

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest Text Refós ha estat verificat per acord de Ple de data 14 de maig de 2014.

Massanes, 16 de maig de 2014.
El Secretari



TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.



Modificació dels articles:

SEC 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ.

Article 110 – CIUTAT JARDÍ (CJ).

SEC 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBANITZABLE

Article 125 – DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL TIACAMPS i UAU CAN THOS (CJ-2).

Article 128 – SECTOR SANT ROC (CJ-2).

Article 130 – URBANITZACIÓ RIU CLAR.

**ARQUITECTE
Marta Soler Fitó**

MAIG 2014





TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.
Articles 110, 125, 128 i 130 del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
ARQUITECTE.

ÍNDEX

- 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. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE LES NNSS.
 - 5.2. ANTECEDENTS URBANÍSTICS I ADMINISTRATIUS.
 - 5.3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS.
 - 5.4. NORMATIVA VIGENT. NORMES SUBSIDIÀRIES DE MASSANES. TEXT REFÓS 2004.
 - 5.5. MODIFICACIONS PROPOSADES. NORMATIVA.



TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.
Articles 110, 125, 128 i 130 del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
ARQUITECTE.



TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.
Articles 110, 125, 128 i 130 del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
ARQUITECTE

1.- MARC JURÍDIC.

El marc jurídic en matèria urbanística es el següent:

- Llei d'Urbanisme de Catalunya (LUC), d'acord amb la Llei 3/2012 del 22 de febrer, que modifica el Decret Legislatiu 1/2010 de 03 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el reglament del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (RLU).

2.- ENCÀRREC DE LA MODIFICACIÓ DE LES NNSS.

L'Ajuntament de Massanes en sessió ordinària de data 31 de maig de 2012 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 planejament de Massanes dels paràmetres referits a l'edificació, del punt 3 de l'article 110 CIUTAT JARDÍ (CJ2).

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 son 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).

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 (Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme) :

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'edecte 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 son entre altres:

- Departament de Territori i Sostenibilitat, Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, Servei de Paisatge.
- Direcció general de aviació civil.

Aprovació provisional:

Una vegada emès el 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.



TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.
Articles 110, 125, 128 i 130 del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
ARQUITECTE.

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 del text refós de les Normes Subsidiàries de Massanes vigents:

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

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

SEC 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ.

Article 110 – CIUTAT JARDÍ (CJ).

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

SEC 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBANITZABLE

Article 125 – DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL TIACAMPS i UAU CAN THOS (CJ-2).

Article 128 – SECTOR SANT ROC (CJ-2).

Article 130 – URBANITZACIÓ RIU CLAR.

5.1. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE LES NNSS.

La modificació puntual de les Normes Subsidiàries vigents, afecta els àmbits següents:

En sòl urbà:

- Zones classificades com a CIUTAT JARDÍ (CJ) en la categoria de CJ-2. Article 110 del text refós de les NNSS de Massanes.

Aquest àmbit compren les zones situades en la perifèria més allunyada respecte al nucli urbà. Es situen en els extrems nord-oest i sud-est de l'eix sobre el que es desenvolupa el sòl urbà.

En sòl urbanitzable:

- Zona de DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL TIACAMPS i UAU CAN THOS (CJ-2). Article 125 del text refós de les NNSS de Massanes.

Aquests dos àmbits es situen a l'extrem sud-oest del terme municipal, al nord i oest de les zones en sòl urbà classificades com a Sector Can Tiacamps i Indústria Aïllada- adossada.

- SECTOR SANT ROC (CJ-2). Article 128 del text refós de les NNSS de Massanes.

Aquesta zona es l'anomenada Urbanització Sant Roc, i es situa a l'est del terme municipal, al costat de la línia ferroviària d'alta velocitat i adossada, en una longitud d'uns 650 m, al costat oest de la carretera GI-555.

- URBANITZACIÓ RIU CLAR. Article 130 del text refós de les NNSS de Massanes.

Aquesta zona es situa al nord-oest del terme municipal, limitant amb el terme municipal de Sant Feliu de Buixalleu.

5.2. 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.

Les posteriors modificacions puntuals realitzades que afecten a les zones objecte d'aquesta modificació, no afecten als paràmetres que en aquest document es modifiquen.

5.3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS.

Aquesta modificació té un doble objectiu:

1. Corregir una contradicció en la que incorren les NNSS vigents en quant a l'edificabilitat assignada a les parcel·les situades a les zones CJ-2, i que és la següent:

L'article 110 -CIUTAT JARDÍ (CJ) defineix com a regulació per la urbanització Sant Roc, el sector de desenvolupament residencial de Can Tiacamps i la UAU Can Thos, les determinacions de CJ-2. En aquestes determinacions, en quant a les condicions de l'edificació, l'edificabilitat assignada a les zones CJ-2 és de 0,5 m²sostre/m²sòl.

Per altra banda tant a l'article 125-DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL TIACAMPS i UAU CAN THOS (CJ-2) i l'article 128-SECTOR SANT ROC (CJ-2), l'edificabilitat assignada a aquestes zones és de 0,8 m²sostre/m²sòl.

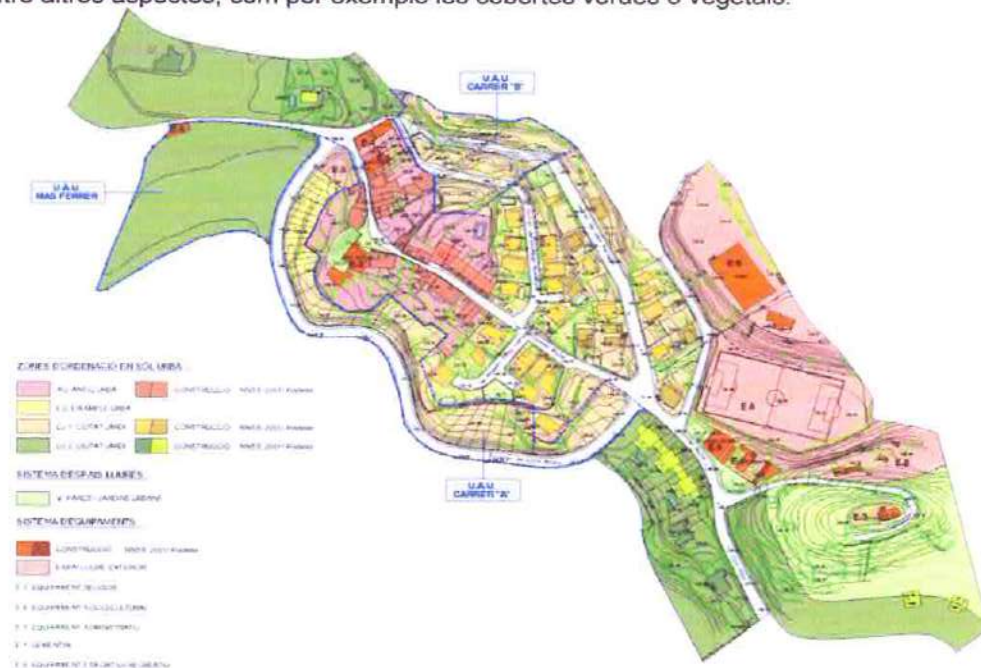
Per corregir aquesta contradicció es proposa modificar el text de la definició de l'article 110-CIUTAT JARDÍ (CJ), redactant que les determinacions de CJ-2 seran d'aplicació a l'urbanització Sant Roc, el sector de desenvolupament residencial de Can Tiacamps i la UAU Can Thos, a excepció de l'edificabilitat que serà la determinada a les condicions de l'edificació de cada zona.

Per altra banda, s'ha d'ajustar l'edificabilitat màxima teòrica de 0,8 m²sostre/m²sòl a la real, ja que aplicant els paràmetres urbanístics d'ocupació i nombre màxim de plantes, l'edificabilitat màxima que realment es pot assolir és de 0,6 m²sostre/m²sòl.

2. Modificar el paràmetre de coberta referit a l'edificació a les zones CJ-2 i URBANITZACIÓ RIU CLAR, ampliant la tipologia constructiva a cobertes planes.

Les zones CJ-2 en sòl urbà es situen als extrems més allunyats del nucli urbà, de tipologies edificatòries tradicionals amb coberta inclinada de teula. Per tant aquesta modificació no afecta estèticament a la imatge de conjunt arquitectònic i paisatgístic popular i tradicional del nucli urbà.

Amb aquesta modificació es pretén mantenir com a cobertes inclinades les acabades exclusivament amb teula ceràmica aràbiga o mixta, i permetre les cobertes planes adaptant-se la normativa a noves solucions constructives que milloren l'eficiència energètica dels edificis entre altres aspectes, com per exemple les cobertes verdes o vegetals.



PLÀNOL DE ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ. NNSS MASSANES.



TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.
 Articles 110, 125, 128 i 130 del text refós de les NNSS de Massanes.

20170
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Urbanisme
 del Territori i l'Urbanisme
 Plaça de Tàrragona, 104 d'Urbanisme
 08002 Barcelona

Marta Soler Fitó.
 ARQUITECTE.

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

Art. 110 - CIUTAT JARDÍ (CJ)

1. DEFINICIÓ

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

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

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

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

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

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

4. CONDICIONS D'ÚS.

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



TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.
Articles 110, 125, 128 i 130 del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
ARQUITECTE

Art. 125 - DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL TIACAMPS i UAU CAN THOS (CJ-2)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena el desenvolupament residencial de possible nova creació amb edificacions aïllades i espais lliures entre blocs d'habitatge a les zones sector colindant a la zona de **CAN TIACAMPS**.

S'estableix pel sector de Desenvolupament Residencial una densitat màxima de 10 habitatges per Ha.

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

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

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

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

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

4. CONDICIONS D'ÚS.

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



TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.
 Articles 110, 125, 128 i 130 del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
 ARQUITECTE.

Art. 128 - UA. SANT ROC. (CJ-2)

1. DEFINICIÓ

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

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

CJ-2

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

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

CJ-2

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

4. CONDICIONS D'ÚS.

CJ-2

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



TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.
Articles 110, 125, 128 i 130 del text refós de les NNSS de Massanes.

Pla Parcial de Catalunya
1116 - Ordenança de l'ajuntament de Massanes
1116 - Ordenança de l'ajuntament de Massanes
1116 - Ordenança de l'ajuntament de Massanes
1116 - Ordenança de l'ajuntament de Massanes
1116 - Ordenança de l'ajuntament de Massanes

Marta Soler Fitó.
ARQUITECTE.

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

1. DEFINICIÓ.

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

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

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

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

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

4. CONDICIONS D'ÚS.

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

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



TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.
 Articles 110, 125, 128 i 130 del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
 ARQUITECTE

4. CONDICIONS D'ÚS.

CJ-2

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

Art. 128 - UA. SANT ROC. (CJ-2)

1. DEFINICIÓ

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

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

CJ-2

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

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

CJ-2

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



TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.
 Articles 110, 125, 128 i 130 del text refós de les NNSS de Massanes.

Marta Soler Fitó.
 ARQUITECTE

4. CONDICIONS D'ÚS.

CJ-2

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

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

1. DEFINICIÓ.

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

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

PLA PARCIAL

<i>Front mínim de parcel·la</i>	15,00 M	
<i>Parcel·la mínima</i>	600 M2	
<i>Profunditat mínima de parcel·la</i>		

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

PLA PARCIAL

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



TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.
Articles 110, 125, 128 i 130 del text refós de les NNSS de Massanes.

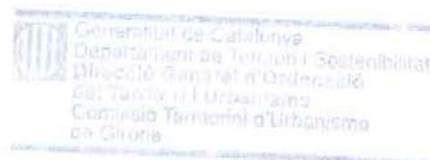
Marta Soler Fitó.
ARQUITECTE.

4. CONDICIONS D'ÚS.

PLA PARCIAL

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

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



Girona, 5 de maig de 2.014

L'arquitecte,
Marta Soler Fitó.