolupament Industrial es la referent a l'àmbit urbanístic recollit al Pla Parcial Industrial de Massanes de l'any 1.991. Seran vigents i d'aplicació els articles establerts pel Pla Parcial que no quedin derogats i/o modificats segons l'article 132 següent.

Art. 132 - Desenvolupament industrial.

Tal i com descriu l'article 131, aquesta zona es la referent a l'àmbit urbanístic recollit al Pla Parcial Industrial de Massanes de l'any 1.991.

En aquesta zona seran d'aplicació els paràmetres urbanístics recollits al articulat del Pla Parcial, excepte els articles derogats i/o modificats d'acord a lo disposat a continuació:

CAPÍTOL V

Ordenances reguladores

DISPOSICIONS GENERALS.

Naturalesa, àmbit i vigència.

- Art. 1 – Naturalesa.

Aquest Pla té la condició de Pla Parcial i respecta en totes les seves determinacions la vigent "Llei sobre règim sòl i ordenació urbana", text refós aprovat per Reial Decret 1346/2976 de 9 d'abril i les lleis de Catalunya 9/1981 de 18 de novembre de 1982 sobre "protecció de la legalitat urbanística" i 3/1984 de 9 de gener de " Mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic", així com els respectius reglaments.

Així mateix s'observen les determinacions que preveuen les Normes Subsidiàries de Planejament vigent, aprovades definitivament el 10 de novembre de 1982 i bàsicament en el que fa esment en el règim del "sòl apte per ser urbanitzat. Sector de desenvolupament industrial."

- Art.2 – Àmbit.

L'àmbit d'aplicació d'aquest Pla Parcial es l'assenyalat en els plànols integrants de la documentació. El Pla es desenvolupa dins el terme municipal de Massanes, comarca de la Selva, a la província de Girona.

- Art.3 – Vigència.

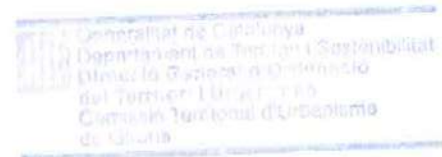
Aquest Pla Parcial entrarà en vigor en el moment de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de la Província i/o Oficial de la Generalitat . La seva vigència serà indefinida d'acord amb el que disposa l'art. 45 de la Llei del sòl i solament podrà ser modificat seguint el procediment previst a l'esmentada llei.

- Art.4 – Obligacions.

Els particulars , a l'igual que l'Administració estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquest Pla.

- Art.5 – Interpretació.

La interpretació del present Pla i les seves ordenances es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, prevaldrà la sol·lució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments públics. Això mateix els plànols a escala gran prevaldran sobre els d'escala petita donat el seu major grau de precisió.





MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaría.
ARQUITECTES.

En defecte o complement de l'establert a la present normativa, les definicions o interpretacions dels termes emprats seran establerts pels Serveis Tècnics Municipals i en tot cas pel Servei d'Urbanisme de Girona.

• Art. 6 – Determinacions del Pla

Les determinacions del Pla es despleguen en els següents documents que són els que l'integren:

- . Memòria.
- . Ordenances reguladores .
- . Pla d'etapes.
- . Estudi Econòmic Financer
- . Plànols.

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Qualificació del sòl i desplegament del pla.

• Art. 7 – Qualificació.

El sector industrial ve definit a les Normes Subsidiàries de Planejament de Massanes, amb la qualificació de sòl apte per urbanitzar, en el que es fixen unes condicions mínimes de reserves de sòl de cessió obligatòria i gratuïta, així com unes condicions d'ordenació, edificabilitat i ús.

• Art. 8 – Estudis de detall.

Aquest article queda derogat.

• Art. 9 – Parcel·lacions.

Conforme a les determinacions de l'article 178.1 de la Llei del Sòl i 1 del seu Reglament de Disciplina Urbanística, estarà subjecte a prèvia llicència qualsevol parcel·lació urbanística dins de l'àmbit d'actuació dels present Pla. D'acord amb l'article 4 de la Llei 9/1981 del Parlament Català, no es procedirà a la parcel·lació urbanística ni mitjançant document previ ni mitjançant document públic translatiu de domini, en l'àmbit del Pla Parcial, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel·lació.

Sistema d'actuació i execució del pla

• Art. 10 – Sistema d'actuació.

L'àmbit del present Pla Parcial correspon a un únic polígon d'actuació. L'execució d'aquest polígon es realitzarà mitjançant el sistema d'actuació de cooperació, regulat pels articles 131 a 133 de la Llei del sòl i 186 a 193 del Reglament de Gestió Urbanística.

• Art. 11 – Terminis.

Una vegada aprovat definitivament el Pla Parcial, l'administració actuant redactarà en el termini de tres mesos el corresponent projecte de reparcel·lació. Els propietaris es podran constituir en Associació Administrativa de Cooperació per tal de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització.

• Art. 12. Costos d'urbanització.

En el sistema de cooperació, els propietaris fan aportació dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, i l'administració executa les obres d'urbanització.

Els costos d'urbanització es distribuïran entre els propietaris en proporció al valor de les finques que els siguin adjudicades en el projecte de reparcel·lació.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
i Territori
Comissió Territorial d'Urbanisme
15 de juliol de 2014



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaria,
ARQUITECTES.

NORMES D'EDIFICACIÓ I USOS. REGULACIÓ DETALLADA DELS SISTEMES I ZONES.

Terminologia de conceptes.

- Art. 13 – Definicions.

El significat dels principals termes utilitzats en les presents Ordenances és el següent:

PARCEL·LA: Porció de sòl edificable.

SOLAR: Superfície de sòl apte per a l'edificació immediata per reunir les condicions assenyalades a l'article 82 de la Llei del Sòl.

ALINEACIÓ DE CARRERS: És la línia oficial que marca la separació entre l'espai públic dels carrers i el privat o específic d'altres usos urbans.

RASANT: Línia que marca la diferència de nivell entre els diferents punts de l'eix d'un carrer.

EIX D'UN CARRER: Línia que marca l'eix de simetria del vial o carrer

AMPLE DE CARRER (o vial): Distància entre les dues bandes d'un carrer.

LÍNIA DE FAÇANA O EDIFICACIÓ: És la línia que determina la façana de l'edificació.

ALÇADA REGULADORA MÀXIMA: És la màxima alçada que podran tenir les edificacions.

ILLA: Superfície del sòl delimitada per les alineacions dels carrers continguts.

OCUPACIÓ: Projectió sobre el pla horitzontal del volum o perímetre de l'edificació.

PLANTA BAIXA: És aquella que està situada a nivell de sòl o dins dels límits assenyalats en aquelles ordenances.

PLANTA SOTERRANI: Aquella o aquelles que estan situades per sota de la planta baixa.

PLANTA PIS: Aquella o aquelles que queden per sobre de la planta baixa.

SEPARACIÓ DE L'EDIFICACIÓ: Aquella distància mínima que cal separar l'edificació de la línia de vial, laterals o fons de parcel·la.

ALTELL: Pis o forjat addicional, autoritzable a les plantes baixes, indivisible funcional i jurídicament respecte aquestes, la superfície de la qual no es computable als efectes de la determinació de la edificabilitat y del número de plantes de l'edificació.

Els locals als quals es disposin els altells, hauran de tenir una alçada lliure mínima de 5,00 m.

L'ocupació des altells no podrà en cap cas sobrepassar els límits d'ocupació del la planta baixa del local al que pertany.

La superfície útil màxima dels altells en cap cas podrà excedir de 1/4 de la superfície útil del local en planta baixa.

L'alçada lliure mínima sota i sobre els altells serà de 2,40 m, excepte quan l'ús d'aquests espais sigui de serveis, arxiu, magatzem, o similars, on l'alçada lliure mínima serà de 2,20 m.

La distància mínima de separació dels altells respecte al pla exterior de les façanes serà de 4,00 m.

Disposicions comuns.

- Art. 14 – Planta baixa i planta soterrani.

La planta baixa en l'edificació aïllada, única que contempla el present Pla, és aquella el paviment de la qual està situat entre +0,6 i -0,6 metres respecte de la cota del terreny, natural o modificada.

La planta soterrani o semisoterrani es aquella situada immediatament per sota de la planta baixa. Les plantes soterrani o semisoterrani, no computaran als efectes de la determinació de la edificabilitat, i es destinaran exclusivament a usos auxiliars dels usos principals que es desenvolupin a les plantes sobre rasant, quedant prohibida la seva utilització com a habitatge.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

Aquests usos seran els següents:

- Aparcament de vehicles, vinculat a part o la totalitat de l'edifici.
- Instal·lacions de servei, vinculats a part o la totalitat de l'edifici.

Les plantes semisoterrani o soterrani tindran que complir amb el paràmetre de separacions mínimes a veïns i carrer.

La seva alçada lliure mínima serà de 2,40 metres.

En cas que aquestes plantes tinguin ús d'aparcament, es tindrà que complir amb allò que disposa l'ordenança que regula les "condicions de funcionalitat aplicables als àmbits destinats a ús d'aparcament".

Queda prohibida la seva utilització com a habitatge.

- Art. 15 – Alteracions de la cota natural dels terrenys.

Es permet el terraplenat dels terrenys fins a 1 metre d'alçada per sobre de la cota natural del terreny.

Es permeten els desmunts i excavacions fins a 8 metres per sota la cota natural del terreny dins la pròpia parcel·la. En cap cas el desmunt en el pla vertical de les partions tindrà una diferència de cota en relació als terrenys veïns superior a tres metres. A una distància de 5 metres d'aquest pla vertical es permetrà que el desmunt augmenti fins als 8 metres permesos.

Els marges, escarpats i contraforts fruits dels moviments de terres efectuats hauran de ser perfectament establerts, i serà obligatòria la restitució de la vegetació amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic que suposin.

- Art. 16 – Alçada reguladora màxima.

Aquesta alçada es mesurarà a partir de la rasant de la planta baixa de l'edifici, fins al punt més baix del pla inferior de la coberta, es a dir en el punt superior d'arrencada de l'estructura suport del tancament de coberta.

Podran superar aquesta alçada, sempre que es justifiqui la necessitat des del punt de vista tècnic, els elements següents: les xemeneies, antenes, instal·lacions especials pròpies de l'activitat industrial, entre altres, axis com els volums imprescindibles per poder desenvolupar una activitat industrial concreta.

- Art. 17 – Volum edificable.

Aquest article queda derogat.

- Art. 18 – Ocupació.

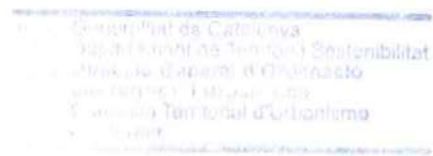
L'ocupació màxima de les edificacions serà la que determina l'article 35 modificat, que indica el percentatge màxim de sòl ocupat pel conjunt de l'edificació en relació amb la superfície de la parcel·la.

Tant els cossos volats tancats com els soterranis o semisoterranis que sobresurtin de la línia perimetral de l'edificació principal, computaran igualment a efectes del còmput de l'ocupació.

- Art. 19 – Parcel·les.

Les parcel·les venen definides per a cada subzona segons el plànol PLANTA DE SUBZONES de la present modificació, que recull les parcel·les adjudicades al document "OPERACIÓ JURÍDICA COMPLEMENTÀRIA DE LA ZONA DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL" aprovat definitivament per la Corporació Municipal el dia 25 de gener de 2007.

Aquestes parcel·les es podent subdividir d'acord amb les determinacions de l'article 34 de la present modificació.





MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

- Art. 20 – Sòl lliure d'edificació a la parcel·la.

Els terrenys lliures d'edificació només podran ser objecte d'ús o usos al servei de l'activitat o activitats que es desenvolupin a la pròpia parcel·la, els quals venen determinats a l'article 38 de la present modificació.

- Art. 21 – Distàncies i separacions mínimes.

Es defineix com la mínima distància entre els límits de la parcel·la i fins al cos d'edificació incloent els vols.

Les distàncies i separacions mínimes venen determinats a l'article 36 de la present modificació.

- Art. 22 – Construccions auxiliars.

Les construccions auxiliars són aquelles destinades a servei de porteria, vigilància i control, així com les destinades a serveis o instal·lacions pròpies de l'activitat industrial.

Aquestes construccions tindran una superfície total màxima de 10 m² i una alçada màxima de 3 m.

- Art. 23 – Acabats i materials.

Queden prohibides les façanes inacabades d'aparell d'obra per revestir, o les remolinades, revocades i arrebossades sense pintar, entre altres.

- Art. 24 – Edificis i usos disconformes.

Els edificis i usos disconformes es regiran segons allò que disposen les disposicions transitòries primera i segona, recollides al punt 5.6.4 de la present modificació de les NNSS.

Regulació dels Sistemes i zones.

L'àmbit del Pla Parcial es divideixen sistemes i zones que es regulen en aquesta normativa i que a tots els efectes són:

- . Sistema viari i de comunicacions
- . Sistema d'espais lliures i zones verdes.
- . Sistema de dotacions i equipaments comunitaris.
- . Sistemes de serveis tècnics.
- . Zona d'indústria.

Sistema viari i de comunicacions

- Art. 25.1 – Definició.

El sistema viari inclou aquell sòl no edificable destinat a la circulació de vehicles, vianants i aparcaments de superfície, així com els seus espais de protecció, tal com mitjanes, illetes,...

Aquest sòl serà de titularitat pública mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta que especifica la Llei del Sòl.

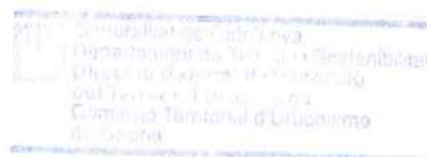
En el seu subsòl situaran les xarxes d'infraestructura i instal·lacions dels serveis públics.

El sòl del sistema viari i les rasants vénen definits en els plànols corresponents.

- Art. 25.2 – Vialitat principal i secundària.

Es determina una vialitat principal o bàsica que es la que s'especifica en els plànols d'ordenació i de xarxa viària.

Paral·lelament es determina una vialitat secundària que en el cas de que fos precis desenvolupar, caldria redactar i tramitar el corresponent Estudi de detall d'alineacions i rasants. Aquesta vialitat secundària es desenvoluparà a sol·licitud dels particulars i no computarà com a cessió global del Pla Parcial. El cost de la seva urbanització serà a càrrec dels sol·licitants, ja que s'entén com a vialitat per aconseguir una parcel·lació determinada amb usos de petites indústries.





MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 88 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

Aquesta xarxa viària secundària no estarà connectada directament a les carreteres del sector sinó que es desenvoluparà a partir de la xarxa principal del Pla i en connectar-se amb aquesta. Per això s'ha previst una sèrie de calçades laterals a les carreteres que serviran d'incorporació a la xarxa interna del polígon i permetran l'accés a les parcel·les pròximes a les carreteres.

El dimensionat dels accessos en el moment de la redacció del corresponent Projecte d'Urbanització, es tindrà que ajustar al previst per la Direcció General de Carreteres.

Sistema d'espais lliures i zones verdes

- Art.26 - Definició

Aquest sistema comprèn el sòl no edificable previst per la creació de jardins, parcs, arbredes i àrees forestals destinades al repòs, passeig, esbarjo i oci en general.

El seu destí implica la propietat pública que haurà d'obtenir-se mitjançant els mecanismes de gestió previstos en la Llei del Sòl i els seus reglaments.

- Art.27 - Règim i condicions d'edificació

El sòl corresponent a aquest sistema no podrà tenir usos que comportin transformació del previst en aquest Pla i només s'admetran construccions pròpies per a la seva conservació i manteniment. S'hi admet l'ús esportiu públic que es dugui a terme exclusivament a l'aire lliure, pel que es permetrà la construcció de petits edificis auxiliars (vestidors,...)

Sistema de dotacions i equipaments comunitaris

- Art. 28 - Definició

Aquest sistema comprèn el sòl d'ús públic destinat a la localització de serveis d'interès públic i social i activitats comunitàries pròpies de l'àrea industrial. Aquest sòl serà de titularitat pública mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta que especifica la Llei del Sòl.

- Art. 29 - Règim i condicions d'edificació

L'edificació en el sòl d'aquest sistema haurà de complir les següents condicions reguladores bàsiques, tenint en compte el caràcter particular de les edificacions.

L'edificació serà aïllada, permetent-se una edificabilitat màxima de 0.5 m² s./m² s. i una alçada màxima de 7.5 m. Que es podran desenvolupar en planta baixa i planta pis.

Aquestes edificacions es separen dels límits de la parcel·la i es col·locaran en posicions singulars tenint en compte la seva particularitat i singularitat dins el conjunt edificatori.

S'hi permeten els usos comercials, hostalers, cívic- cultural, esportiu, recreatiu i sanitari-assistencial. Queden exclosos específicament la resta d'usos i especialment l'industrial i el d'habitatge.

Sistema de serveis tècnics

- Art. 30 - Definició.

El present Pla Parcial conté les prescripcions generals per a l'ordenació de la infraestructura dels serveis tècnics, sense perjudici del que regula la legislació específica.

La seva configuració inclou les determinacions sobre la infraestructura de les instal·lacions, abastament d'aigua, clavegueram i energia elèctrica.

Els espais destinats al servei tècnic d'electricitat són els corresponents als corredors de línies elèctriques i estacions receptores i transformadores d'energia elèctrica.

Els espais destinats al servei tècnic d'abastament d'aigua són els corresponents a les canalitzacions de gran cabal, dipòsits d'aigua,....

Els espais destinats al servei tècnic de clavegueram són els corresponents a les canalitzacions i altres elements de la xarxa.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 88 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148,149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

També podran admetre l'emmagatzematge i/o exposició de material a l'aire lliure sempre que l'espai ocupat computi dins de l'ocupació màxima i es respecti en tot cas les separacions mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la.

Com a mínim el 10 % de la superfície destinada a espais lliures d'edificació, haurà de ser enjardinada. En aquest 10 % no computarà la superfície destinada a plantació d'arbres arrencats al interior de les tanques que donin a vials o espais lliures d'ús públic.

Cada parcel·la haurà d'assolir, dintre del seu espai privat, una dotació mínima de places d'aparcament que anirà en funció de l'ús o usos que es desenvolupin en ella, i que ve determinada segons allò que disposa l'article 71.5 de la present modificació puntual de les NNSS, al punt 5.

- Art. 39 – Tanques.

Les tanques corresponents als límits de la parcel·la, es construiran amb mur opac de bloc de formigó color crema en una alçada màxima de 0,50 metres, i la resta fins a un màxim total de 2,5 metres amb reixa metàl·lica electrosoldada i plastificada.

Les alçades de les tanques amb front a vials o espais lliures d'ús públic es mesuraran a partir de la rasant d'aquests, i hauran de seguir les alineacions i rasants que per aquests elements s'estableixen en els plànols d'ordenació. En el cas en que la rasant interior al límit de la parcel·la sigui superior a la del vial o espai lliure d'ús públic, la part opaca de la tanca podrà ser superior a 0,50 metres fins a una alçada màxima de 1,00 metres.

A la part interior de les tanques que donin a vials o espais lliures d'ús públic, serà obligatòria la plantació d'arbres arrencats.

La construcció del tancament comú a dues parcel·les anirà a càrrec de la indústria que primer s'estableixi i la segona li abonarà les despeses proporcionals abans de construir qualsevol edificació.

- Art. 40 – Agrupació de finques.

En totes les subzones s'admet l'agrupació de dos o més parcel·les per a l'obtenció de parcel·les més grans, sense més limitació que l'àmbit de les illes edificables.

Es podran fer segregacions de parcel·les, sempre i quan es compleixi amb els paràmetres mínims de parcel·la per cada subzona, i que son els següents:

	Parcel·la mínima	Front de parcel·la mínim	Fondària de parcel·la mínima
SUBZONA A	4.000 m ²	40 m	50 m
SUBZONA B	2.000 m ²	25 m	30 m
SUBZONA C	1.000 m ²	20 m	20 m

- Art. 41 – Regulació d'ús i condicions d'ús dels edificis.

Els usos admesos a la zona de desenvolupament industrial son els següents:

- Ús de magatzem.
- Ús industrial a les categories 1,2 i 3.
- Ús d'habitatge. Exclusivament per a vigilància a les grans indústries de 3^a categoria. Un habitatge per indústria o activitat.
- Ús comercial. Exclusivament els establiments comercials singulars, segons allò que disposa l'article 9 (Localització i ordenació de l'ús comercial) punt 5, del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o la que al seu moment modifiqui o substitueixi, i la resta de legislació sectorial vigent.
- Ús d'oficines i serveis.

RECEBUT A L'AJUNTAMENT DE MASSANES
EL 10/05/2010 A LES 10:00 HORES
PER PART DEL Sr. Mikel Uranga Santamaria
C/ de la Tardor, 10 - 08165 MASSANES
Sr. Uranga



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaria,
ARQUITECTES.

- Recreatiu. Exclusivament les activitats de restauració recollides a l'Annex I (El catàleg d'espectacles públics, activitats recreatives i dels establiments i espais oberts al públic on aquests es duen a terme), punt "IV.a Regulació supletòria de determinats espectacles públics i activitats recreatives; activitats de restauració".
- Sanitari.
- Sociocultural. En equipaments destinats a serveis vinculats a l'activitat industrial i/o al personal adscrit a l'indústria.
- Docent. En equipaments destinats a formació professional vinculada a l'activitat industrial.
- Esportiu.

En quant a les condicions d'ús dels edificis, es tindrà que complir lo següent:

- L'accés a la parcel·la de mercaderies serà exclusiu i independent del personal fins a línia de façana de l'edifici.
- L'accés al habitatge per vigilància de l'indústria, serà independent del accés a l'edifici d'ús industrial.
- Les edificacions d'ús industrial, així com la resta que ho requereixi, hauran de disposar al seu interior o als espais no edificats sobre rasant de la parcel·la, una zona de carrega i descarrega de mercaderies o recepció de vehicles. Aquesta zona haurà de ser accessible des de tots els establiments o locals destinats a indústria, magatzem o activitat que correspongui, i ha de tenir com a mínim, capacitat suficient per una plaça de camió, y un accés que permeti l'entrada i sortida de vehicles sense la necessitat de maniobrar a la via pública.

- Art. 42 – Protecció contra incendis.

Tota la regulació, ordenació i reglamentació en matèria de prevenció i seguretat d'incendis ve determinada segons allò que disposa la Secció 4. Regulació dels risc d'incendis i explosions de les NNSS del present document de modificació puntual.

- Art. 43 – Sanejament

En matèria de sanejament serà d'aplicació l'"ordenança municipal d'abocament d'aigües residuals".

- Art. 44 – Indústries especials.

Aquest article queda derogat.

DISPOSICIONS SOBRE USOS.

- Art. de 45 a 52.

Aquest articulat queda derogat.

Totes les disposicions sobre usos en quant a classificació, categories, situacions, limitacions, etc. venen determinades segons allò que disposa el punt 5.1.4 de les NNSS, en quant als paràmetres reguladors d'usos i activitat, del present document de modificació puntual.

Paràmetres urbanístics bàsics:

1. DEFINICIÓ: Aquesta zona ordena les construccions industrials en edificació aïllada voltada d'espais lliures privats relacionats directament amb l'edificació.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

	DI (pla parcial)
Front mínim de parcel·la	D'acord amb l'article 40.
Parcel·la mínima	1.000 m ² 2.000 m ² 4.000 m ²
Profunditat mínima de parcel·la	D'acord amb l'article 40



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaria,
ARQUITECTES.

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

		DI (pla parcial)	
	<i>Separacions mínimes</i>	3,00 m veïns 5,00 m carrer	
	<i>Alçada reguladora</i>	10,00 m	
	<i>(Punt d'aplicació de l'alçada reguladora)</i>	Planta baixa + 1 Planta Pis	
	<i>Nombre de plantes</i>		
	<i>Alçada construcció auxiliar</i>	3,00 m	
	<i>Ocupació construcció auxiliar</i>	Inclusa dins el 70%	
	<i>Ocupació</i>	70,00%	
	<i>Edificabilitat</i>	0,90 m ² /m ²	
	<i>Planta baixa</i>	D'acord amb art. 14	
	<i>Separació de vials</i>	5,00 m	
	<i>Alineació</i>	Aïllada	
	<i>Accés a l'edifici</i>	Des de vial	
	<i>Tanques</i>	D'acord amb l'article 39	
	<i>Composició de façana</i>	Lliure	
	<i>Elements sortints</i>	Interiors a la parcel·la	
	<i>Cossos sortints</i>	Lliures	
	<i>Coberta</i>	Lliure	

4. CONDICIONS D'ÚS.

		DI (pla parcial)
<i>Usos admesos</i>	us industrial categories 1, 2, 3 us de magatzem Comercial: a l'engròs; venda i magatzems de maquinaria i auxiliars indústria. Habitatge: exclusivament per vigilància de les grans indústries de 3era categoria, màx. 1 habitatge/indústria o activitat Oficines i serveis Recreatiu. Esportiu. Docent i sociocultural: formació professional i centres al servei del personal adscrit a l'indústria. Sanitari: dispensaris, consultoris i ambulatoris.	
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	D'acord amb l'article 71.5	

5.4.6. PLÀNOLS.

Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Urbanisme
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Urbanisme
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Urbanisme



AJUNTAMENT DE MASSANES

TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE MASSANES

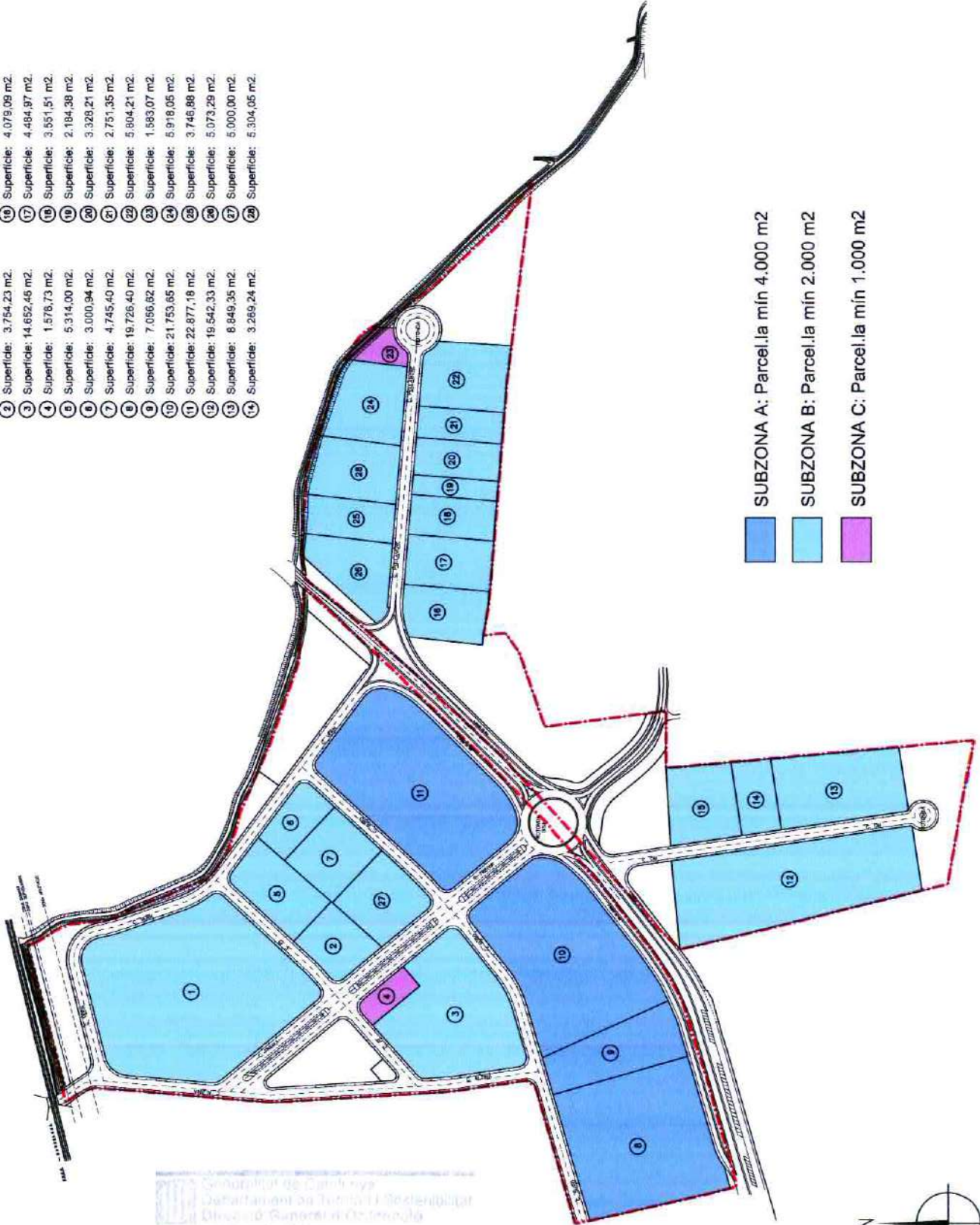
PLANTA DE SUBZONES de la zona de desenvolupament industrial

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaría.

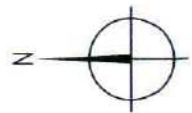
ARQUITECTES.

NOVEMBRE 2.013

- | | |
|---|--|
| 1 Superfície: 31.154,88 m ² . | 15 Superfície: 5.398,60 m ² . |
| 2 Superfície: 3.754,23 m ² . | 16 Superfície: 4.079,09 m ² . |
| 3 Superfície: 14.652,46 m ² . | 17 Superfície: 4.484,97 m ² . |
| 4 Superfície: 1.576,73 m ² . | 18 Superfície: 3.551,51 m ² . |
| 5 Superfície: 5.314,00 m ² . | 19 Superfície: 2.184,38 m ² . |
| 6 Superfície: 3.000,94 m ² . | 20 Superfície: 3.328,21 m ² . |
| 7 Superfície: 4.745,40 m ² . | 21 Superfície: 2.751,35 m ² . |
| 8 Superfície: 19.726,40 m ² . | 22 Superfície: 5.804,21 m ² . |
| 9 Superfície: 7.056,62 m ² . | 23 Superfície: 1.883,07 m ² . |
| 10 Superfície: 21.753,65 m ² . | 24 Superfície: 5.918,05 m ² . |
| 11 Superfície: 22.877,18 m ² . | 25 Superfície: 3.746,88 m ² . |
| 12 Superfície: 19.542,33 m ² . | 26 Superfície: 5.073,29 m ² . |
| 13 Superfície: 8.649,35 m ² . | 27 Superfície: 5.000,00 m ² . |
| 14 Superfície: 3.269,24 m ² . | 28 Superfície: 5.304,05 m ² . |



- SUBZONA A: Parcel·la mín 4.000 m²
- SUBZONA B: Parcel·la mín 2.000 m²
- SUBZONA C: Parcel·la mín 1.000 m²



Consell de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

El President de Catalunya
El Departament de Territori i Sostenibilitat
El Director General d'Urbanisme,
del Departament d'Urbanisme,
Catalunya, Tercera d'Instància
de Recurs



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

5.5.- TÍTOL III. Cap. VI. ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE.

5.5.1. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE LES NNSS.

La modificació puntual de les Normes Subsidiàries vigents, que recull aquest punt 5.5 del present document, afecta als àmbits en sòl no urbanitzable de les zones següents:

- Zona agrícola. SA. Article 148.
- Zona rural. SR. Article 149.
- Zona forestal. SF. Article 150.

Aquestes zones venen delimitades segons la cartografia de les NNSS als plànols: 05 Classificació del sòl (05A, 05B, 05C, 05D, 05E i 05F).

5.5.2. ANTECEDENTS URBANÍSTICS I ADMINISTRATIUS.

El Text Refós de les Normes subsidiàries (NNSS) de Massanes de l'any 2.004 aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 29 de juny de 2.005, es l'instrument d'ordenació urbanística integral vigent al municipi de Massanes.

Els articles objecte de modificació d'aquest punt 5.5, estan recollits en aquestes Normes subsidiàries al Títol III – Règim urbanístic del sòl; Capítol VI – Zonificació en sòl no urbanitzable.

5.5.3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS.

L'articulat del Títol III, Capítol VI Zonificació en sòl no urbanitzable, data de l'any 2.001, ja que el posterior Text refós de l'any 2.004, transcriu exactament el contingut del primer text refós de l'any 2.001.

Es objecte d'aquesta modificació actualitzar i adequar els conceptes i determinacions recollits a l'articulat de les NNSS, a la Llei d'Urbanisme (LUC) i al Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).

Per altre banda es objecte d'aquesta modificació adequar els procediments per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic a allò que disposa l'article 48 de la LUC, simplificant el procediment, si no estan incloses en un pla especial urbanístic, i si s'escau, sense la obligatorietat de la redacció d'un pla especial.

No es modifiquen els usos per a cada zona recollits a les NNSS, únicament s'adapten els usos vinculats a les masies i cases rurals existents a allò que disposa l'article 47 o la disposició transitòria quinzena de la LUC als sòls agrícola i rural amb exclusió de l'ús hotel·ler, i només ús hotel·ler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament a les masies Mas Quadras, Can Thos, Can Cambrerols i Can Ramilans situades en sòl forestal, per tal de donar noves possibilitats de desenvolupament econòmic al sòl no urbanitzable, i d'aquesta manera evitar situacions d'abandonament i posterior degradació del patrimoni i del medi físic.

5.5.4. NORMATIVA VIGENT. NORMES SUBSIDIÀRIES DE MASSANES. TEXT REFÓS 2004.

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.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaria,
ARQUITECTES.

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 Mímines de Conreu.
3. Condicions per a l'edificació: Els habitatges nous han tenir una superfície entre 200 i 600 m² 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 hotelers, 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 arbustives, 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 Mímines 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 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.
5. Condicions d'ús: En general l'únic us admès és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesionï 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 m² 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.

5.5.5. MODIFICACIONS PROPOSADES. NORMATIVA.

Art. 148 - Zona o sòl agrícola. SA.

1. Compren la zona agrícola, aquell sòl que per les seves condicions té un especial valor agrícola, i que encara que pugui no estar conreat en aquest moment, podria tornar a estar-ho.
2. Les segregacions en zona agrícola es determinen segons allò que disposen els articles 195 i 196 de la LUC i l'article 243 de RLUC. A efectes de segregacions les unitats mínimes de conreu venen determinades per el Decret 169/1983 del 12 d'abril.
3. El règim d'ús del sòl a les zones agrícoles ve determinat, amb caràcter general, segons allò que disposa l'article 47 de la LUC i els articles 46 a 56 del RLUC. La present modificació puntual limita, a les zones agrícoles, els usos següents:

Ajuntament de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Pla d'Urbanisme Territorial d'Urbanisme
2014



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaria,
ARQUITECTES.

- Ús agrícola i ramader.
 - En les masies existents s'admeten el usos següents: habitatge familiar; a un establiment de turisme rural; a activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris.
 - Activitats o equipaments d'interès públic segons allò que disposa l'article 47.4 de la LUC.
4. Les directrius per les llicències d'edificació a les zones agrícoles venen determinades segons allò que disposa l'article 51 de la LUC.
 5. Les condicions per a la implantació d'activitats i construccions a les zones agrícoles venen determinades segons allò que disposen els articles 59 i 60 de la LUC.
 6. Si el planejament urbanístic disposa de Pla Especial de catàleg de masies i cases rurals, serà aquest el que establirà els criteris i les condicions per les actuacions en les masies i cases rurals.
 7. El règim aplicable als habitatges preexistents en aquesta zona que no s'ajustin a la LUC, serà el que determina la disposició transitòria sisena del RLUC.
 8. El règim aplicable a altres construccions preexistents en aquesta zona no admeses per la LUC, serà el que determina la disposició transitòria setena del RLUC.
 9. Els diferents procediments per l'aprovació d'actuacions i/o projectes a les zones agrícoles venen determinats segons allò que disposen els articles 48 a 50 i disposició transitòria quinzena de la LUC i els articles 57 a 58 i disposició transitòria vuitena del RLUC.
 10. Els camins rurals mantindran el traçat actual, no podent-ne edificar a un distància inferior als 15 m de l'eix.

Art. 149 – Zona o sòl rural. SR.

1. Compren la zona rural, aquell sòl que històricament ha estat conreat de secà.
2. Les segregacions en zona agrícola es determinen segons allò que disposen els articles 195 i 196 de la LUC i l'article 243 de RLUC. A efectes de segregacions les unitats mínimes de conreu venen determinades per el Decret 169/1983 del 12 d'abril.
3. El règim d'ús del sòl a les zones agrícoles ve determinat, amb caràcter general, segons allò que disposa l'article 47 de la LUC i els articles 46 a 56 del RLUC. La present modificació puntual limita, a les zones agrícoles, els usos següents:
 - Ús agrícola, ramader i forestal.
 - En les masies existents s'admeten el usos següents: habitatge familiar; a un establiment de turisme rural; a activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris.
 - Activitats o equipaments d'interès públic segons allò que disposa l'article 47.4 de la LUC.
 - Ús de campaments turístics, càmping i caravàning, segons allò que disposa l'article 47.6 de la LUC.
4. Les directrius per les llicències d'edificació a les zones rurals venen determinades segons allò que disposa l'article 51 de la LUC.
5. Les condicions per a la implantació d'activitats i construccions a les zones rurals venen determinades segons allò que disposen els articles 59 i 60 del RLUC.
6. Si el planejament urbanístic disposa de Pla Especial de catàleg de masies i cases rurals, serà aquest el que establirà els criteris i les condicions per les actuacions en les masies i cases rurals.
7. El règim aplicable als habitatges preexistents en aquesta zona que no s'ajustin a la LUC, serà el que determina la disposició transitòria sisena del RLUC.
8. El règim aplicable a altres construccions preexistents en aquesta zona no admeses per la LUC, serà el que determina la disposició transitòria setena del RLUC.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 88 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 143, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Pittó,
Nikel Uranga Santamaría,
ARQUITECTES.

9. Els diferents procediments per l'aprovació d'actuacions i/o projectes a les zones rurals venen determinats segons allò que disposen els articles 48 a 50 i disposició transitòria quinzena de la LUC i els articles 57 a 58 i disposició transitòria vuitena del RLUC.

10. Els camins rurals mantindran el traçat actual, no podent-ne edificar a un distància inferior als 15 m de l'eix.

Art. 150 – Zona o sòl forestal. SF.

1. Compren aquesta zona, aquell sòl que l'article 2 de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya, qualifica com a sòl forestal, es a dir els sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives, 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 es 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. Les segregacions en zona forestal es determinen segons allò que disposen els articles 195 i 196 de la LUC i l'article 243 de RLUC. A efectes de segregacions les unitats mínimes de conreu venen determinades per el Decret 35/1990 del 23 de gener, sobre Unitats Mínimes Forestals.

3. El règim d'ús del sòl a les zones forestals ve determinat, amb caràcter general, segons allò que disposa l'article 47 de la LUC i els articles 46 a 56 del RLUC. La present modificació puntual limita, a les zones forestals, els usos següents:

- Ús forestal.
- En les masies existents s'admeten el usos següents: habitatge familiar; hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a les masies Mas Quadras, Can Thos, Can Cambrerols i Can Ramilans.
- Activitats o equipaments d'interès públic segons allò que disposa l'article 47.4 de la LUC.

4. Les directrius per les llicències d'edificació a les zones forestals venen determinades segons allò que disposa l'article 51 del RLUC.

5. Les condicions per a la implantació d'activitats i construccions a les zones forestals venen determinades segons allò que disposen els articles 59 i 60 de la LUC.

6. Si el planejament urbanístic disposa de Pla Especial de catàleg de masies i cases rurals, serà aquest el que establirà els criteris i les condicions per les actuacions en les masies i cases rurals.

7. El règim aplicable als habitatges preexistents en aquesta zona que no s'ajustin a la LUC, serà el que determina la disposició transitòria sisena del RLUC.

8. El règim aplicable a altres construccions preexistents en aquesta zona no admeses per la LUC, serà el que determina la disposició transitòria setena del RLUC.

9. Els diferents procediments per l'aprovació d'actuacions i/o projectes a les zones forestals venen determinats segons allò que disposen els articles 48 a 50 i disposició transitòria quinzena de la LUC i els articles 57 a 58 i disposició transitòria vuitena del RLUC.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 89 al 98 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaria,
ARQUITECTES.

En el cas d'ús hotel·ler es tramitarà a través d'un pla especial.

En el cas d'activitats o equipaments d'interès públic es tramitaran a través d'un pla especial.

10. 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 6/1988 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.

5.6.- DISPOSICIONS ADDICIONALS.

5.6.1. ANTECEDENTS URBANÍSTICS I ADMINISTRATIUS.

El Text Refós de les Normes subsidiàries (NNSS) de Massanes de l'any 2.004 aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 29 de juny de 2.005, que es el instrument d'ordenació urbanística integral vigent al municipi de Massanes, no té cap disposició addicional.

5.6.2. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS.

Aquesta disposició addicional es conseqüència del informe emes per part de la Direcció General d'Aviació Civil, en referència a l'afectació de Servituds Aeronàutiques Legals corresponents a l'Aeroport de Girona, sobre el terme municipal de Massanes.

5.6.3. NORMATIVA VIGENT. NORMES SUBSIDIÀRIES DE MASSANES. TEXT REFÓS 2004.

Tal i com s'ha esmentat, la normativa urbanística vigent no té cap disposició addicional.

5.6.4. MODIFICACIONS PROPOSADES. NORMATIVA.

Primera. Servituds aeronàutiques.

1. Normativa sectorial aplicable:

- Llei 48/60, de 21 de juliol (BOE nº 176, de 23 de juliol) sobre Navegació Aèria, modificada per la Llei 55/99 sobre Mesures Fiscals, Administratives i d'Ordre Social, de 29 de desembre (BOE nº 312, de 30 de desembre).
- Llei 21/2003, de 7 de juliol, de Seguretat Aèria (BOE nº 162, de 8 de juliol).
- Article 166 de la Llei 13/1996, de 30 de desembre, de Mesures Fiscals, Administratives i d'Ordre Social (BOE nº 315, de 31 de desembre).
- Decret 584/72, de 24 de febrer (BOE nº 69, de 21 de març) de servituds aeronàutiques, modificat per el Reial Decret 1189/2011, de 19 d'agost (BOE nº 204, de 25 d'agost), i per Reial Decret 297/2013, de 26 d'abril (BOE nº 118, de 17 de maig).
- Reial Decret 2591/1998, de 4 de desembre, de Ordenació del Aeroports de Interès General i la seva Zona de Servei (BOE nº 292, de 7 de desembre modificat per Reial Decret 297/2013, de 26 d'abril (BOE nº 118 de 17 de maig).
- Reial Decret 378/1988, de 8 d'abril, per el que es modifiquen les servituds aeronàutiques establertes a l'aeroport de Girona-Costa Brava (BOE nº 99, de 25 d'abril de 1988, amb correcció d'errors en BOE nº 129, de 30 de maig de 1988).
- Ordre FOM/2614/2006 del Ministeri de Foment de 13 de juliol de 2006 per la que es aprovat el Pla Director de l'Aeroport de Girona (BOE nº 189, de 9 d'agost).

2. La totalitat del terme municipal de Massanes es troba inclòs a les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals corresponents a l'Aeroport de Girona. Les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona, que afecten a l'àmbit de Massanes, es representen als plànols annexes.

3. Aquestes línies determinen les alçades (respecte nivell de mar) que no poden sobrepassar cap construcció o instal·lació (incloses tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, elements decoratius, així com qualsevol altre afegit sobre dites construccions), així com els medis mecànics necessaris per la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (postes, antenes, aerogeneradors incloses les pales, cartells, etc.), plantació, el gàlib de viari o via ferroviària, etc.

4. Les instal·lacions de aerogeneradors inclosa la longitud de les seves pales, les línies de transport d'energia elèctrica, les infraestructures de telecomunicacions (antenes de telefonia i enllaços de microones) i demes estructures que per el seu funcionament s'hagin de col·locar sobre plataformes elevades, hauran de complir amb la normativa relativa a les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona.

5. L'execució de qualsevol de les actuacions anteriorment esmentades, requerirà de l'acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord als articles 30 i 31 del Decret 584/72, modificat per el Reial Decret 297/2013.

6. Excepcionalment, d'acord amb l'article 33 del Decret 584/72, modificat per el Reial Decret 297/2013 podran ser autoritzades actuacions que sobrepassin els límits establerts per les Servituds Aeronàutiques, sempre que quedi acreditat, a criteri de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, o que es tracta d'un suposat apantallament. En aquests casos, els promotors d'aquestes actuacions, podran presentar un estudi aeronàutic de seguretat.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 89 al 98 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 99 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaría,
ARQUITECTES.

5.7.- DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.

5.7.1. ANTECEDENTS URBANÍSTICS I ADMINISTRATIUS.

El Text Refós de les Normes subsidiàries (NNSS) de Massanes de l'any 2.004 aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 29 de juny de 2.005, es l'instrument d'ordenació urbanística integral vigent al municipi de Massanes.

Els articles objecte de modificació d'aquest punt 5.7, estan recollits en aquestes Normes subsidiàries a les disposicions transitòries.

5.7.2. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS.

Les disposicions transitòries de les vigents NNSS daten de l'any 2.001, ja que el posterior Text refós de l'any 2.004, transcriu exactament el contingut del primer text refós de l'any 2.001.

Es objecte d'aquesta modificació actualitzar i adequar els conceptes i determinacions dels usos i volums disconformes així com dels volums fora d'ordenació, a allò que disposen la Llei d'Urbanisme (LUC) i el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).

Per altre banda, s'ha detectat que algunes parcel·les edificables qualificades com CJ-1, en base a la documentació gràfica de les NNSS i/o en base als documents de parcel·lació i reparcel·lació aprovats dintre del marc actual de planejament urbanístic, no compleixen amb la profunditat mínima. Per tal de donar sortida a aquestes parcel·les i siguin edificables, mentre no es redacti un nou POUM que corregeixi aquestes situacions, s'amplia la disposició transitòria tercera respecte a les parcel·les fora d'ordenació.

5.7.3. NORMATIVA VIGENT. NORMES SUBSIDIÀRIES DE MASSANES. TEXT REFÓS 2004.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

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 Subsidiàries, 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 Subsidiàries 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.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 146, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fité,
Mikel Uranga Santamaria,
ARQUITECTES.

5.7.4. MODIFICACIONS PROPOSADES. NORMATIVA.

Primera. Edificis, instal·lacions i usos en situació de fora d'ordenació.

Les construccions que resultin afectades per les previsions de vialitat, places, espais lliures, dotacions i equipaments públics, i, en general, els edificis i les instal·lacions anteriors a l'aprovació del planejament que estiguin subjectes per raó del planejament a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament, quedaran en situació de fora d'ordenació.

En aquests edificis i instal·lacions no es podran autoritzar obres de consolidació, ni d'augment de volum, però si les reparacions que exigeixi la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions.

Segona. Edificis i usos en situació de volum disconforme o ús disconforme.

1. Les edificacions construïdes de conformitat amb la normativa d'aplicació en el moment de ser construïdes i que ara resultin disconformes amb les condicions bàsiques del nou planejament, sempre que no els correspongui la situació de fora d'ordenació, quedaran incorporats al nou planejament amb el volum actual, conforme el règim següent:

- a) Es podran autoritzar obres de consolidació i rehabilitació, així com el canvi d'ús a un que sigui admès a la zona, segons les condicions bàsiques del nou planejament.
- b) No s'admetrà augment de volum sobre edificacions disconformes en els següents casos:
 - quan la disconformitat de l'edifici es refereixi al tipus d'ordenació, perquè no s'ajusti al que estableix el Pla per a la seva zona.
 - quan l'edifici tingui una superfície o sostre edificable igual o superior al que permet el Pla a la parcel·la.
- c) En els edificis de volum disconforme no inclosos en l'apartat anterior, es podran autoritzar augment de volum sempre que es donin les següents condicions:
 - que l'augment de volum s'ajusti a les condicions d'edificació de la zona,
 - que vingui limitat estrictament per la diferència entre la superfície o sostre edificable de l'edifici, i el màxim permès a la zona del seu emplaçament segons les NNSS vigents,
 - que l'increment de volum es destini als usos permesos a la zona.
- d) Les obres de rehabilitació permeses en els edificis en volum disconforme seran:
 - les actuacions que comportin la consolidació dels elements estructurals i/o dels tancaments.
 - Les actuacions en instal·lacions, equipaments comuns, redistribucions generalitzada d'espais acabats i obres interiors en habitatges i locals.
- e) S'aplicaran íntegrament les determinacions de les NNSS en el moment en que les edificacions s'enderroquin.

2. S'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre alçària, volum, ocupació màxima, situació de les edificacions, nombre d'habitatges, coeficient d'edificabilitat i ús admès.

3. Els usos preexistents a la present documentació que resultin disconformes amb el nou planejament es podran mantenir mentre no s'executin les determinacions d'aquest.

Tercera. Parcel·les fora d'ordenació.

1. En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixen les Normes Subsidiàries per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial de la present modificació puntual o s'ajusten a llicència de parcel·lació aprovada amb anterioritat a la present modificació puntual.

2. També tindran la consideració d'edificables les parcel·les existents, entre d'altres construïdes, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixen les Normes Subsidiàries per a la zona on s'emplacen, en les que no hi hagi possibilitat física d'assolir aquestes.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANÉS.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanés.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanés.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanés.
4. Articles 121 i 122 del text refós de les NNSS de Massanés.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanés.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanés.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaría,
ARQUITECTES.

3. Les parcel·les edificables qualificades com CJ-1, que en base a la documentació gràfica de les NNSS i/o en base als documents de parcel·lació i reparcel·lació aprovats dintre del marc actual de planejament urbanístic, no compleixin amb la profunditat mínima, seran igualment edificables, sempre i quant compleixin amb la resta de paràmetres urbanístics que son d'aplicació a les zones CJ-1.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaria,
ARQUITECTES.

6.- NORMATIVA A PUBLICAR AL DOGC

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

CAPÍTOL III. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITAT.

SEC.1. CLASSES D'USOS I ACTIVITAT.

Art. 68 - Criteris de classificació.

A efectes d'aquest planejament i del seu posterior desenvolupament, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:

- a. Segons la permissibilitat. Les NNSS, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants o característics, compatibles o admissibles, complementaris o auxiliars i incompatibles o prohibits.
- b. Segons el domini. Les NNSS, segons el criteri de domini, diferencia els usos com a: públics, privats i col·lectius.
- c. Segons la seva funció urbanística. Les NNSS, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: generals i específics.
- d. Segons el seu caràcter provisional o disconforme.

Art. 69 - Classificació d'usos segons la permissivitat.

Als efectes de determinar la viabilitat o inviabilitat de l'implantació dels usos urbanístics d'acord amb el grau de permissibilitat, s'estableix la següent classificació:

5. Usos dominants o característics: són aquells usos predominants, en atenció a la seva natura i destí funcional, que caracteritzen una zona, subzona o sistema o, en el seu cas, un determinat sector i que les NNSS estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.
6. Usos compatibles o admissibles: són altres usos admesos a les zona, subzona, sistema o sector, per no ser contradictoris amb l'ús o usos dominants i que es mantenen en una proporció minoritària. Per tant aquests usos seran admissibles en atenció a la seva compatibilitat i/o complementaritat amb la natura i destí funcional dels usos dominants o característics.
7. Usos complementaris o auxiliars: són aquells usos que només s'admeten en tant que derivats o vinculats a l'existència dels usos principals (dominants) i dels compatibles, la implantació dels quals ha de produir-se de manera funcionalment integrada amb l'ús principal, mantenint-se en una proporció minoritària.
8. Usos incompatibles o prohibits: són els usos no admesos ni admissibles, o que es prohibeixen explícitament en una zona, subzona, sistema o sector en atenció a la seva incompatibilitat amb la natura i destí funcional d'aquests, o per ser contradictoris amb l'ús dominant.

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

D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos s'estableix la següent classificació:

4. Usos públics: Són aquells usos referits als serveis prestats per l'administració o per gestió dels particulars sobre els bens de domini públic. També inclouen els realitzats per l'administració en bens de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
5. Usos privats: Són aquells usos que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos com a usos col·lectius ni comunitaris.
6. Usos col·lectius: Són aquells usos privats destinats a un col·lectiu 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 altre contraprestació.

Art. 71 - Classificació d'usos segons la seva funció urbanística.

Als efectes de classificar l'ús o usos dominants o característics en un determinat espai, en atenció a la seva natura i destí funcional es defineixen els següents usos:

El text refós de les NNSS de Massanes, aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Massanes, el dia 27 de juny de 2017, té el text següent:



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

1. Ús residencial.

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció.

S'inclouen dins l'ús residencial els usos específics d'habitatge, unifamiliar i plurifamiliar, i de residència col·lectiva.

Els edificis d'ús residencial, per a nous desenvolupaments urbanístics i per a les zones urbanitzades existents, d'acord amb el mapa de capacitat acústica aprovat, hauran de complir amb els objectius de qualitat acústica del Reglament de la Llei 16/2002 de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica (Decret 176/2009, de 10 de novembre).

1.1. Ús d'habitatge.

S'entén per ús d'habitatge, amb caràcter general, l'allotjament d'una o varies persones o de col·lectius de qualsevol tipus fins a un màxim de 12 persones per local ocupat. En el cas d'unitats familiars es podrà sobrepassar aquest límit.

Igualment amb caràcter general, es consideraran com a usos complementaris o auxiliars a l'habitatge :

- Els portals, trasters, estenedors, sales d'instal·lacions, magatzems de contenidors, jardins privats, i similars.
- L'ús d'aparcament o guarda de vehicles siguin a motor o no motoritzats.
- Les instal·lacions esportives (piscines, etc.) vinculades a l'habitatge.
- Els dipòsits de gas líquid o similars, d'ús privatiu dels habitatges.
- La resta d'instal·lacions i infraestructures associades als habitatges com ascensors, instal·lacions energètiques i/o tèrmiques, etc.

Les presents Normes inclouen en l'ús d'habitatge, l'habitatge unifamiliar i l'habitatge plurifamiliar.

a) Habitatge unifamiliar: és el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat (habitatge unifamiliar aïllat) o agrupat horitzontalment amb un altre habitatge (habitatge unifamiliar adossat, aparellat o arrencat), amb accés exclusiu i independent.

b) Habitatge plurifamiliar: és l'edifici constituït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.

1.2. Ús de residència col·lectiva.

S'entén per residència col·lectiva l'allotjament de col·lectius no familiars de qualsevol tipus, a partir de 12 persones per local ocupat, exercit amb caràcter no assistencial, i en regim de titularitat privada.

Es consideren com a tals les residències d'avis, les residències universitàries o d'estudiants, els albergs, les residències religioses, cases de colònies, i d'altres de condicions i natura similars a aquests.

Tenen la condició d'usos complementaris o auxiliars, els considerats com a tal en relació amb l'ús d'habitatge.

Aquestes residències col·lectives, en atenció a la seva natura, son susceptibles de ser considerats com a ús d'equipament privat.

Als efectes de la seva consideració com a ús d'habitatge o ús de residència col·lectiva, la o les actuacions de caràcter residencial que incideixin en espais o locals jurídicament independents però que comparteixin espais d'accés comuns i/o estiguin internament comunicats entre ells, seran considerats de forma unitària com a una única actuació.

2. Ús terciari.

Comprèn les activitats comercials i de serveis de caràcter lucratiu, i les de serveis públics que no formin part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries.

S'inclouen dins l'ús terciari els usos específics hotelers, comercials, oficines i serveis, restauració i recreatiu.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

Els usos compresos als equipaments comunitaris, en regim de titularitat privada i/o patrimonial (equipament privat) amb caràcter lucratiu, es poden considerar com a usos terciaris. Per exemple, com a ús sanitari consultes mèdiques o dentals, com a ús sociocultural sales d'exposicions o galeries d'art, com a ús docent diferents tipus d'acadèmies, com a ús esportiu gimnasos, etc.

2.1. Ús hoteler.

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de persones, exercit amb una finalitat lucrativa, a les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial corresponent com poden ser els hotels, hostals, motels, pensions, apart-hotels, allotjaments de turisme rural, i en general tots aquells establiments del sector de l'hostaleria i els seus serveis.

Cada modalitat d'allotjament dintre de l'ús hoteler, haurà de complir amb allò que disposi la legislació sectorial corresponent, a efecte de l'autorització de la seva implantació.

Es consideren com a usos complementaris o auxiliars, l'ús d'aparcament així com la resta d'usos que es justifiquin com a complementaris de l'ús principal.

Els conjunts d'apartaments explotats en regim de lloguer, i que no compleixin amb els requisits establerts per la legislació sectorial corresponent per tal de considerar-los com apart-hotels, seran considerats a efecte de l'autorització de la seva implantació, bé com a habitatge o bé com a residència col·lectiva, segons les seves característiques.

2.2. Ús comercial.

Comprèn els locals o establiments oberts al públic, de caràcter individual o col·lectiu, destinats a la venda o a la prestació de serveis privats al públic. S'inclou en l'ús comercial, els quioscos, el petit comerç, el comerç mitjà o superfícies comercials mitjanes, les grans superfícies o grans establiments comercials, el comerç col·lectiu situat en un mateix recinte comercial o dins d'un parc comercial, i totes aquelles activitats similars a les anteriors que s'englobin dintre d'aquest ús. No s'inclou la restauració i les activitats lúdiques o recreatives.

Es consideren com a usos complementaris o auxiliars, tots aquells usos que es justifiquin com a complementaris de l'ús principal.

Els establiments comercials, en quant a la seva classificació, la seva localització, etc. es regularan d'acord amb allò que disposa el *Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials*, o la que al seu moment modifiqui o substitueixi aquesta, i la resta de legislació sectorial vigent.

Cada modalitat de comerç, haurà de complir amb allò que disposi la legislació sectorial corresponent, a efecte de l'autorització de la seva implantació.

2.3. Ús d'oficines i serveis

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats administratives o d'altra natura, de titularitat privada i/o patrimonial, efectuades en oficines o locals oberts al públic o no, com: seus i delegacions administratives de qualsevol tipus d'empresa; oficines de banca, financeres o d'assegurances; gestories; despatxos i estudis professionals; centres de càlcul; altres activitats anàlogues.

En aquest ús s'inclouen les activitats de caràcter més tecnològic com: les biotecnològiques, informàtiques, nous materials, laboratoris i centres d'investigació, desenvolupament i innovació científica i tecnològica, tecnologies ambientals, centres formatius, nanotecnologia, i similars, sempre i quant en atenció al seu caràcter i condicionants (absència d'emissions contaminants significatives, innocuïtat dels productes manipulats, necessitats poc rellevants en quant a moviment, transport y emmagatzematge de mercaderies, entre altres), no siguin incompatibles en la convivència amb altres usos permesos dintre de la mateixa zona, o generin particulars molèsties a la zona i/o parcel·la destinades de forma exclusiva a aquests tipus d'activitats.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

Es consideren com a usos complementaris o auxiliars, tots aquells usos que es justifiquin com a complementaris de l'ús principal.

2.4. Ús sociocultural

Compren aquells serveis o activitats econòmiques que es desenvolupen normalment dins d'una zona en compatibilitat amb els usos dominants:

Els serveis culturals i associatius, d'ensenyament, sanitaris i assistencials, esportius, administratius, així com els locals i instal·lacions destinades a la prestació d'altres serveis públics que no formin part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries

Es consideren com a usos complementaris o auxiliars, tots aquells usos que es justifiquin com a complementaris de l'ús principal.

2.5. Ús recreatiu.

Comprèn les activitats recreatives que es desenvolupen en establiments, o espais oberts al públic en general, i que estan recollides al *Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives, a l'Annex I (El catàleg d'espectacles públics, activitats recreatives i dels establiments i espais oberts al públic on aquests es duen a terme): punt "III. Activitats recreatives", excepte les recollides al punt b) Establiments públics amb reservats annexos, on s'hi realitzen activitats de naturalesa sexual, que queden prohibides; i punt "IV. Regulació supletòria de determinats espectacles públics i activitats recreatives.*

Aquestes activitats recreatives, es regularan d'acord amb allò que disposa: la *Llei 11/2009, del 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives*; i per el *Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives*; o la que al seu moment modifiqui o substitueixi aquestes, i la resta de legislació sectorial vigent.

Cada modalitat d'ús recreatiu, haurà de complir amb allò que disposi la legislació sectorial corresponent, a efecte de l'autorització de la seva implantació.

2.6. Ús de campaments turístics.

Comprèn l'allotjament temporal de persones amb caràcter lucratiu, que es basa en la implantació de medis provisionals no fixes com tendes de campanya, autocaravanes, rulots i similars, o medis semi-fixes de construcció desmuntable com bungalows o mòbil-homes.

Es consideraran com a usos complementaris o auxiliars a l'ús principal, integrats i vinculats en aquest: un habitatge per el personal de vigilància i servei, oficines, serveis d'hostaleria, petit comerços de primera necessitat, serveis higiènics, instal·lacions esportives i recreatives, entre altres, els quals es podran implantar en construccions fixes i estables.

Aquesta modalitat d'allotjament temporal, haurà de complir amb allò que disposi la legislació sectorial corresponent, a efecte de l'autorització de la seva implantació.

3. Ús industrial.

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.

3.1. Ús de magatzem.

Comprèn les activitats destinades a la conservació, dipòsit i guarda de productes, on no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos, amb exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i sense servei de venda directa.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaria,
ARQUITECTES.

L'emmagatzematge, dintre de les parcel·les destinades a aquest ús, es podrà realitzar tant a espais oberts com espais total o parcialment tancats, quedant totalment prohibida l'ocupació temporal o permanent de l'espai públic per part de les mercaderies o productes d'emmagatzematge.

Quan l'activitat de magatzem estigui funcionalment integrada a una activitat industrial o comercial contigua, es considerarà l'ús de magatzem com a ús complementari o auxiliar de l'ús principal.

Qualsevol activitat destinada a ús de magatzem, haurà de complir amb allò que disposi la legislació sectorial corresponent, a efecte de l'autorització de la seva implantació.

3.2. Ús industrial.

Comprèn les activitats manufacturades, les d'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, les d'envasat i embalatge així com les d'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats, així com els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que, per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns.

Amb caràcter general es consideraran com a usos complementaris o auxiliars a l'ús industrial, integrats i vinculats en aquest: les oficines, laboratoris, centres de càlcul, instal·lacions de servei a l'activitat industrial, aparcaments, guarda de vehicles i maquinària i similars.

Igualment podrà tenir condició d'ús complementari o auxiliar a l'ús industrial, l'habitatge de guarda o vigilància dels edificis i les instal·lacions industrials. Aquest ús auxiliar queda limitat a les grans indústries de 3ª categoria i a les indústries de 4ª categoria.

Les activitats industrials que incloguin funcions de caràcter comercial o terciari, es consideraran als efectes de la seva implantació als locals o parcel·les d'ús industrial, com una única activitat de caràcter industrial.

Qualsevol activitat destinada a ús industrial, haurà de complir amb allò que disposi la legislació sectorial corresponent, a efecte de l'autorització de la seva implantació.

Dintre de l'ús industrial també s'engloben les activitats següents:

- Logístic.

Comprèn les activitats destinades als serveis tecnològics i de telecomunicacions, i a les funcions de transport i distribució de mercaderies i de productes en general, vinculats a les funcions de recepció, fragmentació o agrupació, i distribució de la càrrega.

S'inclouen en l'ús logístic els serveis tecnològics, serveis a la producció, serveis informàtics, serveis de comunicació, recerca i desenvolupament, serveis a les activitats comercials, serveis de transport i distribució de mercaderies (recaders i dependències de les empreses de transport destinades a la recepció de paqueteria desagregada).

- Aparcament.

És l'ús destinat a l'estacionament i guarda de camions, autobusos o altres tipus de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis. Inclou l'estacionament i guarda de caravanes, remolcs, semiremolcs o similars.

Aquest ús engloba les activitats d'aparcament de caràcter lucratiu desenvolupades en regim de titularitat privada i/o patrimonial.

Aquest ús es podrà realitzar tant a espais oberts com espais total o parcialment tancats, sempre dintre de les parcel·les, quedant totalment prohibida l'ocupació temporal o permanent de l'espai públic per part dels vehicles que pertanyin a l'activitat.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

- Tallers de reparació.

Comprèn aquells usos destinats al manteniment o reparació de vehicles o maquinaria de tot tipus, en el ram mecànic, elèctric o electrònic entre altres.

Els vehicles o maquinaria que pertanyin a l'activitat, es situaran sempre dintre de la parcel·la o local destinats a aquest ús, quedant totalment prohibida l'ocupació temporal o permanent de l'espai públic per part d'aquests.

Dintre la regulació de l'ús industrial, s'estableixen les següents categories:

1ª.- Indústria artesanal.

Comprèn aquells tallers i establiments, de caràcter individual o familiar, no molestos ni perillosos per l'habitatge i l'entorn, destinats a activitats de reparació, transformació i manteniment de productes a petita escala.

En el moment que s'aprovi la "ordenança reguladora municipal d'activitats innòcues", qualsevol activitat haurà de complir amb les determinacions d'aquesta per tal de que sigui considerada com a indústria artesanal.

Aquests establiments tindran, a més, les següents limitacions:

Superfície útil màxima: 100 m2.

Càrrega de foc: inferior a 100 Mcal/m2.

Horari de treball: diürn.

2ª.- Indústria urbana.

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial i que no produeixen efectes molestos ni siguin perilloses respecte l'habitatge i l'entorn, amb horari de treball únicament diürn.

S'inclou en aquesta categoria les petites indústries i els tallers de manteniment de vehicles del ram mecànic i d'electricitat, entesos com activitat mixta d'indústria i servei que són compatibles amb l'ús residencial, però no els tallers del ram de planxa o pintura.

3ª.- Indústria agrupada.

Comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús dominant de l'entorn, que poden produir efectes molestos sobre altres usos i que, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores, no es poden admetre al costat de l'ús residencial, excepte en sectors especialment reglamentats.

Comprèn, en general, la petita, mitjana o gran indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

Els tallers de reparació de vehicles del ram de planxa i pintura, s'inclouen en aquest grup.

4ª.- Indústria separada.

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

4. Ús rural.

Es consideren com a tal aquelles activitats que tenen per finalitat l'utilització i/o gaudiment ambiental, lúdic i productiu dels recursos naturals del territori, de manera sostenible per el medi. S'inclouen les petites explotacions de caràcter familiar i artesà d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

Qualsevol ús rural, haurà de complir amb allò que disposi la legislació sectorial corresponent, a efecte de l'autorització de la seva implantació.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaría,
ARQUITECTES.

Es diferencien les modalitats següents:

4.1. Ús de protecció ambiental.

Es consideren aquelles activitats que tenen per finalitat el manteniment, preservació o recuperació del medi natural, de la diversitat biològica, de determinats habitats naturals, de conques hidrogràfiques, entre altres.

Es prohibeix tot tipus d'edificació.

4.2. Ús de lleure.

Es consideren aquelles activitats que es desenvolupen en espais oberts o no edificats, i que tenen per finalitat l'ús i gaudiment del medi natural, de manera sostenible, exercides des de la perspectiva del lleure i el turisme, de la interpretació de la natura o amb objectius educatius o didàctics.

Es consideren usos auxiliars d'aquestes activitats els aparcaments, les cambres higièniques, locals de recepció als visitants o usuaris, i similars, sempre i quant es justifiqui la seva necessitat.

Dintre de l'explotació dels recursos primaris del territori, es determinen els usos següents:

4.3. Ús agrícola.

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola.

4.4. Ús ramader.

Comprèn les activitats ramaderes relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

4.5. Ús forestal.

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos.

4.6. Usos extractius.

Comprèn les explotacions de canteres o pedreres a l'aire lliure o mines subterrànies, en quant a l'extracció de terres, àrids, minerals, pedra, etc. així com els corresponents usos complementaris o auxiliars.

5. **Ús de garatge o aparcament com auxiliar dels usos dominants o característics.**

Comprèn l'ús de garatge o aparcament, que es considerat amb caràcter general, auxiliar dels usos residencial, terciari, industrial i d'equipament comunitari. Aquest ús es pot desenvolupar tant en espais oberts com tancats, sobre o sota rasant.

Els espais destinats a ús d'aparcament, tant siguin oberts o tancats, sobre o sota rasant, de domini públic o privat, han de complir amb allò que disposa l'ordenança que regula les "condicions de funcionalitat aplicables als àmbits destinats a ús d'aparcament".

Igualment aquests espais han d'assolir, amb caràcter general, i sempre que no es justifiqui la seva impossibilitat per raons tècniques, d'espai o altres, una dotació mínima de places d'aparcament que anirà en funció de l'ús o usos que es desenvolupin en ella, i que són els següents:

- Ús d'habitatge: 1 plaça/habitatge.
- Ús de residència col·lectiva: 1 plaça/6 persones residents.
- Ús hoteler: 1 plaça/2 habitacions o fracció.
- Ús comercial de petits establiments (PEC, DL1/2009): 1 plaça/50 m² de superfície útil de venda, sempre que aquesta sigui superior a 200 m².



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 88 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaria,
ARQUITECTES.

- Ús comercial de establiments singulars (ECS, DL1/2009): 2 places/50 m2 de superfície útil de venda.
- Ús comercial de venda d'automòbils: 1 plaça/50 m2 de superfície útil destinada a exposició (local tancat).
- Ús d'oficines i serveis: 1 plaça/50 m2 de superfície útil, sempre que aquesta sigui superior a 100 m2.
- Ús de restauració: 1 plaça/50 m2 de superfície útil, sempre que aquesta sigui superior a 100 m2.
- Ús recreatiu: 1 plaça/10 persones d'aforament, localitats o fracció, sempre que la superfície útil del local sigui superior a 100 m2.
- Ús industrial i magatzem en general: 1 plaça/100 m2 de superfície útil.
- Ús d'habitatge per vigilància de l'indústria: 1 plaça/habitatge.
- Ús d'oficines vinculat a l'ús industrial: 1 plaça/50 m2 de superfície útil.
- Ús de tallers de reparació de vehicles, de superfície superior a 100 m2 útils: S'exigirà una dotació mínima equivalent a la capacitat màxima del taller en número de vehicles en reparació simultània. En qualsevol cas es prohibeix la reparació dels vehicles a la via pública.
- Usos, sanitari, sociocultural, docent, esportiu, i resta de equipaments comunitaris: 2 places/100 m2 de superfície construïda. A l'ús hospitalari: 2 places/10 llits.

En cas de rehabilitació, reforma o canvi d'ús d'un edifici existent, es dotarà del màxim número de places possible segons l'ús d'aquest.

En els casos que s'hagi de complir amb la dotació mínima de places, aquestes poden situar-se dintre de l'edifici o parcel·la propis, o en un altre edifici o parcel·la pròxims. En aquests casos la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin per tal de complir amb la dotació mínima.

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.

Quant una activitat compregui mes d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

Quant l'aplicació de les determinacions anteriors en resulti un nombre fraccionat de llocs, si la fracció és igual o mes petita que la meitat, es descomptarà, i si és superior es preveurà un lloc de mes.

En cas que el planejament derivat o les característiques pormenoritzades de la zona siguin mes exigents en quant a la dotació mínima de places d'aparcament, s'hauran de complir aquestes últimes determinacions.

Art. 72 - Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.

El nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn, el medi ambient o sobre d'altres usos, està regulat d'acord amb allò que disposa la legislació sectorial vigent per a cada una d'aquestes.

A efecte de l'autorització de la implantació de cada modalitat d'ús, caldrà prèviament el compliment de la legislació sectorial que l'hi correspon, i si s'escau, els preceptius informes favorables dels organismes i/o departaments competents.

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

Art. 73 – Regulació específica dels usos i les activitats.

Els usos i activitats s'ajustaran a les determinacions dels tres nivells de regulació següents:

1. Les que s'estableixen per a cada zona (usos principals, compatibles, incompatibles i complementaris).
2. Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte altres usos.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaria,
ARQUITECTES.

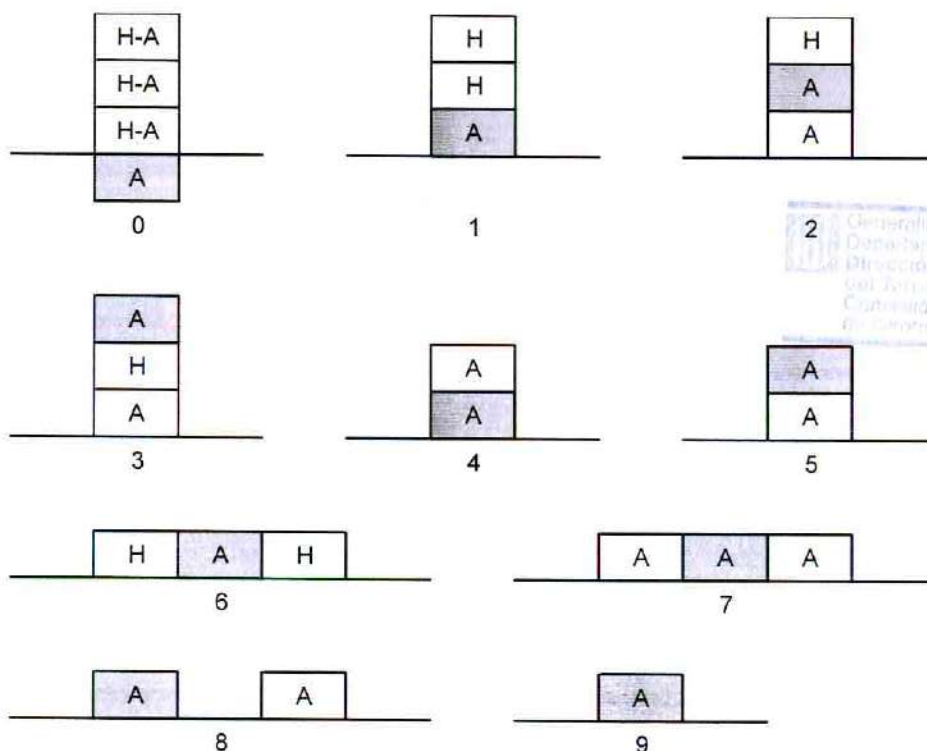
3. Les que s'estableixin, en relació al nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn d'acord amb la regulació de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient, d'acord amb la legislació sectorial vigent per a cada una d'aquests.

Art. 74 – Situacions relatives de les activitats.

1. S'entén per situació relativa d'una activitat, cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a aquesta, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen i identifiquen les següents situacions:

- Situació 0: Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos.
- Situació 1: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
- Situació 2: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges, o bé activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge en les plantes inferiors.
- Situació 3: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge en les plantes inferiors.
- Situació 4: Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.
- Situació 5: Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.
- Situació 6: Activitat contigua a habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.
- Situació 7: Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge, i situada en edifici d'ús exclusiu.
- Situació 8: Activitat separada d'un altre ús per a espai lliure sense edificar.
- Situació 9: Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.

4. L'expressió gràfica de les situacions relatives es determina en el quadre següent:



2 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
del Departament de Territori i Sostenibilitat
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Catalunya

H = Habitatge
A = Activitat



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaría,
ARQUITECTES.

Art. 75 – Usos específics en relació a les situacions relatives.

1.- Sens perjudici dels usos que s'estableixen per a cada zona, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

USOS		SITUACIONS RELATIVES																				
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9											
Hoteler																						
Comercial *DL 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials. Article 9.	Petits establiments comercials (PEC)																					
	Mitjans establiments comercials (MEC)																					
	Grans establiments comercials (GEC)																					
	Grans establiments comercials territorials (GECT)																					
	Establiments comercials singulars (ECS)																					
Oficines i serveis, i sociocultural																						
Recreatiu *Decret 112/2009, Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives. Annex I.	Activitats recreatives Punt III.	Tipus a) ≤ 150 persones																				
		Activitats musicals > 150 persones																				
		Tipus b) Activitat de naturalesa sexual																				
	Activitats recreatives amb regulació supletòria Punt IV.	Tipus a) Activitats de restauració																				
		Tipus b) Activitats de joc i apostes																				
Tipus c) Activitats esportives																						
Tipus d) Espectacles amb ús d'animals																						
Magatzem																						
Industrial	Indústria artesanal																					
	Indústria urbana																					
	Indústria agrupada																					
	Indústria separada																					
	Logístic																					
	Aparcament																					
	Tallers de reparació																					
Equipament sanitari	Sense allotjament																					
	Amb allotjament																					
Equipament sociocultural. (*D. 112/2009. Annex I. Punt II. Espectacles públics.)		≤ 150 persones																				
		> 150 persones																				
Equipament docent	Ensenyament oficial (infantil, primària, secundària, etc.)																					
	Altres modalitats																					
Equipament esportiu																						
Equipament assistencial																						
Equipament associatiu																						
Equipament administratiu																						
Equipament religiós	Locals per serveis auxiliars (centres parroquials, etc.)																					
	Centres de culte (celebracions comunitàries)																					



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

L'activitat comercial admesa a les zones CJ-1, CJ-2 i a l'urbanització Riu Clar, es considera com a ús complementari de l'ús principal d'habitatge unifamiliar, i s'assimila a la situació relativa 1.

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, la situació relativa d'aquest es determinarà en base a l'activitat més desfavorable en quant al nivell d'incidència sobre l'entorn i el mediambient.

SEC.3. REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS.

Art. 76 – Regulació de sorolls i vibracions.

A efecte de l'autorització de la implantació de cada modalitat d'ús, caldrà prèviament el compliment de la legislació sectorial i el compliment de l'ordenança municipal sobre la regulació de sorolls i vibracions.

A efecte de l'autorització de la implantació de cada modalitat d'ús, caldrà prèviament el compliment de la legislació sectorial que l'hi correspon, i si s'escau, els preceptius informes favorables dels organismes i/o departaments competents.

SEC.4. REGULACIÓ DEL RISC D'INCENDIS I EXPLOSIONS.

Art. 77 – Regulacions del risc d'incendis i explosions.

D'acord amb la vigent normativa de prevenció d'incendis, s'han de complir amb les següents mesures:

a) Disponibilitat d'hidrants per a incendi,

L'apartat b) de l'article 69.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, especifica que el pla ha de referir la informació urbanística de la xarxa bàsica d'hidrants d'incendi; l'apartat d) de l'article 73.3 determina que els plànols d'ordenació relatius a les xarxes generals de serveis del pla d'ordenació urbanística municipal hauran de reflectir propostes i solucions respecte les xarxes d'abastament d'aigua contra incendis, amb indicació de la ubicació dels hidrants per a incendi.

S'ha de disposar dels hidrants d'incendi suficients i d'una xarxa d'abastament d'aigua contra incendis que garanteixi els requeriments establerts en la Instrucció Tècnica Complementària SP-120. Segons les determinacions d'aquesta Instrucció Tècnica s'hauran de fer constar en els plans d'ordenació i en els projectes d'urbanització que s'aprovin inicialment. En relació a la obligatorietat dels hidrants d'incendi, el primer punt estableix:

"1. L'ordenació i urbanització de terrenys mitjançant figures de planejament hauran d'incloure la instal·lació d'hidrants d'incendi en llurs xarxes d'abastament d'aigua en les condicions que especifica aquesta Instrucció Tècnica Complementària."

A més, la obligatorietat de disposar d'hidrants d'incendis també queda determinada en la normativa que que tot seguit es relaciona:

- L'article 2.e) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, estableix que les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una xarxa d'hidrants d'incendi de 100 mm de diàmetre, d'acord amb l'article 1 de l'Annex del Decret 241/1994.

- L'article 8.1 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, estableix que la xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis ha de complir els requeriments establerts pel Decret 241/1994.

- Per a usos no industrials, la Secció 4 del Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), estableix la necessitat de disposar d'hidrants d'incendi a les edificacions destinades a usos no industrials en funció de la seva alçada d'evacuació, de la seva ocupació i de la seva superfície.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

b) Condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers

- Per a usos no industrials, la Secció 5 del Document Bàsic Seguretat en cas d'incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, estableix les condicions d'aproximació i entorn dels edificis (amplada mínima dels vials de l'accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció dels bombers. També es determina que en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar de dues vies d'accés alternatives als edificis; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.

- Per a usos industrials, l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, estableix que tant el planejament urbanístic com les condicions de disseny i construcció dels edificis, en particular el seu entorn immediat, i els seus accessos, han de possibilitar i facilitar la intervenció dels serveis d'extinció d'incendis. El punt 10 de l'Annex II, obliga a disposar de dues vies d'accés alternatives a aquells establiments industrials que limitin amb zones forestals; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.

c) Franja de protecció respecte de la forest

La necessitat de mantenir aquesta franja de protecció respecte de la massa forestal s'estableix que:

- L'article 2.a) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, estableix que les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una zona de seguretat de 25 m d'amplada, a comptar dels seu perímetre exterior.

- L'article 6.3 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en els urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, especifica que les noves urbanitzacions que prevegin els plans d'ordenació urbanística municipal han d'incloure dintre de seu àmbit les franges de protecció contra incendis. EL mateix article 6, així com l'annex 2 del Decret, fixen les condicions d'aquestes franges de protecció.

- Per a usos no industrials, la Secció 5 del Document Bàsic Seguretat en cas d'incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, determina en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar d'una franja de 25 metres d'amplada separant la zona edificada de la forestal, lliure d'arbustos o vegetació que pugui propagar un incendi de l'àrea forestal això com un camí perimetral de 5 metres, que podrà incloure'l en la mateixa franja.

- Per a usos industrials, l'apartat 10 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, estableix que els establiments de risc mig i alt ubicats propers a una massa forestal. Han de mantenir una franja perimetral de 25 metres d'amplada permanent lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i les branques baixes esporades.

d) Ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge

Cal considerar les restriccions per a edificacions d'ús industrial i d'emmagatzematge en relació a ubicacions no permeses de sectors d'incendis amb activitats industrials i d'emmagatzematge que determina l'apartat 1 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaria,
ARQUITECTES.

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 89 - Classificació i Qualificació del sòl.

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb l'article 24 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU) i 30 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU), es defineix a través de:
 - La classificació del sòl.
 - La divisió del sòl en zones, sistemes, sectors o àrees segons la seva qualificació urbanística.
 - La inclusió en un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà o en un sector de planejament urbanístic derivat.
2. A l'efecte del règim jurídic, el sòl es classifica en: Sòl Urbà (SU), Sòl Urbanitzable (UR) i Sòl No Urbanitzable (SNU), d'acord amb els criteris establerts en els articles 25 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU).
3. Per la seva funció en l'ordenació del territori, el sòl es qualifica en: sistemes i zones.

Art. 90 - Els Sistemes.

1. Els sistemes urbanístics configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà, segons allò que determinen els articles 34, 35 i 36 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU) i els articles 33, 34 i 35 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).
2. Integren els sistemes urbanístics els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, tant si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior, com si llur nivell de servei es un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable o el conjunt de sòl urbà del municipi.

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'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES.

SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 92 – Definició i actuació dels Sistemes generals i locals.

Els sistemes generals i locals es determinen segons els articles 34, 35 i 36 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), i els articles 33, 34 i 35 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).

Art. 93 - Titularitat i afectació del sòl.

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.

Les Normes Subsidiàries 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).



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

Art. 95 – Sistema viari (A).

1. Comprèn els espais i instal·lacions pròpies de la xarxa viària, destinades al transport de les persones i mercaderies que han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

S'inclouen també aquells serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com poden ser els serveis ITV, les bàscules, l'aparcament en superfície, les estacions de camions i transport públic rodat, etc.

Es diferencien les següents modalitats d'usos de comunicacions:

- Ús de circulació vianant.

Consisteix en l'activitat de desplaçament de les persones, tant sigui per el seu propi peu, en cadira de rodes (manual o motoritzades), cotxets de nen, etc. dintre del terme municipal.

- Ús de circulació ciclista.

Consisteix en l'activitat de desplaçament de les persones mitjançant la bicicleta dintre del terme municipal.

- Ús de circulació rodada motoritzada.

Consisteix en l'activitat de desplaçament de les persones i/o mercaderies, mitjançant vehicles motoritzats tant siguin públics o privats dintre del terme municipal.

- Ús d'aparcament.

S'entén per aparcament o estacionament de vehicles motoritzats i no motoritzats de tot tipus (automòbils, autobusos, camions, motos, bicicletes, etc.) els espais tant oberts com tancats, sobre o sota rasant, de domini públic o privat.

Es consideren usos auxiliars dels aparcaments situats en espais tancats, les cambres higièniques, sales d'instal·lacions i similars, axis com instal·lacions de rentat de vehicles. No es consideren usos auxiliars els destinats a subministrament de combustibles, estacions de servei i tallers de reparació.

2. Les vies del sistema de comunicacions s'executaran d'acord amb allò que assenyalen els plànols d'aquestes Normes Subsidiàries 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, etc. sempre i quant no vinguin grafiades als plànols d'ordenació, s'haurà de complir amb allò que disposi la legislació sectorial corresponent. (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'informa 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. Comprèn les vies de ferrocarril, estacions, etc. i resta d'instal·lacions associades al seu desenvolupament i exercici, inclosos els usos auxiliars d'aquests.
2. Pel que fa a la línia d'edificació i zones d'afecció, etc. sempre i quant no vinguin grafiades als plànols d'ordenació, s'haurà de complir amb allò que disposi la legislació sectorial corresponent.
3. S'adjunta com annex un esquema de Zona 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. En les lleres de la riera de Santa Coloma i de la Tordera que discorren pel terme municipal resulten d'aplicació les Directrius de Gestió de Natura 2000, aprovades per Acord GOV/112/2006, de 5 de setembre.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaria,
ARQUITECTES.

3. 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.
4. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una protecció lineal, que determinarà l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), mitjançant els pertinents estudis hidrològics i hidràulics. En els trams classificats de sòl urbà i sòl urbanitzable la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació.
5. 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.
6. 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.
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'ESPAIS LLIURES.

Art. 99 – Disposicions generals.

El sistema general d'espais lliures els espais de domini públic i lliure accés, destinats al lleure i esbarjo de la població, així com les del gaudi del paisatge a desenvolupar en els espais oberts amb funcionalitat múltiple, ambiental, de lleure, pedagògica, entre d'altres.

Es diferencien les següents modalitats d'usos d'espais lliures:

- Sistema d'espais lliures urbans (V).
- Sistema d'espais lliures rurals: son els espais lliures de titularitat pública situats al àmbit rural, destinats al lleure i esbarjo de la població.
- Sistema d'elements territorials: l'ús d'elements territorials es el vinculat als elements naturals del territori com els espais fluvials, les zones de muntanya, les àrees d'interès natural, els parcs naturals o determinades zones d'aquests, etc.

Art. 100 – Sistema d'espais lliures urbans (V).

1. El Sistema d'espais lliures urbans son els espais lliures de titularitat pública situats al àmbit urbà (conformat per el conjunt dels sòls urbà i urbanitzable), destinats al lleure i esbarjo de la població, susceptibles be d'un tractament vegetal i/o natural, be d'urbanitzacions artificials com places, àrees de jocs infantils, passejos, etc.
2. Als espais lliures urbans sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions auxiliars vinculades a l'ús principal d'aquests espais. 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'aquestes 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.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

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 (E).

1. El sistema d'equipaments comunitaris compren aquells equipaments destinats a les activitats al servei de la població per la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida a l'entorn municipal. Aquests equipaments comunitaris es poden desenvolupar en regim de titularitat pública (equipaments públics) i sense ànim de lucre, o en regim de titularitat privada i/o patrimonial (equipament privat) de caràcter lucratiu. Aquets últims podran ser assimilables als usos terciaris.
2. Els diferents usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són els següents:

E.1. Ús d'equipament docent.

Comprèn les activitats destinades a l'ensenyament en totes les modalitats existents (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció, etc.) i en nivells oficials (infantil, primària, secundària, batxillerat, formació professional, universitat, etc.) que s'imparteixin en acadèmies, escoles públiques, concertades o privades, o en centres docents homologats.

E.2. Ús d'equipament sanitari. Ús d'equipament assistencial.

L'ús d'equipament sanitari comprèn els serveis destinats al tractament o allotjament de malalts com: hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiment similars.

L'ús d'equipament assistencial comprèn els serveis destinats a l'assistència i cobertura de les necessitats de sectors de la població desvalguts o col·lectius socials especialment necessitats, i que en general no estan incloses en altres usos: inclou els allotjaments comunitaris com residències, asils, llars de vells, etc. així com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, centres d'orientació i diagnòstic, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

E.3. Ús d'equipament religiós.

L'ús d'equipament religiós comprèn les activitats de culte o formació religiosa que es desenvolupen en esglésies, ermites i centres parroquials entre els de religió catòlica, i els que es poguessin desenvolupar als centres d'altres religions.

Els centres de culte, es regularan d'acord amb allò que disposa la *Llei 16/2009, del 22 de juliol, dels centres de culte*, i per el *Decret 94/2010, de 20 de juliol, de desplegament de la Llei 16/2009, dels centres de culte*, o la que al seu moment modifiqui o substitueixi aquesta, i la resta de legislació sectorial vigent.

Els centres de culte, hauran de complir amb allò que disposi la legislació sectorial corresponent, a efecte de l'autorització de la seva implantació.

E.4. Ús d'equipament sociocultural.

L'ús d'equipament sociocultural comprèn els establiments o espais oberts al públic en general, on es desenvolupen les activitats que estan recollides al *Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives*, a l'Annex I (*El catàleg d'espectacles públics, activitats recreatives i dels establiments i espais oberts al públic on aquests es duen a terme*) al punt "II. Espectacles públics", i aquelles activitats de tipus social i/o cultural desenvolupades en centres socials, cases de cultura, sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, espais d'exposicions, arxius, centres culturals, ludoteques i similars.

Plaça de Catalunya, 10
08140 MASSANES DE MONTSANT
Tel. 938 88 00 00
www.massanes.cat
Ajuntament de Massanes
Departament d'Urbanisme i Territori
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Catalunya



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaria,
ARQUITECTES.

Les activitats d'espectacle públic, es regularan d'acord amb allò que disposa la *Llei 11/2009, del 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives, i per el Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives*, o la que al seu moment modifiqui o substitueixi aquesta, i la resta de legislació sectorial vigent.

Cada modalitat d'ús d'espectacle públic o de tipus sociocultural, haurà de complir amb allò que disposi la legislació sectorial corresponent, a efecte de l'autorització de la seva implantació.

E.5. Ús d'equipament administratiu. Ús d'equipament associatiu.

L'ús d'equipament administratiu comprèn els centres o edificis destinats a l'administració pública o a organismes públics.

L'ús d'equipament associatiu comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.

E.6. Proveïment.

L'ús d'equipament de proveïment comprèn els escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.

E.7. Cementiri.

Comprèn l'ús de cementiri, tanatori i crematori.

E.8. Ús d'equipament esportiu. Ús de lleure.

L'ús d'equipament esportiu comprèn les activitats relacionades amb la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

Es consideren com a ús de lleure, aquelles activitats que es desenvolupen en espais oberts o no edificats, i que tenen per finalitat l'ús i gaudiment del medi natural, de manera sostenible, exercides des de la perspectiva del lleure i el turisme, de la interpretació de la natura o amb objectius educatius o didàctics.

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 ($0,50 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ sòl}$); sanitari i assistencial ($0,80 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ sòl}$); i sociocultural, religiós, administratiu, associatiu i de proveïment ($1 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ sòl}$). 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. Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, d'abastament d'aigua, d'abastament de combustibles, de telefonia i telecomunicacions i de sanejament i depuració d'aigües residuals.

Inclou també les instal·lacions de compostatge, reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

Es diferencien les següents modalitats d'usos de serveis tècnics:

- Ús de serveis tècnics d'electricitat:

L'ús de serveis tècnics d'electricitat comprenen: les estacions i subestacions de distribució, els centres de transformació, les xarxes aèries i subterrànies d'abastament i distribució,



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

l'enllumenat públic, les instal·lacions de creació d'energies renovables d'eficiència i estalvi energètic i els corresponents usos auxiliars.

- Ús de serveis tècnics d'abastament d'aigua:

L'ús de serveis tècnics d'abastament d'aigua compren: les estacions depuradores, els dipòsits d'emmagatzematge i distribució, les arteries d'abastament i xarxes de distribució, els envasaments i els corresponents usos auxiliars.

S'inclouran en aquesta modalitat l'ús de plaques solars tèrmiques i resta d'instal·lacions generadores de aigua calenta sanitària, sempre i quant en atenció a la seva natura, es tinguin que considerar com a infraestructures de serveis.

- Ús de serveis tècnics d'abastament de combustible:

L'ús de serveis tècnics d'abastament de combustible compren: els gasoductes, les xarxes d'abastament i distribució de gas de subministre directe al públic en general i les instal·lacions de producció, tractament i emmagatzematge.

Igualment es consideraran inclosos en aquesta modalitat d'ús, els dipòsits de combustibles dels usuaris directes, tant siguin de derivats pesats del petroli (gas-oil o fuel-oil) o de gasos líquats.

- Ús de serveis tècnics de telefonia i telecomunicacions:

L'ús de serveis tècnics de telefonia i telecomunicacions compren: les centrals telefòniques, les emissores i centres de producció de radio i televisió, les antenes de tot tipus, les xarxes de distribució i servei i els corresponents usos auxiliars.

- Ús de serveis tècnics de sanejament i depuració d'aigües residuals:

L'ús de serveis tècnics de sanejament i depuració d'aigües residuals compren: les estacions de tractament i depuració, les xarxes de sanejament formades per col·lectors de recollida d'aigües plujanes o residuals de manera separativa i els corresponents elements auxiliars (estacions de bombeig, etc.) axis com els corresponents usos auxiliars.

L'ús i control dels serveis tècnics de sanejament i depuració d'aigües residuals, axis com la regulació i control dels abocaments a les xarxes de sanejament, entre d'altres, es regularan d'acord amb allò que disposi "l'ordenança municipal d'abocament d'aigües residuals", i en la seva absència d'acord amb allò que disposin els serveis tècnics municipals.

- Ús de serveis tècnics de compostatge, reutilització i reciclatge de residus:

L'ús de serveis tècnics de compostatge, reutilització i reciclatge de residus compren: les instal·lacions precises per la recollida i tractament dels residus sòlids urbans com plantes de compostatge, plantes de reciclatge, abocadors, incineradores, etc., axis com els corresponents usos auxiliars.

2. 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 allò que disposen els articles 47 i 48 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), i els articles 47 i 57 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).

CAPÍTOL III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ (S.U.).

SEC 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ.

Art. 112 - INDÚSTRIA AÏLLADA - ADOSSADA (IA).

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena les construccions industrials en edificació aïllada i adossada, que integren l'actual **SÒL URBÀ INDUSTRIAL** consolidat. D'acord amb les característiques d'ordenació s'estableixen dos subzones:

- IA.1 - indústria aïllada tipus 1 (Tybor, Abanderado, Unitex...)
- IA.2 - indústria adossada tipus 2 (Sector industrial Vitri)



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

	IA.1	IA.2
<i>Front mínim de parcel·la</i>	20,00 m	10,00 m
<i>Parcel·la mínima</i>	1.000,00 m ²	500,00 m ²
<i>Profunditat mínima de parcel·la</i>	20,00 m	20,00 m

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

	IA.1	IA.2	
Paràmetres referits a la parcel·la	<i>Separacions mínimes</i>	3,00 m límits	Adossades
	<i>* Alçada reguladora</i>	10,00 m	10,00 m
	<i>Punt d'aplicació de l'alçada reguladora</i>	Planta baixa	
	<i>Alçada construcció auxiliar</i>	3,00 m	3,00 m
	<i>Ocupació construcció auxiliar</i>	5,00 %	5,00 %
	<i>Ocupació</i>	70,00%	70,00 %
	<i>Edificabilitat</i>	0,90 m ² /m ²	1,00 m ² /m ²
	<i>Planta baixa</i>	d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la	
	<i>Tanques</i>	1,80 m	1,80 m
	<i>Separació de vials</i>	5,00 m	segons alineacions de vial
Paràmetres referits al carrer	<i>Alineació</i>	Aïllada	a vial
	<i>Accés a l'edifici</i>	des de vial	des de vial
	<i>Tanques</i>	1,80 m	1,80 m
Paràmetres referits a l'edificació	<i>Composició de façana</i>	Lliure	Lliure
	<i>Elements sortints</i>	Interiors a la parcel·la	no admesos
	<i>Cossos sortints</i>	Lliures	no admesos
	<i>Coberta</i>	Lliure	Lliure

4. CONDICIONS D'ÚS.

	IA.1	IA.2
<i>Usos admesos</i>	Industrial , magatzem , ** comercial, oficines i serveis. Possibilitat d'un habitatge per a vigilància a les grans indústries de 3 ^a categoria.	
	Indústries de les categories 1, 2 i 3.	Indústries de les categories 1, 2 i 3.
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	Segons allò que disposa l'article 71.5 de la present modificació puntual, al punt 5.1.4.	



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

* Podran superar aquesta alçada, sempre que es justifiqui la necessitat des del punt de vista tècnic, els elements següents: les xemeneies, antenes, instal·lacions especials pròpies de l'activitat industrial, entre altres, així com els volums imprescindibles per poder desenvolupar una activitat industrial concreta.

** Ús comercial. Exclusivament els establiments comercials singulars, segons allò que disposa l'article 9 (Localització i ordenació de l'ús comercial) punt 5, del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

A les parcel·les IA.1 es podran situar diferents establiments, locals o activitats, segons una densitat de 1 establiment, local o activitat per cada 1.000 m2 de parcel·la.

Les parcel·les a les quals hi hagi més d'un establiment, local o activitat, es regiran en règim de divisió horitzontal. En aquest cas, les diferents activitats que convisquin en una mateixa parcel·la es podran desenvolupar en un mateix edifici o en edificis diferents.

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

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

Art. 131 - Zones de desenvolupament industrial.

La zona de desenvolupament Industrial es la referent a l'àmbit urbanístic recollit al Pla Parcial Industrial de Massanes de l'any 1.991. Seran vigents i d'aplicació els articles establerts pel Pla Parcial que no quedin derogats i/o modificats segons l'article 132 següent.

Art. 132 - Desenvolupament industrial.

Tal i com descriu l'article 131, aquesta zona es la referent a l'àmbit urbanístic recollit al Pla Parcial Industrial de Massanes de l'any 1.991.

En aquesta zona seran d'aplicació els paràmetres urbanístics recollits al articulat del Pla Parcial, excepte els articles derogats i/o modificats d'acord a lo disposat a continuació:

CAPÍTOL V

Ordenances reguladores

DISPOSICIONS GENERALS.

Naturalesa, àmbit i vigència.

- Art. 1 – Naturalesa.

Aquest Pla té la condició de Pla Parcial i respecta en totes les seves determinacions la vigent "Llei sobre règim sòl i ordenació urbana", text refós aprovat per Reial Decret 1346/2976 de 9 d'abril i les lleis de Catalunya 9/1981 de 18 de novembre de 1982 sobre "protecció de la legalitat urbanística" i 3/1984 de 9 de gener de "Mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic", així com els respectius reglaments.

Així mateix s'observen les determinacions que preveuen les Normes Subsidiàries de Planejament vigent, aprovades definitivament el 10 de novembre de 1982 i bàsicament en el que fa esment en el règim del "sòl apte per ser urbanitzat. Sector de desenvolupament industrial."

- Art.2 – Àmbit.

L'àmbit d'aplicació d'aquest Pla Parcial es l'assenyalat en els plànols integrants de la documentació. El Pla es desenvolupa dins el terme municipal de Massanes, comarca de la Selva, a la província de Girona.

- Art.3 – Vigència.

Aquest Pla Parcial entrarà en vigor en el moment de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de la Província i/o Oficial de la Generalitat. La seva vigència serà indefinida

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaria,
ARQUITECTES.

d'acord amb el que disposa l'art. 45 de la Llei del sòl i solament podrà ser modificat seguint el procediment previst a l'esmentada llei.

• Art.4 – Obligacions.

Els particulars, a l'igual que l'Administració estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquest Pla.

• Art.5 – Interpretació.

La interpretació del present Pla i les seves ordenances es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, prevaldrà la sol·lució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments públics. Això mateix els plànols a escala gran prevaldran sobre els d'escala petita donat el seu major grau de precisió.

En defecte o complement de l'establert a la present normativa, les definicions o interpretacions dels termes emprats seran establerts pels Serveis Tècnics Municipals i en tot cas pel Servei d'Urbanisme de Girona.

• Art. 6 – Determinacions del Pla

Les determinacions del Pla es despleguen en els següents documents que són els que l'integren:

- . Memòria.
- . Ordenances reguladores .
- . Pla d'etapes.
- . Estudi Econòmic Financer
- . Plànols.

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Qualificació del sòl i desplegament del pla.

• Art. 7 – Qualificació.

El sector industrial ve definit a les Normes Subsidiàries de Planejament de Massanes, amb la qualificació de sòl apte per urbanitzar, en el que es fixen unes condicions mínimes de reserves de sòl de cessió obligatòria i gratuïta, així com unes condicions d'ordenació, edificabilitat i ús.

• Art. 8 – Estudis de detall.

Aquest article queda derogat.

• Art. 9 – Parcel·lacions.

Conforme a les determinacions de l'article 178.1 de la Llei del Sòl i 1 del seu Reglament de Disciplina Urbanística, estarà subjecte a prèvia llicència qualsevol parcel·lació urbanística dins de l'àmbit d'actuació dels present Pla. D'acord amb l'article 4 de la Llei 9/1981 del Parlament Català, no es procedirà a la parcel·lació urbanística ni mitjançant document previ ni mitjançant document públic translatiu de domini, en l'àmbit del Pla Parcial, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel·lació.

Sistema d'actuació i execució del pla

• Art. 10 – Sistema d'actuació.

L'àmbit del present Pla Parcial correspon a un únic polígon d'actuació. L'execució d'aquest polígon es realitzarà mitjançant el sistema d'actuació de cooperació, regulat pels articles 131 a 133 de la Llei del sòl i 186 a 193 del Reglament de Gestió Urbanística.

• Art. 11 – Terminis.

Una vegada aprovat definitivament el Pla Parcial, l'administració actuant redactarà en el termini de tres mesos el corresponent projecte de reparcel·lació. Els propietaris es podran constituir en Associació Administrativa de Cooperació per tal de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització.

Consell de Govern
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Consorci Territorial d'Urbanisme
de Girona



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaria,
ARQUITECTES.

• Art. 12. Costos d'urbanització.

En el sistema de cooperació, els propietaris fan aportació dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, i l'administració executa les obres d'urbanització.

Els costos d'urbanització es distribuïran entre els propietaris en proporció al valor de les finques que els siguin adjudicades en el projecte de reparcel·lació.

NORMES D'EDIFICACIÓ I USOS. REGULACIÓ DETALLADA DELS SISTEMES I ZONES.

Terminologia de conceptes.

• Art. 13 – Definicions.

El significat dels principals termes utilitzats en les presents Ordenances és el següent:

PARCEL·LA: Porció de sòl edificable.

SOLAR: Superfície de sòl apte per a l'edificació immediata per reunir les condicions assenyalades a l'article 82 de la Llei del Sòl.

ALINEACIÓ DE CARRERS: És la línia oficial que marca la separació entre l'espai públic dels carrers i el privat o específic d'altres usos urbans.

RASANT: Línia que marca la diferència de nivell entre els diferents punts de l'eix d'un carrer.

EIX D'UN CARRER: Línia que marca l'eix de simetria del vial o carrer

AMPLE DE CARRER (o vial): Distància entre les dues bandes d'un carrer.

LÍNIA DE FAÇANA O EDIFICACIÓ: És la línia que determina la façana de l'edificació.

ALÇADA REGULADORA MÀXIMA: És la màxima alçada que podran tenir les edificacions.

ILLA: Superfície del sòl delimitada per les alineacions dels carrers continguts.

OCUPACIÓ: Projectió sobre el pla horitzontal del volum o perímetre de l'edificació.

PLANTA BAIXA: És aquella que està situada a nivell de sòl o dins dels límits assenyalats en aquelles ordenances.

PLANTA SOTERRANI: Aquella o aquelles que estan situades per sota de la planta baixa.

PLANTA PIS: Aquella o aquelles que queden per sobre de la planta baixa.

SEPARACIÓ DE L'EDIFICACIÓ: Aquella distància mínima que cal separar l'edificació de la línia de vial, laterals o fons de parcel·la.

ALTELL: Pis o forjat addicional, autoritzable a les plantes baixes, indivisible funcional i jurídicament respecte aquestes, la superfície de la qual no es computable als efectes de la determinació de la edificabilitat i del número de plantes de l'edificació.

Els locals als quals es disposin els altells, hauran de tenir una alçada lliure mínima de 5,00 m.

L'ocupació dels altells no podrà en cap cas sobrepassar els límits d'ocupació de la planta baixa del local al que pertany.

La superfície útil màxima dels altells en cap cas podrà excedir de 1/4 de la superfície útil del local en planta baixa.

L'alçada lliure mínima sota i sobre els altells serà de 2,40 m, excepte quan l'ús d'aquests espais sigui de serveis, arxiu, magatzem, o similars, on l'alçada lliure mínima serà de 2,20 m.

La distància mínima de separació dels altells respecte al pla exterior de les façanes serà de 4,00 m.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaría,
ARQUITECTES.

Disposicions comuns.

- Art. 14 – Planta baixa i planta soterrani.

La planta baixa en l'edificació aïllada, única que contempla el present Pla, es aquella el paviment de la qual està situat entre +0,6 i -0,6 metres respecte de la cota del terreny, natural o modificada.

La planta soterrani o semisoterrani es aquella situada immediatament per sota de la planta baixa. Les plantes soterrani o semisoterrani, no computaran als efectes de la determinació de la edificabilitat, i es destinaran exclusivament a usos auxiliars dels usos principals que es desenvolupin a les plantes sobre rasant, quedant prohibida la seva utilització com a habitatge.

Aquests usos seran els següents:

- Aparcament de vehicles, vinculat a part o la totalitat de l'edifici.
- Instal·lacions de servei, vinculats a part o la totalitat de l'edifici.

Les plantes semisoterrani o soterrani tindran que complir amb el paràmetre de separacions mínimes a veïns i carrer.

La seva alçada lliure mínima serà de 2,40 metres.

En cas que aquestes plantes tinguin ús d'aparcament, es tindrà que complir amb allò que disposa l'ordenança que regula les "condicions de funcionalitat aplicables als àmbits destinats a ús d'aparcament".

Queda prohibida la seva utilització com a habitatge.

- Art. 15 – Alteracions de la cota natural dels terrenys.

Es permet el terraplenat dels terrenys fins a 1 metre d'alçada per sobre de la cota natural del terreny.

Es permeten els desmunts i excavacions fins a 8 metres per sota la cota natural del terreny dins la pròpia parcel·la. En cap cas el desmunt en el pla vertical de les partions tindrà una diferència de cota en relació als terrenys veïns superior a tres metres. A una distància de 5 metres d'aquest pla vertical es permetrà que el desmunt augmenti fins als 8 metres permesos.

Els marges, escarpats i contraforts fruits dels moviments de terres efectuats hauran de ser perfectament establerts, i serà obligatòria la restitució de la vegetació amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic que suposin.

- Art. 16 – Alçada reguladora màxima.

Aquesta alçada es mesurarà a partir de la rasant de la planta baixa de l'edifici, fins al punt més baix del pla inferior de la coberta, es a dir en el punt superior d'arrencada de l'estructura suport del tancament de coberta.

Podran superar aquesta alçada, sempre que es justifiqui la necessitat des del punt de vista tècnic, els elements següents: les xemeneies, antenes, instal·lacions especials pròpies de l'activitat industrial, entre altres, axis com els volums imprescindibles per poder desenvolupar una activitat industrial concreta.

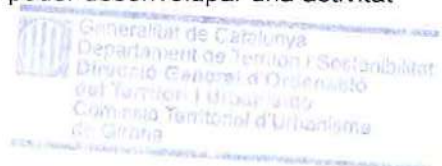
- Art. 17 – Volum edificable.

Aquest article queda derogat.

- Art. 18 – Ocupació.

L'ocupació màxima de les edificacions serà la que determina l'article 35 modificat, que indica el percentatge màxim de sòl ocupat pel conjunt de l'edificació en relació amb la superfície de la parcel·la.

Tant els cossos volats tancats com els soterranis o semisoterranis que sobresurtin de la línia perimetral de l'edificació principal, computaran igualment a efectes del còmput de l'ocupació.





MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 88 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaria,
ARQUITECTES.

• Art. 19 – Parcel·les.

Les parcel·les venen definides per a cada subzona segons el plànol PLANTA DE SUBZONES de la present modificació, que recull les parcel·les adjudicades al document "OPERACIÓ JURÍDICA COMPLEMENTÀRIA DE LA ZONA DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL" aprovat definitivament per la Corporació Municipal el dia 25 de gener de 2007.

Aquestes parcel·les es podent subdividir d'acord amb les determinacions de l'article 34 de la present modificació.

• Art. 20 – Sòl lliure d'edificació a la parcel·la.

Els terrenys lliures d'edificació només podran ser objecte d'ús o usos al servei de l'activitat o activitats que es desenvolupin a la pròpia parcel·la, els quals venen determinats a l'article 38 de la present modificació.

• Art. 21 – Distàncies i separacions mínimes.

Es defineix com la mínima distància entre els límits de la parcel·la i fins al cos d'edificació incloent els vols.

Les distàncies i separacions mínimes venen determinats a l'article 36 de la present modificació.

• Art. 22 – Construccions auxiliars.

Les construccions auxiliars són aquelles destinades a servei de porteria, vigilància i control, així com les destinades a serveis o instal·lacions pròpies de l'activitat industrial.

Aquestes construccions tindran una superfície total màxima de 10 m² i una alçada màxima de 3 m.

• Art. 23 – Acabats i materials.

Queden prohibides les façanes inacabades d'aparell d'obra per revestir, o les remolinades, revocades i arrebossades sense pintar, entre altres.

• Art. 24 – Edificis i usos disconformes.

Els edificis i usos disconformes es regiran segons allò que disposen les disposicions transitòries primera i segona, recollides al punt 5.6.4 de la present modificació de les NNSS.

Regulació dels Sistemes i zones.

L'àmbit del Pla Parcial es divideixen sistemes i zones que es regulen en aquesta normativa i que a tots els efectes són:

- Sistema viari i de comunicacions
- Sistema d'espais lliures i zones verdes.
- Sistema de dotacions i equipaments comunitaris.
- Sistemes de serveis tècnics.
- Zona d'indústria.

Sistema viari i de comunicacions

• Art. 25.1 – Definició.

El sistema viari inclou aquell sòl no edificable destinat a la circulació de vehicles, vianants i aparcaments de superfície, així com els seus espais de protecció, tal com mitjanes, illetes,...

Aquest sòl serà de titularitat pública mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta que especifica la Llei del Sòl.

En el seu subsòl situaran les xarxes d'infraestructura i instal·lacions dels serveis públics.

El sòl del sistema viari i les rasants vénen definits en els plànols corresponents.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaria,
ARQUITECTES.

- Art. 25.2 – Vialitat principal i secundària.

Es determina una vialitat principal o bàsica que es la que s'especifica en els plànols d'ordenació i de xarxa viària.

Paral·lelament es determina una vialitat secundària que en el cas de que fos precís desenvolupar, caldria redactar i tramitar el corresponent Estudi de detall d'alineacions i rasants. Aquesta vialitat secundària es desenvoluparà a sol·licitud dels particulars i no computarà com a cessió global del Pla Parcial. El cost de la seva urbanització serà a càrrec dels sol·licitants, ja que s'entén com a vialitat per aconseguir una parcel·lació determinada amb usos de petites indústries.

Aquesta xarxa viària secundària no estarà connectada directament a les carreteres del sector sinó que es desenvoluparà a partir de la xarxa principal del Pla i en connectar-se amb aquesta. Per això s'ha previst una sèrie de calçades laterals a les carreteres que serviran d'incorporació a la xarxa interna del polígon i permetran l'accés a les parcel·les pròximes a les carreteres.

El dimensionat dels accessos en el moment de la redacció del corresponent Projecte d'Urbanització, es tindrà que ajustar al previst per la Direcció General de Carreteres.

Sistema d'espais lliures i zones verdes

- Art.26 - Definició

Aquest sistema comprèn el sòl no edificable previst per la creació de jardins, parcs, arbredes i àrees forestals destinades al repòs, passeig, esbarjo i oci en general.

El seu destí implica la propietat pública que haurà d'obtenir-se mitjançant els mecanismes de gestió previstos en la Llei del Sòl i els seus reglaments.

- Art.27 - Règim i condicions d'edificació

El sòl corresponent a aquest sistema no podrà tenir usos que comportin transformació del previst en aquest Pla i només s'admetran construccions pròpies per a la seva conservació i manteniment. S'hi admet l'ús esportiu públic que es dugui a terme exclusivament a l'aire lliure, pel que es permetrà la construcció de petits edificis auxiliars (vestidors,...)

Sistema de dotacions i equipaments comunitaris

- Art. 28 - Definició

Aquest sistema comprèn el sòl d'ús públic destinat a la localització de serveis d'interès públic i social i activitats comunitàries pròpies de l'àrea industrial. Aquest sòl serà de titularitat pública mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta que especifica la Llei del Sòl.

- Art. 29 - Règim i condicions d'edificació

L'edificació en el sòl d'aquest sistema haurà de complir les següents condicions reguladores bàsiques, tenint en compte el caràcter particular de les edificacions.

L'edificació serà aïllada, permetent-se una edificabilitat màxima de 0.5 m2 s./m2 s. I una alçada màxima de 7.5 m. Que es podran desenvolupar en planta baixa i planta pis.

Aquestes edificacions es separen dels límits de la parcel·la i es col·locaran en posicions singulars tenint en compte la seva particularitat i singularitat dins el conjunt edificatori.

S'hi permeten els usos comercials, hostalers, civíc- cultural, esportiu, recreatiu i sanitari-assistencial. Queden exclosos específicament la resta d'usos i especialment l'industrial i el d'habitatge.

Sistema de serveis tècnics

- Art. 30 - Definició.

El present Pla Parcial conté les prescripcions generals per a l'ordenació de la infraestructura dels serveis tècnics, sense perjudici del que regula la legislació específica.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaría.
ARQUITECTES.

La seva configuració inclou les determinacions sobre la infraestructura de les instal·lacions, abastament d'aigua, clavegueram i energia elèctrica.

Els espais destinats al servei tècnic d'electricitat són els corresponents als corredors de línies elèctriques i estacions receptores i transformadores d'energia elèctrica.

Els espais destinats al servei tècnic d'abastament d'aigua són els corresponents a les canalitzacions de gran cabal, dipòsits d'aigua,....

Els espais destinats al servei tècnic de clavegueram són els corresponents a les canalitzacions i altres elements de la xarxa.

S'admeten únicament els usos específics quedant-ne prohibit qualsevol d'altre no coincidint amb aquesta finalitat.

Zona indústria.

- Art. 31 - Definició

Són els terrenys previstos per a la localització d'edificacions i instal·lacions destinades a l'activitat industrial.

- Art. 32 - Tipus d'ordenació

Serà el d'edificació aïllada voltada d'espais lliures privats relacionats directament amb l'edificació.

- Art. 33 – Edificabilitat.

L'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la es de 0,9 m2 de sostre / m2 de parcel·la.

- Art. 34 – Parcel·la mínima.

En funció de les diferents superfícies parcel·laries, de la configuració de les illes edificables i de l'ordenació del sector, es defineixen les següents subzones:

- SUBZONA A: Parcel·la mínima 4.000 m2.
- SUBZONA B: Parcel·la mínima 2.000 m2.
- SUBZONA C: Parcel·la mínima 1.000 m2.

A les parcel·les de les SUBZONES A i B es podran situar diferents establiments, locals o activitats, segons una densitat de 1 establiment, local o activitat per cada 1.000 m2 de parcel·la.

Les parcel·les a les quals hi hagi més d'un establiment, local o activitat, es regiran en regim de divisió horitzontal. En aquest cas, les diferents activitats que convisquin en una mateixa parcel·la es podran desenvolupar en un mateix edifici o en edificis diferents.

- Art. 35 – Ocupació de la parcel·la.

L'ocupació màxima de la parcel·la en planta per l'edificació serà del 70 % de la seva superfície. No s'inclouen les edificacions auxiliars.

- Art. 36 – Situació de les edificacions.

Les edificacions, així com les mercaderies o productes emmagatzemats o els elements tècnics de les instal·lacions es situaran separats dels límits de parcel·la segons les determinacions següents:

- Separació mínima des del límit de parcel·la que llinda al carrer o a qualsevol espai públic: 5 metres.
- Separació mínima des del límit de parcel·la que llinda amb altres parcel·les: 3 metres.

Podran quedar alineades al carrer i altres límits laterals, les construccions destinades a servei de porteria, vigilància i control, així com les construccions destinades a serveis o instal·lacions pròpies de l'activitat industrial.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Sofer Fitó,
Mikel Uranga Santamaria,
ARQUITECTES.

- Art. 37 – Alçada i número de plantes.

L'alçada màxima de les edificacions serà de 10 m corresponent a planta baixa + 1 plantes pis.

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,50 m, i la de la resta de les plantes de 2,50 m.

- Art. 38 – Espais lliures d'edificació.

Els espais lliures d'edificació al interior de les parcel·les podran ésser utilitzats per a usos de càrrega i descàrrega, maniobra i aparcament de vehicles, i jardí privat, a més de la necessària reserva per l'emplaçament de contenidors de deixalles i reciclatge de material que correspongui.

També podran admetre l'emmagatzematge i/o exposició de material a l'aire lliure sempre que l'espai ocupat computi dins de l'ocupació màxima i es respecti en tot cas les separacions mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la.

Com a mínim el 10 % de la superfície destinada a espais lliures d'edificació, haurà de ser enjardinada. En aquest 10 % no computarà la superfície destinada a plantació d'arbres arrencats al interior de les tanques que donin a vials o espais lliures d'ús públic.

Cada parcel·la haurà d'assolir, dintre del seu espai privat, una dotació mínima de places d'aparcament que anirà en funció de l'ús o usos que es desenvolupin en ella, i que ve determinada segons allò que disposa l'article 71.5 de la present modificació puntual de les NNSS, al punt 5.

- Art. 39 – Tanques.

Les tanques corresponents als límits de la parcel·la, es construiran amb mur opac de bloc de formigó color crema en una alçada màxima de 0,50 metres, i la resta fins a un màxim total de 2,5 metres amb reixa metàl·lica electrosoldada i plastificada.

Les alçades de les tanques amb front a vials o espais lliures d'ús públic es mesuraran a partir de la rasant d'aquests, i hauran de seguir les alineacions i rasants que per aquests elements s'estableixen en els plànols d'ordenació. En el cas en que la rasant interior al límit de la parcel·la sigui superior a la del vial o espai lliure d'ús públic, la part opaca de la tanca podrà ser superior a 0,50 metres fins a una alçada màxima de 1,00 metres.

A la part interior de les tanques que donin a vials o espais lliures d'ús públic, serà obligatòria la plantació d'arbres arrencats.

La construcció del tancament comú a dues parcel·les anirà a càrrec de la indústria que primer s'estableixi i la segona li abonarà les despeses proporcionals abans de construir qualsevol edificació.

- Art. 40 – Agrupació de finques.

En totes les subzones s'admet l'agrupació de dos o mes parcel·les per a l'obtenció de parcel·les mes grans, sense més limitació que l'àmbit de les illes edificables.

Es podran fer segregacions de parcel·les, sempre i quan es compleixi amb els paràmetres mínims de parcel·la per cada subzona, i que son els següents:

	Parcel·la mínima	Front de parcel·la mínim	Fondària de parcel·la mínima
SUBZONA A	4.000 m2	40 m	50 m
SUBZONA B	2.000 m2	25 m	30 m
SUBZONA C	1.000 m2	20 m	20 m

- Art. 41 – Regulació d'ús i condicions d'ús dels edificis.

Els usos admesos a la zona de desenvolupament industrial son els següents:

- Ús de magatzem.
- Ús industrial a les categories 1,2 i 3.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaria,
ARQUITECTES.

- Ús d'habitatge. Exclusivament per a vigilància a les grans indústries de 3^a categoria. Un habitatge per indústria o activitat.
- Ús comercial. Exclusivament els establiments comercials singulars, segons allò que disposa l'article 9 (*Localització i ordenació de l'ús comercial*) punt 5, del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o la que al seu moment modifiqui o substitueixi, i la resta de legislació sectorial vigent.
- Ús d'oficines i serveis.
- Recreatiu. Exclusivament les activitats de restauració recollides a l'Annex I (*El catàleg d'espectacles públics, activitats recreatives i dels establiments i espais oberts al públic on aquests es duen a terme*), punt "IV.a Regulació supletòria de determinats espectacles públics i activitats recreatives; activitats de restauració".
- Sanitari.
- Sociocultural. En equipaments destinats a serveis vinculats a l'activitat industrial i/o al personal adscrit a l'indústria.
- Docent. En equipaments destinats a formació professional vinculada a l'activitat industrial.
- Esportiu.

En quant a les condicions d'ús dels edificis, es tindrà que complir lo següent:

- L'accés a la parcel·la de mercaderies serà exclusiu i independent del personal fins a línia de façana de l'edifici.
- L'accés al habitatge per vigilància de l'indústria, serà independent del accés a l'edifici d'ús industrial.
- Les edificacions d'ús industrial, així com la resta que ho requereixi, hauran de disposar al seu interior o als espais no edificats sobre rasant de la parcel·la, una zona de carrega i descarrega de mercaderies o recepció de vehicles. Aquesta zona haurà de ser accessible des de tots els establiments o locals destinats a indústria, magatzem o activitat que correspongui, i ha de tenir com a mínim, capacitat suficient per una plaça de camió, y un accés que permeti l'entrada i sortida de vehicles sense la necessitat de maniobrar a la via pública.

- Art. 42 – Protecció contra incendis.

Tota la regulació, ordenació i reglamentació en matèria de prevenció i seguretat d'incendis ve determinada segons allò que disposa la Secció 4. Regulació dels risc d'incendis i explosions de les NNSS del present document de modificació puntual.

- Art. 43 – Sanejament

En matèria de sanejament serà d'aplicació l'"ordenança municipal d'abocament d'aigües residuals".

- Art. 44 – Indústries especials.

Aquest article queda derogat.

DISPOSICIONS SOBRE USOS.

- Art. de 45 a 52.

Aquest articulat queda derogat.

Totes les disposicions sobre usos en quant a classificació, categories, situacions, limitacions, etc. venen determinades segons allò que disposa el punt 5.1.4 de les NNSS, en quant als paràmetres reguladors d'usos i activitat, del present document de modificació puntual.

Paràmetres urbanístics bàsics:

1. DEFINICIÓ: Aquesta zona ordena les construccions industrials en edificació aïllada voltada d'espais lliures privats relacionats directament amb l'edificació.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

	DI (pla parcial)
Front mínim de parcel·la	D'acord amb l'article 40.
Parcel·la mínima	1.000 m ²
	2.000 m ²
	4.000 m ²
Profunditat mínima de parcel·la	D'acord amb l'article 40

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

	DI (pla parcial)
Separacions mínimes	3,00 m veïns 5,00 m carrer
Alçada reguladora	10,00 m
(Punt d'aplicació de l'alçada reguladora)	
Nombre de plantes	Planta baixa + 1 Planta Pis
Alçada construcció auxiliar	3,00 m
Ocupació construcció auxiliar	Inclusa dins el 70%
Ocupació	70,00%
Edificabilitat	0,90 m ² /m ²
Planta baixa	D'acord amb art. 14
Separació de vials	5,00 m
Alineació	Aïllada
Accés a l'edifici	Des de vial
Tanques	D'acord amb l'article 39
Composició de façana	Lliure
Elements sortints	Interiors a la parcel·la
Cossos sortints	Lliures
Coberta	Lliure

4. CONDICIONS D'ÚS.

	DI (pla parcial)
Usos admesos	<p>us industrial categories 1, 2, 3</p> <p>us de magatzem</p> <p>Comercial: a l'engròs; venda i magatzems de maquinària i auxiliars indústria.</p> <p>Habitatge: exclusivament per vigilància de les grans indústries de 3era categoria, màx. 1 habitatge/indústria o activitat</p> <p>Oficines i serveis</p> <p>Recreatiu. Esportiu.</p> <p>Docent i sociocultural: formació professional i centres al servei del personal adscrit a l'indústria.</p> <p>Sanitari: dispensaris, consultoris i ambulatoris.</p>
Dotació mínima d'aparcament:	D'acord amb l'article 71.5



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
Mikel Uranga Santamaria.
ARQUITECTES.

CAPÍTOL VI. ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE.

Art. 148 - Zona o sòl agrícola. SA.

1. Compren la zona agrícola, aquell sòl que per les seves condicions té un especial valor agrícola, i que encara que pugui no estar conreat en aquest moment, podria tornar a estar-ho.
2. Les segregacions en zona agrícola es determinen segons allò que disposen els articles 195 i 196 de la LUC i l'article 243 de RLUC. A efectes de segregacions les unitats mínimes de conreu venen determinades per el Decret 169/1983 del 12 d'abril.
3. El règim d'ús del sòl a les zones agrícoles ve determinat, amb caràcter general, segons allò que disposa l'article 47 de la LUC i els articles 46 a 56 del RLUC. La present modificació puntual limita, a les zones agrícoles, els usos següents:
 - Ús agrícola i ramader.
 - En les masies existents s'admeten el usos següents: habitatge familiar; a un establiment de turisme rural; a activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris.
 - Activitats o equipaments d'interès públic segons allò que disposa l'article 47.4 de la LUC.
4. Les directrius per les llicències d'edificació a les zones agrícoles venen determinades segons allò que disposa l'article 51 de la LUC.
5. Les condicions per a la implantació d'activitats i construccions a les zones agrícoles venen determinades segons allò que disposen els articles 59 i 60 de la LUC.
6. Si el planejament urbanístic disposa de Pla Especial de catàleg de masies i cases rurals, serà aquest el que establirà els criteris i les condicions per les actuacions en les masies i cases rurals.
7. El règim aplicable als habitatges preexistents en aquesta zona que no s'ajustin a la LUC, serà el que determina la disposició transitòria sisena del RLUC.
8. El règim aplicable a altres construccions preexistents en aquesta zona no admeses per la LUC, serà el que determina la disposició transitòria setena del RLUC.
9. Els diferents procediments per l'aprovació d'actuacions i/o projectes a les zones agrícoles venen determinats segons allò que disposen els articles 48 a 50 i disposició transitòria quinzena de la LUC i els articles 57 a 58 i disposició transitòria vuitena del RLUC.
10. Els camins rurals mantindran el traçat actual, no podent-ne edificar a un distància inferior als 15 m de l'eix.

Art. 149 – Zona o sòl rural. SR.

1. Compren la zona rural, aquell sòl que històricament ha estat conreat de secà.
2. Les segregacions en zona agrícola es determinen segons allò que disposen els articles 195 i 196 de la LUC i l'article 243 de RLUC. A efectes de segregacions les unitats mínimes de conreu venen determinades per el Decret 169/1983 del 12 d'abril.
3. El règim d'ús del sòl a les zones agrícoles ve determinat, amb caràcter general, segons allò que disposa l'article 47 de la LUC i els articles 46 a 56 del RLUC. La present modificació puntual limita, a les zones agrícoles, els usos següents:
 - Ús agrícola, ramader i forestal.
 - En les masies existents s'admeten el usos següents: habitatge familiar; a un establiment de turisme rural; a activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris.
 - Activitats o equipaments d'interès públic segons allò que disposa l'article 47.4 de la LUC.
 - Ús de campaments turístics, càmping i caravàning, segons allò que disposa l'article 47.6 de la LUC.

Direcció General d'Urbanisme
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 89 al 98 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 121 i 122 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó
Mikel Uranga Santamaría
ARQUITECTES.

4. Les directrius per les llicències d'edificació a les zones rurals venen determinades segons allò que disposa l'article 51 de la LUC.
5. Les condicions per a la implantació d'activitats i construccions a les zones rurals venen determinades segons allò que disposen els articles 59 i 60 del RLUC.
6. Si el planejament urbanístic disposa de Pla Especial de catàleg de masies i cases rurals, serà aquest el que establirà els criteris i les condicions per les actuacions en les masies i cases rurals.
7. El règim aplicable als habitatges preexistents en aquesta zona que no s'ajustin a la LUC, serà el que determina la disposició transitòria sisena del RLUC.
8. El règim aplicable a altres construccions preexistents en aquesta zona no admeses per la LUC, serà el que determina la disposició transitòria setena del RLUC.
9. Els diferents procediments per l'aprovació d'actuacions i/o projectes a les zones rurals venen determinats segons allò que disposen els articles 48 a 50 i disposició transitòria quinzena de la LUC i els articles 57 a 58 i disposició transitòria vuitena del RLUC.
10. Els camins rurals mantindran el traçat actual, no podent-ne edificar a un distància inferior als 15 m de l'eix.

Art. 150 – Zona o sòl forestal. SF.

1. Compren aquesta zona, aquell sòl que l'article 2 de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya, qualifica com a sòl forestal, es a dir els sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives, 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 es 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. Les segregacions en zona forestal es determinen segons allò que disposen els articles 195 i 196 de la LUC i l'article 243 de RLUC. A efectes de segregacions les unitats mínimes de conreu venen determinades per el Decret 35/1990 del 23 de gener, sobre Unitats Mínimes Forestals.

3. El règim d'ús del sòl a les zones forestals ve determinat, amb caràcter general, segons allò que disposa l'article 47 de la LUC i els articles 46 a 56 del RLUC. La present modificació puntual limita, a les zones forestals, els usos següents:

- Ús forestal.
- En les masies existents s'admeten el usos següents: habitatge familiar; hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a les masies Mas Quadras, Can Thos, Can Cambrerols i Can Ramilans.
- Activitats o equipaments d'interès públic segons allò que disposa l'article 47.4 de la LUC.

4. Les directrius per les llicències d'edificació a les zones forestals venen determinades segons allò que disposa l'article 51 del RLUC.

Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Subdirecció Territorial d'Urbanisme
Barcelona



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 89 al 98 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler FRÓ,
Mikel Uranga Santamaria,
ARQUITECTES.

construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (postes, antenes, aerogeneradors incloses les pales, cartells, etc.), plantació, el gàlib de viari o via ferroviària, etc.

4. Les instal·lacions de aerogeneradors inclosa la longitud de les seves pales, les línies de transport d'energia elèctrica, les infraestructures de telecomunicacions (antenes de telefonia i enllaços de microones) i demes estructures que per el seu funcionament s'hagin de col·locar sobre plataformes elevades, hauran de complir amb la normativa relativa a les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona.

5. L'execució de qualsevol de les actuacions anteriorment esmentades, requerirà de l'acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord als articles 30 i 31 del Decret 584/72, modificat per el Reial Decret 297/2013.

6. Excepcionalment, d'acord amb l'article 33 del Decret 584/72, modificat per el Reial Decret 297/2013 podran ser autoritzades actuacions que sobrepassin els límits establerts per les Servituds Aeronàutiques, sempre que quedi acreditat, a criteri de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, o que es tracta d'un suposat apantallament. En aquests casos, els promotors d'aquestes actuacions, podran presentar un estudi aeronàutic de seguretat.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.

Primera. Edificis, instal·lacions i usos en situació de fora d'ordenació.

Les construccions que resultin afectades per les previsions de vialitat, places, espais lliures, dotacions i equipaments públics, i, en general, els edificis i les instal·lacions anteriors a l'aprovació del planejament que estiguin subjectes per raó del planejament a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament, quedaran en situació de fora d'ordenació.

En aquests edificis i instal·lacions no es podran autoritzar obres de consolidació, ni d'augment de volum, però si les reparacions que exigeixi la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions.

Segona. Edificis i usos en situació de volum disconforme o ús disconforme.

1. Les edificacions construïdes de conformitat amb la normativa d'aplicació en el moment de ser construïdes i que ara resultin disconformes amb les condicions bàsiques del nou planejament, sempre que no els correspongui la situació de fora d'ordenació, quedaran incorporats al nou planejament amb el volum actual, conforme el règim següent:

- f) Es podran autoritzar obres de consolidació i rehabilitació, axis com el canvi d'ús a un que sigui admès a la zona, segons les condicions bàsiques del nou planejament.
- g) No s'admetrà augment de volum sobre edificacions disconformes en els següents casos:
 - quan la disconformitat de l'edifici es refereixi al tipus d'ordenació, perquè no s'ajusti al que estableix el Pla per a la seva zona.
 - quan l'edifici tingui una superfície o sostre edificable igual o superior al que permet el Pla a la parcel·la.
- h) En els edificis de volum disconforme no inclosos en l'apartat anterior, es podran autoritzar augment de volum sempre que es donin les següents condicions:
 - que l'augment de volum s'ajusti a les condicions d'edificació de la zona,
 - que vingui limitat estrictament per la diferència entre la superfície o sostre edificable de l'edifici, i el màxim permès a la zona del seu emplaçament segons les NNSS vigents,
 - que l'increment de volum es destini als usos permesos a la zona.
- i) Les obres de rehabilitació permeses en els edificis en volum disconforme seran:
 - les actuacions que comportin la consolidació dels elements estructurals i/o dels tancaments.
 - Les actuacions en instal·lacions, equipaments comuns, redistribucions generalitzada d'espais acabats i obres interiors en habitatges i locals.
- j) S'aplicaran íntegrament les determinacions de les NNSS en el moment en que les edificacions s'enderroquin.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 69 al 88 del text refós de les NNSS de Massanes.
2. Articles del 89 al 103 del text refós de les NNSS de Massanes.
3. Article 112 del text refós de les NNSS de Massanes.
4. Articles 131 i 132 del text refós de les NNSS de Massanes.
5. Articles 148, 149 i 150 del text refós de les NNSS de Massanes.
6. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fito,
Mikel Uranga Santamaría,
ARQUITECTES.

2. S'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre alçària, volum, ocupació màxima, situació de les edificacions, nombre d'habitatges, coeficient d'edificabilitat i ús admès.

3. Els usos preexistents a la present documentació que resultin disconformes amb el nou planejament es podran mantenir mentre no s'executin les determinacions d'aquest.

Tercera. Parcel·les fora d'ordenació.

1. En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixen les Normes Subsidiàries per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial de la present modificació puntual o s'ajusten a llicència de parcel·lació aprovada amb anterioritat a la present modificació puntual.

2. També tindran la consideració d'edificables les parcel·les existents, entre d'altres construïdes, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixen les Normes Subsidiàries per a la zona on s'emplacen, en les que no hi hagi possibilitat física d'assolir aquestes.

3. Les parcel·les edificables qualificades com CJ-1, que en base a la documentació gràfica de les NNSS i/o en base als documents de parcel·lació i reparcel·lació aprovats dintre del marc actual de planejament urbanístic, no compleixin amb la profunditat mínima, seran igualment edificables, sempre i quant compleixin amb la resta de paràmetres urbanístics que son d'aplicació a les zones CJ-1.

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest Text Refós ha estat verificat per acord de Ple de data 28 de novembre de 2013.
Massanes, 27 de desembre de 2013.
El Secretari



Girona, 10 de novembre 2013

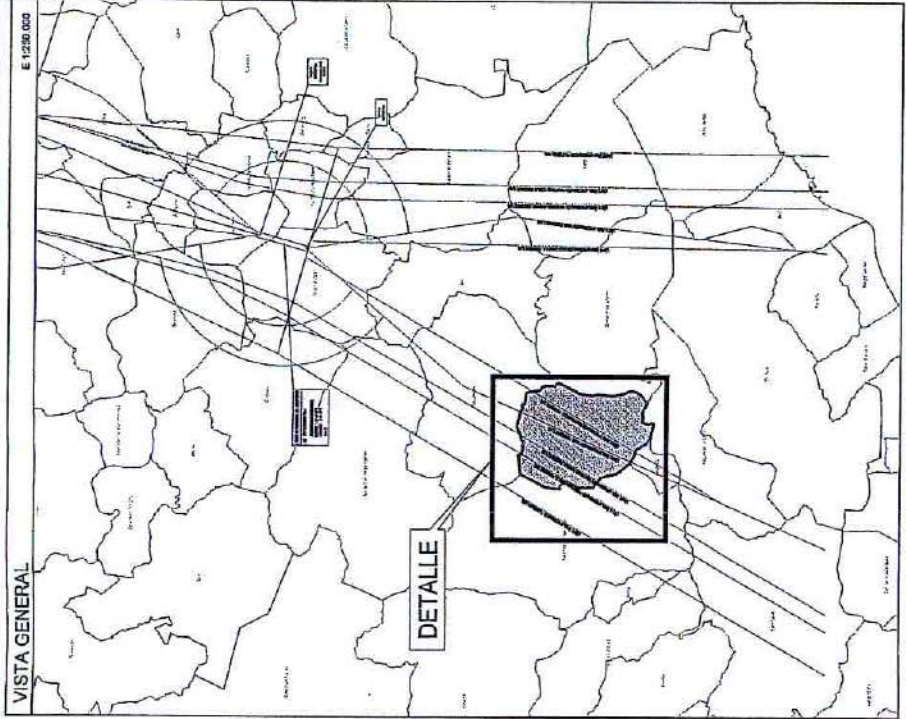
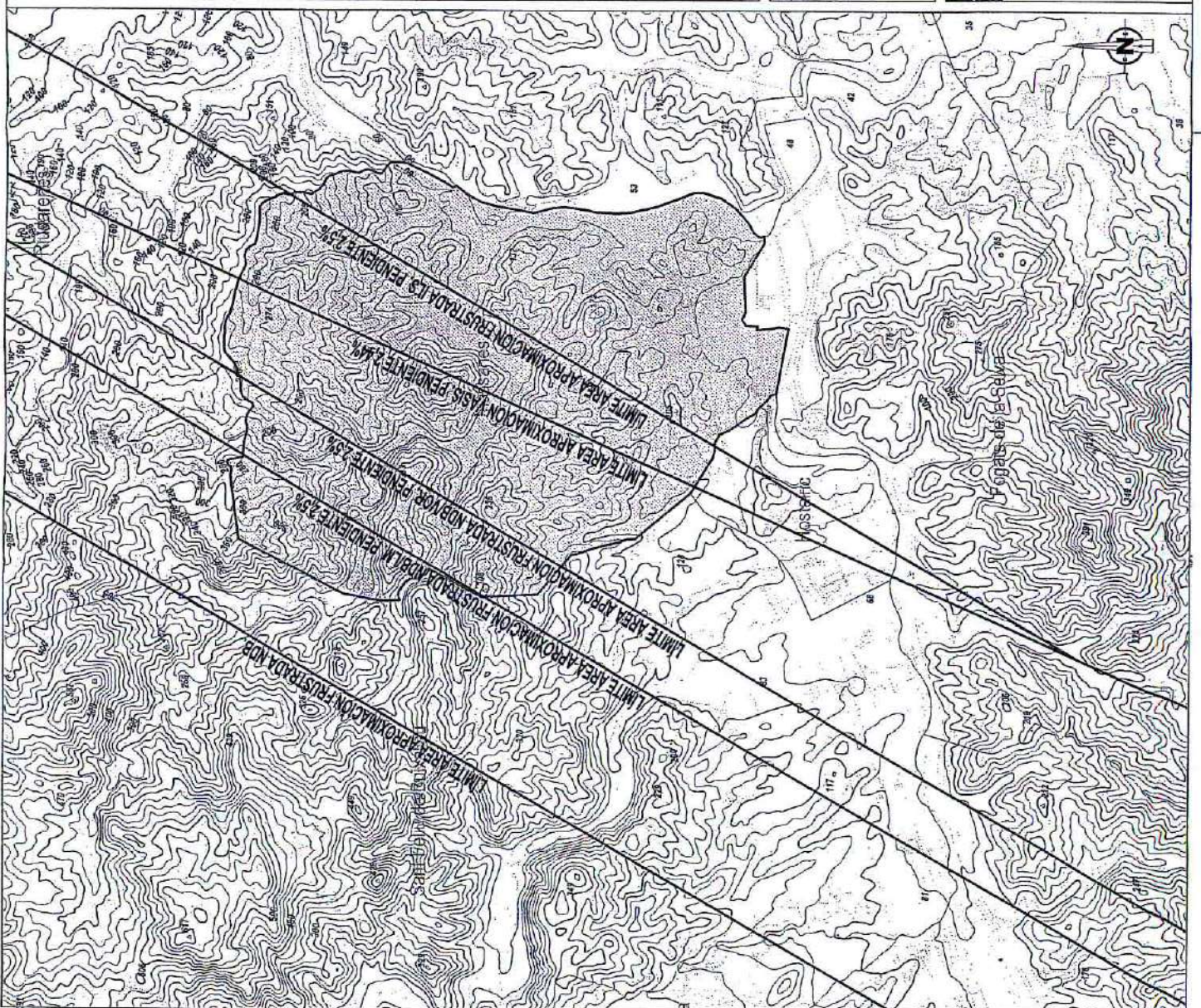
Els Arquitectes
Marta Soler Fito

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Mikel Uranga Santamaría

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 11 FEB. 2014 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 22 JUN. 2014

La secretària

Sònia Bofarull i Serrat



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

SUPERFICIE LIMITACION DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACION DE LAS AERONAVES

CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO

LIMITE DE TERMINOS MUNICIPALES

AMBITO DE ESTUDIO (TERMINO MUNICIPAL DE MASSANES)

SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y TURISMO
 SECRETARIA GENERAL DE TRANSPORTES
 DIRECCION GENERAL DE AVIACION CIVIL
 SUBDIRECCION GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACION AEREA

AEROPUERTO DE GIRONA

SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

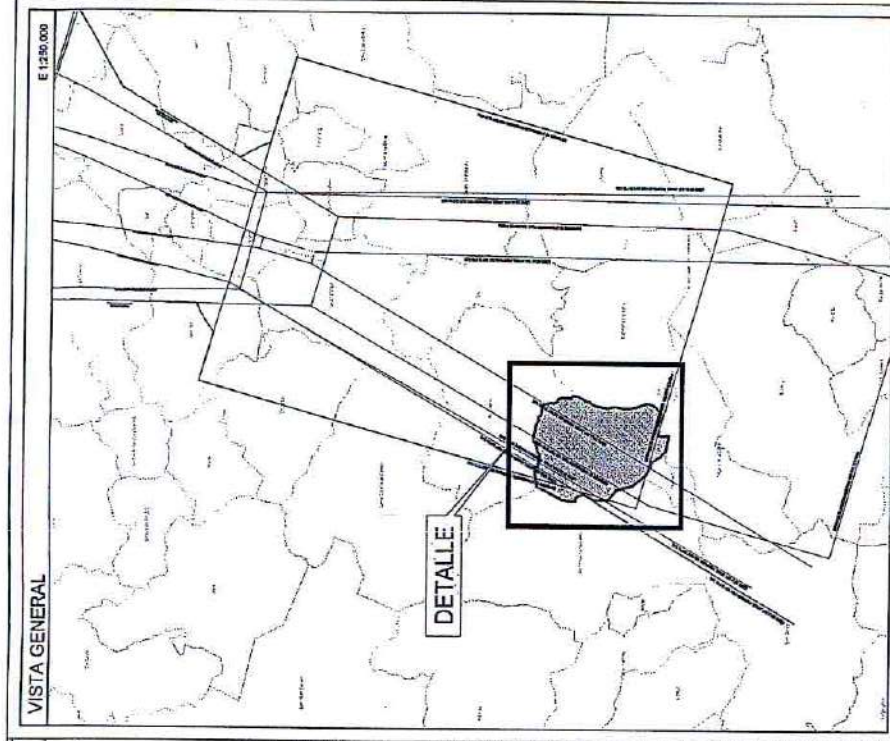
SERVIDUMBRES DE OPERACION DE LAS AERONAVES
 REAL DECRETO 378/1988

ESCALA 1:50,000

FECHA DICIEMBRE 2013

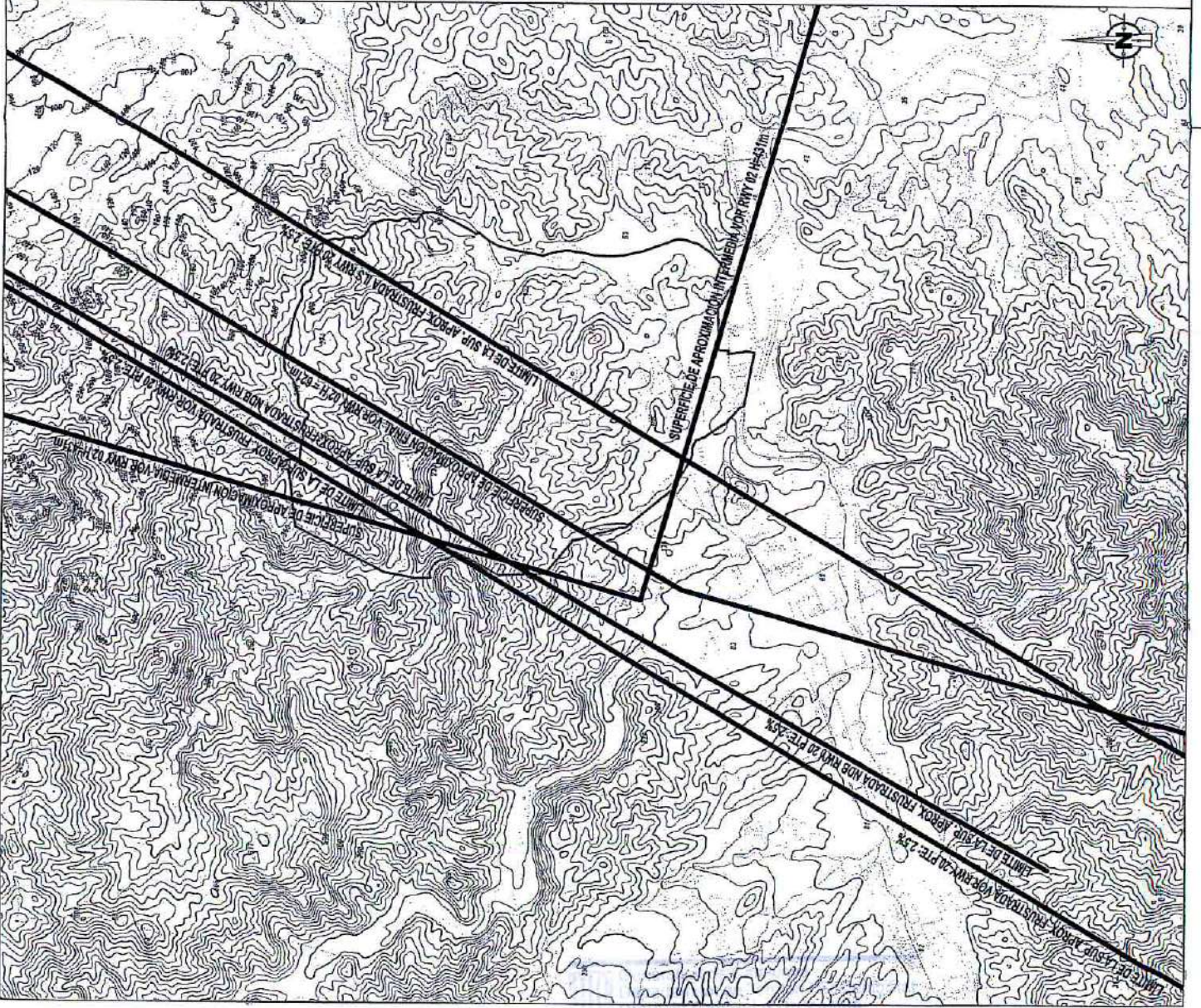
REF.

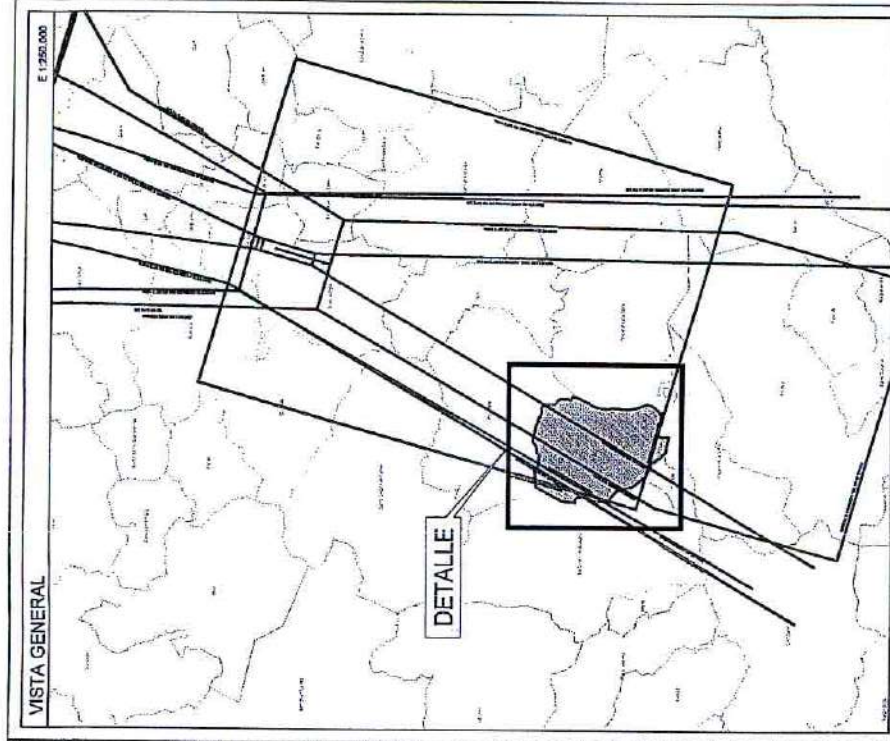
PLANO 1.1



- LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**
- SUPERFICIE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
 - ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
 - CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
 - LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
 - ÁMBITO DE ESTUDIO (TÉRMINO MUNICIPAL DE MASSANES)

SECRETARÍA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTES Y VIVIENDA SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA	
AEROPUERTO DE GIRONA	
PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES	
PLAN DIRECTOR SITUACIÓN ACTUAL	
ESCALA 1:50,000	FECHA DICIEMBRE 2010
REF.	PLANO 1.2



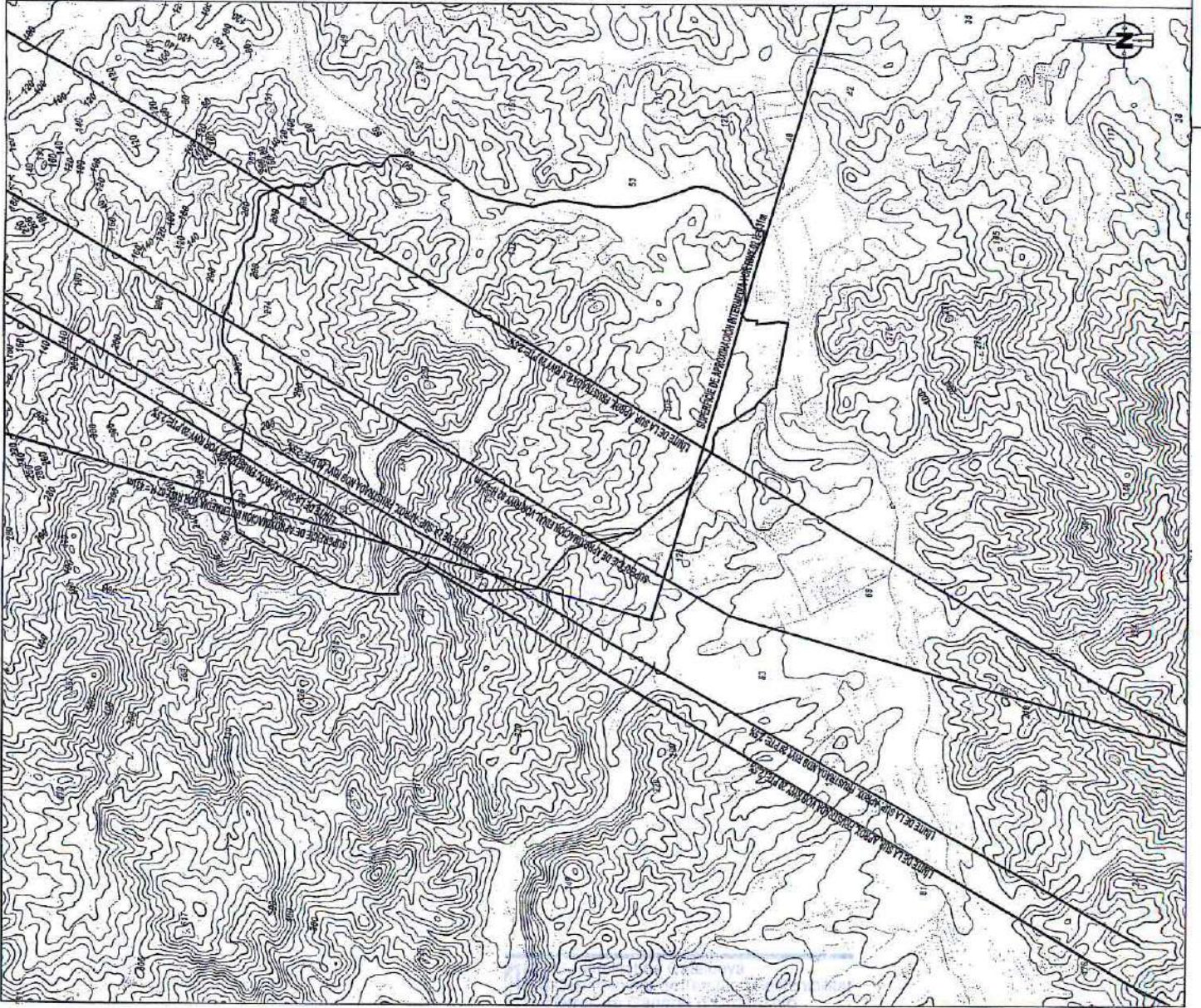


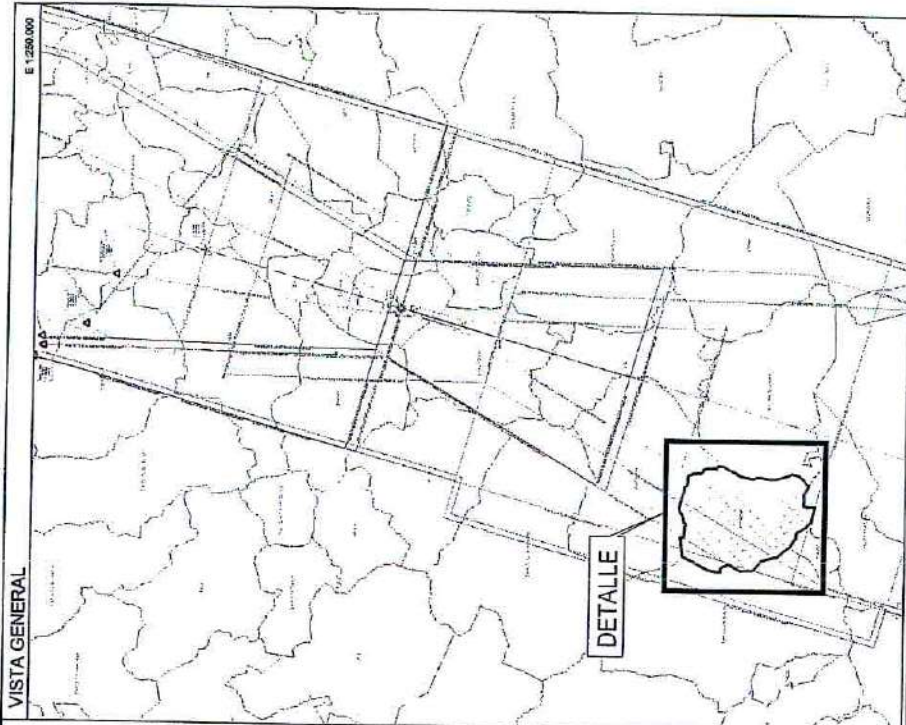
LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- - - ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- ~ CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
- LIMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
- ▭ ÁMBITO DE ESTUDIO (TÉRMINO MUNICIPAL DE MASSANES)

SECRETARÍA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURA, TRANSPORTE Y VIVIENDA
 SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
 SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

AEROPUERTO DE GIRONA	
PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES	
PLAN DIRECTOR DESARROLLO PREVISIBLE	
ESCALA	1:50.000
FECHA	DICIEMBRE 2013
REF.	
PLANO	1.3





LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
- ÁMBITO DE ESTUDIO (TÉRMINO MUNICIPAL DE MASSANES)

GOBIERNO DE ESPAÑA
 MINISTERIO DE TRANSPORTES, TURISMO Y OBRAS PÚBLICAS
 SECRETARÍA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTES Y VIVIENDA
 SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
 SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

AEROPUERTO DE GIRONA	
PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES	
SERVIDUMBRES EN TRAMITACIÓN	
ESCALA	1:50.000
FECHA	DICIEMBRE 2013
REF.	
PLANO	1.4