



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

### TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

#### CAPÍTOL I. DE LA NATURA, ÀMBIT D'APLICACIÓ I VIGÈNCIA DE LES NORMES

##### Article 1

###### *Àmbit territorial*

1. L'objecte de la revisió d'aquestes Normes Subsidiàries és l'ordenació urbana i territorial del municipi de Maçanet de Cabrenys.
2. Aquestes Normes, junt amb els altres documents exigits per la legislació vigent, constitueixen les Normes Subsidiàries de Planejament.

##### Article 2

###### *Vigència de les Normes*

1. Les Normes entraran en vigor el mateix dia de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat i seran vigents fins l'aprovació definitiva del Planejament que, en el seu cas, les substitueixi.
2. Circumstàncies de revisió de les normes:
  - a. L'alteració o variació substancial en les previsions de les Normes.

##### Article 3

###### *Caràcter vinculant de les determinacions de les Normes Subsidiàries*

Les determinacions i disposicions d'aquests Normes Subsidiàries de Planejament obliguen els particulars i l'Administració, en el mateix grau, sigui quina sigui la seva personalitat. Això no obstant, no limiten les competències pròpies dels departaments de la Generalitat i de l'Administració Central per a l'exercici de les seves competències, d'acord amb les seves facultats institucionals.

##### Article 4

###### *Obligatorietat de l'observança de les Normes*

1. L'obligatorietat de l'observança de les Normes es realitzarà de conformitat amb el que estableix la Llei del Sòl vigent.
2. Amb caràcter excepcional i amb la concurrència de les condicions del paràgraf següent, l'Ajuntament, prèvia autorització de la Comissió d'Urbanisme de Girona, podrà permetre els usos o les obres no previstos per aquestes Normes, subjectes a les condicions següents:
  - a. Que els usos i les obres tinguin un caràcter provisional i no permanent o definitiu.
  - b. No dificultar l'execució de les vies, espais lliures, dotacions i equipaments previstos per les normes o els Plans que s'aprovin en el seu desplegament.
  - c. Els usos i les obres hauran de cessar o enderrocar-se sense dret a indemnització quan l'Administració atorgant acordi la revocació de l'autorització. No es podran iniciar les obres o els usos sense formalitzar prèviament un document públic, que s'hagi fet constar en el Registre de la Propietat, l'atorgament de l'autorització, la seva naturalesa i el caràcter de no indemnitzable de la renovació de la llicència, i de cessament i enderrocament dels usos i les obres. Les despeses de formalització en document públic i la seva inscripció al Registre aniran a càrrec del sol·licitant.



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

### Article 5

#### *Interpretació de les Normes*

Les Normes s'interpretaran atenint-se al seu contingut i objectius. En cas de dubte o indeterminació prevaldrà la menor edificabilitat, la major dotació per equipaments comunitaris, i la major extensió pels espais lliures.

## CAPÍTOL II. DEL DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

### Article 6

#### *Competència*

1. El desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries correspon a la Corporació Municipal en primer terme, sense perjudici de les competències que pertanyen a la Generalitat de Catalunya i altres organismes urbanístics competents.
2. Els particulars podran promoure Plans Parcial, Plans Especials i Estudis de Detall per al desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries.  
L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències urbanístiques, facilitarà la major col·laboració i participació dels ciutadans i de les institucions cíviques en el desenvolupament de l'actuació urbanística conforme a aquestes Normes.
3. Els Programes, Plans i Projectes d'Urbanització que es redactin i aprovin en desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries de Planejament hauran de respectar les seves previsions i determinacions.

### Article 7

#### *Plans Parcial d'Ordenació*

1. El desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries en sòl urbanitzable es realitza per mitjà de Plans Parcial d'Ordenació redactats amb subjecció a les determinacions de les Normes i a les previsions d'aquest article.
2. Els Plans Parcial d'Ordenació se subjectaran a les disposicions establertes per la Llei del Sòl i els reglaments d'aplicació.
3. En qualsevol cas:
  - a. El tipus d'ordenació que es triï es regularà per les condicions específiques d'aquestes Normes. Quan les Normes fixin el tipus d'ordenació a aplicar, el Pla Parcial respectarà aquesta previsió.
  - b. Destí detallat del sòl en l'ordenació assenyalant els sòls privats i els públics i concretant els lliures dels edificables i dels públics, aquells vials i estacionament dels edificables per edificis d'interès públic i dels destinats a places, jardins i parcs.
  - c. Condicions d'edificació que completin les previstes amb caràcter general per aquestes Normes.
4. Els Plans Parcial contindran els documents especificats en la legislació urbanística vigent.
5. El pla d'etapes i la divisió en polígons o unitats d'actuació del document dels Plans Parcial estableixen el desenvolupament esglaonat de la urbanització, en subjecció a unes prioritats i a un calendari.
6. El pla d'etapes i la divisió en polígons fixarà els terminis per a l'execució de la urbanització en cadascun dels polígons, sistema d'actuació i moment per a la cessió dels terrenys de cessió gratuïta i obligatòria.

### Article 8



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

### *Plans Especials de Reforma Interior*

1. L'Ajuntament podrà promoure actuacions de Reforma Interior, segons autoritza la Llei del Sòl, quan la dinàmica del procés urbà ho requereixi. Quan el Pla de Reforma Interior exigeixi la modificació de l'estructura fonamental proposada per les Normes Subsidiàries, s'haurà de realitzar la revisió de les Normes Subsidiàries quan sigui el cas, prèviament o simultàniament.
2. Les majors superfícies de sòls destinats a carrers i places públiques, parcs i jardins, zones esportives públiques i d'esbarjo i altres serveis d'interès públic i social, no constituiran modificació de les Normes malgrat no ser exactament determinades, pel fet que responen als mateixos objectius de descongestió i dotació d'equipaments comunitaris que les inspiren, sempre que no doni lloc a augments d'edificabilitat.
3. Les determinacions dels Plans de Reforma Interior seran les que es preveuran en la legislació urbanística vigent.

### Article 9

#### *Protecció dels valors artístics, històrics, arqueològics, típics i tradicionals*

1. Les Normes Subsidiàries inclouen el Catàleg d'edificis, construccions i paratges paisatgístics de Maçanet de Cabrenys a protegir pel seu valor arquitectònic, històric, artístic i paisatgístic, d'acord amb l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya.
2. En el Títol IV de les Normes Urbanístiques d'aquestes Normes Subsidiàries, s'estableix el Catàleg dels elements que cal protegir per tal de definir els diferents nivells de protecció i concretar-ne les condicions.
3. Per a qualsevol tipus d'intervenció, arranament o rehabilitació en aquests edificis, construccions o paratges protegits, serà preceptiu l'informe favorable dels Serveis Territorials del Patrimoni de la Generalitat de Catalunya.

### Article 10

#### *Regulació de residus i aigües residuals*

1. Els residus es gestionaran segons el que estableix la Llei 6/1993 de 15 de juliol. Actualment, ateses les característiques del municipi i la dinàmica urbanística de la població, –totalment urbana residencial–, l'Ajuntament gestiona la recollida i transport de residus municipals a l'abocador comarcal autoritzat, situat a Pedret i Marzà.
2. Els sectors urbans del municipi tenen xarxa de sanejament. En aquest moment, la Junta de Sanejament té pendent d'execució la construcció d'una estació depuradora que depurarà les aigües residuals provinents de Maçanet de Cabrenys i altres poblacions veïnes.

### Article 11

#### *Promoció privada de Plans Parcial i Plans Especials de Reforma Interior*

1. Els particulars podran redactar Plans Especials d'Ordenació per al desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries en sòl urbanitzable i Plans Especials de Reforma Interior en sòl urbà, sempre que s'inclouin en els programes d'actuació municipal.
2. Per tal de facilitar la formació d'aquests Plans, els promotors:
  - a. Prèvia sol·licitud d'autorització de l'Ajuntament interessat, obtindran les dades i informacions necessàries per a la formació del Pla.
  - b. Podran formular avenços de Pla que serveixin d'orientació per a la redacció definitiva del Pla Parcial i consideració dels objectius d'ordenació que, per al sector, manifesti la Corporació.



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

### Article 12

#### *Documentació Específica dels Plans de promoció privada*

1. Els Plans de promoció privada, a més dels documents que estableixen amb caràcter general el Text Refós 1/1992 i el Reglament de Planejament, hauran de contenir:
  - a. Nom, cognom i domicili dels propietaris afectats.
  - b. Terminis i forma de realitzar les obres d'urbanització.
  - c. Providències que cal adoptar per a la conservació, en el seu cas, de la urbanització.
  - d. Pla d'etapes i divisió en polígons.
2. Prèviament a l'aprovació d'aquests Plans, s'haurà de formalitzar el compromís del promotor d'executar i conservar la urbanització, segons el Pla, així com les garanties reals o obligatòries que assegurin el seu compliment.
3. L'incompliment per part del promotor de les obligacions concretes i de la realització de la urbanització amb subjecció del Pla d'etapes, facultarà l'Administració, segons l'entitat i la transcendència d'aquests incompliments, per què adopti alguna o algunes de les següents mesures:
  - a. Imposició de sancions pecuniàries.
  - b. Realització de les garanties.
  - c. Suspensió dels efectes del Pla.
  - d. Subrogació de l'Administració en l'execució, amb indemnització de la quantia estricta del valor del sòl segons la quantificació immediata anterior a l'aprovació del Pla, i de l'obra útil realitzada.
4. L'Administració podrà també expropiar els terrenys compresos en l'àmbit del Pla no complet, en subjecció a allò que disposa la vigent legislació urbanística.

## CAPÍTOL III. DE L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

### Article 13

#### *Administració actuant*

1. L'execució de les determinacions d'aquestes Normes Subsidiàries i d'aquelles que s'aprovin en el desenvolupament d'aquestes serà realitzada per l'Ajuntament de Maçanet de Cabrenys.
2. Les actuacions, obres i serveis que l'Estat, la Generalitat i les Diputacions duguin a terme en desenvolupament de la Norma són operacions d'execució de l'esmentada Norma Subsidiària o d'aquelles que, en desenvolupament de les seves previsions generals, s'aprovin.
3. L'Ajuntament podrà exercir, respecte als béns afectats, la potestat expropiadora que ostenta quan cooperi en l'execució d'obres i serveis que realitzin la Generalitat, l'Estat, la Diputació o altres entitats públiques per a la dotació de sistemes generals o dels seus elements o d'equipaments comunitaris, d'acord amb les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries.
4. Els subjectes de gestió que es constitueixin entre l'Ajuntament, les entitats públiques i les persones privades podran executar aquestes Normes o bé els Plans Parcial o Especials que en el seu desenvolupament s'aprovin.

### Article 14

#### *Execució de sistemes generals i locals en sòl urbà i urbanitzable*

1. Els terrenys qualificats per a sistemes generals: carrers, espais lliures, equipaments públics i serveis tècnics, així com els locals previstos en els Plans Parcial o Especials podran ser



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

obtinguts per l'Administració actuant a compte de les cessions obligatòries fixades per la Llei. Quan l'obtenció hagi de ser realitzada amb antelació al desenvolupament del sector o no es trobi dins de cap sector urbanitzable, s'executarà de conformitat amb la Llei del Sòl, per expropiació puntual.

2. Quan l'Administració actuant, d'acord amb el que disposa l'apartat anterior, actuï per expropiació, podrà imposar contribucions especials per obtenir el repartiment de la càrrega entre els propietaris del corresponent sector que en resultin, en definitiva, especialment beneficiats.
3. L'ordenació física d'aquest aprofitament en el Pla Parcial respectarà les previsions d'espais públics per a carrers d'accés a l'edificació, completant la xarxa viària, estacionaments i altres espais lliures i de dotació local complementària de la residència que siguin exigits per les quanties de sòl públic a reservar, fixades per la Llei del Sòl i per aquestes Normes.
4. L'aprofitament mig de cada sector expressat en  $m^2$  st/ $m^2$  s es garanteix a totes les finques d'un sector objecte del Pla Parcial d'Ordenació, sigui quin sigui el seu destí en l'ordenació física del Pla i en les previsions dels plànols normatius d'aquestes Normes.
5. En el sòl urbanitzable, de conformitat amb les disposicions de la Llei, és obligat cedir gratuïtament el deu per cent d'aquest aprofitament al Municipi o organisme públic actuant, i es materialitzarà aquesta cessió en sòl edificable en la quantia exigida.

### Article 15

#### *Transmissió dels sòls per carrers, places, jardins, dotacions i equipaments en el sistema de compensació*

1. La transmissió del sòl de cessió gratuïta i obligatòria destinat a sistemes i equipaments, en els límits establerts en aquestes Normes, tindrà lloc una vegada aprovat definitivament el projecte de compensació i inscrit en el Registre de la Propietat. Les obres se cediran per ministeri de la Llei quan l'execució del Projecte d'Urbanització sigui efectiva i s'hagi procedit a la recepció de les obres per la Corporació. Aquesta recepció tindrà lloc dins d'un termini no superior als tres mesos, comptats des de la recepció definitiva d'aquestes obres per part de la Junta de Compensació.
2. La transmissió serà documentada en acta administrativa o notarial, indistintament, en què intervindran la representació de la Junta de Compensació i la representació municipal.

### Article 16

#### *Transmissió dels sòls per a carrers, places, jardins, dotacions i equipaments en el sistema de cooperació*

1. La transmissió dels sòls de cessió obligatòria i gratuïta, en les quanties establertes en les Normes, es produirà per ministeri de la Llei a l'aprovació del Projecte de reparcel·lació de cada polígon i previ a l'atorgament de llicències d'edificació, excepte que s'hagi declarat la no necessitat d'aquest projecte.
2. Si la reparcel·lació fos innecessària, en tant que la distribució dels beneficis i de les càrregues resultés suficientment equitativa, la transmissió es faria efectiva des de la publicació de l'acord en què es declari que és innecessària.
3. L'Administració actuant emetrà acta administrativa o notarial, indistintament, en què delimitarà el sòl cedit i, previ acord per part de la Corporació, la inscriurà a nom seu.
4. Quan, sobre el sòl de cessió gratuïta hi hagi edificacions, instal·lacions o ocupants, s'aplicarà allò que s'estableix en la Llei del Sòl i en les disposicions que la desenvolupen.



## **AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS**

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

### **CAPÍTOL IV. DE LES LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES**

#### Article 17

##### *Actes subjectes a llicència*

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal, de conformitat amb la Llei del Sòl: les obres d'urbanització; els moviments de terres (excavacions i rebaixos, terraplenats i desmunts); les obres d'edificació; les obres de conservació, reparació o millorament, (excepció feta, pel que fa a aquestes darreres, d'aquelles obres interiors que no suposin canvis en les obertures, parets, pilars o forjats); ocupació dels edificis i la modificació del seu ús o destí; els enderrocaments i demolicions, totals o parcials; l'extracció d'àrids i l'explotació de bòbiles; la tala d'arbres i jardins; la modificació de les característiques físiques del sòl; la col·locació de tanques publicitàries o de propaganda visibles des de la via pública; la instal·lació de xarxes de serveis o la seva modificació; l'obertura, modificació, ampliació o transformació d'establiments comercials i industrials.
2. La subjecció a prèvia llicència municipal, i en certs supòsits d'autorització per part de la Comissió d'Urbanisme de Girona, abraça totes les operacions indicades en el paràgraf anterior, fins i tot quan correspongui a altres competències: boscos, llits de torrents, rius i rieres, servitud de carreteres i camins veïnals, línies fèrries, línies d'alta tensió, centres turístics o altres que estiguin subjectes a informe o autorització de l'organisme corresponent.

#### Article 18

##### *Actes de l'Estat, de la Generalitat o d'Entitats de Dret Públic*

1. També estaran subjectes a llicència municipal els actes numerats en l'article anterior que siguin promoguts per organismes de l'Estat, per la Generalitat de Catalunya o per Entitats de Dret Públic, sense perjudici d'allò que disposa la Llei del Sòl.
2. L'òrgan de l'Administració haurà de sol·licitar la llicència municipal amb subjecció a les regles de competència i als procediments establerts en aquesta matèria.

#### Article 19

##### *Contingut normal de la sol·licitud de llicència*

1. La sol·licitud de llicència haurà de contenir, almenys, les indicacions següents:
  - a. Nom, cognom i domicili dels interessats i, a més, els de la persona que els representi, quan n'hi hagi.
  - b. Situació de la finca i índole de l'operació, obra o instal·lació per la qual se sol·licita la llicència.
  - c. Les altres circumstàncies que, segons l'índole de l'operació, obra o instal·lació, es disposen en els articles següents:
  - d. Lloc, data i signatura.
  - e. Corporació o Autoritat a què s'adreça.
2. Juntament amb la sol·licitud de llicència, caldrà presentar els documents següents:
  - a. Projecte tècnic, adequat a l'operació, obra o instal·lació, integrat per:
    - i. Memòria en la qual estigui descrita l'operació, obra o instal·lació amb la precisió i abast suficients per avaluar, juntament amb els altres documents, la procedència o no de la llicència.
    - ii. Plànols de situació i emplaçament fets a escala 1:2000 i 1:500 o, excepcionalment, més reduïdes, si les mesures del dibuix ho exigeixen.



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

- iii. Plànol o plànols que representin allò que es pretén realitzar, a escala no inferior a 1:100 o, excepcionalment, més reduïda, si les mesures del dibuix ho exigeixen.
3. Quan la naturalesa de l'operació, obra o instal·lació no requereixi l'elaboració d'un Projecte Tècnic amb el contingut que s'especifica en aquest article, s'expressaran en la Memòria les raons del canvi documental i el contingut que es dona al Projecte.
  - a. Si l'edifici, construcció o conjunt està numerat en el catàleg d'aquestes Normes, o ha estat afectat per un Pla Especial de Protecció o per les Normes de naturalesa superior emanades de la Generalitat.
  - b. Destí de la finca i aquell que se li pretén donar.
  - c. Plànol o plànols representatius de l'estat actual de l'edificació.
  - d. Fotografia o fotografies que mostrin, des de les diverses perspectives precises, l'estat actual de l'edificació.

### Article 20

#### *Procediment per a l'atorgament de llicències*

1. El procediment per a l'atorgament de llicències d'edificació s'ajustarà al que preveu la legislació de Règim Local.
2. Els actes d'atorgament de llicències, a més de ser notificats al sol·licitant i a persones que compareguin en el tràmit, es publicaran en el taulell d'anuncis amb les dades següents:
  - a. Nom i domicili del sol·licitant de la llicència.
  - b. Situació de la finca.
  - c. Índole de l'operació, obra o instal·lació autoritzada, amb expressió, quan es tracti d'obres d'edificació, de les característiques de la construcció projectada (nombre de plantes, superfície edificada i altres que es creguin convenients).
  - d. Recurs procedent, amb expressió de l'òrgan davant del qual s'haurà de presentar, i termini per interposar-lo.

### Article 21

#### *Contingut de les llicències*

1. Tot allò que es disposa en aquestes Normes respecte a condicions d'estètica, higièniques o d'altra mena estarà implícitament inclòs en el contingut de l'acta d'atorgament de llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut explícitament, expressat en les clàusules d'aquestes llicències i, a més, el contingut implícit, resultant de les disposicions establertes en aquestes Normes, per raó de tipus de zona, la classe i destí del sòl, condicions d'edificació, d'ús, i edificabilitat.
2. Amb la finalitat de facilitar l'obtenció de l'atorgament de llicències d'edificació, es poden demanar a l'Ajuntament certificats urbanístics afectes d'edificació o cèdules urbanístiques que determinin la qualificació, l'edificabilitat, les condicions d'ús i d'edificació, i que facin constar la situació de la gestió urbanística: definició del sistema d'actuació i exigència de la reparcel·lació, en cas de ser necessari. Aquest certificat serà expedit pel servei corresponent de l'Ajuntament.
3. Aquestes disposicions no són d'aplicació a les obres menors, les quals es regularan per allò que estableix el Reglament del Servei de les Corporacions Locals.
4. La vulneració de les Normes no es podrà justificar en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. El promotor, l'empresari i el tècnic director de les obres podran adreçar-se a l'Administració, que ha de concedir la llicència en sol·licitud d'informació, la qual haurà de ser facilitada en el termini de quinze dies.



## **AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS**

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

### Article 22

#### *Llicències de parcel·lació*

1. A més del que preveu l'article 19 en la sol·licitud de llicències de parcel·lació, s'expressarà el següent:
  - a. Referència a les Normes que, segons la zona o Pla Parcial, estableixen les condicions de parcel·lació
  - b. Plànol de delimitació de les parcel·les, amb expressió de la superfície de cadascuna i la localització
2. El projecte estarà integrat, com a mínim, pels documents següents:
  - a. Memòria on es descrigui la finca a parcel·lar i es justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació de parcel·lació.
  - b. Informació urbanística de les finques objecte de parcel·lació.
  - c. Plànol de situació a escala no inferior a 1:2000.
  - d. Plànol d'informació a la mateixa escala.
  - e. Plànol de parcel·lació a escala 1:500.

### Article 23

#### *Edificacions de caràcter artístic, històric, tradicional o típic*

Quan la sol·licitud de llicència es refereix a demolició, reparació, reforma o ampliació d'un edifici o construcció catalogat d'artístic, històric, típic o tradicional, o d'un edifici o construcció que formi part d'un grup d'aquest caràcter, haurà d'expressar, inclosos els requeriments generals fixats en l'article 19 corresponent a les sol·licituds de llicència, autorització quan correspongui, del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

### Article 24

#### *Condicions de l'atorgament*

Les llicències seran atorgades amb subjecció a allò que disposen aquestes Normes i Reglaments d'aplicació pel que fa a la classe de sòl, el tipus de zona i al destí, a les condicions d'aprofitament, d'edificabilitat i d'ús que es preveuen.

## **TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

### **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS COMUNES**

### Article 25

#### *Classificació del Sòl*

1. Aquestes Normes Subsidiàries classifiquen el sòl del terme municipal en: sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable. La delimitació d'aquests tipus de sòl es fa en la sèrie de plànols a escala 1:25000 i 1:2000.
2. La conversió del sòl urbanitzable en sòl urbà s'operarà mitjançant l'execució del Pla Parcial corresponent, a mesura que tots els elements d'urbanització que s'hi exigeixin vagin sent realitzats i es vagi fent la seva recepció per l'acta administrativa corresponent, per la Corporació Municipal i complimentada la cessió dels terrenys públics.
3. La Corporació, amb la tramitació del corresponent Programa d'Actuació Urbanística, dimanant del que estableixen aquestes Normes, reflectirà els canvis succeïts en el règim urbanístic del sòl.





## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

4. De cap manera s'entendran com a urbans els sòls parcel·lats o urbanitzats il·legalment a partir de la data d'aprovació d'aquest document, tal i com determina la Llei del Sòl en exigir l'acord de la Corporació, per aprovar la corresponent delimitació, sent prova la base de treball d'aquestes Normes i la restitució cartogràfica 1:1000 elaborada per l'Ajuntament de Maçanet de Cabrenys i/o autorització legal pertinent.

### Article 26

#### *Sistemes generals*

1. L'estructura general del territori ve garantida en les Normes per la determinació que, en cada classe de sòl, fa dels sòls adscrits a:
  - a. Xarxa viària bàsica i carrers principals o estructurats. El traçat de les noves vies de xarxa viària bàsica són indicatives, quan es redactin els corresponents projectes es podran adaptar a la topografia o camins existents.
  - b. Espais lliures destinats a jardins i places, parcs i protecció dels sistemes de transports i dels marges inundables de rius, rieres i torrents.
  - c. Equipaments i dotacions comunitaris.
  - d. Serveis tècnics per a l'abastament d'aigua i energia elèctrica i per la depuració dels elements residuals i l'eliminació de les escombraries i les deixalles.
2. L'alteració dels sistemes generals o d'alguns dels seus elements exigirà la modificació d'aquestes Normes Subsidiàries de Planejament, exigint-se l'adequada substitució d'aquells, en el seu cas.

## CAPÍTOL II. REGULACIÓ DETALLADA DELS SISTEMES (1)

### SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 27

##### *Contingut d'aquest capítol*

1. Els sistemes generals reglats en aquest capítol són el conjunt d'elements, d'àmbit urbà, que, ordenadament interrelacionats, contribueixen a assolir els objectius de planejament en matèria de comunicacions, espais lliures, serveis tècnics i equipaments comunitaris, a nivell d'ordenació territorial.
2. Són denominats sistemes locals complementaris (vialitat, aparcaments, dotacions) aquells que complementen, a nivell sectorial o d'àmbit d'actuació, l'estructura integrada pels sistemes generals.

#### Article 28

##### *Actuació dels sistemes generals*

Els sòls que les Normes destinen a sistemes generals: sistemes de comunicacions, equipaments comunitaris, per a instal·lacions de serveis tècnics i parcs urbans, hom els obtindrà sempre que no estiguin compresos dins de sectors de planejament, mitjançant el sistema d'expropiació. Cal exceptuar-ne els sòls per a equipaments que siguin en l'actualitat de domini i gestió privada, i aquells que abasti en el futur aquest règim de titularitat de l'equipament.

#### Article 29

##### *Titularitat i afectació del sòl*

1. El sòl que aquestes Normes Subsidiàries afectin a sistemes generals queda vinculat a aquest destí. La titularitat o afectació pública a l'ús general o al servei públic i, per



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

aquesta finalitat i destí, o aplicació del règim propi del domini públic, és operativa només després que l'Administració hagi adquirit el sòl, a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, fins i tot en l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en aquells casos en què sigui procedent per la Llei. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà sent propietat privada, però estant vinculada al destí assenyalat.

2. La titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de concessió de domini públic, respecte d'aquells sistemes generals en què aquesta forma de gestió d'aprofitament sigui compatible amb la naturalesa del bé o els objectius d'aquesta Norma Subsidiària.

### Article 30

#### *Sistemes locals*

1. L'estructura general del territori es complementa a nivell local en el sòl urbà, per les alineacions o previsions d'alineació que es mantenen, llevat dels casos en què aquestes Normes les modifiquin explícitament i les previsions per a jardins, dotacions i espais lliures.
2. L'estructura general del territori es complementarà a nivell local en el sòl urbanitzable per les previsions que en els Plans Parcials es facin per:
  - a. Carrers locals i vies d'accés.
  - b. Espais lliures entre edificació i jardins.
  - c. Estacionaments.
  - d. Dotacions comunitàries, de conformitat amb la proporció assenyalada a cada sector per aquestes Normes.
3. La modificació dels sistemes locals assenyalats en aquestes Normes no exigirà la revisió de les Normes. Quant a les previsions fixades per a jardins, dotacions i equipaments, sense pèrdua de la seva mida ni objectiu, podran ser objecte de precisió i assenyalament per mitjà del Pla Especial oportú i/o projecte específic.
4. En sòl urbà, els sistemes generals o locals s'obtindran per expropiació o qualsevol altre títol quan sigui impossible delimitar una unitat d'actuació o un àmbit de desenvolupament que permeti, prèvia reparcel·lació física o subsidiàriament econòmica, la seva cessió gratuïta.

### Article 31

#### *Gestió del sòl per sistemes locals*

Les cessions de sòl, pel que en aquestes Normes Subsidiàries es qualifica com a sistemes locals públics, es regularan, en el seu règim de gestió, segons el que disposa la Llei del Sòl i el Reglament de Gestió, segons el sistema d'actuació i tot el que disposen aquestes Normes en les diverses zones i sectors segons règim urbanístic establert.

## **SECCIÓ SEGONA. XARXA VIÀRIA (1.1)**

### Article 32

#### *Sistemes generals de comunicacions*

Les Normes Subsidiàries estableixen les previsions del sistema general de comunicacions i de les franges de protecció que necessiten les xarxes viàries bàsiques.



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

### Article 33

#### *La xarxa viària bàsica*

1. La xarxa viària bàsica comprèn les vies i els espais reservats per a ser vies que tenen caràcter fonamental per a l'ordenació del territori, l'estructuració de l'activitat i dels sectors de la població.
2. El règim de protecció i traçat de la xarxa serà el que correspongui segons la legislació vigent pel que fa a les vies de l'Estat, la Generalitat de Catalunya i les Diputacions.
3. A més de la xarxa viària bàsica, aquesta es complementarà per una xarxa de carrers, secundària o local, que dóna accés a les edificacions i enllaça les vies bàsiques.

## SECCIÓ TERCERA. ESPAIS LLIURES (1.2)

### Article 34

#### *Zones verdes (1.2a)*

Són zones verdes els espais lliures a sistematitzar amb arbres que tenen una superfície superior als dos mil cinc-cents metres quadrats, i s'hi pot inscriure una circumferència de 30 metres de diàmetre mínim.

### Article 35

#### *Usos permesos*

1. En les zones verdes, sense pèrdua del domini públic, només s'admeten els usos públics, i les edificacions respectaran les següents condicions:
  - a. Les edificacions no sobrepassaran l'ocupació del cinc per cent (5%) de la superfície de la zona en servei en el moment en què es projectin.
  - b. L'alçada màxima de les edificacions o instal·lacions serà de sis metres (6 m).
  - c. La xarxa de servei i estacionament a l'aire lliure no excedirà el cinc per cent (5%) de la superfície qualificada.

### Article 36

#### *Jardins urbans i places (1.2b)*

1. Són jardins urbans i places els sòls de domini públic destinats a espais lliures a sistematitzar amb arbrat i jardineria, la superfície dels quals és inferior als dos mil cinc-cents metres quadrats d'extensió.
2. Les Normes Subsidiàries destinen a jardins urbans i places els que ho són actualment de fet, i en compliment d'obligacions dimanades d'acords de planejament en curs d'execució i aquells que, per exigències de la millora urbana, es preveuen, de nou, en els diferents sectors.

### Article 37

#### *Usos permesos*

En les àrees per a jardí urbà i plaça, sense pèrdua del domini públic, només s'hi admeten els usos públics i els usos col·lectius que en qualsevol cas pugui definir un Pla Especial aprovat a l'efecte i que respectin en qualsevol cas les condicions següents:

1. No s'admet cap tipus d'edificació, excepte instal·lacions de joc i esbarjo que no sobrepassin el cinc per cent (5%) de la superfície del parc en servei en el moment en què es projectin.
2. L'estacionament de superfície de carrers per a cotxes no representarà més del deu per cent (10%) de la seva extensió i, en cas de fer-se soterranis per mitjà de concessió



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

administrativa o per empresa pública, caldrà garantir l'enjardinament i arborització d'aquests espais en un gruix d'un metre de terra i drenatges adequats.

3. La composició de l'espai haurà de ser unitària, no es permet el trossejament de l'espai que li faci perdre el seu caràcter unitari representatiu.

### SECCIÓ QUARTA. EQUIPAMENTS (1.3)

#### Article 38

##### *Disposicions generals*

Com elements de l'estructura general i orgànica del territori, aquestes Normes Subsidiàries destinen a equipaments i dotacions comunitàries els sòls identificats amb clau (1.3).

#### Article 39

##### *Equipaments i dotacions comunitàries*

1. Els sòls per a equipaments i dotacions comunitàries segons el seu destí es classifiquen en:
  - 1.3 a) Equipaments públics administratius, turístics
  - 1.3 b) Equipaments religiosos. Temples i centres religiosos
  - 1.3 c) Equipaments docents i culturals
  - 1.3 d) Equipaments esportius i recreatius
  - 1.3 e) Cementiri
  - 1.3 f) Serveis, aparcament. Instal·lacions de caràcter tècnic de servei a la comunitat i zones d'aparcament públic
  - 1.3 g) Equipaments privats

#### Article 40

##### *Destí dels equipaments actuals*

1. Els equipaments quedaran afectats al destí i tipus existent en el moment de l'aprovació de les Normes Subsidiàries segons la classificació de l'article anterior.
2. Per al canvi del tipus d'equipaments, s'haurà de sol·licitar, prèviament a la presentació del Pla Especial d'Ordenació de cada emplaçament, autorització per al canvi, perquè la Corporació Municipal podria denegar l'aprovació del Pla motivat en la voluntat d'evitar l'increment dels dèficits urbanístics.
3. En sòl urbà es puntualitzen com de titularitat pública les zones esportives, d'esbarjo i lleure de domini públic i d'ús públic en el moment de la publicació de les Normes.

#### Article 41

##### *Condicions d'edificació*

1. L'edificació a les àrees d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals, que caldrà respectar, i a la integració en el sector on s'emplacin. Caldrà, doncs, determinar les diferents condicions urbanístiques en el Pla Especial.
2. Aquestes estaran obligades a observar:
  - a. En sòl urbà, regirà el tipus d'ordenació de les zones menys desfavorables, en termes d'edificabilitat, en què s'emplaça l'equipament o, si es dona el cas, de la zona contigua. Una instal·lació destinada a equipament no pot desfigurar la morfologia de l'entorn on va situada.
  - b. En sòl urbanitzable, regiran les regles següents:
    - Tipus d'ordenació: edificació aïllada.



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

- Alçada màxima: set metres, que podrà ser sobrepassada excepcionalment quan es justifiquin les característiques i finalitats de l'equipament.
  - Ocupació màxima en planta baixa: quaranta per cent (40%).
  - Intensitat neta d'edificació: zero coma sis metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,6 m<sup>2</sup> st/ m<sup>2</sup> s).
  - Forma i distribució de l'edificació: la forma i distribució dels cossos de l'edificació hauran de permetre la sistematització d'espais de l'interior dels solars per a jardins i patis.
3. Els locals destinats a espectacles públics, sales de festes i similars no es podran establir afrontant amb edificis d'ús religiós, cultural o sanitari, si no és que hi ha una separació mínima de catorze metres (14 m).

### SECCIÓ CINQUENA. PROTECCIONS I SERVITUDS (1.4)

#### Article 42

##### *Protecció de torrents i rieres (1.4a)*

Són les zones per on tenen el curs les rieres i **escorrentius** naturals provinents dels relleus topogràfics. S'estableix una franja mínima de protecció de 5 metres. A més:

1. Ha de quedar garantit que no s'inundaran aquestes terres en règim d'avingudes normals.
2. Per qualsevol tipus d'intervenció o modificació d'aquestes zones, serà preceptiva la llicència municipal i l'informe favorable de la Junta d'Aigües i/o altres organismes vinculants.

#### Article 43

##### *Servitud de carreteres (1.4b)*

1. Les Normes Subsidiàries de Planejament delimiten les franges lliures adjacents als sistemes de comunicació dedicades a la protecció dels sistemes generals. El sòl d'aquestes franges no pot ser edificat i, en el cas de la xarxa viària, el seu accés no pot ser lateralment restringit; s'han de preveure, en les travessies urbanes, les restriccions fixades per la Llei de Carreteres, en sòl urbanitzable espais lliures privats sense accés des de la via objecte de protecció (o vies laterals de servei) i en sòl no urbanitzable, manteniment exclusiu de la xarxa de camins rurals.
2. S'estableixen els tipus de vies següents:
  - a. Distribuïdors generals: vies de trànsit intern de traça especialitzada per raó dels seus fluxos i els nivells de servei exigibles. Comprèn les carreteres comarcals i locals, així com els camins veïnals i les artèries d'interrelació urbana entre sectors de la població.
  - b. Xarxa local: carrers fonamentals per a l'estructura urbana, per la seva posició, les activitats que localitza i els sectors urbans que relaciona.

### CAPÍTOL III. REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (2)

#### SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 44

##### *Qualificació de sòl urbà*



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

1. Les Normes Subsidiàries delimiten el sòl urbà de conformitat amb les condicions establertes per la Llei del Sòl sobre edificació i urbanització i, pel grau de consolidació històrica del teixit urbà en el seu procés de creixement motivat pels assentaments residencials del Municipi de Maçanet.
2. Aquestes Normes Subsidiàries:
  - a. Reestructuren els sistemes generals per atendre especialment les majors exigències d'espais lliures, de xarxa viària i equipament, conseqüència del desenvolupament econòmic i social.
  - b. Proposen les condicions d'edificació de les zones per determinar densitats, evitar incorreccions de les anteriors actuacions i adaptar els límits a les condicions d'edificació existents per voluntat de respecte a l'ordenació física que convé conservar.
  - c. Delimiten el sòl urbà d'acord amb els criteris i objectius fixats per la Corporació Municipal de Maçanet i amb el vistiplau majoritari de la població.

### Article 45

#### Zones

1. En el sòl urbà, la regulació detallada dels usos i condicions d'edificació dels sòls no adscrits a carrers, jardins, espais lliures públics, equipaments i dotacions col·lectives, s'ha realitzat per zones, sent normatiu el corresponent plànol a escala 1:1000 i 1:2000.
2. L'assenyalament d'aquestes zones en sòl urbà s'ha delimitat a partir de les propostes sotmeses a consideració dels ciutadans de Maçanet i després d'una anàlisi de la història de les anteriors Normes Subsidiàries.
3. S'han mantingut els criteris i delimitacions zonals de les Normes Subsidiàries que són motiu de revisió, i s'evita tota modificació substancial.
4. L'assenyalament qualifica un sector o sòl urbà amb un tipus de zona en què les seves condicions d'edificació i tipus d'ordenació siguin coincidents amb els d'edificació existent, i que no suposin increments de la intensitat d'edificació del sector per augment d'alçada o menor superfície de parcel·la.
5. S'entendran qualificats en el règim d'edificació i usos fixats per aquestes normes, els sòls privats destinats en l'ordenació física per ser edificats un cop detrets els sòls per a sistemes generals i locals, tal i com ho determinen aquestes Normes en sòl urbà.

### Article 46

#### *Ajustos en els límits dels sectors i de les unitats d'actuació*

Els Plans Especials, els Estudis de Detall i els Plans Parcial podran ajustar els límits sense alterar la superfície i edificabilitat per causa de:

- a. Alineacions i línies d'edificació
- b. Relleu del terreny
- c. Els límits de les propietats
- d. L'existència d'arbrat, vegetació o altres elements naturals o artificials que en justifiquin la correcció.

### Article 47

#### *Abast de les condicions d'edificació de les zones*

Les condicions d'edificació establertes per a les diverses "zones" són d'aplicació per als edificis o obres de nova planta.

Les obres de millora o de reforma d'edificis existents disconformes en el seu volum a allò fixat, però que l'edifici estigui emparat per llicència municipal, no resultaran fora d'ordenació.



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

En aquests edificis, es permetran obres de millora, estabilitat, higiene, reestructuració i canvi d'ús, admesos per la zona d'aplicació.

No estan permeses obres d'ampliació que comportin sobrepassar els paràmetres establerts en la zona.

### Article 48

#### *Tipus d'ordenació de l'edificació*

Els tipus d'ordenació de l'edificació són els següents:

- a. Edificacions segons alineacions de vial: correspon a una edificació entre mitgeres, al llarg dels carrers o vials, regida bàsicament per l'alçada màxima en funció de l'amplada del carrer o vial i per la profunditat edificable.
- b. Edificació aïllada: edificació aïllada establerta en atenció a la forma i superfície de parcel·la i regulada bàsicament fent atenció als següents factors: alçada màxima, índex d'intensitat d'edificació, percentatge màxim d'ocupació de parcel·la i distàncies mínimes fins a les seves partions.

### Article 49

#### *Caràcter dels màxims volums*

1. Les condicions d'edificació establertes per a cada tipus d'ordenació fixen, complint-les totes alhora, les màximes envoltants dels volums d'edificació que permeten aquestes Normes.
2. Les envoltants de volum estableixen uns límits que no poden ser sobrepassats. Aquests límits no són obligatoris fins als seus valors màxims ni en les obres de nova planta ni en les d'ampliació, llevat d'aquells supòsits en què una norma específica imposi el deure d'edificar fins als límits màxims esmentats.

### Article 50

#### *Edificabilitat bruta i intensitat d'edificació*

1. L'índex d'edificabilitat brut és la relació que hi ha entre la superfície de sostre edificable i la màxima superfície de sòl ordenat per a usos privats i públics, en una illa de sòl urbà o sector de sòl urbanitzable.
2. La intensitat d'edificació és la relació que hi ha entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl parcel·lable.

### Article 51

#### *Índex d'edificabilitat net d'edificació per parcel·la*

1. L'índex d'edificabilitat net d'edificació per parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la seva superfície. L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de la distribució, en totes les plantes, del sostre autoritzat.
2. En el còmput de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani. En l'edificabilitat també es computaran els cossos sortints tancats o semitancats, els celoberts i els patis de ventilació.
3. L'edificabilitat total no superarà, en les parcel·les en pendent, la que resulti de l'edificació en terreny en pla horitzontal, situat en un pla, en el centre de gravetat de l'edifici.

### Article 52

#### *Cessions gratuïtes en sòl urbà*



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

1. Les cessions gratuïtes obligatòries en sòl urbà es delimiten en el plànol normatiu i s'assenyala la seva ubicació.  
Aquestes cessions, de conformitat amb la Llei del Sòl vigent, tindran l'extensió següent:
  - a. El sòl destinat a l'obertura, ampliació o eixamplament de vials
  - b. El sòl destinat a jardins públics
  - c. El sòl destinat a equipaments públics
2. La cessió gratuïta i obligatòria s'estén a la totalitat dels terrenys necessaris per als destins indicats anteriorment. Quan les cessions excedeixin dels límits previstos i suposin una lesió per als propietaris, s'estarà supeditat al que estipula la legislació vigent.

### Article 52a

#### *Pla Especial de Millora Urbana "el Sorrer"*

Es delimita un àmbit de Pla Especial de Millora Urbana en la zona "el Sorrer" que ha de garantir la seva accessibilitat amb la vialitat proposada.

1. Caldrà preveure el 15% de la seva superfície per a sòl de cessions.
2. La tipologia edificatòria serà la que correspon a la secció quarta (clau 2.3) (Subzona 2.3c).

### Article 52b

#### *Unitat d'Actuació "prat Gran"*

Es delimita l'àmbit d'Unitat d'Actuació discontinua sector del "prat Gran".

1. La línia d'edificació se situarà a vint-i-cinc metres (25 m) de l'aresta exterior de la carretera **GI-503**.
2. Caldrà preveure la cessió de la franja de zona verda de deu metres (10 m) de profunditat.
3. El projecte d'urbanització contemplarà la realització del vial previst, situat a cota 345, i l'execució de la zona verda en forma de passeig urbà.

### Article 52c

#### *Infraestructures*

Totes les xarxes d'infraestructures o serveis urbanístics que es modifiquin o siguin de nova implantació i que transcorrin dins dels sectors classificats com a urbans o que hagin d'esdevenir urbans, s'executaran de forma soterrada, a fi i efecte de millorar l'entorn dels sectors.

## **SECCIÓ SEGONA. CASC ANTIC (2.1)**

### Article 53

#### *Definició*

1. Comprèn el centre històric del poble de Maçanet de Cabrenys als efectes de preservació i protecció.
2. En aquesta zona, es pretén la conservació de l'estructura urbana i edificatòria i, per tant, aquestes normes regulen tant la possible substitució volumètrica d'una edificació antiga, com la preservació dels sectors d'arquitectura d'interès històric, artístic i típic.
3. En els projectes de remodelació, rehabilitació i millora del casc antic, es procurarà conservar el còmput urbà amb totes les característiques històrico-artístiques, típiques o tradicionals.





## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

### Article 54

#### *Edificabilitat*

1. L'edificabilitat a la zona del casc antic resulta de les condicions d'edificació existents i del fet que en aquestes Normes es pretén definir com referir-s'hi i també resulta de les genèriques al tipus d'ordenació segons alineació de vial.
2. L'edificació seguirà les condicions existents tant arquitectòniques com tipològiques per garantir la composició de façanes i característiques distributives de l'edificació, jardins i patis.
3. La conservació i substitució de l'edificació antiga es realitzarà per promig d'alçada de les existents, fondària màxima, segons especificacions dels plànols normatius de casc urbà, amb l'obligació de mantenir els elements principals de la composició arquitectònica existents de les façanes.

### Article 55

#### *Condicions de l'edificació*

1. Alineacions. Les alineacions seran les definides per les línies de façana i seran invariables encara que posseeixin reculades, excepte quan es rectifiquin o modifiquin per Pla Especial o Estudi de Detall.  
No és obligatori que l'edificació ocupi tota la façana. Pot retrocedir part de la façana o separar-se de l'edificació veïna, sempre que resolgui les obertures i el tractament de la façana. La reculada serà obligatòria quan hi hagi jardins i patis que sigui obligat conservar. En aquest supòsit, l'edificació podrà ajustar-se al volum de la ja existent. Les parets mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb material de façana. Es prohibeixen els acabaments en envà pluvial vist, i els enlluïts i revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.
2. Alçada reguladora. Segons la mitjana de les edificacions adjacents, sense que entrin en el còmput les façanes dels solars no edificats, o només en planta baixa, amb una alçada màxima de nou metres i mig (9,50 m). El nombre límit de plantes admeses serà de tres (PB + 2PP), la planta baixa no serà d'alçada inferior als tres metres (3 m).
3. Façana mínima. La longitud de façana serà la de la parcel·lació cadastral, i s'obligarà a l'ús unifamiliar o usos no residencials els solars de façana inferior als quatre metres vuitanta (4,80 m).
4. Profunditat màxima edificable. En el cas de substitució de l'edificació, la profunditat edificable serà l'establerta en els plànols normatius de casc urbà.
5. Ventilació i salubritat. En la disposició de vivendes o altre departament on es resideixi, cap podrà ventilar exclusivament a celobert o pati d'il·luminació.
6. Espai lliure a l'interior d'illa. Els espais interiors d'illa quedaran lliures d'edificació i hauran de ser objecte de preservació o, a ser possible, enjardinar-se o conrear-se com a horts. En tot cas, s'admetran pavellons auxiliars de trenta metres quadrats (30 m<sup>2</sup>) de superfície màxima per parcel·la, i hauran de quedar exempts de l'edificació principal.
7. Cossos i elements sobre el carrer. S'admeten:
  - a. Els balcons que no sobresurtin més de vint centímetres (20 cm) en carrers de menys de sis metres (6 m), i quaranta-cinc centímetres (45 cm) a aquells de més de 6 metres (6 m) i menys de dotze metres (12 m); aquests balcons seran amb els laterals ortogonals a la façana i amb barana de barretes de ferro.  
Les lloses dels balcons es remataran en el seu perímetre amb motlures decreixents en la seva part inferior i no sobrepassaran els 12 cm de gruix. Quant a la longitud, les lloses no podran sobrepassar la meitat de l'amplada de la façana.



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

- b. Són obligats els sortints de cornises i ràfecs de coberta amb un vol màxim de trenta centímetres (30 cm).  
S'admeten els sortints de terrats i cobertes planes amb un vol màxim de quinze centímetres (15 cm).
  - c. Es prohibeixen els cossos d'edificació sortints del parament de façana closos o semiclosos.
8. Característiques estètiques i de composició:
- a. Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents, tot conservant la seva tipologia.  
Les obertures de façana tindran proporcions verticals i s'ordenaran segons eixos de composició vertical de la següent manera:  
Façanes de menys de 6 m = 2 eixos  
Façanes entre 6 i 8 m = 3 eixos  
Façanes entre 8 i 10 m = 4 eixos  
Façanes superiors a 10 m =  $L/3 + 1$  eix  
L és la longitud de la façana.  
La superfície total de les obertures de façana no superarà el 40% de tot el pla de façana. Es prohibeix la concentració de més del 50% de la superfície de forats en una sola planta.  
Les obertures se separaran un mínim de 80 cm de les mitgeres. S'exceptuaran d'aquesta regla aquelles obertures que, en virtut de la seva funcionalitat, no puguin respectar aquest tipus de composició. Això no obstant, s'hauran d'integrar en la composició formal de la façana.
  - b. El teulat serà de teula amb pendent màxim del trenta per cent (30%) de dos vessants, del color local, excepte en el cas dels cossos d'edificació auxiliar o secundaris, que podran tenir-lo en diferent direcció o pla.
  - c. L'edificació s'organitzarà en alçada al voltant de les escales entre plantes de forma similar a com l'edificació antiga s'organitza i es relaciona de l'exterior al carrer.
  - d. En la realització dels elements que formen l'estructura externa, queden subjectes a informe exprés els següents materials i mètodes o elements constructius:
    - Obra de fàbrica vista, tant el manual com el mecànic
    - Aplacat de marbre i pedra no originari del lloc
    - Gelosies de vidre i ceràmica
    - Parets de vidre
    - Plafó de plàstic
    - Pissarra
    - Fusteria metàl·lica
    - Elements de ceràmica vidriada
    - Ampit de balcons i terrasses massisses
    - Caixes de persianes marcades en façana
    - Entregues de forjat vistes en façana
    - I tots aquells materials que no es corresponguin amb el caràcter de l'actual casc antic
  - e. Així mateix, s'haurà d'observar en totes les edificacions i espais del Casc Antic la prohibició de fixar cartells sobre banderes lluminoses de plàstic blanc i lletres impreses a sobre, alhora que queden prohibides les tanques publicitàries i cartelleres d'anuncis privades.



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

Els rètols hauran de ser escrits amb lletres soltes de motllo, proporcionals a l'indicador, amb mitjans de caràcter antic o objectes simbòlics usuals o en impressió sobre bases planes en segon terme o vidres.

- f. Les sol·licituds de llicència s'acompanyaran de fotografies de l'emplaçament i, en els sectors de conservació estricta, d'alçats de les cases veïnes.

### Article 56

#### *Condicions d'ús*

En aquesta zona, es permeten els usos següents:

1. Habitatge. Es permet en totes les seves categories. Serà obligatori l'habitatge unifamiliar en els sectors que amb anterioritat a aquestes Normes Subsidiàries, estaven subjectes a aquesta categoria.
2. Residencial. S'admet.
3. Comercial. S'admet en edificis exclusius sense limitació, i a planta baixa dels habitatges plurifamiliars fins a un màxim de superfície del local de sis-cents metres quadrats (600 m<sup>2</sup>). A àrees d'habitatge unifamiliar s'admeten locals de fins a dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m<sup>2</sup>).
4. Religios i Cultural. S'admet.
5. Oficines. S'admet.
6. Industrial. S'admeten únicament les indústries de categoria primera en situació 2a, 2b i 2c. No s'admeten les estacions de servei i els tallers de reparació de vehicles, amb limitacions segons l'accés i la proximitat a usos públics.

### Article 57

#### *Condicions sobre la gestió i execució*

L'Ajuntament podrà redactar projectes de millora urbana del Casc Antic de Maçanet per tal de desenvolupar:

- Obres de millora, de serveis urbanístics, pavimentació, enllumenat, etc.
- Mesures de protecció i conservació dels edificis, estructuració viària, habitabilitat.
- Catalogació, si s'escau, d'edificis o elements arquitectònics que cal conservar.

La figura urbanística que acollirà el desenvolupament d'aquest expedient serà la de Plans Especials per a temes d'ordenació, i la de Projectes d'Urbanització per a l'execució d'obra de millora.

## **SECCIÓ TERCERA. EIXAMPLE (2.2)**

### Article 58

#### *Definició*

Comprèn els eixamples urbans on va tenir lloc l'expansió urbana.

Les normes preveuen una descongestió de la densitat autoritzada i deixen establerts definitivament tots els paràmetres normatius.

S'estableixen dues subzones:

- Subzona 2.2a
- Subzona 2.2b

### Article 59

#### *Edificabilitat*

1. El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial.



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

2. Quan es desenvolupin operacions de remodelació d'una illa, o estudis de detall sobre illes buides, l'edificabilitat màxima sobre rasant o sòl natural serà de zero coma vuit metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl ( $0,8 \text{ m}^2 \text{ st/ m}^2 \text{ s}$ ). L'edificabilitat vindrà referida a la superfície de terreny de domini privat exclosos els vials, camins o passos oberts existents abans de l'ordenació. Aquestes ordenacions reservaran com a mínim un trenta per cent (30%) del sòl entre alineacions per espais lliures: places, jardins o dotacions públiques complementàries a la residència, segons siguin les exigències urbanístiques del lloc o les necessitats de dotacions públiques estimades per la Corporació Municipal.

### Article 60

#### *Pla Especial de Reforma Interior*

1. La Corporació podrà acordar el desenvolupament de Plans Especials de Reforma Interior per a aquells sectors que cregui oportú:
  - a. Per reserves per espais lliures i afeccions per a equipaments.
  - b. Per reduccions generals de les condicions d'edificació o, simultàniament, actuar sobre ambdós extrems a fi de garantir l'equilibri justificat entre demandes col·lectives de poblament i la seva satisfacció, en el marc de la millora de la qualitat de vida i de les possibilitats d'inversió municipal.
2. Aquests Plans Especials es regiran pel que estipula l'ordre urbanística vigent. L'acord vindrà justificat per l'informe tècnic suficient, explicitació dels objectius i previsions pressupostàries a incloure en diferents exercicis.

### Article 61

#### *Condicions d'edificació*

Les condicions d'edificació a la zona d'eixample urbà són les següents:

1. Alineacions: són les establertes en el plànol a escala 1:1000 d'aquestes Normes Subsidiàries.
2. Alçada: l'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes seran els que s'estableixen en la taula següent:

Subzona	A.R.M.	Nombre de plantes
Subzona 2.2a	9,20 m	3 (PB + 2 PP)
Subzona 2.2b	6,40 m	2 (PB + 1 PP)

L'alçada mínima de les plantes, inclosos els forjats i paviments, serà de dos metres vuitanta (2,80 m) en planta pis, i de tres metres trenta (3,30 m) en planta baixa.

3. Façana mínima: l'amplada de façana mínima permesa serà de cinc metres (5 m).
4. Cossos sortints: es prohibeixen els cossos d'edificació sortints del parament de façana closos o semiclosos en els edificis a carrers de menys de vuit metres (8 m) d'amplada.
5. Es prohibeixen els cossos d'àtic i qualsevol tipus de volum per sobre l'alçada reguladora màxima, excepte els de coberta.
6. Espai lliure interior d'illa: l'edificació a l'interior d'illa, quan sigui permesa per l'ordenança, tindrà una alçada màxima igual a la de la planta baixa de l'edifici corresponent, i no sobrepassarà mai el màxim de quatre metres cinquanta (4,50 m) mesurats des de la cota de referència de l'alçada reguladora, i es cobrirà amb terrat pla a "la catalana".
7. Profunditat edificable: queda regulada en la documentació gràfica.



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

### Article 62

#### Condicions d'ús

En aquestes zones, s'admeten els usos següents:

1. Habitatge unifamiliar, plurifamiliar i apartaments. S'admeten.
2. Residencial. S'admet.
3. Comercial. S'admet.
4. Sanitari. S'admet.
5. Recreatiu. S'admet amb una superfície màxima de 100 m<sup>2</sup>.
6. Esportiu. S'admet.
7. Religios i cultural. S'admet.
8. Oficines. S'admet.
9. Industrial. S'admet l'ús industrial en la categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-a i categoria segona en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b, i la indústria de tercera categoria en les situacions 2-c, 3 i 4-b.

### SECCIÓ QUARTA. CIUTAT JARDÍ (2.3)

### Article 63

#### Definició

1. Comprèn els sòls urbans en què la tipologia respon al tipus d'ordenació segons edificació aïllada en habitatges unifamiliars en forma de ciutat jardí.
2. A la zona de ciutat jardí, s'estableixen unes subzones que fixen les diferències d'origen i predominants, responent a diferents parcel·lacions i intensitat d'edificació. Aquestes subzones són:
  - Subzona I ciutat jardí intensiva (2.3a).
  - Subzona II ciutat jardí semiintensiva (2.3b).
  - Subzona III ciutat jardí extensiva (2.3c)

### Article 64

#### Tipus d'ordenació

A totes les subzones, el tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada.

### Article 65

#### Edificabilitat

L'índex d'intensitat neta d'edificació per a cadascuna de les subzones és el que s'estableix a la taula següent, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la, descomptats els sòls de cessió obligatòria.

Subzona	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Subzona 2.3a	0,6
Subzona 2.3b	0,6
Subzona 2.3c	0,4

### Article 66

#### Condicions d'edificació

1. La superfície mínima de parcel·la, la longitud mínima de façana al carrer i l'ocupació màxima de parcel·la en aquestes subzones és la que s'estableix a la taula següent:



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

Subzona	Superfície mínima m <sup>2</sup>	Façana mínima	Ocupació
Subzona 2.3a	250 m <sup>2</sup>	12 m	40 %
Subzona 2.3b	400 m <sup>2</sup>	14 m	30 %
Subzona 2.3c	800 m <sup>2</sup>	18 m	20 %

Com a excepció al que s'estableix a la taula anterior, s'admeten parcel·les de superfícies de façana menors, quan tinguin origen en un dels casos següents:

- Quan procedeixin de segregació o divisió formulades en escriptura pública amb anterioritat a l'aprovació del primer expedient de Normes Subsidiàries de Maçanet, de data 6 d'octubre de 1982 (text refós).
- Parcel·les existents entre altres construïdes.

En aquests supòsits, l'índex net d'edificació es reduirà en la mateixa proporció en què la parcel·la té reduïda la seva superfície respecte a la mínima exigida en la taula anterior.

- L'alçada màxima per a totes les subzones és de set metres (7 m), que correspon a la planta baixa més una planta pis.
- La separació de l'edificació a les partions de la parcel·la i la separació entre edificacions en parcel·la respectaran les distàncies mínimes següents:

Subzona	Separació mínima a partions (m)			Separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la en relació a les alçades
	Façana	Lateral	Fons	
Subzona 2.3a	3	3	3	½ alçada major
Subzona 2.3b	3	3	3	½ alçada major
Subzona 2.3c	5	5	5	1 alçada

- Es permet a l'edificació auxiliar ocupar un màxim del cinc per cent (5 %) de la superfície de la parcel·la, sense esgotar la intensitat neta d'edificació establerta i amb una alçada màxima de tres metres trenta (3,30 m). L'edificació auxiliar es construirà preferentment adossada a l'edificació principal. Això no obstant, es podran ocupar les zones de reculada amb les limitacions indicades anteriorment quant a alçada, ocupació i edificabilitat.

### Article 67

#### Condicions d'ús

En la zona de ciutat jardí, s'admeten els usos següents:

- Habitatge unifamiliar. S'admet.
- Residencial. S'admet.
- Comercial. Es podran autoritzar comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m<sup>2</sup>).
- Oficines. S'admetran fins a un màxim del vint-i-cinc per cent (25%) de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals lliberals sense limitació.
- Sanitari. S'admet amb el límit màxim de cinquanta llits (50) per establiment.
- Religiós i Cultural. S'admet.



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

7. Recreatiu. S'admet amb el límit màxim de quatre-cents metres quadrats (400 m<sup>2</sup>) per establiment i instal·lació.
8. Esportiu. S'admet.

### SECCIÓ CINQUENA. ORDENACIÓ ESPECÍFICA (2.4)

#### Article 68

##### *Definició*

Comprèn el sòl urbà que, per la tipologia edificatòria existent o prevista en normativa anterior a aquest planejament, convé mantenir i no es pot incloure en la normativa general. Es tracta de zones d'edificació aïllada envoltades de jardins privats.

1. Sector Casa Nova (2.4a)
2. Sector Can Muntada (2.4b)

#### Article 69

##### *Tipus d'ordenació*

El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada en habitatges plurifamiliars amb jardí en condomini.

#### Article 70

##### *Edificabilitat*

L'índex d'intensitat neta d'edificació sobre parcel·la és de 0,60 m<sup>2</sup> st/ m<sup>2</sup> s, en el sector Casa Nova, i de 0,40 m<sup>2</sup> st/ m<sup>2</sup> s en el sector Can Muntada.

#### Article 71

##### *Condicions d'edificació*

1. Parcel·la mínima. Les parcel·les mínimes són úniques i indivisibles, amb una cabuda de:

Sector Casa Nova 1)	Parc. Cadastral 01 i 02	+/- 6.080 m <sup>2</sup>
Sector Casa Nova 2)	Parc. Cadastral 01	+/- 6.320 m <sup>2</sup>
Sector Can Muntada	Parc. Cadastral 01	8.067 m <sup>2</sup>
2. Densitat d'habitatge per parcel·la. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la serà, per excés, el resultat d'assignar com a mínim un sostre edificat promig per habitatge de cent vint-i-cinc metres quadrats (125 m<sup>2</sup>).
3. Ocupació. L'ocupació de l'edificació en planta baixa, inclosa l'edificació auxiliar, serà com a màxim d'un trenta per cent (30%) en el Sector Casa Nova i del vint per cent (20%) en el Sector Can Muntada.
4. Alçada reguladora. L'alçada reguladora per aquesta zona es fixa en planta baixa més una planta pis (PB + 1 PP), corresponent a una alçada reguladora de set metres (7 m). Les edificacions existents que sobrepassin l'alçada reguladora i el nombre de plantes establert en aquestes zones no es consideraran fora d'ordenació. Això no obstant, les noves construccions s'ajustaran a les determinacions fixades per a aquestes zones.
5. Separacions als límits. Les separacions de l'edificació a les partions de parcel·la i la separació entre edificacions respectaran les distàncies mínimes següents:
  - A façanes, cinc metres (5 m).
  - A laterals, cinc metres (5 m).
  - Entre edificacions d'una mateixa parcel·la, la separació serà igual a l'alçada de la més alta.
6. Edificació auxiliar.



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

- a. S'admeten les construccions auxiliars dins el màxim d'intensitat d'edificació establert amb límits d'alçada de tres metres trenta (3,30 m) i ocupació màxima en edificacions auxiliars del quatre per cent (4%).
- b. Aquestes construccions podran ocupar la franja de separació de façana sense sobrepassar una longitud de façana superior als sis metres (6 m) i separant-se tres metres (3 m) com a mínim de les partions.

### Article 72

#### Condicions d'ús

Les condicions d'aquestes zones són les següents:

- a. Habitatge. S'admet.
- b. Residencial. S'admet.
- c. Comercial. S'admet en planta baixa amb un límit màxim de superfície de sis-cents metres quadrats (600 m<sup>2</sup>). S'admeten els destinats a prestacions de serveis a particulars que no ocasionin molèsties, incomoditats, insalubritat o perills a plantes-pis, fins a una superfície màxima per local de dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m<sup>2</sup>).
- d. Oficines. S'admeten a locals que no excedeixin els quatre-cents metres quadrats (400 m<sup>2</sup>).
- e. Sanitari. S'admet.
- f. Esbarjo. S'admet en parcel·les de fins a dos mil cinc-cents metres quadrats (2.500 m<sup>2</sup>) per a establiments i sales amb un aforament que no excedeixi les dues-cents cinquanta places (250).
- g. Esportiu. S'admet.
- h. Religios i Cultural. S'admet.

## CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBANITZABLE (3)

### SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 73

##### Sòl urbanitzable

1. Les Normes Subsidiàries qualifiquen per a sòl urbanitzable els sectors objecte d'urbanització dins el període de vigència de les Normes. La delimitació d'aquests sectors es fa en els plànols normatius.
2. Les Normes en el sòl urbanitzable determinen:
  - a. Reserves de sòl: xarxa viària, espais lliures i equipaments comunitaris.
  - b. Delimitació de sectors per al desenvolupament del sòl urbanitzable en Plans Parciais.
  - c. Densitat màxima admesa d'habitatges per hectàrea en funció de les previsions d'equipaments i de la idoneïtat de cada lloc.
  - d. Aprofitament de cada sector.

#### Article 74

##### Edificabilitat dels sectors

1. El concepte sobre edificabilitat expressat amb els noms d' "índex d'edificabilitat bruta o de sector", "superfície de sostre edificable", utilitzats en aquestes Normes, són els que a continuació es defineixen.





## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

2. S'entén per índex d'edificabilitat bruta o sectorial el límit màxim d'edificabilitat expressat en metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl ( $m^2$  st/ $m^2$  s), referits a l'àmbit del sector.
3. La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les Normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixos i pis.  
Seran computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin.
4. En cas d'edificacions o usos ja existents, el sostre edificat d'aquells que es conservin es detraurà del sostre que resulti de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta o sectorial, excepte quan resti amb el volum disconforme al Pla Parcial sense impossibilitar l'execució del Pla.

### Article 75

#### *Destí de sòl en l'ordenació*

En l'ordenació del sector en Pla Parcial, els sòls es destinaran a un dels següents fins:

- a. Carrers, places públiques i espais d'estacionament.
- b. Espais lliures destinats a zones verdes i jardins urbans.
- c. Equipaments i dotacions comunitàries públiques.
- d. Instal·lacions per a serveis tècnics d'interès general.
- e. Susceptibles d'edificació privada, per als usos admesos en les Normes, segons els particularitzi el Pla Parcial, o lliures de titularitat privada al servei i millora de l'edificació.

### Article 76

#### *Densitat d'habitatges*

Els Plans Parcial per al desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries en sòl urbanitzable respectaran les determinacions establertes per a cada zona o subzona respecte l'ús d'habitatge, quant a nombre màxim o densitat màxima de vivendes en el sector.

### Article 77

#### *Aprofitament mitjà*

De conformitat amb el que disposa la Llei del Sòl, es determina l'aprofitament mitjà del sòl urbanitzable de cada sector que, per als usos admesos, ve mesurat per la seva edificabilitat sectorial o bruta.

### Article 78

#### *Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable*

Les cessions gratuïtes i obligatòries seran per extensió les que s'indiquen en les Normes per a cada Pla Parcial i, en tot cas, com a mínim aquelles que compleixin quanties fixades en cada tipus de sector i pels destins següents:

- a. El sòl destinat a carrers i estacionaments de superfícies públiques.
- b. El sòl destinat a espais lliures (zones verdes i jardins urbans).
- c. El sòl destinat a equipaments públics o per a altres serveis públics que el Pla Parcial determini.
- d. El 10% de l'aprofitament del sector.

### Article 79



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

### *Obres en sòl urbanitzable*

En el sòl urbanitzable, no es podran realitzar obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització del sòl urbanitzable, són indispensables el Pla Parcial, la delimitació de polígons i el Projecte d'Urbanització, Projecte i Estatuts de la Junta de Compensació. En qualsevol altre cas, les actuacions constituïran infracció urbanística greu.

### Article 80

#### *Zones de sòl urbanitzable*

Aquestes Normes Subsidiàries delimiten en el sòl urbanitzable els sectors següents:

- 3.1 Sector de desenvolupament urbà, (1)
- 3.2 Sector de desenvolupament urbà (2)
- 3.3 Sector de desenvolupament urbà (3)

## **SECCIÓ SEGONA. SECTORS DE DESENVOLUPAMENT URBÀ 3.1 – 3.2 – 3.3**

### Article 81

#### *Definició*

1. Aquests sectors comprenen els sòls urbanitzables als que, per les seves característiques físiques i la seva situació, permeten creixements urbans de densitat moderada i alt nivell ambiental.
2. El desenvolupament d'aquests sectors es realitzarà per Pla Parcial ajustat a les previsions d'aquestes Normes.

### Article 82

#### *Delimitació dels sectors i desenvolupament per etapes*

1. Les Normes fixen sectors d'obligat desenvolupament en Pla Parcial, que podran ser descompostos en polígons en funció d'etapes d'urbanització i edificació. La delimitació, malgrat ser concordant amb els criteris de la Llei, haurà de fer-se de tal manera que tots ells disposin d'igual aprofitament (mesurat per la superfície de sostre edificable pels diferents usos per unitat de superfície del polígon) i a ser factible (per garantir en cada etapa la satisfacció gradual i equitativa de les necessitats col·lectives), igual pes de les cessions obligatòries de sòl per unitat de superfície de cada polígon.
2. No caldrà que les diferents etapes incorporin totes elles igual pes. Pel que fa a cada tipus de sòl de cessió gratuïta, poden ser complementàries entre elles, però, i en cas que sigui possible, poden fer concordar les previsions amb les necessitats més deficitàries del sector.  
De la mateixa manera, no caldrà que el tipus d'ordenació de l'edificació sigui homogeni en cada polígon, sempre que se satisfacin les exigències de composició urbanística i les demandes.
3. L'àmbit del sector no podrà ampliar-se, per tal d'assegurar les previsions de creixement fetes per aquestes Normes i de coherència urbanística.

### Article 83

#### *Numeració dels sectors de desenvolupament urbà*

Les Normes Subsidiàries han delimitat els sectors que a continuació es relacionen:

Sectors	Denominació	Extensió
SDU 3.1	Sector desenvolupament urbà 1	2,35 Ha



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

SDU 3.2	Sector desenvolupament urbà 2	3,90 Ha
SDU 3.3	Sector desenvolupament urbà 3	4,15 Ha

---

### Article 84

#### *Edificabilitat*

1. L'edificabilitat sectorial per a tots els sectors de desenvolupament urbà SD 3.1, SDU 3.2 i SDU 3.3 serà de zero coma tres metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,3 m<sup>2</sup> st/ m<sup>2</sup> s).
2. L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit del sector, incloent-hi els espais lliures o els sòls destinats dins del sector a equipaments comunitaris, necessàriament públics. No entren en el còmput de l'edificabilitat els vials i carreteres exteriors de domini públic que es mantinguin i estiguin oberts.  
De la mateixa manera, tampoc es computaran els llits de les rieres, torrents i cursos d'aigua de titularitat pública.
3. Aquesta edificabilitat sectorial mesura l'aprofitament mig del sector i obra a efectes de la seva traducció en sòl edificable de cessió gratuïta a l'Administració actuant de la institució del 10% de l'aprofitament mig disposat per la Llei.  
De la mateixa manera, aquest índex, minorat amb l'anterior 10%, determinarà l'aprofitament de les finques incloses en el sector, segons la seva extensió abans de la urbanització, i amb independència del destí particular fixat en aquestes Normes als terrenys i del que detalli l'ordenació del Pla Parcial.

### Article 85

#### *Quanties de les reserves de sòl de cessió gratuïta i obligatòria*

Les actuacions en aquests sectors respectaran, en els Plans Parcials, les previsions mínimes següents:

- a. Percentatge mínim de sòl per a vials públics: 10%.
- b. Percentatge mínim de sòl per a estacionaments públics de superfície: 5%.
- c. Percentatge mínim de sòl per a espais lliures de zones verdes o jardins urbans i esportius públics: 10%.
- d. Percentatge mínim de sòl per a equipaments: 5%.

### Article 86

#### *Densitat d'habitatge*

La densitat màxima d'habitatge en cada sector de desenvolupament urbà serà de quinze habitatges (15) per hectàrea.

### Article 87

#### *Desenvolupament de l'edificació en el Pla Parcial*

1. L'ordenació física dels volums es farà a partir de la configuració dels llocs i en dimensió que sigui congruent amb l'activitat emplaçable i la mida de l'edificació.
2. Els espais lliures s'esglaonaran des d'aquells més públics als més privats, annexos a la vivenda, i situant-los sense trencar els sistemes d'activitat de la ciutat.
3. Les edificacions seran de poca alçada, de dues plantes màxim (PB + 1 PP), la qual cosa concordarà amb la densitat mitja proposada.
4. La xarxa viària connectarà de forma clara i estructurada els teixits urbans continguts, tot ordenant satisfactòriament els encontres i permetent l'organització dels fluxos en direccions úniques.



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

5. Els espais col·lectius es faran rellevants per la seva dimensió, significació i posició. Els nous teixits resoldran l'encontre amb els teixits existents tant pel que fa a continuïtat de carrers i activitat, com pel que fa a la relació formal amb les característiques tipològiques i volumètriques de les construccions existents o admeses.
6. Els cursos d'aigua i de drenatges: rases, torrents, rierols i rieres, es mantindran lliures d'ocupació per **entubaments** de clavegueres, marges artificials, terraplenats i ofecs. Les vores amb arbres de ribera es mantindran endreçades. Les canonades i vies s'emplaçaran suficientment separats d'aquests.
7. La vialitat a implantar en aquests futurs sectors de desenvolupament preveurà, en el seu disseny, la instal·lació i integració en el paisatge urbà d'espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments, per tal d'optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

### Article 88

#### *Condicions d'ús*

Per tractar-se de zones amb un caràcter exclusivament residencial, els usos que s'admeten en aquests sectors són els següents:

- a. Habitatge unifamiliar
- b. Residencial
- c. Esportiu
- d. Recreatiu

## CAPÍTOL V. REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL NO URBANITZABLE (4)

### SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 89

##### *Qualificació i Normes*

1. Aquestes Normes Subsidiàries qualifiquen de sòl no urbanitzable els terrenys que, per no ser necessaris als fins urbans, han de ser objecte de conservació i protecció.
2. El sòl no urbanitzable es regeix pel que es disposa en aquest capítol.
3. Dins del sòl no urbanitzable i, mitjançant el corresponent tràmit d'aprovació d'un Pla Especial, es podran regular i delimitar els usos autoritzats en aquesta categoria de sòl. No es podran admetre els que siguin contraris als fins generals de protecció agrícola i forestal.

#### Article 90

##### *Tramitació i Definició*

1. Les sol·licituds d'edificació i ocupació admeses es tramitaran de conformitat a les previsions del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.
2. En cap cas, els esmentats processos podran significar divisions de parcel·les rústiques que tinguin una superfície inferior a les que estableix l'article 94 d'aquestes Normes. Tot procés de parcel·lació rústic representarà perill de formació de nuclis urbans o urbanització de les finques forestals i objecte d'expedient d'infracció urbanística per avaluar les responsabilitats i sancions a què la situació creada doni lloc, a part d'obligar al restabliment de l'ordre urbanístic alterat.
3. Es qualifiquen de rústics tots els sòls no urbanitzables.

#### Article 91



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

### *Indústries en sòl rústic*

En els sòls classificats com a no urbanitzables, no s'admeten els usos industrials excepte els existents, tal i com es regulen a continuació:

1. Només s'admeten en aquests sòls el manteniment i l'ús dels existents amb anterioritat a l'aprovació de les Normes Subsidiàries.
2. Aquestes indústries podran mantenir la seva activitat i es permetran ampliacions contigües que no superin en conjunt un 50% el volum actualment edificat, i separades de les partions de la parcel·la un mínim de 10 metres (10 m) i de les carreteres, les franges de protecció establertes per la Llei de carreteres i les disposicions d'accés fixades per informe de la Direcció General de Carreteres o la Jefatura Regional segons la competència per raó de la carretera. Serà obligat plantar arbres al voltant de les instal·lacions industrials en tot el seu perímetre a fi de preservar el paisatge.
3. Les indústries existents, tot i ser recollides en el plànol de les Normes, hauran d'acreditar llicència d'edificació i llicència d'activitat de les instal·lacions adequadament classificada, així com escriptura pública de la parcel·la ocupada amb anterioritat a l'acord d'aprovació definitiva d'aquestes Normes per la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.
4. En la tramitació de la llicència d'ampliació del que disposa la Llei del Sòl vigent, serà obligatori presentar un estudi dels impactes ambientals de l'activitat sobre el medi ambient, la contaminació de l'aire, la modificació del paisatge, l'abocament de residus i l'efluvi d'afluents als torrents, rius i rases de rec o drenatge.

La sol·licitud assenyalerà les mesures correctores incorporades per evitar els efectes i farà garantia fins a la seva posta en marxa.

### Article 92

#### *Protecció de l'edificació*

S'autoritzen les obres de consolidació, conservació i millora de les edificacions existents i es restringeixen les de nova planta per protecció de l'edificació i dels espais arbrats continguts. Quan cap d'aquestes finalitats estigui en perill, s'acceptaran fixant les condicions arquitectòniques que es creguin oportunes per garantir la protecció.

### Article 93

#### *Protecció de l'arbrat i del paisatge*

1. Es conservarà l'ordenació actual de l'arbrat, jardins, àrees forestals, vegetació i similars existents. S'admetran les operacions de creació, millora i conservació d'aquest sòl i dels mantells de vegetació i arbrat.
2. A més d'allò disposat amb caràcter general a la regulació de llicències, tota sol·licitud d'obres, tala d'arbres, establiment o modificació de la jardineria i altres similars s'ajustarà a les determinacions de la Llei 6/88 i haurà d'anar acompanyada d'una memòria on es detallin les mesures que, encaminades a la creació, millora o conservació d'aquest sòl i del seu mantell de vegetació o d'arbrat, cal realitzar dins de la parcel·la on es pretén dur a terme l'operació.

Es prohibeix la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.

### Article 94

#### *Condicions d'edificació*

Les edificacions que estiguin autoritzades en sòl rústic hauran de respectar les condicions següents:



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

1. Tipus d'ordenació: serà el que és propi del sòl destinat tradicionalment a aprofitaments de conreus o forestals.
2. Volum: per cada extensió mínima de finca a efectes edificables, s'admetrà una edificació de mil metres cúbics (1.000 m<sup>3</sup>).
3. Finca rústica mínima:
  - a. En sòl d'ús agrícola. És la Unitat Mínima de Conreu que, segons el Decret 169/1983 de la Presidència de la Generalitat de Catalunya, per a Maçanet de Cabrenys és d'1 Ha en regadiu i 4,5 Ha en secà.
  - b. En sòl forestal. D'acord amb el que determina el Decret 35/1990, de 23 de febrer, sobre UNITATS MÍNIMES FORESTALS, s'estableix aquesta unitat mínima en 25 Ha.  
D'acord amb l'article 22 de la Llei Forestal, per poder autoritzar edificacions vinculades o usos agraris i, excepcionalment noves edificacions unifamiliars aïllades, caldrà que l'edificació es faci en una parcel·la coincidint amb la unitat mínima forestal, i que no es produeixi impacte ecològic en la construcció ni en les obres d'infraestructura complementària.
4. La divisió o segregació d'una finca rústica només serà vàlida quan no en resulti cap parcel·la inferior a la Unitat Mínima de Conreu i/o forestal.
5. Alçada: l'alçada màxima reguladora de les edificacions serà de sis metres i mig (6,5 m), PB + 1 PP.
6. Les separacions de les edificacions a camins de domini públic i partions seran de: deu metres (10 m) a les vores dels camins i partions d'altres parcel·les.
7. Es podran autoritzar noves edificacions destinades a serveis de carretera o restauració, en finques de superfície inferior a la finca rústica mínima, agrícola o forestal, sempre que aquestes no provinquin de segregacions d'una finca matriu.
8. Per a les xarxes de carreteres de l'Estat, la Generalitat, la Diputació i locals, serà d'obligat compliment la Llei de Carreteres vigent.  
Per qualsevol ús de les zones de domini públic, servitud i afecció, serà necessari demanar el permís corresponent a la Demarcació de Carreteres.
9. Nuclis rurals: en els nuclis rurals llistats a continuació, emplaçats en sòl rústic i definits com agrupacions de diverses cases, masos, masies i casals que formen un conjunt d'edificis agrupats a l'entorn d'una església i/o espai central comú, o bé bastides al llarg d'un camí o cruïlla de camins, no són d'adaptació els paràgrafs anteriors a aquest article, són d'aplicació les següents condicions d'edificació:
  - a. El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.
  - b. Les construccions de nova planta no podran emplaçar-se més enllà del nucli rural, definit per una distància màxima a les edificacions existents de cinquanta metres (50 m) i hauran de fer-ho recolzant-se en els actuals camins o espais comuns als nuclis de cases. Queda expressament prohibida l'obertura de nous accessos, camins o vials per servir les noves edificacions.
  - c. Les edificacions de nova planta no superaran en cap cas els mil metres cúbics (1.000 m<sup>3</sup>) de volum edificat, ni els quatre-cents metres quadrats (400 m<sup>2</sup>) de sostre edificable, incloses les edificacions auxiliars.
  - d. L'ocupació màxima de la parcel·la de referència de l'edificació, que haurà d'inscriure's com a indivisible en el Registre de la Propietat, no serà superior al cinquanta per cent (50%) de la seva superfície.
  - e. L'alçada reguladora màxima serà de sis metres i mig (6,50 m). El nombre màxim de plantes serà planta baixa més una planta pis (PB + 1 PP).



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

- f. Queden expressament prohibits, en la realització dels elements que formen l'estructura externa, els materials i mètodes definits en l'article 55 d'aquestes Normes Subsidiàries.
- g. A més d'allò establert en l'article 20 d'aquestes Normes, que fa referència a la tramitació de llicències d'edificació, en la sol·licitud de llicència a la Comissió d'Urbanisme de Girona, per a obres de nova planta, reforma, adaptació, millora i transformació de les edificacions incloses en els nuclis rurals, s'haurà d'incloure un estudi d'impacte ambiental i formal de les obres mitjançant plànols i fotografies il·lustratives de l'estat actual i de l'obra futura, tant de l'edificació com del conjunt. Al mateix temps, serà d'obligat compliment la presentació d'un plànol d'emplaçament a escala 1:500 de l'actual edificació o, en el seu cas, de la nova planta, en el qual es grafiïn la totalitat de les edificacions i masses arbòries actuals del medi rural, tot indicant la posició i característiques de l'obra a realitzar i distingint el sòl d'ús públic o col·lectiu del privat.
- h. En el cas que, per les característiques especials i/o per l'interès paisatgístic o arquitectònic d'un nucli rural, aquesta Normativa fos insuficient per garantir la conservació del caràcter d'aquest nucli, l'Ajuntament redactarà un pla especial de conservació i millora que haurà d'ajustar-se a tot allò establert en aquesta Normativa.

La Comissió d'Urbanisme de Girona podrà, en cas de creure-ho necessari, compilar de l'Ajuntament la redacció d'aquest pla especial i, en tot cas, fer-ho d'ofici en els terminis establerts per la legislació urbanística vigent.

Els grups d'edificacions que tenen consideració de nucli rural en aquestes Normes són els següents:

- Nucli rural els Vilars
- Nucli rural Sant Andreu Oliveda

### Article 95

#### *Nucli de població*

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

### Article 96

#### *Condicions d'ús*

1. Sempre que es respectin les condicions d'edificabilitat establertes en aquest capítol, s'admeten en sòl rústic els usos següents:
  - a. El d'habitatge unifamiliar destinat al treballador agrícola o vinculat a l'activitat d'aquests sòls.
  - b. Instal·lacions industrials i d'emmagatzematge vinculades estretament a la producció agrícola, forestal, avícola o elaboració de productes derivats dependents d'aquesta producció.
  - c. Serveis de carretera i restauració dependents d'eixos carreters, degudament admesos per informe previ favorable de l'òrgan competent en funció de la via.
  - d. Els càmpings i caravànings, sempre que, prèviament a la sol·licitud, s'inscriuï la condició d'indivisibilitat de les finques en el Registre de la Propietat i les obres i serveis es tramitin i inscriuï com a provisionals, de conformitat amb la Llei del Sòl vigent, amb anotació d'aquests en el Registre i capacitat de la Corporació d'actuar sobre obres d'indemnització per raó de les obres esmentades anteriorment.



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

- e. L'ús esportiu per instal·lacions a l'aire lliure amb cossos d'edificació annexa per al seu manteniment.
2. Es prohibeixen els usos no admesos expressament en aquest precepte o següents.
3. Quan aquest sòl estigui situat dins l'àrea d'influència d'un sistema general o d'instal·lació que disposi de servitud administrativa legalment emparada, hom se sotmetrà a allò que es disposa a la legislació aplicable en la matèria i al que estableixen aquestes Normes en reglamentar els sistemes generals i les seves franges de protecció.

### Article 97

#### *Altres activitats permanents*

També seran admeses en sòl no urbanitzable les activitats que tenen lloc, emparades per l'oportuna llicència, i les justificades, pel descobriment de recursos naturals, permeses per la legislació específica en la matèria i degudament emparades per llicència urbanística.

## **SECCIÓ SEGONA. DISPOSICIONS DEL SÒL NO URBANITZABLE INCLÒS DINS DEL PEIN (PLA D'ESP AIS D'INTERÈS NATURAL)**

### Article 98

#### *Definició*

El Pla d'Espais d'Interès Natural, denominat PEIN, té com a objectiu, d'acord amb el estableix l'article 15 de la Llei 12/1985, la delimitació i l'establiment de les determinacions necessàries per a la protecció bàsica dels espais naturals, la conservació dels quals es considera necessari assegurar, d'acord amb els valors científics, ecològics, paisatgístics, culturals, socials, didàctics i recreatius que posseeixen.

### Article 99

#### *Delimitació*

1. Els límits dels àmbits del PEIN, dins del terme municipal de Maçanet de Cabrenys són els indicats en els plànols d'aquesta Norma i formen part dels sectors següents:
  - Massís de les Salines
  - Alta Garrotxa
2. Es poden descriure com:
  - a. Massís de les Salines. A ponent i al nord, els límits entre els estats espanyol i francès, des de Mas Riumajor fins al coll de les Cordes. A llevant, ressegueix el límit del terme municipal de la Vajol fins al camí de Maçanet de Cabrenys a la Vajol; segueix aquest camí fins a l'entroncament amb la carretera local **GI-503** a l'alçada del Km 10; en direcció oest, Roqueteres del Quintà, Trencacolls; i al sud, fins a la carretera de Tapis, segueix el traçat d'aquesta carretera fins al pont sobre el riu d'Arnera, seguint el riu fins a trobar el camí de Mas Riumajor, per retrobar el punt d'origen.
  - b. Alta Garrotxa. A l'oest, límit del terme municipal amb Albanyà, al coll de la Casila o dels Horts; segueix el camí de Tapis fins a la cota 700, la qual ressegueix fins **escorrentiu** del Rimal, que passa per Sant Miquel de Fontfreda. Arriba fins a la divisió municipal de Maçanet de Cabrenys amb la Vajol i amb Sant Llorenç de la Muga.

### Article 100

#### *Unitats rurals*





## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

1. Massís de les Salines. Es tracta d'una bona representació de la diversitat de paisatges de la terra baixa i de la muntanya mitjana silícia dels últims estreps pirinencs. Aquest espai conserva una de les millors mostres de formacions vegetals pròpies dels substrats silícis: suredes, rouredes acidòfiles i landes de bruguerola. Faunísticament, és una zona de transició entre els elements mediterranis i els pirinencs.
2. Alta Garrotxa. L'interès d'aquest espai es deu al relatiu aïllament geogràfic que ha sofert, fet que li ha permès sostenir una notable diversitat d'ecosistemes, actualment en bon grau de conservació. L'orografia i la climatologia de la zona determinen un fort contrast entre la vegetació mediterrània i l'euro-siberiana, amb nombroses espècies endèmiques.
3. El massís de les Salines i l'Alta Garrotxa són espais inclosos en el Pla Especial d'Interès Natural (PEIN), aprovat pel Decret 328/1992, de 14 de desembre. La superfície del terme municipal inclosa en l'àmbit de l'espai les Salines és de 3.102 Ha, localitzades a la seva zona nord. L'espai Alta Garrotxa té 460 Ha, localitzades a la zona sud del municipi.

### Article 101

#### *Actuacions i activitats en el sòl no urbanitzable, inclòs en el Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN)*

Totes les actuacions i activitats en aquests sectors, a més de les limitacions pròpies del sòl no urbanitzable, quedaran sotmeses a les determinacions de la Llei d'Espais Naturals de Catalunya (Llei 12/1985 de 13 de juny) aprovada pel Parlament de Catalunya, i al Decret 328/1992, de 14 de desembre, en què s'aprovà el Pla d'Espais d'Interès Natural.

Mentre no es redactin plans especials que regulin els Espais d'Interès Natural, el règim del sòl vindrà fixat per les determinacions dels articles 127 i 128 del Text Refós de la legislació urbanística vigent a Catalunya (Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol).

### Article 102

#### *Protecció dels espais catalogats pel PEIN*

1. Les zones que formen part del PEIN (massís de les Salines i Alta Garrotxa), catalogades, restaran protegides atenent el que disposen el propi Pla d'Espais d'Interès Natural i aquesta Normativa, que actuarà com a normativa transitòria mentre no estiguin aprovats els Plans Especials que desenvolupin els PEIN al massís de les Salines i l'Alta Garrotxa.
2. Atesa la necessària superposició normativa que es produeix en aquesta zona, pot donar-se el fet que es plantegin diferents interpretacions de les normatives aplicables. Atenent els objectius de protecció que es pretenen, en cas de dubte o indeterminació, prevaldrà la norma que, de forma més clara, assegurï la conservació dels valors científics, ecològics, paisatgístics, culturals, socials, didàctics i recreatius que posseeix el massís de les Salines i l'Alta Garrotxa.

### Article 103

#### *Delimitació definitiva*

La delimitació definitiva dels espais massís de les Salines i Alta Garrotxa s'ha de condicionar a l'aplicació de l'article 8 del Decret 328/1992. La delimitació grafiada a escala 1:25.000 en la documentació de les Normes Subsidiàries s'ha d'entendre com provisional i de caràcter informatiu. Aquesta delimitació és una transcripció de la vigent fins a l'aprovació dels corresponents plans especials, i que és la continguda a la memòria del Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN) a escala 1:50.000.



## **AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS**

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

### Article 104

#### *Aprofitament de les aigües*

Les noves sol·licituds d'aprofitament d'aigües soterrànies i superficials dins de l'àmbit del PEIN s'hauran de sotmetre al procediment d'avaluació d'impacte ambiental, d'acord amb les determinacions de l'annex del Decret 328/1992.

### Article 105

#### *Activitats extractives*

L'annex de la Llei 12/1981 de 24 de desembre, per la qual s'estableixen Normes Addicionals de Protecció dels Espais d'Especial Interès Natural afectats per activitats extractives, inclou el massís de les Salines com a espai a protegir.

Per a totes les activitats d'aquesta índole que es desenvolupin en aquest espai, es condicionarà l'atorgament de la llicència a la presentació prèvia per part de l'empresa extractiva del corresponent programa de restauració aprovat pel Departament de Medi Ambient.

Així mateix, s'ajustaran totes les seves determinacions a la Llei 12/1981, sobre normes de protecció dels Espais d'Especial Interès Natural, afectats per activitats extractives i amb el Decret 343/1983, de 15 de juliol, sobre les normes de protecció del Medi Ambient d'aplicació a les activitats extractives.

## **TÍTOL III. ANNEX NORMATIU**

### **ANNEX I. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ PEL TIPUS D'ORDENACIÓ**

#### **SECCIÓ PRIMERA. NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ**

### Article 1

#### *Conceptes*

1. Aquesta secció conté la regulació de les constants i els paràmetres que configuren, amb caràcter general, el tipus d'ordenació aplicable a cada zona.
2. Sempre que s'usin en aquestes Normes els conceptes que s'indiquen tot seguit, tindran el significat següent:
  - a. Parcel·la: porció de sòl urbà edificable.
  - b. Solar: parcel·la que, pel fet de reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes, és apta per ser edificada immediatament.
  - c. Planta baixa: pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dins dels límits que, en referència a la rasant, assenyalen les Normes.
  - d. Planta soterrani: la situada a sota la planta baixa.
  - e. Planta pis: tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
  - f. Elements tècnics de les instal·lacions: parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com ara els següents: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per accés d'aquests al pla del terrat o coberta; elements de suport per estendre i assecar la roba; i altres.



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

- g. Cossos sortints: els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana o de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior d'illa, i tenen caràcter d'habitables o ocupables, ja siguin closos, semiclosos o oberts.
- h. Elements sortints: part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana, de l'alineació interior o de l'alineació d'edificació.
- i. Celobert: espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
- j. Patis de ventilació: amb aquest nom es designen espais no edificats, del mateix significat que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o estances. S'entén per estança, sala o habitació on s'habita normalment i que no és destinat a dormitori.

### Article 2

#### Planta baixa

1. La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. Però en el tipus d'ordenació segons alineacions de vial, la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la.  
En el tipus d'ordenació segons alineacions, els casos en què, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa cada tram frontal de parcel·la de posició inferior.  
Per aquest mateix tipus d'ordenació, en els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals estigui al punt mig de l'illa.
2. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà la següent:

Tipus d'ordenació	Alçada
Edificació al Casc Antic i Eixample	3,00 m
Edificació aïllada	2,70 m

3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresòl.
4. Els entresolats es permeten a la planta baixa quan formen part del local situat en ella i no tenen accés independent des de l'exterior. També es permeten els destinats a dependències de la porteria o consergeria, quan no són utilitzables com a habitatges.  
Els entresòls:
  - a. se separaran un mínim de tres metres (3 m) de la façana que contingui l'accés principal a l'edifici, i
  - b. la seva alçada mínima, per sobre i per sota, serà de dos metres i mig (2,50 m). Si la part superior es destina a dipòsit de materials, no caldrà que es compleixi aquesta condició.

### Article 3



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

### *Planta soterrani*

1. Són plantes soterrani les situades sota la planta baixa, enterrades o semienterrades, sempre que el seu sostre estigui menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.
2. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions en ús residencial o sanitari. Els soterranis per sota del primer només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. Tanmateix, podran autoritzar-s'hi altres usos que no siguin d'habitatge o de residència, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc., i el desallotjament de les persones amb seguretat, en aquests casos.
3. L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de dos metres vint (2,20 m).

### Article 4

#### *Alçada de les plantes pis*

L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a dos metres i mig (2,50 m) en totes les zones.

### Article 5

#### *Elements tècnics de les instal·lacions*

1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes normes, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

### Article 6

#### *Cossos sortints*

1. Els cossos sortints habitables ocupables closos, semiclosos o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior de l'illa o de l'alineació de l'edifici compliran, en tots els casos, el que s'ha disposat en aquest article.
2. Són cossos sortints closos els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments no desmuntables. Són cossos sortints semiclosos els cossos volats que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals amb tancaments no desmuntables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques. Són cossos volats oberts les terrasses, els balcons i similars.
3.
  - a. La superfície en planta dels cossos sortints closos es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
  - b. Als cossos sortints semiclosos s'aplicarà la mateixa regla. A efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable, deixarà de computar-se la part que sigui oberta per tots costats, a partir d'un pla o superfície paral·lel a la línia de façana.
  - c. Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. Es computaran a efectes de l'ocupació màxima a la planta baixa i en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, i també a efectes de separacions als límits de parcel·la.
4. En qualsevol tipus d'ordenació estan prohibits els cossos sortints a la planta baixa.
5. S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes a les Normes aplicables a cada zona, els cossos sortints a partir de la primera planta.



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

6. S'entén per pla límit lateral de vol, el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol se situa a seixanta centímetres (0,60 m) de la paret mitgera, en vols iguals o inferiors a seixanta centímetres (0,60 m). En cas de vols superiors, la distància entre la mitgera i el pla límit de vol serà igual a la **volada** del cos sortint.

### Article 7

#### *Vol màxim dels cossos sortints*

El vol màxim dels cossos sortints closos, semiclosos o oberts és el que s'estableix en aquest article per als diferents tipus d'ordenació:

1. En zona de Casc Antic, el que determinen les condicions d'edificació per a aquesta zona.
2. En zona Eixample:
  - a. El vol màxim, mesurat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir la dècima part de l'amplada de vial i les tres quartes parts de l'amplada de la voravia. Si, aplicant aquesta regla, en resultés un vol superior a un metre i mig (1,50 m), s'aplicaria aquesta mida com a vol màxim. Si l'edificació és de cara a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via en què recau, amb el límit màxim d'un metre i mig (1,50 m).
  - b. El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'un vint del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure interior de l'illa, amb un vol màxim en qualsevol cas d'un metre i mig (1,50 m). A l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortints closos o semiclosos que sobrepassin la profunditat edificable.
  - c. Els cossos sortints oberts podran ocupar totalment la longitud de la façana, amb les limitacions de l'article anterior. Els closos i els semiclosos no en podran ocupar més d'un terç. En ambdós casos, els cossos vénen limitats en la seva distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral del vol, que se situa a un metre de la paret mitgera.  
Quan el vol dels cossos closos o semiclosos no sigui superior a 45 cm, podran ocupar més d'un terç de la longitud de façana, sempre que no sobrepassi la superfície que li correspondria en cas de màxim vol.
  - d. En façanes a carrer d'amplada inferior als vuit metres (8 m), queden prohibits els cossos sortints, tant closos com semiclosos.
3. En Zona d'Edificació Aïllada: en aquest tipus d'ordenació, el vol dels cossos sortints closos o semiclosos ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la, es tindran en compte els closos, els semiclosos i els oberts.

### Article 8

#### *Elements sortints*

1. Els elements sortints com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i altres similars fixos es limitaran, quant al vol, a tot allò disposat per als cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol tipus d'ordenació:
  - a. S'admetran els elements sortints a la planta baixa d'una edificació enfrontada al carrer de més de sis metres (6 m) d'amplada i sempre que no sobresurtin més d'una cinquantena part de l'amplada de vial i una dècima part de la vorera.



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

- b. S'admeten els elements sortints que se situen de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als tres metres (3 m) per sobre de la rasant de la vorera i que el seu vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la vorera menys de seixanta centímetres (0,60 m).
  - c. En zona Eixample, els ràfecs podran volar del pla de façana fins a un màxim de quaranta-cinc centímetres (0,45 m) en carrer de més de sis metres (6 m), i trenta centímetres (0,30 m) en carrer d'amplada inferior als sis metres (6 m), amb un límit màxim de les tres quartes parts de l'amplada de la vorera.
2. Els elements sortints no permanents, com són les veles, persianes, rètols, anuncis i similars s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes Normes.

### Article 9

#### *Ventilació i il·luminació*

1.
  - a. En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, almenys, de celobert. La ventilació i la il·luminació d'altres dependències que no siguin destinades a dormitoris o estances, i les de les escales o peces interiors auxiliars podran fer-se mitjançant patis de ventilació.
  - b. La ventilació i la il·luminació amb mitjans tècnics, sense utilització de celobert o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris o estances quan n'assegurin les condicions higièniques i hi hagi l'autorització per les normes estatals, autonòmiques o municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.
  - c. La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant celoberts o patis de ventilació. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene.
  - d. L'ús d'aquests mitjans tècnics ha de ser regulat per Ordenances Municipals de Construcció.
2. El disposat en aquest article sobre patis i el que s'estableixi en articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable també a les obres d'ampliació per addició de noves plantes. Per autoritzar aquesta ampliació, en els casos en què sigui admesa, es requerirà, a més, l'adequació de les característiques i dimensions dels patis, fins i tot dels corresponents a les plantes edificables, a les condicions de mida i forma exigides en aquestes Normes.

### Article 10

#### *Celoberts*

1. Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a altres espais lliures o a vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de la seva alçada. La dimensió del celobert interior serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre igual a un sis de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3 m) que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i que la seva superfície mínima sigui de deu metres quadrats (10 m<sup>2</sup>).
3. Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscrit que es troba en el número anterior d'aquest article.



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

Les superfícies mínimes fixades a la taula anterior no seran aplicables a aquests celoberts.

Les parets dels celoberts mixtos es consideraran com a façanes a tots els efectes.

4. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues a més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats es regiran, quant a la seva forma i dimensions, per allò disposat per als patis interiors i mixtos.
5. A efectes d'allò disposat en aquest article sobre celoberts interiors, es tindran en compte, a més, les regles següents:
  - a. Les llums mínimes entre els murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis com són els safareigs.
  - b. L'alçada del celobert, a efectes de determinació de la seva superfície, es mesurarà en nombre de plantes, des de la inferior que el necessiti servida pel celobert fins a la superior.
  - c. El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar i il·luminar.
  - d. Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del celobert.

### Article 11

#### *Patis de ventilació*

1. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos com els celoberts.
2. La dimensió i superfície mínimes obligatòries dels patis de ventilació depenen de la seva alçada. La dimensió del pati serà la que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m) que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i amb superfície mínima de cinc metres quadrats (5 m<sup>2</sup>).
3. Quant als patis de ventilació, regiran les regles següents:
  - a. No és permès reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
  - b. L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, es mesurarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida del pati.
  - c. El paviment del pati estarà, com a màxim, a un metre (1 m) per sobre del nivell del sòl de la dependència per ventilar o il·luminar.
4. Els patis de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.
5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del pati.

### Article 11 bis

#### *Condicions estètiques de caràcter general*

1. Les façanes es tractaran amb acabat idèntic en tota la seva extensió. En cas de façanes arrebossades, es podrà fer un sòcol de seixanta centímetres (0,60 cm) d'alçada amb materials i textures en consonància amb l'entorn.



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

2. S'admeten els materials d'acabat de façana que es determina particularment per a cada zona. Quan la façana estigui revestida amb estucats, arrebossats per pintar o revestiments monocapa, els colors d'acabat seran derivats de la gamma de torrats, grisos o sienes, amb tonalitats que s'integrin en el conjunt del municipi.
3. Queden també prohibits els elements de pedra col·locats de manera arbitrària i que desvirtuïn el conjunt del projecte arquitectònic.
4. Els ràfecs de coberta, els quals s'ordenaran segons les determinacions de cada zona, es procurarà que formalment siguin elements integrals dels plans de façana amb els plans de coberta.

### SECCIÓ SEGONA. NORMES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ. ZONA CASC ANTIC – ZONA EIXAMPLE

#### Article 12

##### *Paràmetres específics*

1. En aquest tipus d'ordenació, els paràmetres que determinen les característiques de l'edificació són:
  - a. Alineació de vial
  - b. Línia de façana
  - c. Amplada del carrer o vial
  - d. Alçada reguladora màxima
  - e. Nombre màxim de plantes
  - f. Parets mitgeres
  - g. Illa
  - h. Profunditat edificable
  - i. Espai lliure interior d'illa
  - j. Reculada de l'edificació
2. Sempre que s'usen en aquestes Normes, els conceptes citats tenen el significat següent:
  - a. Alineació de vial: és la línia que estableix els límits a l'edificació al llarg dels vials.
  - b. Línia de façana: és el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.
  - c. Amplada de vial: és la mida lineal que, com a distància entre dues bandes del carrer, es pren com a constant o paràmetre que serveix per determinar les característiques de l'edificació.
  - d. Alçada reguladora màxima: la que poden assolir les edificacions excepte en alguns casos.
  - e. Nombre màxim de plantes: és el nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.
  - f. Mitgera: la mitgera és la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments fins a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació, de caràcter mancomunat.
  - g. Illa: superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.
  - h. Profunditat edificable: és la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior.
  - i. Espai lliure interior d'illa: és l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.





## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

- j. Reculada de l'edificació: és el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial o de les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edificació o de plantes.

### Article 13

#### *Alineació de vial*

1. En el tipus d'ordenació regulat en aquesta secció, l'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de reculada permesa.
2. Les reculades permeses són les que disposen aquestes Normes Subsidiàries.

### Article 14

#### *Amplada de vial*

1.
  - a. Si les alineacions de vialitat estan construïdes per rectes i corbes paral·leles amb una distància constant en qualsevol tram del vial entre dos transversals, es prendrà aquesta distància com a amplada de vial.
  - b. Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments o una altra irregularitat, es prendrà com a amplada de vial per a cada costat d'un tram de carrer comprès entre dos transversals l'amplada mínima puntual en el costat i tram de què es tracti.
  - c. S'entendrà per amplada puntual de vial un punt d'una alineació de vialitat, la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts d'alineació oposada del mateix vial.
2. L'amplada de vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracta de parcel·les enfrontades a vials de nova obertura, l'amplada vial serà la que, en virtut del pla i del projecte d'urbanització, s'afecti realment a l'ús públic, i a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi amb subjecció a les normes sobre execució.

### Article 15

#### *Alçada*

1. L'alçada reguladora de l'edificació s'estableix a les normes aplicables a cada zona.
2. L'alçada es mesurarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas del terrat o coberta plana.
3. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran:
  - a. La coberta terminal de l'edifici, de pendent igual o inferior al trenta per cent (30%), els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. Els falders de coberta seran sempre, com a mínim, a dues aigües i la longitud màxima d'un d'ells serà de les dues terceres parts de la profunditat de l'edifici.
  - b. Les golfes que en resultin seran utilitzables com a volum adscrit a l'última planta de l'edifici i mai es podran considerar com a unitats registrals independents.
  - c. Les cambres d'aire i elements de cobertura, en els casos en què hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta centímetres (0,60 m).
  - d. Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir el metre vuitanta (1,80 m).
  - e. Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima reguladora. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà excedir el



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

metre vuitanta (1,80 m) si són opacs i els dos metres i mig (2,50 m) si són transparents, reixes o similars.

- f. Els elements tècnics de les instal·lacions.
- g. Els coronaments decoratius de les façanes.

### Article 16

#### *Regles sobre la determinació d'alçades*

L'alçada es mesura d'acord a les disposicions del número dos de l'article anterior. Es determina el punt de referència o punts diferents segons els supòsits següents:

1. Edificis amb façana a una sola via:
  - a. Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre, menor de 0,60 m, l'alçada reguladora màxima es mesurarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
  - b. Si la diferència de nivells és de més de 0,60 m, l'alçada reguladora màxima es mesurarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.
  - c. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc, en determinats punts de la façana, a què la rasant de la voravia se situï a més de 3 m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin per què això no passi. A cada un dels trams, l'alçada reguladora s'haurà de mesurar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.
2. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà:
  - a. Si l'alçada és la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions de l'anterior número 1, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una sola.
  - b. Si les alçades reguladores són diferents, les més altes es poden desplaçar pels carrers adjacents més estrets fins a una longitud màxima, comptada a partir de la cantonada o última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb alineació de vial de menor amplada en cas d'acord corbat que, amb un límit màxim de trenta metres (30 m), sigui igual a la determinada per la intersecció sobre l'alineació del vial de menor amplada de la prolongació de la línia límit de profunditat edificable corresponent al carrer de més amplada. A partir del punt determinat per la longitud màxima a què es refereix l'apartat anterior, s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada pertinent a l'amplada de vial a què correspon, com si aquesta resta constituís unitat d'edificació independent.
3. Edificació amb façana enfrontada a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà. Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà, si l'edificació dels quals a cada cara està separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa, es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.
4. Edificis en illes que no disposin o disposin parcialment d'espai lliure interior.
  - a. L'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial a què doni cada edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una profunditat edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i de la façana oposada. Si l'illa no arriba en cap punt a una amplada de vint metres (20 m), mesurada per la suma de les distàncies des del lloc geomètric citat a les alineacions de les façanes oposades, l'alçada reguladora



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

màxima serà uniforme per a tot el sector d'illa considerat, i igual a la que correspongui al vial de més amplada.

- b. Els casos particulars a què donin lloc alineacions molt irregulars es resoldran per equiparació amb els criteris exposats als apartats anteriors.
5. Edificis amb façana a places.  
Les alçades reguladores màximes es determinaran, en aquest cas, tenint en compte la major de les alçades corresponents a les vies que formen la plaça o hi afluïxin. Les dimensions de la plaça no justificaran una alçada superior.  
Per a la determinació de l'alçada en casos d'edificació amb façana a places, no es tindran en compte aquells carrers l'amplada dels quals sigui major que la dimensió mínima de la plaça. Els encreuaments de vies i els xamfrans no tindran la consideració de les places.
6. Edificis amb façana a parcs, jardins, equipaments i dotacions: en aquests casos, l'alçada reguladora màxima serà la més alta de les corresponents a les dues façanes de la mateixa illa, contigües a aquella de què es tracta.

### Article 17

#### *Regles sobre mitgeres*

1. Quan, a conseqüència de diferents alçades regulades, profunditat edificable o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb materials de façana o, optativament, caldrà retirar-los el tros necessari per permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.
2. Si la mitgera que resulti de l'edificació de dos solars continguts no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 25 graus.  
En els altres casos, per poder edificar, s'hauran de regularitzar els solars per tal que compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les corbades o reculades o a parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

### Article 18

#### *Profunditat edificable*

La profunditat edificable es delimita per la línia de façana o la línia posterior d'edificació, queda delimitada en els plànols a 1:1000.

### Article 19

#### *Espai lliure interior en zona Eixample*

1. L'ocupació en edificacions de l'espai lliure d'illa se subjectaran a les prescripcions següents:
  - a. La planta baixa podrà sobrepassar la profunditat edificable quan la parcel·la o solar compleixi les condicions següents:
    - i. Que la longitud de façana de la parcel·la sigui igual o superior a la façana mínima.
    - ii. Que la superfície de la parcel·la dins l'espai d'illa sigui superior a cent vint metres quadrats (120 m<sup>2</sup>).
    - iii. Que sigui inscriptible a la porció de parcel·la situada a l'espai lliure interior d'illa un cercle de diàmetre igual a l'amplada de la façana mínima.



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

- b. L'edificabilitat podrà ocupar, amb plantes soterrani, la totalitat de la parcel·la, si aquesta compleix les condicions primera i segona de l'apartat anterior.
2. L'edificació a l'espai lliure interior d'illa només podrà estendre's, referit a la rasant del carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior oposada a l'illa.

En casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai no sobrepassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus des del límit de profunditat edificable de la parcel·la oposada a l'alçada màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc podrà sobrepassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponent a les altres façanes de l'illa.

En casos en què la parcel·la sobrepassi la profunditat que diu el paràgraf primer d'aquest segon apartat, sense arribar a cap més carrer, la resta de la parcel·la no podrà edificar-se a més alçada que la que correspondria a un solar amb davanter a l'alineació oposada i que tingués per longitud de façana el segment interceptat, en aquest davanter, per dues perpendiculars seves traçades des dels dos punts extrems posteriors del solar real.

### Article 20

#### *Reculades*

Les alineacions reculades s'admetran quan l'espai que quedi lliure a conseqüència de la reculada es destini a l'eixamplament del carrer. Aquest sòl serà de cessió gratuïta al Municipi per què es destini a l'eixamplament del vial. Les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari.

L'alçada reguladora màxima aplicable a les finques reculades serà la que correspongui per a cada zona. La llicència d'edificació s'atorgarà condicionada a la cessió gratuïta i a l'obligació de suportar les despeses d'urbanització.

## **SECCIÓ TERCERA. NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

### Article 21

#### *Paràmetres utilitzats en aquest tipus d'ordenació*

Els paràmetres propis del tipus d'ordenació en edificació aïllada són els següents:

- a. Forma i mida de la parcel·la
- b. Ocupació màxima de la parcel·la
- c. Alçada reguladora màxima
- d. Nombre màxim de plantes
- e. Separacions mínimes
- f. Edificacions auxiliars

### Article 22

#### *Forma i mida de la parcel·la*

Es precisaran en detall de la reglamentació de cada zona.

### Article 23

#### *Desenvolupament del volum edificable*



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

1. El volum màxim edificable permès a cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona, en una o més edificacions principals i destinar-se part del volum a edificacions auxiliars.
2. Quan, en la regulació de la zona es fixen, en funció de la mida de la parcel·la, límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o d'habitatge o nombre màxim d'unitats d'edificació independents resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, s'haurà de respectar, encara que això comporti que no es pugui aprofitar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

### Article 24

#### Ocupació màxima de parcel·la

1. L'ocupació màxima de parcel·la que es podrà edificar és l'establerta en les Normes aplicables a la zona. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellaments o excavacions no podran sobrepassar l'ocupació màxima de parcel·la.

### Article 25

#### Sòl lliure d'edificació

1. Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la no podran ser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures als serveis de l'edificació o edificacions aixecades en la parcel·la o parcel·les.
2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes Normes per als patis mancomunats.
3. Els propietaris podran cedir gratuïtament al Municipi aquests sòls, fet que comportarà, per al Municipi, el deure de la seva conservació amb subjecció a les normes sobre jardins públics, sempre que el Municipi consideri que hi concorren raons d'interès públic, social o comunitari.

### Article 26

#### Alçada màxima i nombre de plantes

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.  
En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa. Les plantes baixes podran ser establertes amb una variació absoluta de més/menys un metre (1 m) en relació a la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta o part de la planta baixa. (Veure gràfic 1).
2. Els valors de les alçades màximes i el nombre límit de plantes es determinen en les Normes de cada zona.
3. Per sobre de l'alçada màxima, només es permetrà:



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

- a. La coberta definitiva de l'edifici, de pendent màxim del 30% i l'arrencada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes situades a l'alçada no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès per les volades.  
La golfa resultant serà habitable sempre que estigui inscrita a una altra unitat residencial, mai no es podrà considerar unitat registral independent.
- b. Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta centímetres (0,60 m).
- c. Les baranes dins d'una alçada màxima d'un metre vuitanta (1,8 m).
- d. Els elements tècnics de l'edificació i les instal·lacions.

### Article 27

#### *Separacions mínimes*

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són les establertes en cada cas en aquestes Normes.  
Aquestes separacions són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans i superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.  
La separació entre dos cossos d'edificació independents situats dins d'una mateixa parcel·la es regula per la distància mínima que hi ha entre cada edificació i els cossos d'edificació propers que estan construïts i que siguin els més alts.
2. Les plantes soterrani resultants dels rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions hauran de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de rampa per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del quinze per cent (15 %) de la superfície lliure. En qualsevol altre cas, hom s'haurà d'ajustar a allò disposat a l'article 24.

### Article 28

#### *Construccions auxiliars*

1. És permesa en aquest tipus d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per guardar o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, bugaderies, rebost, hivernacles, garites de guarda i similars.
2. La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà al que s'estableix en la regulació de cada zona i, si de cas, a allò disposat en les Normes Subsidiàries, en el Pla Parcial, quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes a les partions de la parcel·la.

### Article 29

#### *Tanques*

1. L'alçada màxima de la part massissa de les tanques serà d'un metre (1 m), mesurat des de la cota natural del terreny en aquest límit.
2. Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests, encara que, en determinats casos, es permetrà tirar-les enrere a regular-les parcialment, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

### Article 30

#### *Adaptació topogràfica del terreny*

Per a parcel·les amb pendent superior al trenta per cent (30%) situades en zones per a les quals és obligat aquest tipus d'ordenació, regiran les següents variacions del percentatge d'ocupació permès:

Del 30 al 50 per cent, es disminueix en 1/3.

Del 50 al 100 per cent, es disminueix en ½.

Si és més del 100 per cent, es prohibeix l'edificació.

En casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses, s'hauran de disposar de forma que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

1. Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més d'un metre i mig (1,50 m) per sobre, o a més de dos metres vint (2,20 m) per sota de la cota natural del límit. (Veure gràfic 2).
2. Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys soterranis) s'hauran de disposar de forma que no sobrepassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada-base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a un metre i mig (1,50 m) per sobre de la cota natural del límit ni a una alçada superior a dos metres vint (2,20 m) per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran sobrepassar, per la part vista, una alçada de tres metres setanta (3,70 m).
3. L'alçada màxima de les tanques a tots els límits de la parcel·la en cap cas podrà excedir els dos metres (2 m), mesurats de la cota natural del terreny o rasant de l'espai públic, i dels quals només un metre (1 m) es podrà realitzar amb obra de fàbrica. Si existeix un mur d'alçada màxima d'un metre i mig (1,50 m) en el límit de la parcel·la, la part opaca o massissa de la tanca es considerarà inclosa en l'esmentat mur. L'alçada màxima, en les parcel·les que sigui necessària una adaptació topogràfica del terreny, serà de dos metres setanta (2,70 m), dels quals un metre vint (1,20 m) seran amb materials calats o jardineria. (Veure gràfic 3).

## ANNEX II. RÈGIM DELS USOS

### SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 1

##### *Classe dels usos*

1. A efectes d'aquestes Normes i de les que, en el transcurs d'aquestes Normes Subsidiàries, s'incloguin als Plans Parcial i Plans Especials, s'estableixen les classes d'usos següents:
  - a. Usos permesos
  - b. Usos prohibits
  - c. Usos públics
  - d. Usos privats
  - e. Usos col·lectius
  - f. Usos d'habitatge
  - g. Ús residencial



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

- h. Ús comercial
  - i. Ús d'oficines
  - j. Ús industrial
  - k. Ús religiós i cultural
  - l. Ús recreatiu
  - m. Ús esportiu
  - n. Ús sanitari
  - o. Ús de garatge-aparcament
  - p. Ús de granges
2. L'ús corresponent a cases-quarter, comissaries de policia i altres utilitzacions anàlogues s'entén compatible amb qualsevol dels usos anteriorment relacionats.

### Article 2

#### *Usos permesos*

1. Són usos permesos els expressament admesos en la regulació de les zones o subzones i els que, segons el cas, no estiguin compresos en cap dels supòsits dels usos prohibits.
2. Per ser admesos, determinats usos requereixen certes limitacions o imposen la necessitat d'una regulació especial de l'entorn. Aquests usos són els següents:
  - a. Usos compatibles
  - b. Usos condicionants
  - c. Usos condicionats
  - d. Usos temporals
  - e. Usos provisionals
3. Usos compatibles són els que es poden simultaniejar o coexistir. La llicència municipal podrà condicionar-se a fi que s'estableixin les restriccions necessàries en la intensitat o en la forma de l'ús per què puguin concórrer en un mateix sòl, edifici o lloc.
4. Usos condicionants són aquells que, per les seves característiques, requereixen regulacions específiques a l'entorn.
5. Usos condicionats són els que necessiten certes limitacions per ser admesos.
6. Usos temporals són els establerts per termini limitat o per temps indeterminat revocables a voluntat de l'Administració, en funció dels objectius de l'ordenació urbanística.
7. Usos provisionals són els que, atès que no necessiten obres ni instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels Plans, poden autoritzar-se amb caràcter provisional amb els termes disposats per la legislació urbanística vigent.

### Article 3

#### *Usos prohibits*

1. Els usos prohibits són aquells que impedeixen aquestes Normes, les Ordenances dels Plans Parcialis o dels Plans Especials, els catàlegs, les Ordenances Municipals o les disposicions superiors promulgades en matèria de seguretat, salubritat, moralitat o tranquil·litat.
2. També són usos prohibits aquells que, encara que no estiguin expressament prohibits, són incompatibles amb els usos permesos, encara que se'ls sotmeti a restriccions en la intensitat o en la forma de l'ús.

### Article 4

#### *Usos públics, privats o col·lectius*





## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

1. Són usos públics, als efectes d'aquestes Normes i de les contingudes als Plans que desenvolupen el que es disposa en aquestes Normes Subsidiàries, els referents als usos o serveis públics realitzats o prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre béns de domini públic.
2. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i no estan compresos a l'apartat següent.
3. Usos col·lectius són els privats destinats al públic: s'hi accedeix per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, o per abonament d'una quota, d'un preu o alguna altra contraprestació.
4. En els usos públics s'inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre títol d'ocupació.

### Article 5

#### *Ús d'habitatge*

L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar. S'estableixen les següents categories d'ús d'habitatge:

- a. Habitatge unifamiliar: és el situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre d'habitatge o d'un altre ús, i amb accés i elements comuns.
- b. Habitatge plurifamiliar: és l'edifici constituït per habitatges amb accés i elements comuns.

### Article 6

#### *Ús residencial*

És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris com poden ser residències, llars de gent gran, de matrimonis o de jovent, i a l'allotjament temporal per a transeünts com poden ser hotels, apartohotels, motels i en general els del ram de l'hostaleria.

### Article 7

#### *Ús comercial*

1. És l'ús que correspon a locals oberts al públic destinats al comerç a l'engròs i al detall, magatzems exclusivament comercials o locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars.
2. Els usos comercials que, per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans utilitzats, originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial i estaran sotmesos a la Reglamentació d'activitats classificades.

### Article 8

#### *Usos d'oficines*

En aquest ús, s'inclouen les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, les de banca, borsa, assegurances, les que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques, i els despatxos professionals.

### Article 9

#### *Ús industrial*

1. S'hi comprenen els següents:
  - a. Les indústries d'obtenció, transformació i transports.



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

- b. Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu forniment a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.
  - c. Els tallers de reparació.
  - d. Les estacions de servei i rentat de vehicles i garatges.
  - e. Les activitats que, pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.
2. Diferents dels usos industrials en aquest article són els usos extractius (d'exploració de mines o pedreres), agrícoles, pecuaris, forestals, que es regularan segons allò disposat a la legislació específica en la matèria i, segons el cas, pel que es disposa en aquestes Normes.

### Article 10

#### *Ús religiós i cultural*

Aquest ús comprèn l'educatiu, el de l'ensenyament en tots els graus i modalitats, el de museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i els d'activitats de tipus social com poden ser els centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars. També comprèn el d'activitats de tipus religiós com esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i similars.

### Article 11

#### *Ús recreatiu*

L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries de lleure i d'esplai, no comprèn en cap altra qualificació. Aquest ús inclou el dels espectacles de tota classe, fins i tot els esportius.

### Article 12

#### *Ús esportiu*

Aquest ús inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

### Article 13

#### *Ús sanitari*

És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.

### Article 14

#### *Ús de garatge-aparcament*

1. Els edificis de nova planta en sòl urbà s'hauran de projectar de manera que comptin amb aparcaments, ja sigui a l'interior del mateix edifici o en terrenys edificables del mateix solar.
2. El nombre mínim de places d'aparcament que s'haurà de preveure és el següent:
  - a. Edificis d'habitatges en zona de Casc Antic i Eixample:
    - 1 lloc (12-15 m<sup>2</sup>) d'aparcament per habitatge de més de 130 m<sup>2</sup>.
    - 1 lloc (15 m<sup>2</sup>) d'aparcament per cada 2 habitatges de 80-130 m<sup>2</sup>.
    - 1 lloc (15 m<sup>2</sup>) d'aparcament per cada 4 habitatges de menys de 80 m<sup>2</sup>.
  - b. En totes les altres zones:
    - 1 lloc d'aparcament per cada habitatge.



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

- c. Edificis públics o privats per a oficines, bancs, etc.:  
1 lloc (15 m<sup>2</sup>) per cada 100 m<sup>2</sup>.
- d. Locals comercials:  
Si té més de 400 m<sup>2</sup>, 1 lloc (15 m<sup>2</sup>) per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
- e. Indústries:  
1 lloc per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície útil.
- f. Sales d'espectacles:  
1 lloc per cada 15 localitats.
- g. Hotels:  
Es complirà la reglamentació específica de turisme.
- h. Clíriques i sanatoris:  
1 lloc per cada 10 places.
- i. Biblioteques:  
1 lloc per cada 200 m<sup>2</sup>.

### Article 15

#### Ús de granges

1. La implantació de granges s'ajustarà al que disposen les normatives següents:
  - a. Reial Decret 791/1979, de 20 de febrer, sobre regulació de Pesta Porcina BOE Decret de 31 d'octubre de 1981 sobre distància d'escorxadors i aprofitament de cadàvers.
  - b. Reglament Estructural Producció Lletera Decret 2166/1981, de 31 de juliol.
  - c. Reglamentació Zootècnica Sanitària, explotacions vinícoles i sales d'incubació. Ordre Ministerial de 20 de març de 1969.
  - d. Decret 267/1983, de 23 de juny, sobre ordenació de granges de conills (DARP – DOG 343).
2. La separació d'instal·lacions de granges, respecte als sectors urbans o que hagin d'esdevenir urbans serà:

▪ Granges porcines	1.000 m
▪ Granges avícoles o pecuàries	300 m

## SECCIÓ SEGONA. DISPOSICIONS PARTICULARS A L'ÚS INDUSTRIAL

### Article 16

#### Classificació

1. A efectes de l'admissió de l'ús industrial, les indústries i similars es classifiquen tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius per a la salubritat, els danys que puguin ocasionar i les alteracions que puguin produir al medi ambient, i a l'entorn en què se situen.
2. Pel primer concepte, es classifiquen en tres categories, i pel segon criteri, s'estableixen quatre situacions.

### Article 17

#### Categories

1. La classificació d'indústries és la següent:
  - a. 1<sup>a</sup> categoria: activitat admesa amb promiscuat amb l'habitatge
  - b. 2<sup>a</sup> categoria: activitat compatible amb l'habitatge
  - c. 3<sup>a</sup> categoria: activitat no admesa en edificis continguts en altres usos.
2. La determinació de categories s'estableix d'acord amb els criteris següents:



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

- a. La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes per a l'habitatge i es refereix a les de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o motors de potència inferior a 1 kW cadascun.
  - b. Les activitats de segona categoria han de ser compatibles amb l'habitatge i comprenen els tallers o les petites indústries que, per les seves característiques, no molestin amb desprendiments de gasos, pols, olors, i no ocasionin remors ni vibracions que puguin ser causa de molèsties per al veïnat. Inclouen les indústries o tallers que tinguin menys de vuit llocs de treball i motors de potència inferior a 3 kW cadascun.
  - c. Les activitats de tercera categoria comprenen aquelles que, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores, puguin originar molèsties per a l'habitatge, per això, en general, no es podran admetre al costat d'habitatges, excepte en sectors especialment reglamentats.
3. S'entén per activitats de serveis les que s'han de prestar a una comunitat d'habitatges o residents. Sense fer-ne una numeració exhaustiva, comprenen bugaderies, instal·lacions de climatització, de manteniment, d'aparells elevadors i similars. Aquestes activitats no es classificaran, en general, en categories industrials, excepte si la seva envergadura o les molèsties i perill que puguin produir, corresponen a les que originaria una activitat de determinada categoria.
- a. S'entén per instal·lació auxiliar d'una indústria els dipòsits de combustible destinats a calefacció, elements de transport intern, i a manteniment, així com les instal·lacions de climatització, depuració i similars al servei de l'activitat pròpia. Aquestes instal·lacions aniran regulades per la seva reglamentació tant estatal, autonòmica, com municipal i, en casos especials, per les Normes de Serveis Tècnics Municipals i, si no, per la Comissió Delegada de Sanejament.
  - b. Ni les activitats de serveis ni les instal·lacions auxiliars definides anteriorment no es classificaran en categories industrials, excepte quan, per les seves dimensions i naturalesa o per les molèsties que produeixin, els correspongui la inclusió a activitat de determinada categoria.
  - c. Els garatges privats per a vehicles de turisme i motocicletes es consideraran de primera categoria, i els garatges o aparcaments públics, de segona, excepte quan, per les seves presumibles molèsties o característiques especials, s'hagin de considerar de categoria superior. En tot cas, quan l'ús de garatge o aparcament públic, amb o sense estació de servei, es desenvolupi en un edifici destinat exclusivament a aquesta activitat, serà considerat de segona categoria.
  - d. Els tallers de reparació, en especial d'automòbils, seran objecte d'una norma específica complementària, en funció del seu caràcter mixt de servei i activitat industrial.
  - e. Els magatzems definits a l'article 9, 1, 2n es classificaran, en general, com de segona categoria, excepte quan, per les seves molèsties o característiques especials, s'hagin de considerar de categoria superior.
  - f. Les estacions de servei en local exclusiu per a aquesta activitat o conjuntament amb garatge o aparcament públic es consideraran de segona categoria. Els locals en situació tercera es podran destinar a l'ús de garatge públic o aparcament, amb o sense estació de servei, quan no tinguin dipòsits de carburants.



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

### Situació dels locals industrials segons la seva situació

1. A efectes de l'ús industrial, s'entendrà per planta pis la que correspon a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques a les quals l'edificació tingui façana; per planta baixa, la immediatament inferior a les plantes pis, i per planta soterrani, la inferior a la planta baixa.
2. En zones on s'admeti la construcció d'habitatges, s'entendrà per edifici industrial aquell, les parets de separació del qual deixin un espai lliure mig de quinze centímetres (15 cm) amb els llocs confrontats a partir dels fonaments, sense que cap punt pugui ser inferior a cinc centímetres (5 cm) i no tindrà contacte amb els edificis veïns, excepte en façanes on es disposarà una tanca o protecció amb material elàstic per evitar la introducció d'escombraries i aigua de pluja a l'espai entremig. La construcció i conservació de les juntes de dilatació i protecció aniran a compte del propietari de l'edifici industrial.
3. Els edificis industrials hauran de complir les condicions següents:
  - a. L'accés haurà de ser independent del corresponent als habitatges, excepte el de porter o vigilant.
  - b. L'accés de mercaderies serà exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.
  - c. L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies, a la qual tinguin accés tots els locals destinats a magatzem o indústria i amb capacitat suficient per a cada plaça per planta i un accés que permeti l'entrada i sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública.
  - d. S'hauran de situar en un carrer d'amplada no inferior a deu metres (10 m).
4. A fi de tenir en compte totes les situacions possibles amb relació al seu entorn, les situacions es classificaran en:

#### Situació 1

- a. En plantes pis en edifici de vivendes i en plantes inferiors amb accés a través d'espais comuns.
- b. En plantes pis d'edifici no classificat com a industrial i/o sense habitatge.

#### Situació 2

- a. En plantes baixes o inferiors, fins a la profunditat d'edifici amb habitatge, i amb accés exclusiu i independent.
- b. En planta baixa o inferior d'edifici no industrial, no destinat a ús d'habitatge i amb accés exclusiu directe immediat des de la via pública.
- c. En planta baixa o inferior d'edifici no industrial no immediat a la via pública, no inclòs en els casos a) i b) i amb accés independent des de la via pública.

#### Situació 3

- a. Edificis o locals classificats com a industrials en interior d'illa.

#### Situació 4

- a. En edificis qualificats com a industrials, amb façana al carrer, no exclusiu per a la mateixa activitat.
- b. En edifici qualificat com a industrial, amb façana al carrer i exclusiu per a una única activitat.

	Situació 1		Situació 2			Situació 3	Situació 4	
	a	b	a	b	c	a	a	b
Categoria 1 <sup>a</sup> kW/ m <sup>2</sup>	0,030	0,030	0,030	0,040	0,050			



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

Pot. total màx.	3	6	6	8	10			
Categoria 2 <sup>a</sup> kW/ m <sup>2</sup>				0,052	0,060	0,067	0,075	
Pot. total màx.				21	24	67,5	375	
Categoria 3 <sup>a</sup> kW/ m <sup>2</sup>					0,060	0,067		0,075
Pot. total màx.					40	90		375

### Article 19

#### Límits màxims a cada categoria

1. Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les possibles situacions es refereixen als elements següents:
  - a. Relació de potència per metre quadrat de superfície destinada a ús industrial.
  - b. Potència mecànica.
  - c. Grau de molèstia, insalubritat, nocivitat i perillositat.
2. La determinació en categories s'establirà en funció de les molèsties, nocivitat, insalubritat i perill. En aquest apartat es consideren els efectes següents:

#### Molèsties:

- Soroll (a l'exterior del propi local i veí més afectat).
- Fums, gasos, bafs, olors.
- Pols.
- Aigües residuals.
- Residus industrials.
- Transports, càrrega i descàrrega.
- Instal·lacions visibles.
- Aglomeracions del personal.
- Calor.
- Vibracions.

#### Nocivitat i insalubritat:

- Gasos i elements contaminants.
- Aigües residuals.
- Matèries i manipulació.
- Radiacions.
- Abocaments i deixalles.

#### Perill:

- Manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables.
- Processos de producció i recipients a pressió perillosos.
- Materials explosius.
- Vessaments i abocaments d'agressius químics.
- Condicionants i aptitud del local.
- Condicionants i aptitud dels accessos.

3. Les indústries de categoria superior a 2a no seran tolerades a menys de catorze metres (14 m) d'altres edificis d'ús religiós, cultural, d'espectacle públic i sanitari. Recíprocament, tampoc no podran autoritzar-se els usos ressenyats respecte a tota indústria legalment establerta de categoria superior a la 2a a menor distància que la indicada.



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

4. Els límits màxims de cada categoria per a cada una de les possibles situacions en kW/m<sup>2</sup> i kW totals per a la potència mecànica són els consignats a la taula annexa a l'article 18 d'aquest annex.  
L'administració concretarà els nivells de molèstia, nocivitat, insalubritat o perill per assolir l'objectiu d'aquestes Normes de protecció del medi ambient i de la tranquil·litat, salubritat i seguretat ciutadana.
5. Els límits sonors es mesuraran en decibels A i la seva determinació s'efectuarà a l'exterior de l'edifici propi i a l'interior del veí més afectat per les molèsties de la indústria i en les condicions menys favorables, establint un límit màxim de 3 dB (A) sobre el nivell de fons.  
La comprovació d'ambdós termes s'efectuarà amb la indústria totalment parada i en ple funcionament de tots els seus elements.
6. S'entendrà per soroll de fons ambiental sense els valors punta accidentals.
7. Els límits de potència fixats al quadre anterior tant pel total de la instal·lació com per la potència individual de cada motor podran ser sobrepassats en aquells casos en què, segons el paper dels Serveis Tècnics Municipals i amb la conformitat de la Comissió Delegada de Sanejament, el grau de molèstia, nocivitat o perill no sobrepassi la categoria autoritzada en el lloc proposat.  
Per a la posada en marxa, necessitarà una certificació del tècnic responsable de la instal·lació, acreditativa que s'ha realitzat completament ajustada al projecte autoritzat.

### Article 20

#### *Qualificació d'activitats*

1. Per a la qualificació de les activitats en "molestes", "insalubres", "nocives" o "perilloses", es tindran en compte les disposicions del Decret 2414/1961, de 30 de novembre, i les disposicions modificatives i de desenvolupament, o el que estableixin les que el substitueixen, i allò previst per les Ordenances Municipals actuals o les que es promulguin més endavant, respectant sempre aquestes Normes.
2. Les Ordenances actualment vigents o les que es promulguin més endavant respecte a l'ús industrial i règim dels elements industrials o sobre protecció del medi ambient i contra l'emissió de sorolls, vibracions, fums, olors o qualsevol altra forma de contaminació, es consideren part integrant del conjunt normatiu de l'ús industrial i són de compliment obligatori i directe sense que calguin actes previs o requeriments de subjecció individual.

### Article 21

#### *Límits de kW/m<sup>2</sup> i potència mecànica segons categoria*

1. Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les possibles situacions, expressats en kW/m<sup>2</sup> i potència total, són els que figuren a la taula adjunta a l'article 18.
2. Per a l'aplicació d'aquests límits, es tindran en compte les regles següents:
  - a. La potència computada no inclourà la necessària per accionar muntacàrregues, ascensors, condicionadors d'aire, calefacció i altres per al condicionament del local i per a manteniment.
  - b. La superfície computada no inclourà més que la destinada a la indústria, amb exclusió de la utilitzable per a despatxos, oficines i altres dependències auxiliars no industrials.
  - c. Quan una mateixa activitat industrial ocupi diverses situacions en un mateix edifici, la potència a instal·lar a cada una d'elles estarà d'acord amb la taula esmentada en aquest article.



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

- d. Els límits de potència a què es refereix la taula esmentada al paràgraf 1 d'aquest article es reduiran en un 50% per a totes aquelles indústries en què la transmissió de potència es realitzi mitjançant embarrats.
- e. Els límits màxims segons els que corresponguin a la màxima categoria autoritzada en el seu emplaçament.

### Article 22

#### *Consideració de categoria quan s'apliquen mesures correctores*

1. Quan, pels mitjans tècnics correctors utilitzables i de reconeguda eficàcia, s'eliminin o es redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'Administració podrà considerar aquesta activitat –a tots els efectes– com de categoria immediata inferior.
2. Si les mesures correctores no aconseguissin l'efecte justificatiu de la inclusió en la categoria inferior i, en el termini de temps que s'atorgui a l'industrial per a la correcció de les deficiències o l'adopció d'altres mesures (que mai podrà ser superior a dos mesos) no es garantis l'eficaç funcionament, l'Administració acordaria el cessament o clausura de l'activitat no permesa segons les normes generals.

### Article 23

#### *Modificació de categoria*

1. Per què una indústria de 3<sup>a</sup> categoria pugui ser considerada de 2<sup>a</sup>, s'hauran de donar, com a mínim, les següents condicions indispensables:
  - a. Que no utilitzi operacions o procediments que requereixin la fusió de metalls, o bé processos electrolítics o que puguin desprendre olors, vapors, fums, boires.
  - b. Que tampoc utilitzi dissolvents inflamables per netejar les màquines o en qualsevol altra operació.
  - c. Que les primeres matèries no tinguin matèries volàtils inflamables i/o tòxiques o molestes, i que els bafs que se'n puguin desprendre siguin recollits i expulsats a l'exterior per una xemeneia de característiques reglamentàries.
  - d. Que la instal·lació de la maquinària sigui de tal manera que, ni en els locals de sota ni en cap altre, s'originin vibracions, i que aquestes no es transmetin a l'exterior.
  - e. Que la insonorització dels locals de treball sigui de tal manera que, fora d'ells i al lloc més afectat pel soroll originat per l'activitat, el nivell sonor no superi els 3 dB (A).
  - f. Que, quan la superfície industrial sigui superior a dos-cents metres quadrats (200 m<sup>2</sup>), disposi d'una zona exclusiva per a càrrega i descàrrega de mercaderies amb la capacitat mínima d'un camió, fins a cinc-cents metres quadrats (500 m<sup>2</sup>) de superfície industrial, i de dos camions per a superfícies més grans.
  - g. Que, des de les 21 hores a les 8 hores, només es permeti la càrrega i descàrrega de furgonetes (carga màxima inferior a 3.500 Kg) i sempre dins del local tancat destinat a aquesta finalitat.
  - h. Que, a més de les precaucions contra incendis preceptives en tot local en què existeixin matèries combustibles (com poden ser retalls de paper o cartró o plàstic combustibles) s'instal·lin sistemes d'alarma per fums o de ruixadors automàtics.
2. Només s'autoritzarà el canvi de categoria de l'activitat sota habitatges.
3. Una activitat de categoria superior mai es podrà reduir a la categoria primera.





## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

### DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

#### Primera

##### *Usos disconformes*

1. Es consideraran com a ús disconforme les activitats de categoria superior a la màxima admesa a la zona on s'emplacen. Per a aquestes activitats, només s'admetran canvis de millora i ampliació sempre que no s'incrementi la càrrega contaminant de l'activitat autoritzada.
2. Les activitats amb possessió de llicència en les que concorrin algunes de les condicions següents hauran d'adaptar les seves condicions exigides per aquesta normativa:
  - a. Càrrega tèrmica ponderada superior en un 50% al permès.
  - b. Ubicades en edificis d'ocupació mixta amb alguns dels usos contemplats en la NBE-CPI-91 o en la NBE-CPI-82.
  - c. Resistència estructural de l'edifici o elements compartimentadors inferior al valor QTP/4 (en minuts).

#### Segona

##### *Volums disconformes i fora d'ordenació*

1. Quan els edificis i instal·lacions construïts amb llicència amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació d'acord amb les limitacions assenyalades al paràgraf següent.
2. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigissin la higiene, ornament i conservació de l'immoble.
3. Quan les determinacions del planejament no haguessin de donar lloc a la situació de fora d'ordenació en els edificis i instal·lacions amb volum disconforme, s'autoritzaran totes les obres de consolidació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquestes Normes estableixen per a cada zona.

#### Tercera

##### *Parcel·la fora d'ordenació*

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

#### Quarta

##### *Unitats d'actuació establertes en el Text Refós de data 6-X-82*

Mentre no s'hagin formulat amb escriptura pública les cessions d'espais públics o equipaments que determinaven les Unitats d'Actuació definides en l'anterior planejament, així com la total urbanització i implantació dels serveis urbanístics, aquests sectors quedaran sotmesos al règim anterior.

### TÍTOL IV. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

### Article 1

#### Definició

L'instrument general de protecció de patrimoni és el Pla especial de protecció del patrimoni que inclou el Catàleg de construccions d'interès. Aquest Catàleg es concreta d'acord amb el que preveuen els articles 38 del **Text Refòs** i l'article 86 de l'**RP**.

A l'espera de la redacció de l'esmentat Pla especial de protecció del patrimoni, les Normes Subsidiàries, en compliment de l'acord dels Serveis Territorials de Girona del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, defineixen un Catàleg d'elements que, pel seu interès arqueològic, històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic, han de disposar, de forma urgent, d'una especial protecció.

### Article 2

#### Catàleg

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

Nivell 1. Béns d'Interès Cultural Nacional: els BICN tindran el nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1992 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català.

Nivell 2. Béns d'Interès Cultural Local: els BICL seran sotmesos a les condicions generals de protecció que aquestes normes determinen (Art. 9 Protecció dels valors artístics, històrics, arqueològics, típics i tradicionals).

Nivell 3. Àrees arqueològiques: n'hi ha de dos tipus:

- Jaciments arqueològics: quedaran protegits per un radi de 50 m. Les llicències d'obres dins d'aquest radi hauran de ser objecte d'informe previ del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, que podrà dictaminar la realització de sondeigs arqueològics per tal de delimitar el jaciment i decidir posteriorment l'actuació més adient.
- Les zones d'expectativa arqueològica: són així considerades les zones on s'han produït troballes aïllades i superficials, que no proporcionen la suficient informació per situar el jaciment possible. En aquestes zones, prèviament a la concessió de llicència d'obres, s'haurien de realitzar sondeigs i prospeccions arqueològiques d'acord amb el Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, per tal de confirmar l'existència del jaciment.

Queden inclosos en el Catàleg de patrimoni a protegir els elements que es relacionen a continuació. Tots ells estan grafiats i referenciats en els plànols d'ordenació.

Elements a protegir	Nivell	Referència en el plànol
A. Església de Sant Martí	2	7
B. Església de Sant Sebastià	2	7
C. Església de Sant Miquel de Fontfreda	2	5.5
D. Església de Sant Pere dels Vilars	3	5.3
E. Església de Sant Andreu	2	5.4
F. Església de Sant Brisi	2	5.3
G. Santuari de les Salines	2	5.2
H. Ruïnes Castell de Grillera	1	5.3
I. Ruïnes Castell de Cabrera	1	5.2
J. Murs de defensa de la fortalesa i castell al nucli de Maçanet	1	7
K. Edifici societat maçanetense	2	7



## AJUNTAMENT DE MAÇANET DE CABRENYS

Carrer Paret Nova 14  
17720 Maçanet de Cabrenys  
Correu-e: [ajuntament@massanet.org](mailto:ajuntament@massanet.org)  
T: 972544005

L. Esgrafiats i ràfec de ca l'Olivet	2	7
M. Paratge la Farga i Gorga de les Dones	2	5.4
N. Pont C/ de la Plaça	2	7
O. Pedra Dreta o Roc d'en Rotllan (menhir)	3	5.4
1. Mas La Costa de Baix	2	5.4
2. Mas Can Olivet	2	5.4
3. Mas Can Saguer	2	5.4
4. Mas les Casotes	2	5.4
5. Molí de l'Olivet	2	5.4
6. Mas Can Coll	2	5.4
7. Mas Can Llaona	2	5.4
8. Mas Can Salabert	2	5.4
9. Mas Can Cardona	2	5.4
10. Mas Can Robert	2	5.4
11. Mas Can Duc	2	5.4
12. Mas Can Sabarrós	2	5.3
13. Mas Can Duran	2	5.3
14. Mas el Bac	2	5.3
15. Mas Can Grau	2	5.4
16. Mas Can Sunyer	2	5.4
17. Mas Can Vinyes	2	5.4
18. Mas Can Pericot	2	5.5

### Article 3

#### *Contingut del Pla Especial*

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

Maçanet de Cabrenys, maig de 1997  
L'equip redactor