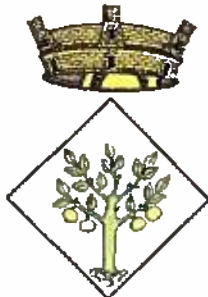



120

MODIFICACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÒS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE MASSANES". ARTICLES 112, 131 I 132.

<i>Interessat</i>	 <p>AJUNTAMENT DE MASSANES C/ Major 5 17452 Massanes</p>	 12 JUL. 2016
<i>Data</i>	Juny de 2016	ENTRADA 1510

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona sessió de data 07 OCT. 2016
La secretària
Sònia Bofarull i Serrat

CONSULTORIA GRUP SIPEC SLU
JORDI COMINO ARDILA
Enginyer Tècnic Industrial (Col. 16176G)
DAVID CODINACH SALA
Arquitecte (Col. 43739-5)

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest projecte de modificació de la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament de Massanes, ha estat aprovat provisionalment per sessió de Ple de data 28/07/2016.
Massanes, 29/07/2016.




Joan Guitart Duran
Secretari

Document	MODIFICACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE MASSANES". ARTICLES 112, 131 I 132.
Interessat	AJUNTAMENT DE MASSANES
Data	06/2016

ÍNDEX

I.	MEMÒRIA	5
0	INICIATIVA.....	7
1	ANTECEDENTS URBANÍSTICS	7
2	NATURALESIA, OBJECTIU I ABAST DE LA MODIFICACIÓ	7
3	NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA INICIATIVA	8
4	SITUACIÓ I ÀMBIT	8
5	FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ	8
6	MARC URBANÍSTIC I LEGAL	9
7	PLANEJAMENT VIGENT.....	9
8	OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ.....	22
9	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ	22
II.	NORMATIVA.....	23
	CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.....	25
	CAPÍTOL II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ (SU).....	25
	CAPÍTOL III. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE O APTE PER SER URBANITZAT (SAU)	27
	CAPÍTOL IV. DISPOSICIONS ADDICIONALS	35
III.	AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	37
1	AGENDA	39
2	AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	39
IV.	PLÀNOLS	41
1	INFORMACIÓ	43
2	SERVITUDS AERONÀUTIQUES	44


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

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest projecte de modificació de la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament de Massanes, ha estat aprovat provisionalment per sessió de Ple de data 28/07/2016.
 Massanes, 29/07/2016.

Joan Guixart Duran
 Secretari

Document	MODIFICACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE MASSANES". ARTICLES 112, 131 I 132.
Interessat	AJUNTAMENT DE MASSANES
Data	06/2016

122

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

I. MEMÒRIA

Document	MODIFICACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÒS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE MASSANES". ARTICLES 112, 131 I 132.
Interessat	AJUNTAMENT DE MASSANES
Data	06/2016

123

0 INICIATIVA



Aquesta modificació es redacta per iniciativa de l'Ajuntament de Massanes.

AJUNTAMENT DE MASSANES			
Adreça:	C/ MAJOR 5		
Municipi:	MASSANES	CP:	17452

1 ANTECEDENTS URBANÍSTICS

- Pla Parcial d'Ordenació de la zona industrial del terme municipal de Massanes, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 19 de desembre de 1991 i publicat al DOGC del 09 de març de 1992
- Text refòs de la Revisió-adaptació de les Normes subsidiàries de planejament, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 11 de juliol de 2001 i publicat al DOGC del 16 d'octubre de 2001
- Text refòs de les Normes subsidiàries, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 29 de juny de 2005 i publicat al DOGC del 14 de desembre de 2005
- Modificació del text refòs de les Normes subsidiàries del terme municipal de Massanes, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 22 de juliol de 2014 i publicat en el DOGC de 07 d'octubre de 2014

2 NATURALESA, OBJECTIU I ABAST DE LA MODIFICACIÓ

Aquest document té la consideració de modificació puntual del text refòs de les NNSS de planejament de Massanes per la regulació de l'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes edificables en zona industrial.

El seu objectiu és possibilitar la implantació d'elements industrials de major alçada que permeti l'ús de tecnologies més eficients i, en concordància amb aquest punt, augmentar el nombre de plantes edificables, sense variar, en cap moment, el paràmetre d'edificabilitat màxima. I a la vegada, establir les condicions de compatibilitat urbanística i ambiental.

L'àmbit de l'actuació comprèn tot el sòl industrial del municipi de Massanes.

Es modifiquen les condicions d'ordenació de l'edificació de la zona d'indústria aïllada-adossada (IA) i de la zona de desenvolupament industrial (DI), establertes als articles 112 i 131 i 132, respectivament, del text refòs de les NNSS de planejament de Massanes.

La modificació no comporta increment del sostre edificable, ni de la densitat d'ús residencial ni la transformació d'usos, i per tant, d'acord amb allò establert als articles 99 i 100 de la LUC, no comporta cessions de sòl amb aprofitament ni increment de reserves per a sistemes urbanístics, ni li és d'aplicació el requeriment de contingut documental establert al primer punt de l'article 99 de la LUC. Tampoc és necessària, doncs, la incorporació d'una memòria social, tal i com estableix l'article 59 del Decret Legislatiu 1/2010 del Text Refòs de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Document	MODIFICACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE MASSANES". ARTICLES 112, 131 I 132.
Interessat	AJUNTAMENT DE MASSANES
Data	06/2016

124



La modificació tampoc produeix diferències apreciables en les afectacions previstes sobre el medi ambient. Per tant, d'acord amb allò establert a l'article 76.2 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, no escau avaluació ambiental i, per tant, no s'adjunta informe de sostenibilitat ambiental.

3 NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA INICIATIVA

D'acord amb l'Art. 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

En un període com l'actual, en l'inici de la sortida d'una fase de recessió econòmica que s'ha perllongat durant gairebé una dècada, es considera prioritari facilitar totes aquelles actuacions que permetin el desenvolupament de l'activitat econòmica i de la creació de llocs de treball. En aquest sentit, la implantació de noves activitats en les zones de desenvolupament industrial, amb instal·lacions tecnològicament adequades, eficients econòmicament i ambientalment, n'és un exponent a explotar, sempre que sigui possible social, econòmicament i ambientalment.

D'una banda, la proposta d'increment de l'alçada màxima a 15m de les edificacions en zona industrial possibilita l'establiment de noves activitats per a les quals el valor actual de 10m, restringeix significativament la seva implantació. Ja fa un temps que es vénen imposant alçades majors, que permeten implantar noves tecnologies i sistemes d'organització, més eficients.

Adicionalment, es preveu la possibilitat d'ampliació d'aquest límit fins a un topall de 25m, en parcel·les de superfície igual o superior a 20000m², sempre que es justifiqui tècnicament i s'avalui l'impacte paisatgístic generat mitjançant un Pla de Millora Urbana.

D'altra banda, la modificació del nombre de plantes edificables a PB+2PP, pren sentit de la proposta anterior, però des del punt de vista de la seguretat, permetent una millor accessibilitat als elements d'aquestes instal·lacions de més alçada, de manera que es facilita la seva operabilitat i manteniment. Amb aquesta actuació, i considerant que no es modifica el paràmetre d'edificabilitat global, resulten ocupacions menors.

En municipis propers ja s'observen regulacions similars en ambdós aspectes. És el cas de Riudellots de la Selva – Vilobí d'Onyar (CIM LA SELVA), Riudellots de la Selva (PAU15 - FRIGORÍFICS COSTA BRAVA), Fogars de la Selva (Subzona indústria aïllada claus 3d i 3e), Maçanet de la Selva (Zona d'indústria clau a.13), Sant Feliu de Buixalleu (Ampliació Sector Skol).

4 SITUACIÓ I ÀMBIT

L'àmbit d'actuació és tot el sòl industrial del municipi de Massanes, tant urbà (ZONA INDÚSTRIA AÏLLADA – ADOSSADA - IA) com urbanitzable (ZONA DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL - DI), així qualificat al Text Refós de les NNSS de Massanes.

5 FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ

La present modificació puntual de les NNSS de Planejament està promoguda per l'Ajuntament de Massanes, d'acord amb allò establert a l'article 76.2 del Decret Legislatiu 1/2010 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Document	MODIFICACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE MASSANES". ARTICLES 112, 131 I 132.
Interessat	AJUNTAMENT DE MASSANES
Data	06/2016

125

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la disposició addicional tretzena del Decret Legislatiu 1/2010 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

La seva tramitació queda regulada pels articles 80, 85 i 96 del Decret Legislatiu 1/2010 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

En aquest cas concret, l'aprovació inicial i provisional corresponen a l'Ajuntament de Massanes i l'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

6 MARC URBANÍSTIC I LEGAL



ESTATAL

- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30-10-2015, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana
- Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

AUTONÒMICA

- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el seu Reglament de la Llei d'Urbanisme

LOCAL

- Modificació del text refós de les Normes subsidiàries del terme municipal de Massanes, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 22 de juliol de 2014 i publicat en el DOGC de 07 d'octubre de 2014

7 PLANEJAMENT VIGENT

L'ordenació de la zona d'indústria aïllada-adossada (IA), en sòl urbà, i de desenvolupament industrial (DI), en sòl urbanitzable, està regulada pels articles 112 i 131 i 132, respectivament, de la Modificació del text refós de les Normes subsidiàries del terme municipal de Massanes, que es transcriu a continuació:



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.

126

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 Territori i Urbanisme
 Centre de les NNSS de Massanes
 de Girona

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 líquids.
- 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.) així com els corresponents usos auxiliars.
 L'ús i control dels serveis tècnics de sanejament i depuració d'aigües residuals, així 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., així 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 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.

127

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

Marta Soler Fito.
 Mikel Uranga Santamaría.
 ARQUITECTES.

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	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

4. CONDICIONS D'ÚS

	IA.1	IA.2
Usos admesos	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.
Dotació mínima d'aparcament	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.

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

128

Marta Soter 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 regim de divisió horitzontal. En aquest cas, les diferents activitats que convisin en una mateixa parcel·la es podran desenvolupar en un mateix edifici o en edificis diferents.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE O APTA 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



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.

129

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

Marta Soler Fitó,
Mikel Uranga Santamaría
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.

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.

• 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 des altells no podrà en cap cas sobrepasar 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.

131
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

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 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.

132

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

Marta Soler Fitó,
Mikel Urzaga-Bantamaria
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.

117



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE MASSANES.

1. Articles del 68 al 68 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.

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

Marta Soler Fitó,
Mikel Urangia Samamaria
ARQUITECTES.

133

- 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.

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.



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.

134

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

Maria 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 convisin 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 llima al carrer o a qualsevol espai públic: 5 metres.
- Separació mínima des del límit de parcel·la que llima 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. Disposicions transitòries primera, segona i tercera del text refós de les NNSS de Massanes.

135

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Girona
 Marta Soler Fió
 Mikel Urenga Santamaría
 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 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.

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.

ABG



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

Marta Solar Fitó,
Mikel Uranga Santamaria
ARQUITECTES

- Ús d'habitatge. Exclusivament per a vigilància a les grans indústries de 3ª 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.

137



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

Marta Soler Fitó
 Miquel Urquijo 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	Aturada
	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 magatzems</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

Document	MODIFICACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE MASSANES". ARTICLES 112, 131 I 132.
Interessat	AJUNTAMENT DE MASSANES
Data	06/2016

138



8 OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ

Els objectius de la modificació són:

- possibilitar la implantació d'elements industrials de major alçada que permeti l'ús de tecnologies més eficients;
- permetre l'augment del nombre de plantes edificables;
- establir les condicions de compatibilitat urbanística i ambiental.

S'adopten els següents criteris:

- l'alçada màxima admesa es limita a 15 metres; podran superar aquesta alçada, sempre que es justifiqui la necessitat des del punt de vista tècnic, els elements següents: xemeneies, antenes, instal·lacions especials pròpies de l'activitat industrial, entre d'altres.
- es podrà superar aquest valor fins a un topall de 25m en parcel·les de superfície igual o superior a 20000m², sempre i quan sigui compatible amb l'entorn i es justifiqui tècnicament;
- en aquests casos, caldrà tramitar un Pla de Millora Urbana que inclogui l'estudi d'integració i impacte paisatgístic, i reguli la implantació de les mesures correctores i compensatòries de reducció de l'impacte paisatgístic adoptades;
- s'estableix el nombre de plantes edificables a PB+2PP, sense variar, en cap moment, el paràmetre d'edificabilitat màxima.

9 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Per assolir els objectius exposats es proposa la modificació de les condicions d'ordenació de l'edificació de la zona industrial, en els següents termes:

- S'estableix l'alçada reguladora en 15m. Podran superar aquesta alçada, sempre que es justifiqui la necessitat des del punt de vista tècnic, els elements següents: xemeneies, antenes, instal·lacions especials pròpies de l'activitat industrial, entre d'altres
- En cas d'activitats en parcel·les de superfície igual o superior a 20000m², i sempre que per necessitats inherents a la pròpia activitat es requereixin alçades superiors, es podran autoritzar instal·lacions fins a 25m d'alçada, sense que això suposi un increment de l'edificabilitat. Per a la seva autorització, caldrà l'aprovació d'un Pla de Millora Urbana que justifiqui tècnicament la necessitat de l'opció plantejada, defineixi les actuacions per implantar mesures correctores i compensatòries de l'impacte paisatgístic, i n'estableixi les condicions de gestió i execució.
- El nombre de plantes edificables s'estableix en PB+2PP.

Document	MODIFICACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE MASSANES". ARTICLES 112, 131 I 132.
Interessat	AJUNTAMENT DE MASSANES
Data	06/2016

139

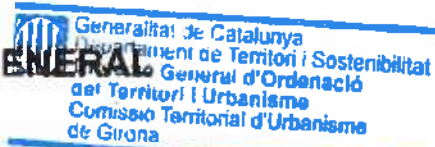
 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
de Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

II. NORMATIVA

Document	MODIFICACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE MASSANES". ARTICLES 112, 131 I 132.
Interessat	AJUNTAMENT DE MASSANES
Data	06/2016

140

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL



Article 1. Naturalesa i objectiu

Aquest document té la consideració de modificació puntual del text refós de les NNSS de planejament de Massanes per la regulació de l'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes edificables en zona industrial. El seu objectiu és possibilitar la implantació d'elements industrials de major alçada que permeti l'ús de tecnologies més eficients i, en concordància amb aquest punt, augmentar el nombre de plantes edificables, sense variar, en cap moment, el paràmetre d'edificabilitat màxima. I a la vegada, establir les condicions de compatibilitat urbanística i ambiental.

Article 2. Situació i àmbit

L'àmbit d'aplicació d'aquesta modificació és l'assenyalat en els plànols integrants de la documentació. La modificació es desenvolupa en el terme municipal de Massanes i afecta tot el municipi.

Article 3. Obligatorietat

Les disposicions contingudes en aquesta modificació obliguen al seu compliment per igual tant a l'administració com a particulars.

Article 4. Vigència

Aquest document entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de la província de Girona i/o en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb allò que disposen els articles 94 i 106 del Decret Legislatiu 1/2010 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

Article 5. Interpretació

La interpretació d'aquest document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. En casos d'imprecisió prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments i espais públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat; en cas de contradicció entre documents, prevaldrà la documentació escrita sobre la gràfica.

Article 6. Determinacions

Seràn d'aplicació les determinacions establertes en els següents documents:

1. Memòria
2. Normativa
3. Agenda i avaluació econòmica i financera
4. Plànols

CAPÍTOL II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ (SU)

Article 7. Modificació de les condicions d'edificació de la zona d'indústria aïllada-adossada (IA)

L'article 112 adopta el següent redactat:

Document	MODIFICACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÒS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE MASSANES". ARTICLES 112, 131 I 132.
Interessat	AJUNTAMENT DE MASSANES
Data	06/2016

14/1

Article 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 dues 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
	* Alçària reguladora	15,00 m	15,00 m
	Punt d'aplicació de l'alçària reguladora	Planta baixa + 2 plantes pis	
	Alçària 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

4. CONDICIONS D'ÚS

	IA.1	IA.2
Usos admesos	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.	
Dotació mínima d'aparcament:	Segons allò que disposa l'article 71.5 de la d'aquesta modificació puntual, en el punt 5.1.4.	

Document	MODIFICACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE MASSANES". ARTICLES 112, 131 I 132.
Interessat	AJUNTAMENT DE MASSANES
Data	06/2016

142

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

* Podran superar aquesta alçada, sempre que es justifiqui la necessitat tècnica, els elements següents: xemeneies, antenes, instal·lacions especials pròpies de l'activitat industrial, entre d'altres.

En cas d'activitats en parcel·les de superfície superior a 20000m², i sempre que per necessitats inherents a la pròpia activitat es requereixin alçades superiors, es podran autoritzar instal·lacions fins a 25m d'alçada, sense que això suposi un increment de l'edificabilitat. Per a la seva autorització, a més de les condicions ja establertes per les instal·lacions de fins a 15m d'alçada, caldrà l'aprovació d'un Pla de Millora Urbana que justifiqui tècnicament la necessitat de l'opció plantejada, defineixi les actuacions per implantar mesures correctores i compensatòries de l'impacte paisatgístic, i n'estableixi les condicions de gestió i execució.

** 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, de 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 d'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 III. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE O APTA PER SER URBANITZAT (SAU)

Article 8. Modificació de les condicions d'edificació de la zona de desenvolupament industrial (DI)

Els articles 131 i 132 adopten el següent redactat:

Article 131 Zones de desenvolupament industrial

La zona de desenvolupament Industrial és la referent a l'àmbit urbanístic recollit en el Pla parcial industrial de Massanes de l'any 1991. Seran vigents i d'aplicació els articles establerts pel Pla parcial, que no quedin derogats i/o modificats segons l'article 132 següent.

Article 132 Desenvolupament industrial

Tal i com descriu l'article 131, aquesta zona és la referent a l'àmbit urbanístic recollit en el Pla parcial Industrial de Massanes de l'any 1991.

En aquesta zona, seran d'aplicació els paràmetres urbanístics recollits a l'articulat del Pla parcial, excepte els articles derogats i/o modificats d'acord amb allò disposat a continuació:

CAPÍTOL V Ordenances reguladores

DISPOSICIONS GENERALS

Naturalesa, àmbit i vigència

Article 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 pel 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 la 3/1984, de 9 de gener de "mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic", així com els respectius reglaments.

Document	MODIFICACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE MASSANES". ARTICLES 112, 131 I 132.
Interessat	AJUNTAMENT DE MASSANES
Data	06/2016



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

113

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."

Article 2 Àmbit

L'àmbit d'aplicació d'aquest Pla parcial és 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.

Article 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 Diari Oficial de la Generalitat. La seva vigència serà indefinida d'acord amb el que disposa l'article 45 de la Llei del sòl i, solament, podrà ser modificat seguint el procediment previst a la Llei esmentada.

Article 4 Obligacions

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

Article 5 Interpretació

La interpretació d'aquest 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 solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments públics.

Així mateix, els plànols a escala gran prevaldran sobre els d'escala petita, atès el seu major grau de precisió. En defecte o complement del que estableix aquesta normativa, les definicions o interpretacions dels termes emprats seran establerts pels serveis tècnics municipals i, en tot cas, pel Servei d'Urbanisme de Girona.

Article 6 Determinacions del Pla

Les determinacions del Pla es despleguen en els documents següents 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

Article 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 qual es fixen unes condicions mínimes de reserves de sòl de cessió obligatòria i gratuïta, així com unes condicions d'ordenació, edificabilitat i ús.

Article 8 Estudis de detall

Aquest article queda derogat.

Article 9 Parcel·lacions

De conformitat amb 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 d'aquest 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

Article 10 Sistema d'actuació

L'àmbit d'aquest 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.

Document	MODIFICACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE MASSANES". ARTICLES 112, 131 I 132.
Interessat	AJUNTAMENT DE MASSANES
Data	06/2016

144



Article 11 Terminis

Una vegada aprovat definitivament el Pla parcial, l'administració actuarà en el termini de tres mesos, redactarà 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.

Article 12 Costos d'urbanització

En el sistema de cooperació, els propietaris fan l'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

Article 13 Definicions

El significat dels principals termes utilitzats en aquestes 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

AMPLADA 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.

ALÇÀRIA REGULADORA MÀXIMA: és la màxima alçària que podran tenir les edificacions.

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

OCUPACIÓ: projecció 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 SOTERRÀNIA: 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 jurídicament respecte d'aquestes, la superfície de la qual no es computable als efectes de la determinació de l'edificabilitat i del número de plantes de l'edificació.

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

L'ocupació des altells, en cap cas, podrà sobrepassar els límits d'ocupació de la planta baixa del local al qual pertany.

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

L'alçària lliure mínima a sota i a sobre dels altells serà de 2,40 m, excepte quan l'ús d'aquests espais sigui de serveis, arxiu, magatzem, o similars, on l'alçària 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 comunes

Article 14 Planta baixa i planta soterrània

La planta baixa en l'edificació aïllada, única que contempla aquest 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 soterrània o semisoterrània és aquella situada immediatament per sota de la planta baixa. Les plantes soterrànies o semisoterrànies no computaran als efectes de la determinació de l'edificabilitat, i es destinaran, exclusivament, a usos auxiliars dels usos principals que es desenvolupin a les plantes sobre rasant, i queda prohibida la seva utilització com a habitatge.

Aquests usos seran els següents:

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

Les plantes semisoterrànies o soterrànies hauran de complir amb el paràmetre de separacions mínimes a veïns i carrer.

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

Document	MODIFICACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE MASSANES". ARTICLES 112, 131 I 132.
Interessat	AJUNTAMENT DE MASSANES
Data	06/2016



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació,
 Urbanisme i Infraestructures
 de Girona

En cas que aquestes plantes tinguin ús d'aparcament, s'haurà de complir amb allò que disposa l'ordenança que regula les "condicions de funcionalitat aplicables als terrenys destinats a ús d'aparcament".
 Queda prohibida la seva utilització com a habitatge.

Article 15 Alteracions de la cota natural dels terrenys

Es permet el terraplenat dels terrenys fins a 1 metre d'alçària 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 de la pròpia parcel·la. En cap cas, el desmunt en el pla vertical de les partions tindrà una diferència de cota en relació amb els terrenys veïns superior a 3 metres. A una distància de 5 metres d'aquest pla vertical, es permetrà que el desmunt augmenti fins als 8 metres permessos.
 Els marges escarpats i contraforts fruitos 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.

Article 16 Alçària reguladora màxima

Aquesta alçària 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, és 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: xemeneies, antenes, instal·lacions especials pròpies de l'activitat industrial, entre d'altres.

En cas d'activitats en parcel·les de superfície igual o superior a 20000m², i sempre que per necessitats inherents a la pròpia activitat es requereixin alçades superiors, es podran autoritzar instal·lacions fins a 25m d'alçada, sense que això suposi un increment de l'edificabilitat. Per a la seva autorització, caldrà l'aprovació d'un Pla de Millora Urbana que justifiqui tècnicament la necessitat de l'opció plantejada, defineixi les actuacions per implantar mesures correctores i compensatòries de l'impacte paisatgístic, i n'estableixi les condicions de gestió i execució.

Article 17 Volum edificable

Aquest article queda derogat

Article 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 càlcul de l'ocupació.

Article 19 Parcel·les

Les parcel·les vénen definides per a cada subzona segons el plànol Planta de subzones d'aquesta 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 25 de gener de 2007.

Aquestes parcel·les es poden subdividir d'acord amb les determinacions de l'article 34 d'aquesta modificació.

Article 20 Sòl lliure d'edificació a la parcel·la

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

Article 21 Distàncies i separacions mínimes

Es defineix com la mínima distància entre els límits de la parcel·la i fins al cos d'edificació, incloses les volades.

Les distàncies i separacions mínimes vénen determinades a l'article 36 d'aquesta modificació.

Article 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 alçària màxima de 3 m.

Article 23 Acabats i materials

Document	MODIFICACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE MASSANES". ARTICLES 112, 131 I 132.
Interessat	AJUNTAMENT DE MASSANES
Data	06/2016

146

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

Article 24 Edificis i usos disconformes

Els edificis i usos disconformes es regiran segons allò que disposen les disposicions transitòries primera i segona, recollides en el punt 5.6.4 d'aquesta modificació de les NNSS.

Regulació dels sistemes i zones.

L'àmbit del Pla parcial es divideix 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

Article 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, com ara mitjanes, illetes,...

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

En el seu subsòl, se 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.

Article 25.2 Vialitat principal i secundària

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

Paral·lelament, es determina una vialitat secundària que, en el cas que fos necessari desenvolupar, caldria redactar i tramitar el corresponent estudi de detall d'alineacions i rasants. Aquesta vialitat secundària es desenvoluparà si ho sol·liciten els particulars i no computarà com a cessió global del Pla parcial. El cost de la 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 properes a les carreteres.

El dimensionat dels accessos en el moment de la redacció del corresponent projecte d'urbanització, s'haurà d'ajustar a allò previst per la Direcció General de Carreteres.

Sistema d'espais lliures i zones verdes

Article 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.

Article 27 Règim i condicions d'edificació

El sòl corresponent a aquest sistema no podrà tenir usos que comportin una transformació del que preveu 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

Article 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.

Document	MODIFICACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE MASSANES". ARTICLES 112, 131 I 132.
Interessat	AJUNTAMENT DE MASSANES
Data	06/2016

147



Article 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, i es permet una edificabilitat màxima de 0.5 m² sostre/ m² sòl, i una alçària màxima de 7,5 m, que es podran desenvolupar en planta baixa i planta pis.

Aquestes edificacions se 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, civiocultural, esportiu, recreatiu i sanitari assistencial. Queda exclosa, específicament, la resta d'usos i especialment l'industrial i el d'habitatge.

Sistema de serveis tècnics

Article 30 Definició

Aquest 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.

S'admeten, únicament, els usos específics i queda prohibit qualsevol altre que no coincideixi amb aquesta finalitat.

Zona indústria

Article 31 Definició

Són els terrenys previstos per a la localització d'edificacions i instal·lacions destinades a l'activitat industrial.

Article 32 Tipus d'ordenació

Serà el d'edificació aïllada voltada d'espais lliures privats relacionats directament amb l'edificació.

Article 33 Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la és de 0,9 m² de sostre/m² de parcel·la.

Article 34 Parcel·la mínima

En funció de les diferents superfícies parcel·làries, de la configuració de les illes edificables i de l'ordenació del sector, es defineixen les subzones següents:

- 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 d'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 convisin en una mateixa parcel·la es podran desenvolupar en un mateix edifici o en edificis diferents.

Article 35 Ocupació de la parcel·la

L'ocupació màxima de la parcel·la en planta per a l'edificació serà del 70% de la seva superfície. No s'inclouen les edificacions auxiliars.

Article 36 Situació de les edificacions

Les edificacions, així com les mercaderies o productes emmagatzemats o els elements tècnics de les instal·lacions se situaran separats dels límits de parcel·la, segons les determinacions següents:

- Separació mínima des del límit de parcel·la que confronta amb el carrer o a qualsevol espai públic: 5 metres.
- Separació mínima des del límit de parcel·la que confronta amb altres parcel·les: 3 metres.

Document	MODIFICACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE MASSANES". ARTICLES 112, 131 I 132.
Interessat	AJUNTAMENT DE MASSANES
Data	06/2016

148

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 instal·lacions pròpies de l'activitat industrial.

Direcció General d'Ordenació de Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 37 Alçària i número de plantes

L'alçària màxima de les edificacions serà de 15 m corresponent a planta baixa + 2 plantes pis.

L'alçària lliure mínima de la planta baixa serà de 3,50 m, i la de la resta de les plantes de 2,50 m.

Article 38 Espais lliures d'edificació

Els espais lliures d'edificació a l'interior de les parcel·les podran utilitzar-se per a usos de càrrega i descàrrega, maniobra i aparcament de vehicles, i jardí privat, a més de la necessària reserva per a 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 respectin, 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 a l'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 d'aquesta modificació puntual de les NNSS, en el punt 5.

Article 39 Tanques

Les tanques corresponents als límits de la parcel·la es construiran amb un mur opac de bloc de formigó de color crema a una alçària 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 alçàries 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 a aquests elements, s'estableixen en els plànols d'ordenació. En el cas 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 alçària màxima d'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 s'estableixi primer, i la segona li abonarà les despeses proporcionals abans de construir qualsevol edificació.

Article 40 Agrupació de finques

En totes les subzones, s'admet l'agrupació de dues 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 que es compleixi amb els paràmetres mínims de parcel·la per a cada subzona i que són 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

Article 41 Regulació d'ús i condicions d'ús dels edificis

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

- Ús de magatzem.
- Ús industrial a les categories 1, 2 i 3.
- Ús d'habitatge. Exclusivament per a vigilància de les grans indústries de 3ª 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, en el seu moment, el modifiqui o substitueixi, i la resta de legislació sectorial vigent.
- Ús d'oficines i serveis.

Document	MODIFICACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE MASSANES". ARTICLES 112, 131 I 132.
Interessat	AJUNTAMENT DE MASSANES
Data	06/2016



- **Recreatiu.** Exclusivament les activitats de restauració, recreatives i d'abocament (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 la indústria.

- **Docent.** En equipaments destinats a la formació professional vinculada a l'activitat industrial.

- **Esportiu.**

Quant a les condicions d'ús dels edificis, s'haurà de complir el 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 a l'habitatge per a vigilància de la indústria serà independent de l'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 càrrega i descàrrega de mercaderies o recepció de vehicles. Aquesta zona haurà de ser accessible des de tots els establiments o locals destinats a la indústria, magatzem o activitat que correspongui, i ha de tenir, com a mínim, la capacitat suficient per a una plaça de camió, i un accés que permeti l'entrada i sortida de vehicles sense la necessitat de maniobrar a la via pública.

Article 42 Protecció contra incendis

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

Article 43 Sanejament

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

Article 44 Indústries especials

Aquest article queda derogat.

DISPOSICIONS SOBRE USOS

Article de 45 a 52

Aquest articulat queda derogat.

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

	D1 (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**

Document	MODIFICACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE MASSANES". ARTICLES 112, 131 I 132.
Interessat	AJUNTAMENT DE MASSANES
Data	06/2016

150

	Separacions mínimes	DI (pla parcial) 3,00 m veïns 5,00 m carrer
	Alçària reguladora (Punt d'aplicació de l'alçària reguladora) Nombre de plantes	15,00 m Planta baixa
	Alçària 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

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

4. CONDICIONS D'ÚS

	DI (pla parcial)
Usos admesos	ús industrial categories 1, 2, 3 ús de magatzem Comercial: a l'engròs; venda i magatzems de maquinària i auxiliars indústria. Habitatge: exclusivament per a vigilància de les grans indústries de 3a 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 la indústria. Sanitari: dispensaris, consultoris i ambulatoris.
Dotació mínima d'aparcament:	D'acord amb l'article 71.5

CAPÍTOL IV. DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional 1a. Reserva de potència del subministrament elèctric en baixa tensió

1. En cas que el Departament D'empresa, Indústria i Energia doni vist-i-plau al preacord entre la companyia subministradora FECSA-ENDESA i l'Associació Administrativa de Cooperació del Polígon Industrial de Massanes, s'establirà una reserva de potència de subministrament elèctric de baixa tensió amb un valor màxim de 50W/m² de sostre edificable per parcel·la.

Disposició addicional 2a. Prescripcions normatives derivades de l'informe de la Direcció General de Aviación Civil de 14 de juny de 2016

1. La totalitat del municipi de Massanes es troba dins de les zones i espais afectats per les servituds aeronàutiques corresponents a l'Aeroport de Girona (s'incorporen a aquest document els plànols de servituds aeronàutiques de l'annex I de dit informe), per la qual cosa l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors - incloses les pales -, mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues de

Document	MODIFICACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE MASSANES". ARTICLES 112, 131 I 132.
Interessat	AJUNTAMENT DE MASSANES
Data	06/2016

1581

construcció i elements semblants)) o plantació, requerirà acord favorable previ de la *Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA)*, d'acord als articles 30 i 31 del Decret 584/72 modificat pel Reial Decret 279/2013.

Disposició addicional 3a. Prescripcions normatives derivades de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de 20 de maig de 2016

1. Per tal de fomentar l'estalvi i l'ús eficient i racional de l'aigua, caldrà que els projectes de nous edificis i construccions incorporin sistemes d'estalvi d'aigua, a les dutxes, aixetes i cisternes; i de comptadors i reguladors de pressió per a cadascun dels habitatges, locals i usos diferents. També la necessitat d'incorporar un o més sistemes de reutilització d'aigua als edificis (reutilització d'aigües grises, d'aigua de pluja, d'aigua sobrant de piscines...), en funció de la seva tipologia (unifamiliar, plurifamiliar, hotels, oficines...).
2. Respecte el torrent de la Teuleria, caldrà delimitar, mitjançant programa HEC-RAS o similar, les zones inundables pels cabals Q10, Zona Fluvial (ZF), Q100, Sistema Hidric (SH) i Q500, Zona Inundable (ZI).



152

Document	MODIFICACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE MASSANES". ARTICLES 112, 131 I 132.
Interessat	AJUNTAMENT DE MASSANES
Data	06/2016



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

III. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Document	MODIFICACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÒS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE MASSANES". ARTICLES 112, 131 I 132.
Interessat	AJUNTAMENT DE MASSANES
Data	06/2016


133

1 AGENDA

La present modificació del text refòs de les NNSS serà de vigència immediata a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i normativa íntegra.

2 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

La present modificació del text refòs de les NNSS afecta únicament la normativa i no té repercussió a efectes financers.



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

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest projecte de modificació de la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament de Massanes, ha estat aprovat provisionalment per sessió de Ple de data 29/07/2016.
 Massanes, 29/07/2016.


 Joan Guàrdia Duran
 Secretari

154

Document	MODIFICACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE MASSANES". ARTICLES 112, 131 I 132.
Interessat	AJUNTAMENT DE MASSANES
Data	06/2016

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

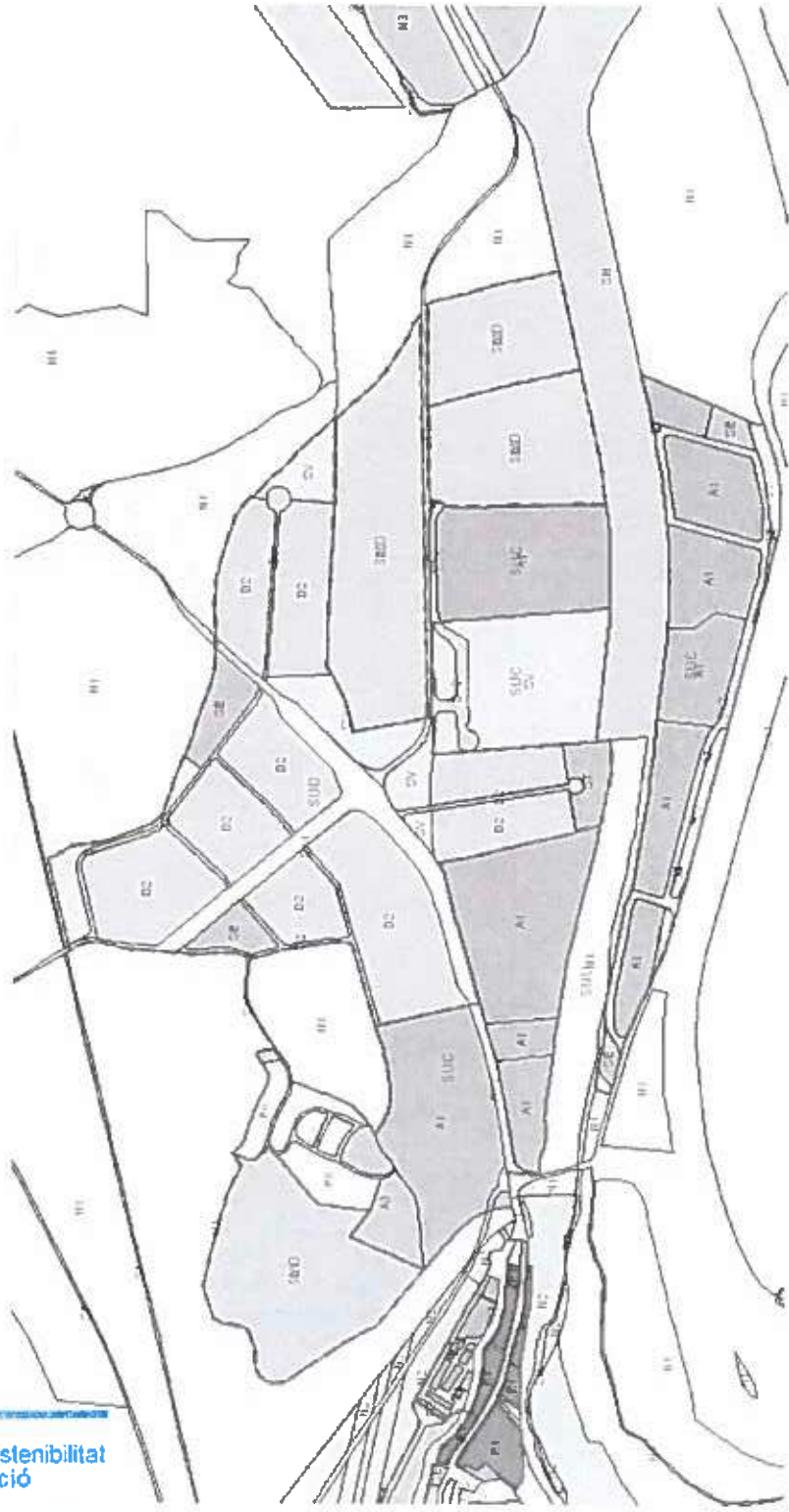
IV. PLÀNOLS

155

Document	MODIFICACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÒS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE MASSANES". ARTICLES 112, 131 I 132.
Interessat	AJUNTAMENT DE MASSANES
Data	06/2016

1 INFORMACIÓ

LLEGENDA	
USC d'INTERÈS:	
Línia contínua	
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL:	
Línia contínua: Sòl de protecció ambiental (SUA)	
Línia de punts: Sòl de protecció ambiental (SUA)	
Línia de punts: Sòl de protecció ambiental (SUA)	
Línia de punts: Sòl de protecció ambiental (SUA)	
USC d'INTERÈS:	
Línia contínua	
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL:	
Línia contínua: Sòl de protecció ambiental (SUA)	
Línia de punts: Sòl de protecció ambiental (SUA)	
Línia de punts: Sòl de protecció ambiental (SUA)	
Línia de punts: Sòl de protecció ambiental (SUA)	
SECTORS DE PLANEJAMENT:	
Línia contínua: Sòl de protecció ambiental (SUA)	
Línia de punts: Sòl de protecció ambiental (SUA)	
QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES:	
UA	Urbanització
UB	Urbanització bàsica
UC	Urbanització bàsica
UD	Urbanització bàsica
UE	Urbanització bàsica
UF	Urbanització bàsica
UG	Urbanització bàsica
UH	Urbanització bàsica
UI	Urbanització bàsica
UJ	Urbanització bàsica
UK	Urbanització bàsica
UL	Urbanització bàsica
UM	Urbanització bàsica
UN	Urbanització bàsica
UO	Urbanització bàsica
UP	Urbanització bàsica
UQ	Urbanització bàsica
UR	Urbanització bàsica
US	Urbanització bàsica
UT	Urbanització bàsica
UU	Urbanització bàsica
UV	Urbanització bàsica
UW	Urbanització bàsica
UX	Urbanització bàsica
UY	Urbanització bàsica
UZ	Urbanització bàsica
UA	Urbanització bàsica
UB	Urbanització bàsica
UC	Urbanització bàsica
UD	Urbanització bàsica
UE	Urbanització bàsica
UF	Urbanització bàsica
UG	Urbanització bàsica
UH	Urbanització bàsica
UI	Urbanització bàsica
UJ	Urbanització bàsica
UK	Urbanització bàsica
UL	Urbanització bàsica
UM	Urbanització bàsica
UN	Urbanització bàsica
UO	Urbanització bàsica
UP	Urbanització bàsica
UQ	Urbanització bàsica
UR	Urbanització bàsica
US	Urbanització bàsica
UT	Urbanització bàsica
UU	Urbanització bàsica
UV	Urbanització bàsica
UW	Urbanització bàsica
UX	Urbanització bàsica
UY	Urbanització bàsica
UZ	Urbanització bàsica



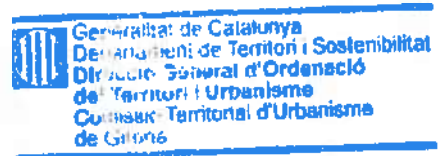

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
 Aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àrea metropolitana de Barcelona en sessió de data **07 OCT. 2016**
 La secretària

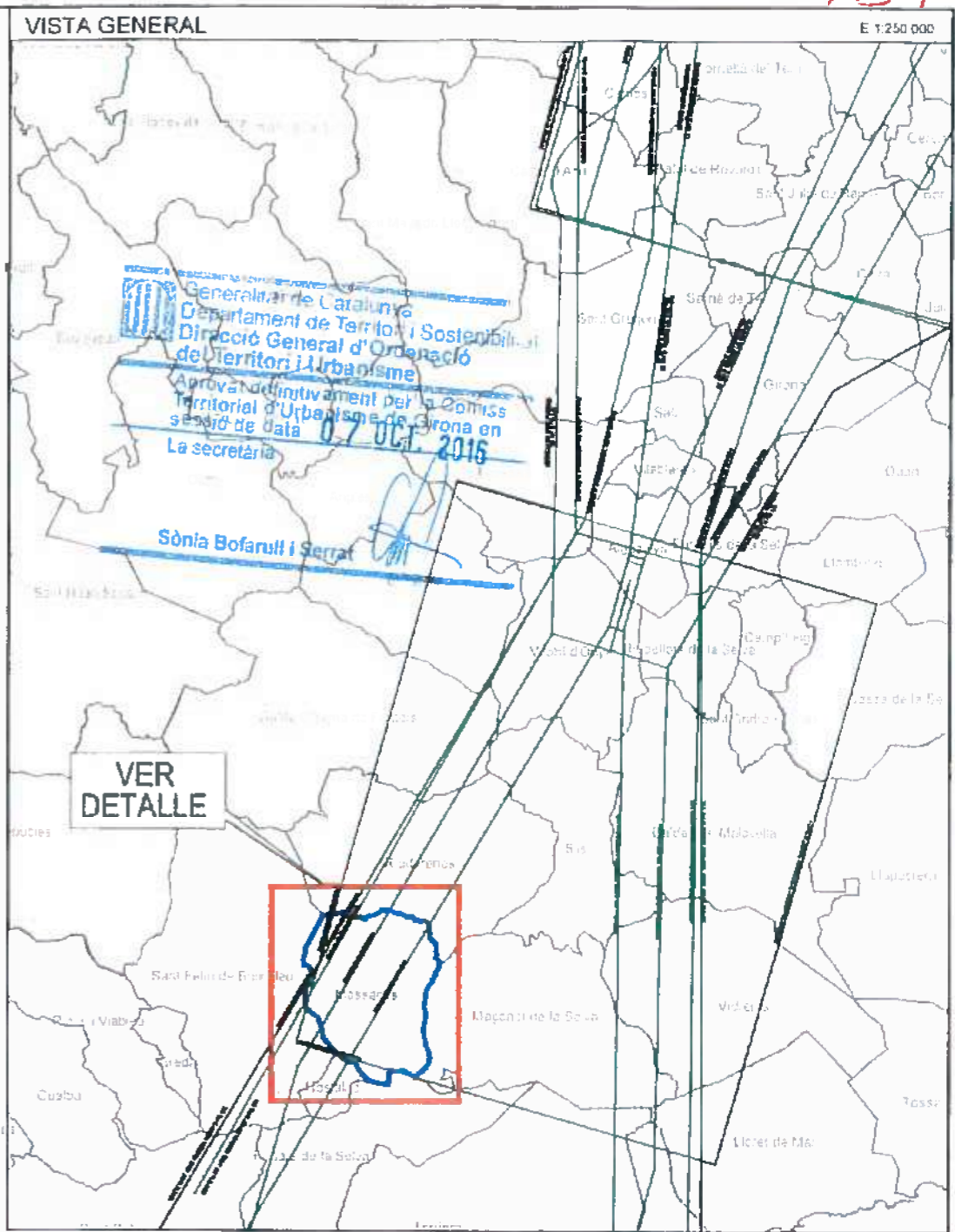
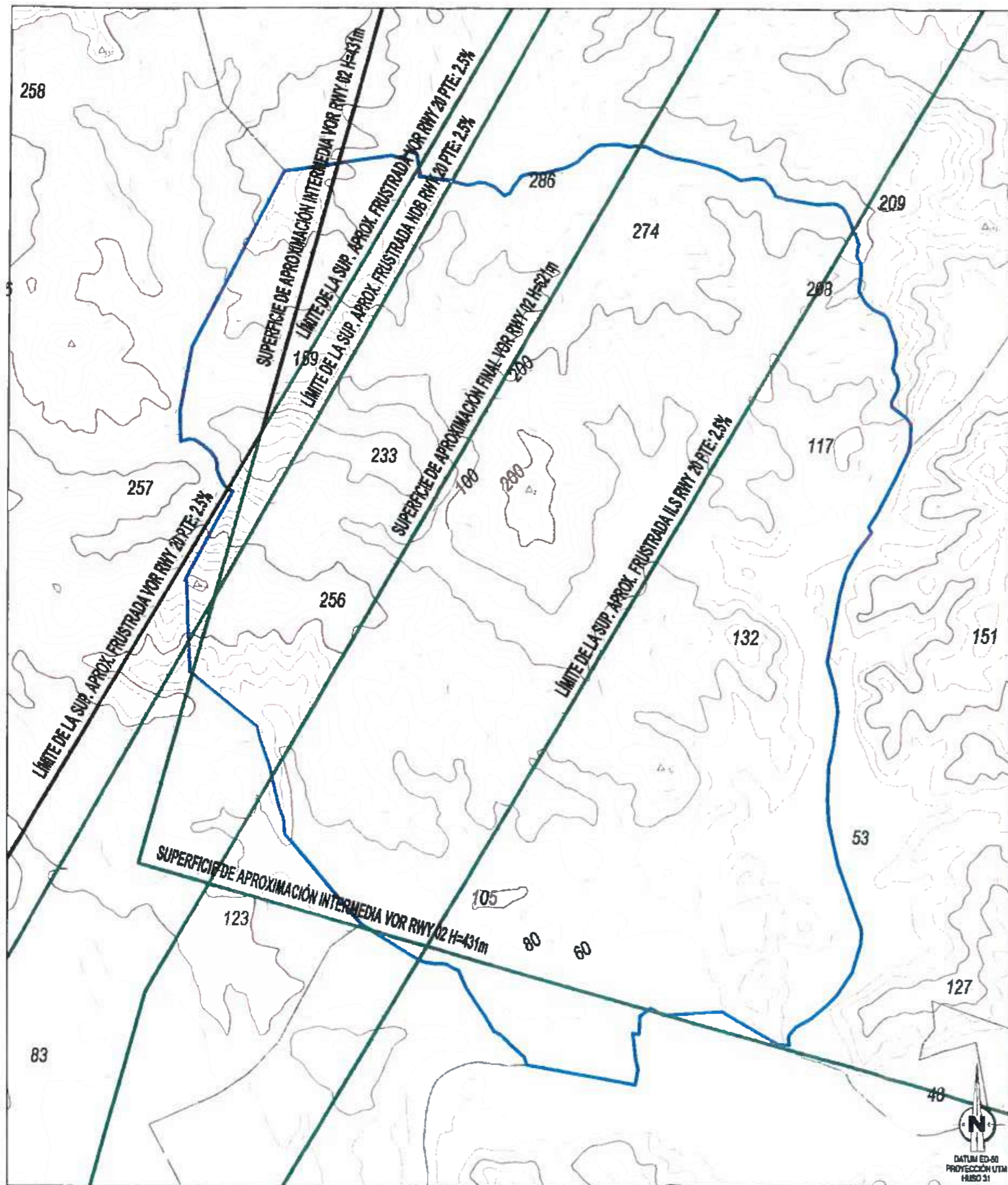
Sònia Bofarull i Serrat

Document	MODIFICACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE MASSANES". ARTICLES 112, 131 I 132.
Interessat	AJUNTAMENT DE MASSANES
Data	06/2016

156

2 SERVITUDS AERONÀUTIQUES



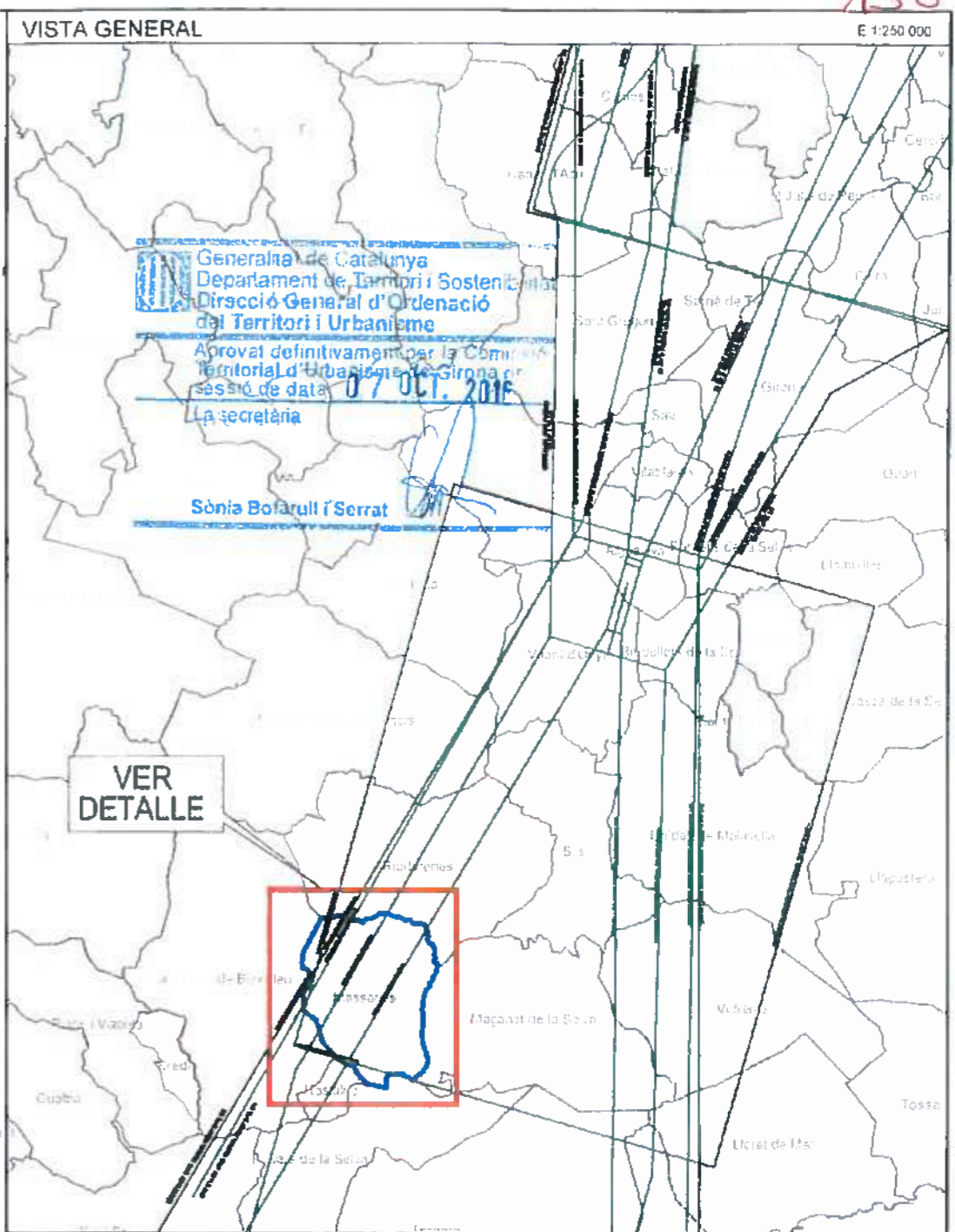
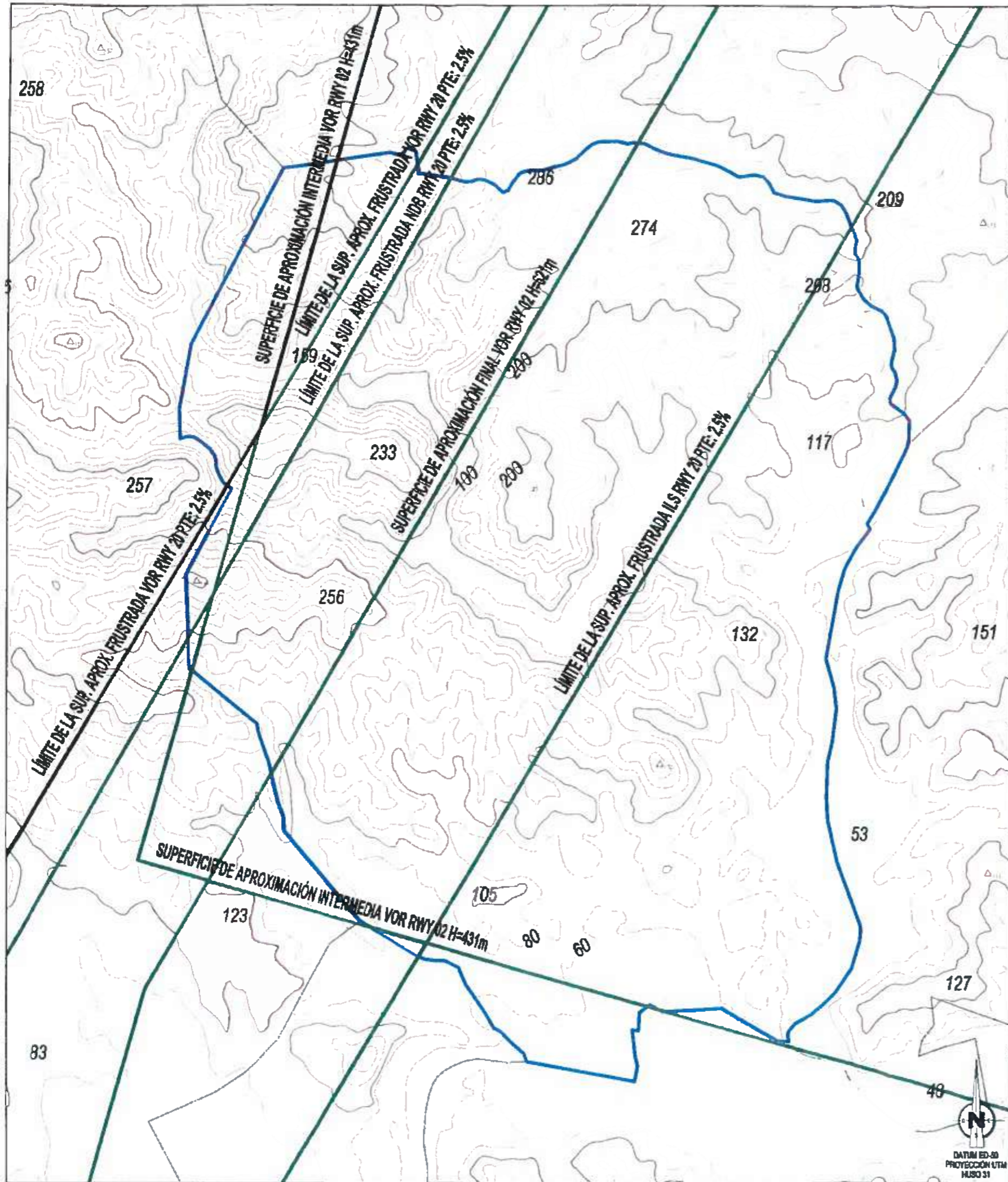


LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

	SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES		TÉRMINO MUNICIPAL DE MASSANES
	ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES		LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
	CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO		

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURAS	SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE 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 1:75 000	FECHA MAYO 2016	EXP. 160124	PLANO 1.2





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 data 07 OCT. 2016
 La secretària

VER DETALLE

LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

	SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES		TÉRMINO MUNICIPAL DE MASSANES
	ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES		LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
	CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO		

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE FOMENTO SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE 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	FECHA	EXP.	PLANO
1:75,000	MAYO 2016	160124	1:2