

**CAPÍTOL II. ....: NORMES URBANÍSTIQUES.****INDEX**

<b>2.1. DISPOSICIONS GENERALS.....</b>	<b>14</b>
2.1.1. NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.....	14
Article 1. Naturalesa.....	14
Article 2. Àmbit territorial.....	14
Article 3. Vigència.....	14
Article 4. Obligacions.....	14
Article 5. Interpretació del Pla.....	14
Article 6. Determinacions del Pla.....	14
<b>2.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....</b>	<b>14</b>
2.2.1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.....	14
Article 7. Qualificació.....	14
Article 8. Segregacions.....	14
2.2.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.....	14
Article 9. Sistema d'actuació.....	14
Article 10. Procediment.....	14
<b>DETERMINACIONS DEL PLA ESPECIAL.....</b>	<b>14</b>
Article 11. Determinacions gràfiques.....	14
Article 12. Regulació detallada de sistemes.....	14
Article 13. Regulació detallada de zones.....	14
Article 14. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació.....	15
Article 15. Intervenció en l'edificació i ús del sòl.....	15
Article 16. Regulació dels usos i de l'edificació.....	15
Article 17. fixes urbanístiques.....	15
Article 18. Condicions d'ordenació segons els diferents tipus d'edificació.....	15
Article 20. Usos possibles. (fixes sèrie "A").....	15
Article 21. divisions horitzontals. (fixes sèrie "A").....	15
Article 22. composició de façanes. (fixes sèrie A).....	15
Article 23. Criteris de materials i elements d'ofici. (fixes sèrie A).....	16
<b>ORDENACIÓ GENERAL PER TOTES LES SÈRIES DE FITXES.....</b>	<b>16</b>
Article 24. Cobertes.....	16
Article 25. Acabats de façana.....	16
Article 26. tanques d'edificacions.....	16
Article 27. colors.....	16
Article 28. Regulació mediambiental sobre les activitats realitzades.....	16
28.1. Regulació dels residus.....	16
28.2. Regulació ambient atmosfèric.....	17
Article 29. Energies alternatives.....	17
Article 30. Xarxes aèries.....	17
Article 31. Regulació paisatgística.....	17
Article 32. Construcció de nous accessos en terreny forestal.....	17
Article 33. Edificacions i ruïnes en l'entorn del sol forestal.....	17
Article 34. Lleis i ordres de referència.....	17
Article 35. Edificis indosos en el PEIN Alta Garrotxa, Massís de les Salines, o terrenys forestals.....	17
<b>CAPÍTOL III : PLA D'ETAPES.....</b>	<b>18</b>
<b>CAPÍTOL IV : ESTUDI ECONÒMIC-FINANCIER.....</b>	<b>19</b>



**2.1. DISPOSICIONS GENERALS.****2.1.1. NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.****Article 1. Naturalesa.**

Aquest Pla té la condició de Pla Especial i Catàleg i respecte en totes les seves determinacions del decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme i el seu reglament.

**Article 2. Àmbit territorial.**

L'àmbit territorial d'aquest Pla especial és tot el sòl no urbanitzable del terme municipal de Maçanet de Cabrenys, comarca del Alt Empordà, i es troba assenyalat en el plànol d'ordenació nº 1.

**Article 3. Vigència.**

Aquest Pla Especial entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefinida d'acord amb el decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme i el seu reglament.

**Article 4. Obligacions.**

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

**Article 5. Interpretació del Pla.**

La interpretació del present Pla i de les seves ordenances es farà d'acord amb el seu contingut i es subjectarà als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments públics, així com els plànols a escala més detallada prevaldran sobre els d'escala més petita, pel seu major grau de precisió.

En tot cas, i per tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que determina de les NN SS de planejament de Maçanet de Cabrenys.

**Article 6. Determinacions del Pla.**

Les determinacions del Pla especial de millora es despleguen en els següents documents:

- Memòria.
- Plànols d'informació.
- Plànols d'ordenació.
- Normes urbanístiques i fitxes de les diferents masies.
- Pla d'etapes.
- Estudi Econòmic - Financer.
- Annexos.

**2.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.****2.2.1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.****Article 7. Qualificació.**

L'àmbit de planejament del pla especial i catàleg de masies i cases rurals ve definit en les NN SS de Maçanet de Cabrenys, amb la qualificació de sòl no urbanitzable.

**Article 8. Segregacions.**

Conforme a les determinacions de l'article 183 i següents del decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, estarà subjecta a prèvia llicència qualsevol segregació dintre l'àmbit d'actuació del present Pla. No es procedirà a la segregació ni mitjançant document públic translatiu de domini, en l'àmbit del Pla Especial, fins que no s'haurà obtingut la corresponent llicència.

En cas de ser necessari segregar una finca per sota l'unitat mínima de conreu, serà obligatòria l'obtenció de l'informe previ favorable del departament d'agricultura, ramaderia i pesca. En el cas de les finques forestals no es podrà segregar cap finca si en resulten finques inferiors a 25 ha.

**2.2.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.****Article 9. Sistema d'actuació.**

L'execució del present pla especial de catàleg de masies i cases rurals no es preveu cap actuació singular, sinó que només s'ordena els usos i construccions de les masies existents.

**Article 10. Procediment.**

El procediment a seguir per a l'execució del present Pla s'ajustarà al disposat en el decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme i el seu reglament.

**2.2.3. DETERMINACIONS DEL PLA ESPECIAL.****Article 11. Determinacions gràfiques.**

Les determinacions del present Pla especial i catàleg de masies i cases rurals de Maçanet de Cabrenys estan contingudes als corresponents plànols i fitxes de les diferents masies.

**Article 12. Regulació detallada de sistemes.**

El present Pla parcial adopta els mateixos conceptes i terminologies dels sistemes que les NN SS de Maçanet de Cabrenys.

**Article 13. Regulació detallada de zones.**

El present Pla parcial adopta els mateixos conceptes i terminologies de les zones que les NN SS de Maçanet de Cabrenys.



**Article 14. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació.**

El present Pla especial manté íntegrament les disposicions comunes per a qualsevol sistema d'ordenació, de les NN SS de Maçanet de Cabrenys.

**Article 15. Intervenció en l'edificació i ús del sòl.**

El present Pla especial manté íntegrament les determinacions sobre la intervenció en l'edificació i ús del sòl, de les NN SS de Maçanet de Cabrenys.

**Article 16. Regulació dels usos i de l'edificació.**

El present Pla especial manté íntegrament les determinacions sobre la Regulació dels usos i de l'edificació, de les NN SS de Maçanet de Cabrenys, excepte els nous usos previstos per el decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol de turisme rural, que es troba inclòs dins l'ús hotelier previst per les NNSS.

**Article 17. fitxes urbanístiques.**

Per cadascuna de les masies es redactarà una fitxa on hi consta:

## a) Una planta esquemàtica a escala 1/1000 amb les següents determinacions:

- Habitatge anterior al segle XX. (Habitatge origen del conjunt)
  - Habitatge del segle XX. (Habitatges de nova construcció)
  - Eixides
  - Coberts tradicionals, o amb interès arquitectònic. (Annexes contemporanis origen del conjunt)
  - Coberts agrícoles del segle XX, sense interès arquitectònic. (Nous magatzems i granges)
  - Foto aèria i de les façanes més característiques.
  - Plànol de situació.
  - Època aproximada de l'edificació principal.
  - Estat de conservació.
  - Ús actual.
  - Accessibilitat de la finca.
  - Serveis existents.
  - Justificació de la recuperació i preservació de la masia.
  - Característiques específiques de les possibles ampliacions i restauracions.
- Complementàriament a aquestes fitxes es redacten unes altres de la sèrie "B", corresponents a habitatges existents en sol no urbanitzable, que no tenen la consideració de masies, però varen ser executades amb llicència.

**Article 18. Condicions d'ordenació segons els diferents tipus d'edificació :****Edificis inclosos en les fitxes de la sèrie "A"**

Tant els habitatges anteriors al segle XX i les seves eixides, com els coberts anteriors al segle XX o d'interès arquitectònic es podran rehabilitar per algun dels usos previstos en el present document i també es podran ampliar el volum fins a un 10%, seguin els criteris del següents articles. Excepcionalment el cas d'ús de turisme rural i hotelier es preveu poder ampliar la superfície edificable fins el 25% del sostre existent.

Els edificis d'habitatge del segle XX, inclosos en les fitxes de masies, es preveu el seu manteniment, sense possibles canvis d'ús ni ampliacions, però sí la modificació de les seves façanes seguin els criteris dels habitatges anteriors al segle XX.

**Edificis inclosos en les fitxes de la sèrie "B"**

Són edificis destinats a habitatges, que no es poden considerar masies, però normalment disposen de llicència municipal, d'acord amb la legislació urbanística vigent en el moment del seu atorgament. Podran realitzar obres de consolidació i rehabilitació amb llicència municipal directa. Per realitzar obres d'ampliació, o obres que suposin un augment de valor, els projectes s'hauran de sotmetre al procediment regulat per l'article 48 i següents del decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme i el seu reglament. En algunes fitxes es condiona la realització d'obres a la millora d'alguna de les parts de l'edificació o el seu entorn.

**Article 19. situació nous volums en les masies ( fitxes sèrie A )**

Els nous volums es situaran seguin els criteris tradicionals d'ampliació de les masies:

- a) Es situaran preferentment en la part posterior o lateral del volum principal i tindran una alçada màxima de 8,00 mts, corresponent a pb+1.
  - b) En cap cas els nous volums tindran una alçada major que l'edificació existent.
  - c) Per davant de la façana principal només es podran situar eixides, d'una sola planta, recolzades com a màxim en una tercera part de la façana.
- Les fitxes de cada masia podran concretar millor els criteris d'ampliació descrits en el present article.
- d) Els volums en soterrani si es situen en la part posterior o lateral de la masia i es tracta la coberta en forma enjardinada, no comptabilitzaran com augment de volum.

**Article 20. Usos possibles. (fitxes sèrie "A")**

En general els usos possibles seran:

- Habitatge.
- Turisme rural.
- Explotació agrícola.
- Establiment hotelier (amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament).
- Activitats d'educació en el lleure.

- Les fitxes de cadascuna de les masies podrà reduir alguns dels usos esmentats en el present article. En el cas dels usos d'activitats turístiques serà necessari l'informe previ del departament de Comerç, Turisme i consum.
- L'implantació de l'activitat hotelera s'haurà de tramitar d'acord amb la llei 12/2006, de 27 de juliol, de mesures en matèria de medi ambient.
- En els casos d'implantació d'usos hotelers dins el PEIN, si no esta vinculat a l'economia familiar agrària, comporten els tràmits d'avaluació d'impacte ambiental.

**Article 21. divisions horitzontals. (fitxes seria "A")**

En les masies i cases rurals existents que es destinin a us d'habitatge es permet la seva divisió horitzontal, sempre i quan cada entitat disposi d'una superfície major o igual a 200 m2 en una planta que estigui al mateix nivell que el terreny circumdant i li serveixi d'accés i en un màxim de tres habitatges per edificació catalogada.

En aquests casos caldrà mantenir inalterables les característiques originals de l'edificació.

**Article 22. composició de façanes. ( fitxes sèrie A )**