

Diligència per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 20 de setembre de 2007, va acordar donar conformitat al text refós de les normes urbanístiques del planejament general de Sora.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

Merçé Albiol i Núñez



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

AJUNTAMENT DE SORA

**TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE
PLANEJAMENT**

NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL 1.- ÀMBIT, APLICACIÓ I VIGÈNCIA DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

Article 1 - Àmbit territorial

L'objecte d'aquestes Normes subsidiàries de Planejament és l'ordenació urbanística del territori del terme municipal de Sora (Osona).

Article 2 - Àmbit temporal

Aquestes Normes entren en vigor l'endemà de la publicació de la seva aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat i mantindran indefinidament la seva vigència, fins que no es revisin o es substitueixin per un Pla general d'ordenació.

Article 3 - Circumstàncies que justifiquen la revisió

Es justificarà la revisió de les Normes en les circumstàncies següents:

- a) Quan es produeixin majors exigències d'equipaments comunitaris conseqüència del desenvolupament econòmic i social.
- b) Quan concorrin altres circumstàncies que alterin factors bàsics de l'equilibri territorial.

Article 4 - Modificació de les Normes

Les modificacions de les Normes subsidiàries de Planejament es podran fer quan la variació d'algun aspecte concret no alteri la coherència global entre precisions i ordenació.

Article 5 - Vinculació de les determinacions

Les determinacions de les Normes vinculen tant a l'Administració com als particulars.



Article 6 - Obligatorietat de l'observança de les Normes de Planejament

1- La obligatorietat de l'observança de les Normes comporta les limitacions que estableix l'article 91 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, d'ara en endavant Text Refós.

2- L'Ajuntament, previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, podrà autoritzar usos o obres de caràcter provisional no previstes en les Normes, a l'empara de l'article 91.2 del Text Refós.

Article 7 - Interpretació

Les Normes i plànols de les Normes de Planejament s'interpretaran atenent el seu contingut i d'acord amb els seus objectius i finalitat. En els casos de dubte o imprecisió prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la més gran dotació d'espais comunitaris.

Article 8 - Regles gràfiques d'interpretació

1- La delimitació de sectors, unitats i sistemes d'aquestes Normes de Planejament podrà ser precisada en el moment de la redacció de les diverses figures de Planejament.

2- Les regles gràfiques d'interpretació que permeten els esmentats ajustaments seran:

a) No alterar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols d'ordenació en més - menys d'un cinc per cent (5%).

b) No alterar substancialment la forma de l'àrea tot i permetent ajustaments en els seus límits referits a alineacions oficials, característiques topogràfiques, partions de propietat o existència d'elements d'interès que ho justifiquin.



CAPÍTOL 2.- DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES

Article 9 – Iniciativa i Competències

El desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries correspon, en primer lloc a l'Ajuntament. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la Legislació urbanística vigent i aquestes Normes.

Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial o altres òrgans d'administració local supramunicipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions de les Normes.

Article 10 – Planejament derivat

Amb l'objecte de complementar les determinacions de les Normes Subsidiàries, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans especials, Estudis de detall i Projectes d'urbanització. Tots ells hauran d'ajustar-se a l'ordre i els terminis previstos en aquestes Normes.

Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments.

Article 11 – Desplegament de les Normes en sòl urbà

El desenvolupament de les determinacions de les Normes Subsidiàries en sòl urbà es realitzarà, generalment per gestió directa o, quan sigui necessari, d'acord amb els articles 36.3 i 46.2 del RG. mitjançant Unitats d'Actuació (UA), la delimitació de les quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a aquests àmbits les Normes determinen la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments. Tanmateix, amb posterioritat a l'aprovació de les Normes es poden delimitar noves Unitats d'Actuació que d'acord amb els articles abans esmentats facilitin l'execució de les Normes.

Es poden formular Plans Especials per a millorar aspectes concrets del planejament d'un sector i Estudis de Detall per a fixar alineacions de les edificacions o la seva volumetria establerta en les Normes.

Art. 12 – Desplegament de Les Normes en Sòl no Urbanitzable

Les determinacions de les Normes que regulen el Sòl no Urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es podran formular Plans Especials que tinguin per objecte la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, espais forestals i millora del medi rural.

Art. 13 – Desplegament de Les Normes respecte als sistemes generals

Les previsions del Pla respecte als sistemes generals es podran desenvolupar mitjançant Plans Especials.



CAPÍTOL 3.- EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 14 – Execució i sistemes d'actuació

L'execució de les Normes Subsidiàries de Planejament, així com el desenvolupament de les Unitats d'Actuació o Estudis de detall, correspon a l'Ajuntament, sens perjudici de la participació dels particulars en els termes establerts a la legislació urbanística vigent (article 164 Text Refós).

Els Projectes d'Urbanització a més de les prescripcions explicitades en aquestes Normes hauran de justificar el compliment de les mesures fixades per la Direcció General de Prevenció i Extinció d'Incendis i de Salvaments de Catalunya, que són les següents:

S'ha de preveure la col·locació de la xarxa d'hidrants contra incendis tipus H-100 degudament senyalitzats i situats de manera que la distància entre ells, mesurada per espais públics, no sigui en cap cas superior a 100 m.

Els sistemes d'actuació seran els previstos en l'art. 169 del Text Refós, i s'adoptaran segons els criteris establerts en l'esmentat article per a cada cas.

CAPÍTOL 4.- LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Article 15 - Actes subjectes a llicència

1.- D'acord amb el que preveu l'article 247 del Text Refós estan subjectes a llicència els actes d'edificació d'ús del Sòl, com les parcel·lacions urbanes, els moviments de terra, les obres de nova planta, la modificació d'estructura o aspecte exterior de les edificacions existents, la primera utilització dels edificis i la modificació de l'ús d'aquests, l'enderrocament de construccions, la col·locació de rètols de propaganda visibles des de la via pública, i també les extraccions d'àrids, tal·la d'arbres i tancaments de parcel·les.

2.- En cap cas la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions públiques deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal.

Article 16 - Classificació de les obres

Als efectes de l'article 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals i d'aquestes Normes, es consideraran obres majors les d'edificació de tota classe de construccions, de reforma de la seva estructura, les que augmentin o disminueixin el volum dels edificis o modifiquin sensiblement el seu aspecte exterior, els moviments de terres que alterin la morfologia del terreny, la construcció de piscines, les obres de parcel·lació, l'enderroc de les construccions i totes les que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat. La resta d'obres no compreses en l'enumeració anterior tindrà la consideració d'obra menor.

Article 17 - Contingut de la sol·licitud de llicència

1.- Les sol·licituds de llicència d'obra major hauran d'anar acompanyades dels documents següents:

- a) Memòria explicativa de l'operació, obra o instal·lació presentada amb la precisió suficient per valorar, juntament amb els altres documents, la procedència de la llicència.
- b) Plànols de situació i emplaçament, a escales 1/2.000 i 1/500, respectivament.
- c) Plànols que representin allò que es vol realitzar, a una escala no inferior a 1/100.
- d) La documentació específica que exigeixi, en el seu cas, la normativa urbanística.

2.- Les sol·licituds de llicència, en el supòsit d'obra de reforma, hauran d'expressar la situació de l'obra segons el codi següent: l'obra que es conserva en color negre; en color groc l'obra que desapareix i en color vermell l'obra a construir.

3.- En obres d'edificació s'adjuntarà una mostra del color de façana que haurà de respectar la gamma cromàtica de la zona.

Article 18 - Procediment per tramitar llicències

- 1.- El procediment per tramitar la sol·licitud de llicències és establert per l'article 9 del Reglament de serveis de les Corporacions Locals.
- 2.- Aprovat l'atorgament es notificarà l'acord amb la liquidació de la taxa a l'interessat el qual haurà de satisfer el pagament en el termini que s'assenyali. En aquesta notificació es farà constar el termini dins del qual haurà de ser retirada la llicència.

Article 19 - Condicions d'atorgament de les llicències

- 1.- Les llicències s'atorgaran subjectant-se al que es disposa en aquesta normativa pel que fa a la classe de sòl, la seva destinació i a les condicions específiques d'aprofitament, edificabilitat i ús previstes.
- 2.- Quan l'obra requereixi la urbanització prèvia i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no s'hagin lliurat a l'Ajuntament, no podrà atorgar-se la llicència d'edificació fins que s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i de costejar la urbanització, legalment exigibles.

Article 20 - Condicions d'urbanització per sol·licitar llicència

- 1.- En el sòl urbà, els terrenys l'edificació dels quals es sol·liciti, hauran de tenir façana a la via pública, que compti, com a mínim, amb els serveis de xarxa d'aigua potable, evacuació d'aigües residuals i subministrament d'energia elèctrica.
- 2.- Els sòls que gaudeixen dels serveis que s'esmenten i que els manqui l'encintat de voreres, de pavimentació de la calçada i el de l'enllumenat públic podran igualment sol·licitar llicència d'acord amb l'article 40 del Reglament de Gestió Urbanística. Si el terreny fes front a més d'un carrer, els compromisos als quals es refereix aquest article, s'estendran als serveis que faltin als carrers que donin front les diferents façanes.
- 3.- Les fiances que es constitueixin per tal de garantir els compromisos d'execució simultània o successiva de l'obra urbanitzadora en un termini que no excedeixi de tres mesos l'acabament de l'edificació, hauran de constituir-se en metàl·lic, aval bancari o hipoteca. La garantia no podrà ser inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització que manquin i siguin imputables als sol·licitants.



Article 21 - Llicències de parcel·lació

A més del previst a l'article 14 d'aquestes Normes, en la sol·licitud de llicències de parcel·lació caldrà indicar:

- a) La referència al Pla que estableix les condicions de la parcel·lació.
- b) Les característiques de la parcel·lació amb expressió de la superfície de les parcel·les i la seva situació.

El Plànol de parcel·lació s'haurà de presentar a escala 1/100.

Article 22. Caducitat i pròrroga de les llicències

1.- Totes les llicències han de preveure un termini per començar les obres projectades i un altre per acabar-les.

2.- La vigència de la llicència municipal d'obres ve regulada per l'article 249 del Text Refós. Els terminis per a l'execució de les obres serà de 1 any per a començar-les i de 3 anys per acabar-les.

3.- La caducitat de la llicència es produeix per transcurs d'ambdós terminis sense haver acabat les obres o bé sense haver-les començat, un cop advertit el particular per l'Ajuntament abans d'un o tres mesos de la finalització dels terminis esmentats, respectivament, llevat que la llicència ja contingui explícitament aquest advertiment.

La caducitat de la llicència ha d'ésser declarada per l'Ajuntament i determinarà l'arxivament de les actuacions.

4.- Havent caducat la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir sinó se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.

5.- Les pròrrogues d'ambdós terminis, amb sol·licitud prèvia del titular de la llicència abans de dos o de cinc mesos del finiment dels previstos per al començament o per l'acabament de l'obra, respectivament, s'entén que són concedides per la meitat del termini de què es tracti, i serà vàlida l'ordenació vigent en el moment que la llicència va ser atorgada, encara que s'hagués acordat la suspensió de llicències (article 249, 5 Text Refós).

La pròrroga de les llicències no pot ser vàlidament demanada si no ha passat al menys la meitat del termini a què es refereix la sol·licitud. La pròrroga per acabar les obres només pot ser sol·licitada i obtinguda si s'ha fet la cobertura d'aigües de l'edifici.

6.- Si havent transcorregut els terminis de pròrroga les obres no han estat començades o bé acabades, la llicència caducarà sense necessitat d'advertiment previ i, per començar-les o acabar-les, caldrà demanar i obtenir una nova llicència, ajustada a l'ordenació en vigor, llevat dels casos en què s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.

CAPÍTOL 5.- PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I ARQUEOLÒGIC

Art-23- Bens inclosos en el Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic

La legislació vigent a Catalunya en matèria de patrimoni és la Llei 9/93, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

Dintre el Municipi de Sora es fan constar:

- El Castell de Duocastella (Rocafiguera), és BCIN per disposició addicional 1.2 de l'esmentada llei.
- Els edificis inclosos en el pre-catàleg de les NN SS de 1987 són Bens Culturals d'Interès Local, per la disposició addicional 1.1 de la mateixa llei.
- En la memòria descriptiva s'inventaria además una relació de masos.



TÍTOL II- PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

CAPÍTOL 1.- DISPOSICIONS GENERALS

Article 24 – Regulació de l'edificació

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona.

Article 25 – Tipus d'ordenació de l'edificació

Els tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquestes Normes Subsidiàries del Planejament són:

1- Edificació alineada a vial:

Correspon a una edificació la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial. Es regula fonamentalment per l'alçada reguladora màxima, que va referida a la rasant del carrer i per la fondària edificable..

2- Edificació aïllada:

Correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínimes a les llindees.

3- Edificació consolidada sense normativa de referència:

Correspon a les edificacions del nucli de Cussons que es troben disperses a banda i banda de la carretera sense estar regulades per cap ordenació específica. La normativa regula la possibilitat de substitució i la capacitat edificatòria.



CAPÍTOL 2.- DISPOSICIONS COMUNES ALS TIPUS D'ORDENACIÓ

Secció 1a. - Normes aplicables a tots els tipus d'ordenació de l'edificació

Article 26 – Parcel·la i solar

Parcel·la: Porció de sòl urbà edificable

Solar: Als efectes d'aquestes Normes tindran la consideració de solars aquelles parcel·les que reuneixin els requisits que determina l'article 119 del Text Refós. La via a que doni el front de la parcel·la s'entendrà pavimentada i amb encintat de voreres sempre que reuneixi les condicions de construcció fixades en el corresponent projecte, admetent-se solucions no convencionals adequades a la naturalesa i característiques de l'entorn.

Article 27 - Planta baixa

Planta Baixa és el pis baix de l'edifici, a nivell del sòl dins els límits que estableixen aquestes Normes, en referència a les rasants.

1.- L'ordenació seguint l'alineació de vial la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual estigui situat entre 60 cm per sobre i 60 cm per sota de la rasant del vial en els punts de menor i major cota respectivament, que correspongui a la parcel·la.

Sí, com a conseqüència del pendent, hi ha més d'una planta situada dins dels límits establerts en el paràgraf anterior, tindrà la consideració de planta baixa cada tram que compleixi aquests límits.

2.- En els altres tipus d'ordenació de l'edificació planta baixa és la que té el seu paviment situat entre 100 cm. per sobre i 100 cm. per sota del nivell natural del terreny.

Article 28 - Planta soterrània

És aquella que està situada per sota de la planta baixa. No s'hi permeten els usos residencials.

Article 29 - Planta pis

És tota aquesta situada sobre la planta baixa.



Article 30- Plantes sotacoberta

Les plantes sotacoberta habitables no podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior. La superfície de les plantes amb una alçada lliure superior a 1.50 metres computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació.

Article 31- Coberta

La coberta comença des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima. El pendent de la teulada no podrà ser superior al 30% ni inferior al 25%.

Per sobre dels plans definits per a la teulada podran sobresortir elements de ventilació, antenes i claraboies dels celoberts; aquestes últimes hauran de ser paral·leles i no se separaran més de 50 cm. d'aquesta en cap punt.

Art 32- Finestres sobre la coberta

Quan calgui disposar d'obertures la il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 10% de la superfície de la coberta.

Article 33 - Cossos sortints

Cossos sortints són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana interior o espai lliure a l'interior de l'illa.

- 1.- Els cossos sortints habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'edifici, compliran el que segueix en aquest article.
- 2.- Són cossos sortints tancats els miradors o tribunes amb tots els costats tancats. Són cossos semitancats els que tinguin completament tancat algun costat. Són cossos oberts els balcons.
- 3.- Els cossos tancats i semitancats només s'admeten en l'edificació aïllada i es computen als efectes de la superfície del sostre edificat. En tot cas hauran de respectar les distàncies a límits i a carrer establertes per a cada subzona.
- 4.- Els cossos sortints oberts s'admeten en totes les ordenacions a partir de la planta primera, sempre que estiguin a una alçada superior a 3 m. respecte de la via pública en el cas d'edificacions que hi donin front.

Article 34 - Volada màxima dels cossos sortints

En les zones d'ordenació a vial, el vol màxim serà el 10% de l'ample del carrer amb un límit de 80 cm., i a la part posterior limitat a 1 metre.

En les zones d'edificació aïllada els cossos sortints vindran limitats només per l'ocupació (50%), l'edificabilitat i la distància als límits.

Article 35 - Elements sortints

Els elements sortints, com ara els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines i d'altres similars, fixes, es limiten, pel que fa a la seva volada, al que disposen els articles anteriors pels cossos sortints amb les limitacions següents:

- a) En els carrers d'amplada inferior o igual a 6 metres no s'admeten elements sortints en planta baixa. Els ràfecs poden sobresortir fins un màxim de 50 cm. en aquests casos.
- b) En planta baixa podran sobresortir fins a 15 cm. en una cinquena part de la longitud de la façana en les construccions existents amb front a carrer.

Article 36 - Ventilació i il·luminació

1.- En els edificis destinats a habitatges s'hauran de respectar les condicions de ventilació i il·luminació fixada pel Decret 28/1999 de 9 de febrer sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges.

2.- Tant els patis de llum com de ventilació es poden cobrir amb claraboies sempre i quan quedi un espai perifèric lliure, sense tanques, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia amb una superfície de ventilació mínima de 20% superior a la del pati.

Article 37- Tanques

Les tanques entre parcel·les tindran una alçada màxima de 2 metres. La part inferior en contacte amb el terreny podrà ser massissa fins a una alçada de 80 cm. i la resta transparent o vegetal.

Secció 2a. - Normes aplicables al tipus d'ordenació d'edificació seguint l'alineació de vial

L'edificació alineada a vial es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció. La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona.

Article 38 - Paràmetres específics

En aquest tipus d'ordenació considerem els següents paràmetres:

- a) Alineació de vial
- b) Altura reguladora màxima
- c) Nombre màxim de plantes
- d) Parets mitgeres
- e) Fondària edificable

Article 39 - Alineació de vial

És la línia que estableix, al llarg del carrer, el límit entre les parcel·les urbanes i el vial. La línia d'edificació pot coincidir amb aquesta o amb una paral·lela a ella, tal i com s'indica en els plànols d'ordenació.

Article 40 - Alçada reguladora màxima

L'altura es mesura 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.

Per damunt de l'altura reguladora màxima només s'hi admet:

- a) La coberta inclinada terminal de l'edifici l'arrencada de la qual són línies horitzontals paral·lels als paràmetres exteriors de la façana, a una altura no superior a la reguladora màxima.

Les golfes resultants només poden utilitzar-se com a ampliació del programa funcional de l'habitatge immediat inferior.

- b) Les baranes de les façanes posteriors i anteriors, en els casos de coberta plana, l'altura màxima de les baranes serà d'1,50 m.
- c) Els elements de separació entre els terrats, amb una altura màxima de 2,00 m.
- d) Els elements tècnics de les instal·lacions.
- e) Els elements decoratius que sobresurtin de la façana.

Article 41 – Determinació de l'alçada reguladora màxima

- 1- Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal
 - a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual de 0.6 m, l'alçada reguladora es prendrà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
 - b) Si la diferència anterior de nivells és més de 0.6 m, l'alçada màxima de l'edifici es prendrà a partir d'un nivell situat a 0,6 m per sobre de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més baixa.
 - c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1.5 m per sobre del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es podrà dividir en els trams que calgui, perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà de prendre d'acord amb les regles anteriors.
- 2- Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà.
 - a) Si l'alçada és la mateixa a cada cara del vial, s'aplicaran les condicions del punt 1 operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.
 - b) Si les alçades reguladores són diferents, les més altes es podran portar cap a les façanes adjacents fins a una longitud màxima igual a la fondària edificable.
 - c) Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

Article 42 - Mitgeres

En el cas de que alguna edificació existent alineada a vial fos objecte de segregació, la línia de mitgeria formarà angle recte en relació al vial amb una desviació màxima de 10°.

Les mitgeres s'hauran d'acabar amb material de façana.

Article 43 - Fondària edificable

És la distància a la línia de façana que limita l'edificació per la seva part posterior. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts.

Secció 3 - Normes aplicables al tipus d'ordenació de l'edificació aïllada

L'edificació aïllada es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció. La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona.

Article 44 - Paràmetres específics

En el tipus d'ordenació de l'edificació aïllada els paràmetres són els següents:

- A) Forma i mida de la parcel·la
- B) Desenvolupament del volum edificable
- C) Ocupació màxima de la parcel·la
- D) Índex d'edificabilitat net.
- E) Alçada reguladora màxima
- F) Nombre màxim de plantes
- G) Separacions mínimes
- G) Edificacions auxiliars
- H) Adaptació topogràfica

Article 45 - Forma i mida de la parcel·la

Es precisa en la regulació específica de cada zona o subzona.

Article 46 - Desenvolupament del volum edificable

El màxim volum edificable permès en una parcel·la, incloses les volades dels cossos sortints, es podrà desenvolupar en una o diverses edificacions principals.

Article 47 - Ocupació de la parcel·la

1.- S'estableix en la regulació específica de cada zona o subzona. L'ocupació es mesura per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edifici, incloses els cossos i elements sortints que es comptaran el 50%.

2.- Les plantes soterrànies que resultin de desmunts, anivellacions o excavacions podran sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la en un 20% del total respectant en tot cas les separacions laterals i de fons.

3.- A les parcel·les amb pendent superior al 30 % se'ls aplicarà la regla següent, per tal de determinar quin és el percentatge d'ocupació permesa:

Pendent entre els 30 i els 50 per cent : disminueix en 1/3

Pendent entre el 50 i 100 per cent : disminueix en 1/2

Pendent superior al 100 per 100 : no és edificable

Article 48 – Índex d'edificabilitat net

Es precisa en la regulació específica de cada zona o subzona.

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la és el resultat de dividir la superfície del sostre màxim, permesa a cada parcel·la, per la seva superfície. En el còmput del sostre màxim, s'hi inclouen les superfícies de totes les plantes situades per sobre de la planta soterrani. També s'hi inclouen els cossos sortints tancats o semitancats així com la superfície que en cada planta es destina a patis de llum i ventilació.

L'edificabilitat total no superarà, en les parcel·les amb pendent, a la que resultaria de considerar l'edificació en un terreny horitzontal.

Article 49 - Sòl lliure d'edificació

Els terrenys que quedin lliures com a conseqüència de l'aplicació de la regla sobre l'ocupació màxima no es podran destinar a altre aprofitament que el que correspongui a espais lliures al servei de l'edifici aixecat en la parcel·la.

Article 50 - Alçada màxima i nombre de plantes

1.- L'altura màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota del paviment de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En aquells casos en els que, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes que tinguin la consideració de "planta baixa" es subjectaran a l'altura màxima corresponent a cada una d'aquestes plantes. L'edificabilitat total no superarà la que resultaria en un terreny horitzontal.

Les cotes de referència de la planta baixa amb una variació absoluta de més-menys un metre en relació a la cota natural del terreny. El punt de referència que es considerarà serà el centre de gravetat de la planta baixa o part de la planta baixa.

2.- Per sobre de l'altura màxima només s'admet la coberta definitiva de l'edifici de pendent, l'arrencada de la qual s'ha de situar sobre una línia exterior de les façanes a una altura que no pot superar la màxima. L'arrencada del pla inclinat de la coberta no estarà a més de 0,4 m. per damunt de l'últim forjat mesurat en el pla de la façana sense superar en cap cas l'altura màxima establerta. Les golfes resultants, d'acord amb el que s'estableix en l'article 30 de les pròpies normes, no podran constituir habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

Article 51 - Separacions mínimes

1.- Són les distàncies mínimes que separen l'edifici principal i els cossos sortints del front al carrer, del fons i dels límits laterals de la parcel·la.

2.- Les plantes soterrànies que resulten com a conseqüència d'anivellacions, excavacions o desmunts hauran de respectar les separacions mínimes al lateral i fons.

Article 52 - Construccions auxiliars

S'ajustaran al que regulen les diferents zones o subzones.

Article 53 - Adaptació topogràfica

En els casos que calgui anivellar el sòl amb terrasses, caldrà que aquestes es disposin de forma tal que la cota de cada una d'elles compleixi les condicions següents:

1.- Les plataformes d'anivellació tocant les partions no podran situar-se a més d'1 m. per sobre o 1,50 m. per sota de la cota de partió.

2.- Les plataformes d'anivellació en l'interior de la parcel·la, excepte pel que fa als soterranis, s'hauran de disposar de forma que no superin uns talussos teòrics de pendent 1:3 (altura: base) traçats des de les cotes per sobre o per sota possibles en les partions. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, en la seva part vista, una altura de 3,70 metres.

CAPÍTOL 3.- REGLAMENTACIÓ DELS USOS

Secció 1a.- Disposicions generals

Article 54 - Classes d'usos

1.- S'estableix la classificació d'usos següents:

- 1.1. Usos permesos
- 1.2. Usos prohibits

- 2.1. Usos públics
- 2.2. Usos privats

- 3.1. Ús d'habitatge
- 3.2. Ús residencial
- 3.3. Ús comercial
- 3.4. Ús d'oficines
- 3.5. Ús industrial
- 3.6. Ús sanitari
- 3.7. Ús cultural i recreatiu
- 3.8. Ús religiós
- 3.9. Usos agrícoles

Article 55 - Usos permesos

Són usos permesos els que en la regulació d'una zona o subzona figuren explícitament admesos.

Alguns usos precisen, per tal d'ésser admesos, d'algunes limitacions. Amb la finalitat de fixar l'abast d'aquestes limitacions es defineix la categoria d'usos compatibles; són usos compatibles aquells que poden coexistir amb d'altres sempre i quan la llicència municipal imposi les condicions que limitin els seus efectes inadequats amb l'entorn.

Article 56 - Usos prohibits

Són usos prohibits aquells que en la regulació d'una zona figuren explícitament com a tals, així com els que ho resultin per aplicació de disposicions de caire superior.

Article 57 - Usos públics/privats

- 1.- Són usos públics els referents als usos i serveis públics realitzats per l'Administració o per gestió de particulars sobre béns de domini públic.
2. - Són usos privats els que es realitzen per particulars en béns de propietat privada.

Article 58 - Ús d'habitatge

L'ús d'habitatge és el que es realitza en edificis destinats a allotjament familiar. Si l'edifici està situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment amb un altre i té accés exclusiu per a cada unitat familiar és un habitatge unifamiliar. Si l'edifici està constituït per habitatges amb accés i elements comuns és un habitatge plurifamiliar.

Article 59 - Ús residencial

L'ús residencial correspon als edificis que es destinen a allotjaments comunitaris (residències, llars de gent gran, hotels, etc..)

Article 60 - Ús comercial

L'ús comercial correspon als locals oberts al públic destinat al comerç al detall, a l'engròs i a la prestació de serveis privats al públic.

Ús comercial al detall és el correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

Gran establiment comercial correspon als establiments d'una superfície edificada total superior als 1.400 m². o d'una superfície neta de venda superior als 1.000 m².

Els usos comercials que per la naturalesa dels productes emmagatzemats o dels mitjans utilitzats generin risc a la salubritat o seguretat es regiran per allò que s'estableix per a l'ús industrial.

Article 61 - Ús d'oficina

L'ús d'oficina comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat, així com les de les empreses privades, els despatxos professionals i els centres docents de menys de 50 places.

Article 62 - Ús industrial

L'ús industrial comprèn els següents:

- Indústries d'obtenció, transformació i transport.
- Magatzems destinats a la conservació, dipòsit i distribució de productes sense serveis de venda directa.
- Tallers de reparació.
- Estacions de servei, garatges i rentat de vehicles.
- Totes les activitats que pels materials utilitzats o els elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties o perills a les persones o béns.

Article 63 - Ús sanitari

L'ús sanitari és el que correspon al tractament o allotjament de malalts, consultoris mèdics i centres de prevenció.

Article 64 - Ús cultural i recreatiu

L'ús cultural comprèn l'educatiu, l'ensenyament, els museus, les biblioteques, sales d'art, etc. i també tota mena de manifestacions comunitàries d'oci i esbarjo, inclosos els espectacles esportius.

Article 65 - Ús religiós

L'ús religiós comprèn les activitats destinades al culte.

Article 66 - Usos agrícoles

Són els característics de les activitats agrícoles i comprenen la ramaderia, la cria de bestiar, les tasques forestals, l'emmagatzematge de productes del camp i les tècniques de transformació directa d'aquests. Quan puguin qualificar-se dintre de l'ús industrial es regiran per la Normativa específica d'aquest ús.

Secció 2a. Disposicions sobre l'ús industrial

Article 67 - Classificació

- 1.- Als efectes de l'admissió de l'ús industrial, les indústries es classifiquen atenent als efectes nocius que puguin provocar i a l'entorn on se situen.
- 2.- Pel primer concepte es classifiquen en 6 categories i pel segon en 6 situacions.

Article 68 - Categories

La classificació és la següent:

- 1a. categoria: Activitat admesa amb promiscuïtat amb l'habitatge
- 2a. categoria: Activitat compatible amb l'habitatge
- 3a. categoria: Activitat no admesa en contigüitat amb l'habitatge, excepte si hi ha regulacions específiques.
- 4a. categoria: Activitat no admesa en contigüitat amb l'habitatge, però si amb altres usos industrials.
- 5a. categoria: Activitat no admesa en edificis contigus a d'altres usos.
- 6a. categoria: Activitats perilloses que s'han de situar allunyades de tota altra activitat o habitatge.

Article 69 - Situacions

- 1.- Als efectes de regular l'ús industrial s'entén com a plantes pis la que està situada a una cota superior a la de qualsevol dels carrers a què l'edifici tingui façana; planta baixa és la immediatament inferior a la planta pis i planta soterrània l'inferior a la planta baixa.

Els edificis industrials situats en zones on sigui possible la contigüitat amb l'edifici d'habitatge hauran de complir la condició següent: els seus murs de separació de les propietats veïnes hauran de deixar, des dels fonaments, una separació de 15 cm. de mitjana que en cap cas podrà ésser inferior a 5 cm. a façana i a la part superior es mantindrà l'aïllament amb les parets veïnes mitjançant juntes de dilatació.

La construcció i manteniment d'aquestes juntes anirà a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

2.- Per tal de tenir en compte les ubicacions possibles en relació a l'entorn les situacions seran:

Situació 1a: Locals industrials en planta pis d'edificis d'habitatge.

Situació 2a: Locals industrials en planta baixa o interiors fins a la profunditat edificable d'un edifici amb habitatges, amb accés exclusiu i independent.

Situació 3a: Locals industrials en patis interiors d'illa, amb accés independent i exclusiu.

Situació 4a: Locals industrials en zones qualificades com a industrials, amb façana, on l'ús sigui exclusiu.

Situació 5a: Locals industrials en zones qualificades com a industrials amb aquest ús com a exclusiu.

Situació 6a: Locals industrials en edificis aïllats en zones allunyades de nuclis urbans i d'altres activitats industrials.

Article 70 - Límits màxims per a cada categoria

Per qualificar les activitats es tindrà present el que disposa el Decret 136/1999 de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental.

Es tindrà present a l'hora de regular l'aplicació de mesures correctores per a modificar la categoria de la indústria, que en cap cas es podrà reduir a 1a. categoria una activitat de categoria superior.

TÍTOL III- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SOL

CAPÍTOL 1.- DISPOSICIONS COMUNES

Article 71 - Classificació del sòl

1.- Als efectes de l'aplicació d'aquestes Normes, el sòl del terme municipal de Sora es classifica en sòl urbà i sòl no urbanitzable.

2.- La variació en la classificació del sòl no urbanitzable, per classificar-lo com a sòl urbanitzable, només es pot produir per la revisió d'aquestes Normes Subsidiàries o per la seva conversió en un Pla General d'Ordenació .

Article 72 - Destinació del sòl en l'ordenació

Per a la seva destinació en l'ordenació del territori, el sòl queda afectat a alguns dels objectius següents:

- 1.- Sistema general de comunicacions i les seves zones de protecció, segons la legislació específica.
- 2.- Espais lliures destinats a parcs i jardins públics.
- 3.- Equipaments comunitaris.
- 4.- Instal·lacions d'interès públic.
- 5.- Vialitat.
- 6.- Edificació i usos públics, privats o col·lectius.

Article 73 - Sistemes locals

Tindran la consideració de sistemes locals els sòls destinats a completar l'estructura del territori en àrees locals.

Article 74 - Zones

En aquestes Normes Subsidiàries s'entén per zona l'extensió de sòl sotmesa a una ordenació uniforme. Quan els objectius ho han fet necessari, les Normes han distingit, dins de cada zona subzones per establir una graduació en l'edificabilitat o una limitació en els seus usos.

Article 75. Edificabilitat

1.- S'entén per edificabilitat bruta el quocient de dividir la superfície màxima de sostre edificable per la superfície de l'àrea de referència. S'expressa en metres quadrats de sostre / metres quadrats de sòl.

Als efectes d'aplicació d'aquestes Normes s'entén per àrea de referència les unitats d'actuació en sòl urbà.

2.- La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que tinguin la consideració de baixes i pisos. Es computaran també per al càlcul d'aquesta superfície les corresponents als edificis que es conservin i la dels cossos sortints tancats, així com la dels edificis auxiliars.

3.- No es computaran les superfícies sota porxos o passos coberts ni la dels sostres dels equipaments públics.

Article 76 - Protecció del medi

L'administració municipal denegarà la llicència per a l'edificació o l'ús quan per les característiques de l'activitat, o de la disposició de l'edificació se'n puguin derivar situacions perjudicials pel paisatge o trencament de l'harmonia arquitectònica (article 107 del Text Refós).

CAPÍTOL 2.- RÈGIM DEL SÒL URBÀ

Article 77 - Classificació del sòl urbà

Les Normes Subsidiàries de Planejament classifiquen com a sòl urbà el que per la seva situació dins el casc urbà, per la seva urbanització segons ordenacions anteriors o per la seva inclusió en àrees consolidades per l'edificació mereixen aquesta classificació.

Article 78 - Cessions gratuïtes en sòl urbà

Les cessions gratuïtes i obligatòries en sòl urbà en actuacions de millora urbana, mitjançant el desplegament d'Estudis de Detall tindran l'abast següent:

- 1.- Sòl destinat a l'obertura, eixample o ampliació de carrers.
- 2.- Sòl destinat a jardins públics.



TÍTOL IV.- SISTEMES

CAPÍTOL 1.- DISPOSICIONS GENERALS

Article 79 - Definicions

- 1.- Als efectes del que es regula en aquest títol, són sistemes generals les infraestructures d'interès supramunicipal.
- 2.- Són sistemes locals el conjunt d'elements d'àmbit municipal que, degudament relacionats, serveixen per assolir els objectius de les Normes en matèria de comunicacions, espais lliures, dotacions i serveis tècnics.

Article 80 – Vialitat

- 1- La xarxa viària que afecta al municipi es desdobra en xarxa viària supramunicipal (carreteres BP-4655 de Sora i BP-4654 de Sant Quirze de Besora a Sant Agustí de Lluçanès) i xarxa viària municipal.
La xarxa viària municipal està formada pels carrers i places del sòl urbà i pels camins explícitament senyalitzats en el plànol corresponent al sòl no urbanitzable.

D'acord amb el que preveu l'article 31 de la Llei 7/1993 de 30 de setembre es proposa reduir la separació de la línia d'edificació de 25 metres als 20 metres al llarg de tot el recorregut de la carretera BP-4654 pel sòl urbà de Cussons. Aquesta reducció té per objecte possibilitar la substitució de les actuals edificacions situades junt a la carretera dintre de les mateixes propietats a una distància igual o superior als 20 metres (Art. 92)

- 2.- En el sòl no urbanitzable, la línia d'edificació estarà situada a 25 m. de la carretera (article 106.2b Text Refós).
- 3.- La xarxa viària formada pels camins públics indicats en els plànols del sòl no urbanitzable estableix les següents limitacions:
 - No es podrà establir cap mena de tancament (filat, tanca elèctrica, ...) a una distància inferior a 4m. de l'eix per una alçada d'un metre. Per alçades superiors, s'incrementarà la distància de separació en la mateixa proporció que augmenti l'alçada, fins a un màxim de 2 metres.
 - Les edificacions de nova construcció es separaran en la mateixa proporció amb un mínim de 10 m. de l'eix.



4.- Els camins considerats de primera categoria constitueixen alternatives d'enllaç de les carreteres generals, seguint traçats en gran part corresponents a les vies de comunicació tradicionals entre els diferents nuclis. Es preveu la possibilitat de recuperar aquest caràcter viari de carretera local.

5.- En el sòl urbà, l'Ajuntament preveu un tractament de la xarxa viària que emfasitzi el caràcter peatonal i la qualitat de textura i cromàtica, en coherència amb les actuacions ja realitzades. Per aquesta raó i considerant que el nivell d'exigència és superior a la mitjana, l'Ajuntament podrà participar econòmicament en l'execució dels vials, en un percentatge superior al mínims legalment previstos.

Article 81 - Equipaments comunitaris

Es consideren equipaments comunitaris els edificis i espais d'ús públic destinats a finalitats concretes. Atenent a la seva especificitat es classifiquen en socio-culturals, religiosos, esportius, recreatius... etc.

Les Normes regulen els usos i l'edificabilitat per a cadascun dels equipaments previstos.

Article 82- Sistema de parcs i jardins urbans.

Està format pels espais lliures explícitament indicats en els plànols d'ordenació del sòl urbà.

TÍTOL V - REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL 1.- DISPOSICIONS GENERALS

Article 83- Definició

Aquestes normes subsidiàries delimiten com a sol urbà aquell sol que tant pel seu grau de consolidació de la urbanització i de l'edificació com pel grau de compliment de les obligacions establertes per la legislació urbanística respecte als sòls urbanitzables mereixen aquella classificació.

Article 84- Determinació i ordenació en el sol urbà

- 1- Els límits del sol urbà, zones, sistemes així com els àmbits de planejament derivat per al posterior desenvolupament de Les Normes es delimiten en els plànols d'ordenació.
- 2- Cada zona porta una clau que l'identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquestes normes urbanístiques.
- 3- Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi.
- 4- Per al desenvolupament de la gestió de les Normes, en sol urbà, s'assenyalen i delimiten Unitats d'actuació urbanística per als que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determina les condicions de gestió i el règim de cessions.

Article 85- Cessions gratuïtes en sol urbà

Les cessions gratuïtes obligatòries en actuacions poligonals en sol urbà es determinaran en la corresponent regulació i es realitzaran de la forma que disposa l'art. 120 del Text Refós.

CAPÍTOL 2.- ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 86- Definició de zones

Aquestes normes subsidiàries estableixen les següents zones:

- clau 1- nucli antic
- clau 2- cases en filera
- clau 3- ciutat jardí
- clau 4- indústria en filera
- clau 5- indústria aïllada
- clau 6- nucli de Cussons



Art 87- Zona de nucli antic (clau 1)

1- DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi, que correspon a edificació aïllada o entremetgeres sempre i quan hi hagi un acord mutu per part dels dos veïns. Les normes regulen tant les obres de nova edificació com les de conservació i millora de l'edificació. Tot, sense canviar substancialment les seves característiques urbanes.

2- CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

1

Front mínim de parcel·la	7 metres
--------------------------	----------

3- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

1

Tipus d'ordenació	a vial
Fondària edificable planta pis	15 metres
Fondària edificable planta baixa	20 metres
Planta baixa	d'acord amb art. 27
Alçada reguladora	7 metres
Punt aplicació de l'alçada reguladora	d'acord amb art. 40
Nombre màxim de plantes	PB + 1PP
Alçada lliure:	
- Soterrani	2.20 metres
- Planta baixa	2.70 metres
- Planta pis	2.50 metres
Pendent màxim coberta	30%
Pendent mínim coberta	25%
Elements sortints:	
- Ràfecs	0.45 metres
- Elements ornamentació (motllures...)	0.15 metres
Cossos sortints	d'acord amb art. 33
Porxos	Si
Material i color de la façana	Gama terrossos
Material i color de la coberta	teula aràbiga/ vermella
Fusteria	Fosca

4- USOS

- 1- **Habitatge:** en les modalitats d'unifamiliar i plurifamiliar
- 2- **Residencial:** si
- 3- **Comercial:** vinculat a l'habitatge amb superfície ≤ 100 m².
- 4- **Administratiu:** si
- 5- **Industrial:** tallers vinculats a l'habitatge amb superfície ≤ 100 m².
- 6- **Sanitari:** limitat a consultoris
- 7- **Cultural i recreatiu:** admès



Art 88- Zona de cases en filera (clau 2)

1- DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar en les modalitats de cases en filera (2-I), formant un conjunt de 3 a 6 cases.

2- CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

2 - I

	Conjunt de 5 o 6 cases	Conjunt de 3 o 4 cases
Front mínim de parcel·la	6 metres	5 metres
Parcel·la mínima	120 m2.	90 m2.
Profunditat mínima de parcel·la	18 metres	18 metres

3- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

2 - I

	Conjunt de 5 o 6 cases	Conjunt de 3 o 4 cases
Tipus d'ordenació	segons plànol 2.5	segons plànol 2.5
Fondària edificable	15 m. PB/ 12 m. PP	15 m. PB/ 12 m. PP
Edificabilitat	1,5 m2. Sostre/ m2. Sòl	1,5 m2. Sostre/ m2. Sòl
Planta baixa	d'acord amb art. 27	d'acord amb art. 27
Alçada reguladora	7 metres	7 metres
Punt aplicació de l'alçada reguladora	d'acord amb art. 40	d'acord amb art. 40
Separacions mínimes		
- entre grups d'edificacions	6 metres	4 metres
- al carrer	indicada en plànols	indicada en plànols
- al fons de parcel·la	indicada en plànols	indicada en plànols
Construcció auxiliar	No	No
Nombre màxim de plantes	PB+1PP	PB+1PP
Alçada lliure:		
- Soterrani	2.20 metres	2.20 metres
- Planta baixa	2.60 metres	2.60 metres
- Planta pis	2.50 metres	2.50 metres
Pendent màxim coberta	30%	30%
Pendent mínim coberta	25%	25%
Elements sortints:		
- Ràfecs	0.45 metres	0.45 metres
- Elements ornamentació (motlures...)	0.15 metres	0.15 metres
Cossos sortints	d'acord amb art. 33	d'acord amb art. 33
Tanques	d'acord amb art. 37	d'acord amb art. 37
Porxos	Si	Si
Material i color de la façana	gama terrossos	gama terrossos
Material i color de la coberta	teula aràbiga/ vermella	Teula aràbiga/ vermella
Fusteria	fosca	fosca



4- USOS

- 1- Habitatge: en les modalitats d'unifamiliar.
- 2- Residencial: si
- 3- Comercial: vinculat a l'habitatge amb superfície ≤ 100 m².
- 4- Administratiu: si
- 5- Industrial: tallers vinculats a l'habitatge amb superfície ≤ 100 m².
- 6- Sanitari: limitat a consultori
- 7- Cultural i recreatiu: admès



Art 89- Zona de ciutat jardí (clau 3)

1- DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.

2- CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

	3-I	3-II	3-III
Front mínim de parcel·la	20 metres	18 metres	16 metres
Parcel·la mínima	850 m2.	650 m2.	450 m2.

3- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

	3-I	3-II	3-III
Tipus d'ordenació	edificació aïllada	edificació aïllada	edificació aïllada
Ocupació	25%	30%	40%
Edificabilitat	0,4 m2. sostre/ m2. Sòl	0,5 m2. sostre/ m2. sòl	0,6 m2. Sostre/ m2. sòl
Planta baixa	d'acord amb art. 27	d'acord amb art. 27	d'acord amb art. 27
Alçada reguladora màxima			
- P.B.	4.5 metres	4.5 metres	4.5 metres
- P.B. + P.P.	7.5 metres	7.5 metres	7.5 metres
Punt aplicació de l'alçada reguladora	d'acord amb art. 50	d'acord amb art. 50	d'acord amb art. 50
Separacions mínimes			
- al carrer	3 metres	3 metres	3 metres
- al fons de parcel·la	5 metres	5 metres	5 metres
- als laterals de parcel·la	5 metres	5 metres	3 metres
- entre edificacions	6 metres	6 metres	6 metres
Ocupació construcció auxiliar	5%	no	no
Alçada de la construcció auxiliar	3 metres		
Nombre màxim de plantes	PB+1PP	PB+1PP	PB+1PP
Alçada lliure:			
- Soterrani	2.20 metres	2.20 metres	2.20 metres
- Planta baixa	2.60 metres	2.60 metres	2.60 metres
- Planta pis	2.50 metres	2.50 metres	2.50 metres
Pendent màxim coberta	30%	30%	30%
Pendent mínim coberta	25%	25%	25%
Elements sortints:			
- Ràfecs	0.45 metres	0.45 metres	0.45 metres
- Elements ornamentació (motlures...)	0.15 metres	0.15 metres	0.15 metres
Cossos sortints	d'acord amb art. 33	d'acord amb art. 33	d'acord amb art. 33
Tanques	d'acord amb art. 37	d'acord amb art. 37	d'acord amb art. 37
Porxos	si	si	si
Material i color de la façana	gama terrossos	gama terrossos	gama terrossos
Material i color de la coberta	teula aràbiga/ vermella	teula aràbiga/ vermella	teula aràbiga/ vermella
Fusteria	fosca	fosca	fosca

4- USOS

- 1- Habitatge: en la modalitat unifamiliar
- 2- Habitatge en la modalitat de bifamiliar en parcel.la de superfície igual o superior al doble de la parcel.la mínima.
- 3- Residencial: si
- 4- Comercial: vinculat a l'habitatge amb superfície ≤ 100 m2.
- 5- Administratiu: no
- 6- Industrial: tallers vinculats a l'habitatge amb superfície ≤ 100 m2.
- 7- Sanitari: limitat a consultoris
- 8- Cultural i recreatiu: admès



Art 90- Indústria entremitgeres alineada a vial (clau 4)

1- DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació industrial entremitgeres.

2- CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

	4a	4b
Front mínim de parcel·la	15 metres	10 metres
Parcel·la mínima	450 m2.	300 m2.

3- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

	4a	4b
Tipus d'ordenació	Entremitgeres	Entremitgeres
Ocupació - PB	80%	80%
- PP	40%	37.5%
Edificabilitat	1,20 m2. sos./ m2. sòl	1,175 m2. sos./ m2. sòl
Planta baixa	d'acord amb art. 27	d'acord amb art. 27
Alçada reguladora		
- màxima	10 m.	10 m.
Punt aplicació de l'alçada reguladora	d'acord amb art. 40	d'acord amb art. 40
Separacions mínimes		
- al carrer	5 m.	5 m.
- al fons de parcel·la	4 m.	3 m.
Ocupació construcció auxiliar	50 % pati	50 % pati
Alçada de la construcció auxiliar	2.20 metres	2.20 metres
Nombre mínim/màxim de plantes	P.B. + P.P.	P.B. + P.P.
Alçada lliure mínima:		
- Soterrani	2,8 m	2,8 m
- Planta baixa	5 m.	5 m.
- Planta pis	2,5 m	2,5 m



4- USOS

S'admeten tota classe d'indústries amb excepció d'aquelles insalubres, nocives o perilloses.

S'admet l'ús comercial vinculat a l'activitat industrial amb superfície neta de venda inferior als 1.000 m2. Es prohibeixen en tot cas la venda de productes alimentaris.

Ús públic: es permet l'ús benèfic i sanitari només com a dispensari i consultori. Restaurants per a ús exclusiu del polígon.



Art 91- Indústria aïllada (clau 5)

1- DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació industrial aïllada.

2- CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

5

Front mínim de parcel·la	25 metres
--------------------------	-----------

3- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

5

Tipus d'ordenació	Aïllada
Ocupació - PB	65%
- PP	30%
Edificabilitat	1,25 m2. sos./ m2. sòl
Volum edificable	5,36 m3/m2 sòl
Planta baixa	d'acord amb art. 27
Alçada reguladora	
- màxima	12 m.
- mínima	9 m.
Punt aplicació de l'alçada reguladora	d'acord amb art. 40
Separacions mínimes	
- a lateral de parcel·la	4 m.
- al carrer	10 m.
- al fons de parcel·la	4 m.
Ocupació construcció auxiliar	No
Alçada de la construcció auxiliar	-
Nombre mínim/màxim de plantes	P.B.+ P.P.
Alçada lliure:	
- Soterrani	2,8 m
- Planta baixa	5 m.
- Planta pis	3 m



4- USOS

S'admeten tota classe d'indústries amb excepció d'aquelles insalubres, nocives o perilloses.

S'admet l'ús comercial vinculat a l'activitat industrial amb superfície neta de venda inferior als 1.000 m². Es prohibeix en tot cas la venda de productes alimentaris.

Ús públic: es permet l'ús benèfic i sanitari només com a dispensari i consultori. Restaurants per a ús exclusiu del polígon.

Ús habitatge: S'admet un habitatge destinat a vigilant industrial per cada 5000 m². de sòl.

Art 92- Nucli de Cussons (clau 6)

1- DEFINICIÓ

Aquest nucli, anteriorment independent, està format per un conjunt d'una dotzena de cases aïllades situades a banda i banda de la Carretera BP-4654. L'accés a cadascuna de les cases es realitza a través de camins amb forts pendents i que trenquen de la carretera en punts de molt mala visibilitat, amb el conseqüent perill. Per altra banda, algunes de les edificacions estan situades a tocar la carretera i la major part d'elles dintre de la zona immediata a aquesta.

2- ÀMBIT

L'àmbit delimitat té un doble objectiu: incloure la totalitat de les edificacions i possibilitar la substitució unitària a major distància de la carretera. En aquest sentit s'ha procurat que les edificacions de la part inferior de la carretera poguessin situar-se, en cas de substitució, a una distància superior als 20 metres de la carretera.

3- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

S'admeten únicament les obres de reparació i manteniment. Les edificacions actuals podran substituir-se per altres d'igual o menor edificabilitat dintre de l'àmbit del nucli i fora de la zona dels 20 metres. Les condicions d'edificabilitat seran les següents:

- Ocupació màxima: 200 m2.
- Edificabilitat màxima 400 m2.
- A.R.M.: 7.50 metres (PB+PP)

4- VIALITAT

Per millorar les condicions d'accessibilitat s'han previst dos vials, un a cada banda de la carretera, que un cop realitzats en la seva totalitat han de permetre suprimir els accessos actuals.

- Art 93- Equipaments (Clau E)

Ateses les diferents característiques dels equipaments, aquests reben un tractament individualitzat. En els casos en què es preveu la possibilitat d'edificar, es limiten només les capacitats edificatòries. La tipologia dels edificis respectarà els criteris generals de les construccions de la zona procurant en tot cas la integració en el conjunt.

1- E.1

A- Definició

Correspon al solar de l'actual Ajuntament situat al carrer Major. En cas de substitució d'aquest edifici, es preveu destinar-lo a usos socio-culturals (biblioteca, local de reunió, casal... etc.), admetent-se també la possibilitat de deixar aquest espai lliure d'edificació.

B- Superfície

440.35 m2.

C- Edificabilitat

L'edificabilitat atorgada coincideix amb l'actual i és de 200 m2. corresponents a planta baixa + planta pis i una ocupació de 100 m2.

2- E.2

Definició

Correspon a la zona de l'actual cementiri que s'amplia per possibilitar fer front a les necessitats futures.

Superfície

987.50 m2.

Edificabilitat

Ateses les característiques d'aquest equipament no es fixa l'edificabilitat .

3- E.3

A- Definició

Aquest equipament substitueix a l'espai corresponent al camp de futbol incrementat en la cessió vinculada als possibles nous habitatges d'aquesta zona. Està destinat a usos socio-culturals i recreatius. Es preveu la possibilitat d'ubicar-hi una piscina municipal, camp d'esport i un centre escola de natura.

B- Superfície

8604.15 m2.

C- Edificabilitat

Ocupació: 15%
Edificabilitat: 0.2 m2. sostre/ m2. sòl
A.R.M.: 8 metres (PB+PP)
11.50 metres carener

4- E.4

A- Definició

És un equipament religiós format per l'església parroquial, les dependències de la rectoria i l'antic cementiri. Actualment les dependències esmentades es destinen a casa de colònies, ús que es considera adequat a la situació i tipus d'edifici i per tant l'ordenació actual procura possibilitar la continuïtat d'aquesta activitat o qualsevol altra equivalent (residència casa de pagès, turisme rural etc.)

B- Superfície

2716.61 m2.

C- Edificabilitat

L'edificabilitat atorgada coincideix amb l'actual. S'admeten les obres de reparació i conservació, però no les obres d'ampliació. La modificació de l'edifici actual per adequar-lo a les necessitats de l'activitat és possible a través d'un estudi de detall conservant el volum edificat existent.

5- E.5

A- Definició

Aquest equipament de nova creació està destinat a un ús socio-cultural amb possibilitat de situar-hi el nou Ajuntament.

B- Superfície

1588.70 m2.

C- Edificabilitat

Ocupació: 30%
Edificabilitat: 0.5 m2. sostre/m2 sòl
A.R.M.: 8 metres (PB+PP)

6- E.6**A- Definició**

Es tracta de l'edifici de les antigues escoles i els terrenys que l'envolten. L'estat d'aquesta edificació fa possible la seva recuperació per destinar-la a magatzem municipal i usos socio-culturals.

B- Superfície

1694.90 m².

C- Edificabilitat

0.2 m² sostre/m² sòl

A.R.M.: 4.50 metres (PB).

7- E.7**A- Definició.**

És l'equipament de cessió obligatòria del polígon industrial del Serradet. La seva posició relativa en el sector ha estat modificada en la present revisió. Aquest equipament està destinat a un ús públic compatible amb l'ús industrial, actualment sense precisar.

B- Superfície

2.175 m².

C- Edificabilitat

0,2 m² sostre / m² sòl

8- E.8**A- Definició**

Correspon a l'estació depuradora d'aigües residuals (EDAR) i als terrenys vinculats

B- Superfície

500 m².

C- Edificabilitat

No es fixa l'edificabilitat per tractar-se d'un equipament tècnic.



9- E.9

A - Definició:

Correspon a l'actual estació depuradora d'aigües residuals (EDAR) i els terrenys vinculats.

B - Superfície:

50 m2.

C - Edificabilitat:

No es fixa l'edificabilitat per tractar-se d'un equipament tècnic.



CAPÍTOL 3 - UNITATS D'ACTUACIÓ

Article 94- Criteris de delimitació

D'acord amb el que preveu l'article 167 del Text Refós en relació a l'article 120 / 3 del mateix Text, les Normes Subsidiàries delimiten dos unitats d'actuació per tal de permetre una justa distribució de beneficis i càrregues.

Article 95 - Unitat d'Actuació núm. 1

1- Definició i objectius

Correspon a una àrea de creixement del sòl urbà situada a l'extrem sud-oriental del sòl urbà. Hi ha previst dos tipus edificatoris, aïllats i entremitgeres, per donar opció a modalitats que no existeixen actualment en el municipi. La zona d'equipaments té per objecte possibilitar instal·lacions municipals socio-culturals destinades a dinamitzar la vida de la població.

2- Àmbit

Ve definit en el plànol 2.4 i correspon al perímetre delimitat per la carretera d'accés, l'actual límit de sòl urbà i una línia imaginària que tanca el recinte per la banda est fins a trobar la carretera.

3- Superfícies

- Superfície: 17.761,55 m2.
- Sòl edificable clau 2-I 5.125,20 m2
- Sòl edificable clau 3 5.859,90 m2.
- Zona d'equipaments 1.588,70 m2.
- Parcs i jardins 3.413,95 m2.
- Vialitat 1.773,80 m2.

4- Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'ordenació del sector es realitza amb l'ajut d'un vial de nova creació que enllaça la carretera d'accés amb el carrer Major. A la part superior, una zona verda adjacent amb els equipaments fa de frontera amb el sòl urbà existent i possibilita la formació d'un passeig peatonal que comuniqui amb aquesta part del poble.

5- Cessions

Serán les previstes en el plànol de zonificació relacionades en l'apartat 3 d'aquest article. A més, s'haurà de cedir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament generat per l'augment de densitat.

6- Condicions de gestió

El sistema de gestió previst és el de compensació. A sol·licitud del 60% dels propietaris (mínim) el sistema de gestió podrà ser el de cooperació.

Article 96 - Unitat d'Actuació núm. 2

1- Definició i objectius

Es tracta d'un àmbit del sòl urbà existent que es completa per tancar l'anella viària situat a la part oest del municipi. L'objectiu d'aquest àmbit és el de poder executar les obres d'urbanització amb una justa distribució de càrregues.

2- Àmbit

Compren els solars situats a banda i banda del torrent i les dues branques viàries que enllacen amb el carrer Major.

3- Superfícies

- Superfície: 30.707,90 m2.
- Sòl edificable. Clau 3 22.819,25 m2.
- Parcs i jardins 4.324,60 m2.
- Vialitat 3.564,05 m2.

4- Condicions d'ordenació, edificació i ús

Correspon a una zona d'edificació aïllada exclusivament que s'articula a banda i banda de l'anella viària.

5- Cessions

En aquesta zona les cessions obligatòries es limiten a la zona verda de protecció de l'àmbit del torrent i part del bosc que voreja el camí que travessa el sector occidental de la unitat i a la xarxa viària.

6- Condicions de gestió

El sistema previst és el de cooperació. A sol·licitud dels propietaris de la zona (com a mínim el 60 %) s'admetrà gestionar la Unitat d'Actuació pel sistema de compensació.

Article 97 – Unitat d’ Actuació núm.3

1- Definició i objectius:

Es tracta d’un àmbit de sòl urbà situat a la part nord del municipi. L’objectiu d’aquesta unitat d’actuació és la de reordenar la xarxa viària existent, formant una anella que es tanca en la part superior del casc urbà i traslladar la zona d’equipaments (amb l’ampliació corresponent al nou sòl residencial resultant). Aquesta unitat d’actuació inclou els terrenys destinats a ús públic situats a l’entorn de l’església i del cementiri.

2 – Àmbit:

Comprèn l’àmbit de l’església, l’actual camp de futbol, els terrenys del cementiri i els terrenys destinats a equipaments situats a la banda nord de la unitat.

3 – Superfícies:

- Superfície: 22.552,45 m2.
- Sòl edificable. Clau 3: 5.796,50 m2.
- Equipaments: 12.278,55 m2.
- Parcs i jardins: 1.645,85 m2.
- Vialitat: 2.831,55 m2.

4 – Condicions d’ordenació, edificació i ús:

Correspon a una zona d’edificació aïllada que s’articula a banda i banda del nou vial. Els equipaments inclosos tenen ordenació pròpia definida en el corresponent apartat.

5 – Cessions:

Comprenen els terrenys destinats a equipaments públics 11.063,55 m2. (part d’equipaments 1.215 m2. corresponen a l’església, rectoria i ús privat de la rectoria), zones verdes 1.645, 85 m2 i xarxa viària 2.831,55 m2.

6 – Condicions de gestió:

El sistema de gestió previst és de compensació.

TÍTOL VI. REGLAMENTACIÓ ESPECÍFICA DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL 1: DISPOSICIONS GENERALS

Article 98 - Definició i límits

Les Normes Subsidiàries de Planejament classifiquen com a sòl no urbanitzable els terrenys que pels seus valors de tipus agrícola, paisatgístic, forestal o d'altra naturalesa han de ser objecte de conservació i protecció per tal d'evitar la seva degradació.

Les Normes Subsidiàries de Planejament classifiquen com a sòl no urbanitzable el que es delimita com a tal per exclusió del sòl urbà.

Article 99- Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en SNU

Les determinacions que contenen aquestes Normes Subsidiàries, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans Especials.

Els Plans Especials no podran alterar les determinacions de les Normes Subsidiàries, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques

Article 100- Parcel·lacions:

En l'àmbit d'aquestes Normes no són admissibles en cap cas les parcel·lacions urbanístiques previstes a l'article 94 de la Llei del Sòl i seran igualment considerades il·legals aquelles que contradiguin les Normes i determinacions d'aquestes Normes. En aquest sentit es consideraran especialment les presumpcions que estableix l'article 41 del Reglament de la Llei de Protecció de la legalitat urbanística. Els titulars dels terrenys il·legalment segregats o dividits seran solidàriament responsables de les obligacions derivades de la infracció. El Decret 35/1990, de 23 de gener fixa la unitat mínima forestal en 25 ha., i el Decret 169/1983 fixa la unitat mínima de conreu en 4,5 ha.. La divisió o segregació d'un terreny forestal o agrícola només serà vàlida si no dona lloc a parcel·les d'extensió inferior a la unitat mínima forestal o agrícola respectivament.

Article 101- Camins rurals

S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals

Per obrir nous camins, vies rurals o pistes forestals que no estiguin previstos en aquestes Normes Subsidiàries, caldrà obtenir prèviament a la corresponent llicència municipal, l'informe favorable del D.A.R.P. i del Departament de Medi Ambient.

No es podrà modificar el perfil longitudinal transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

Article 102- Usos

Els usos venen regulats per a cada zona. A part d'aquests usos específics, s'admet en general l'ús extractiu d'àrids condicionat a la tramitació reglamentària d'aquesta activitat, per aquelles zones sense aprofitament agrícola o forestal.

Les zones d'extracció estaran situades a un mínim de 1000 metres de qualsevol nucli urbà i requeriran prèvia autorització de la Comissió d'Urbanisme, expedient que es tramitarà segons l'article 44 del Reglament de Gestió.

L'ús extractiu d'àrids resta expressament prohibit en l'àmbit del Parc Comarcal del Castell de Montesquiú i en la zona forestal, excepte en àrees en les que es demostrï un aprofitament insuficient que justifiqui la ineficàcia d'aquesta protecció.

Article 103 – Nuclis de població

Es considera que hi ha perill de formació de nucli de població, quan hi hagi més de quatre habitatges unifamiliars situats a l'interior d'un cercle de 250 m de radi, centrat en qualsevol de les edificacions existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes.

Article 104 – Tanques

Les tanques en sòl no urbanitzable se separaran com a mínim 4 metres respecte de l'eix del camí per alçades no superiors a 1.20 metres. Alçades superiors de tanca implicaran incrementar la distància a l'eix del camí en la mateixa proporció. L'alçada màxima autoritzada és de 2 metres, que implica una separació mínima a l'eix del camí de 4.80 metres.

Les tanques entre parcel·les tindran una alçada màxima de 2 metres, realitzades amb filat, que permeti mantenir l'aspecte transparent de la tanca i tindran en tot cas el caràcter d'obra provisional.

Les tanques d'obra que envolten les edificacions agrícoles, destinades a tancar un recinte, tindran una alçada màxima de 2 metres, estaran separades un mínim de 5 metres del límit de parcel·la i compliran el que es disposa en aquest article respecte les distàncies a eix de camí.



En la zona forestal, l'única tanca admissible serà el sistema conegut com a "pastor elèctric" o la realitzada amb elements naturals vegetals, sempre que no impedeixin el pas de la fauna silvestre. Aquestes tanques tindran el caràcter d'obra provisional. Qualsevol altre tipus de tanca haurà de justificar-se atenent a la situació concreta.

CAPÍTOL 2- ZONIFICACIÓ

Article 105 - Definició:

L'àmbit del sòl no urbanitzable del terme de Sora, constitueix un espai rústec de molt interès, en el qual per tal de definir els tractaments específics més ajustats a llurs característiques concretes de protecció, conservació i millorament, s'estableixen les zones següents:

- Zona agrícola
- Zona forestal

La delimitació de les diferents zones es defineix en la documentació gràfica d'aquestes Normes.

Article 106.- Construccions existents

En els edificis i construccions tradicionals existents o ampliacions seran admesos els usos següents:

- a) Residencial, d'acord amb el que estableixen aquestes Normes.
- b) Artesanal, sempre que no produeixin accions, abocaments o emissions contaminants o que afectin el medi ambient.
- c) Restauració i bars.
- d) Residència en cases de pagès, segons la modalitat turística que regula el Decret 365/1983, de 4 d'agost de la Generalitat i disposicions que la desenvolupen.
- e) Docents, culturals, socials, sanitaris i recreatius, sempre que no comportin instal·lacions a l'exterior incompatibles amb les finalitats d'aquestes Normes, siguin autoritzades per l'Ajuntament de Sora i sempre que siguin considerades d'utilitat pública i/o interès social.

Les obres d'ampliació vindran limitades a un 10% de la superfície existent, s'admet en qualsevol cas un mínim de 100 m², i hauran de respectar les característiques de l'edifici que s'amplia.

La tramitació dels expedients de sol·licitud de llicència es realitzarà segons preveu l'art. 44 del Reglament de Gestió.

Secció 1ª- Regulació de la zona agrícola

Article 107.-Definició

La zona agrícola està integrada pels terrenys ocupats principalment per conreus o que són objecte d'aprofitaments i usos agropecuaris. Aquesta zona és objecte d'especial protecció no només pel valor paisatgístic sinó també per l'equilibri mediambiental consolidat.

Article 108.-Usos admesos

S'admet l'ús d'habitatge vinculat a l'activitat, les indústries de primera transformació de productes agraris obtinguts a l'explotació; les granges, els tallers artesanals destinats a la realització d'activitats d'arts i oficis tradicionals, aïllats o com activitat complementària de l'habitatge familiar; la restauració, els equipaments i les fórmules de turisme i lleure social en el món rural, en la seva doble vessant de residència i hostalatge en habitatges familiars (cases de pagès i similars). I altres usos culturals i recreatius quan siguin congruents amb l'entorn rural.

L'autorització del canvi d'ús es tramitarà segons l'article 44 del Reglament de Gestió.

Article 109.-Construccions agrícoles i ramaderes

Regulació general:

Es regulen les explotacions ramaderes de tipus intensiu (estan establades dins instal·lacions permanents) no les de tipus extensiu (animals de pastura).

En el municipi de Sora únicament s'admetran explotacions agropecuàries de tipus intensiu situades en sòl no urbà tipus agrícola, i dintre aquests en els terrenys de menys valor.

Noves explotacions:

Les noves instal·lacions que vulguin crear-se hauran de complir les següents condicions:

- El nombre màxim de caps de bestiar vindrà regulat per la Llei de 3/1998 de Intervenció Integral a l'Administració Ambiental (activitats sotmeses al règim de llicència i control ambiental).
- Complir l'ordre de 7 d'abril de 1994 per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícoles i bovines. Caldrà que justifiquin les Ha de terreny disponibles pròpies o de lloguer, per a la correcta utilització agrícola dels fems i purins.

- Separar-se 500 metres de la limitació del sòl urbà i no estar incloses en els perímetres de protecció marcats en les NNSS.
- Les construccions i el seu entorn han de tenir cura dels paràmetres estètics, caldrà enjardinar o crear una barrera vegetal a tot el volt per a protegir vistes, les cobertes seran de teula o de fibrociment de color vermell, es col·loquen en els punts menys visibles de la finca.

Legalització explotacions existents

Es consideren explotacions existents les que acreditin en un termini màxim de 2 mesos des de l'aprovació d'aquesta modificació que estan en actiu des d'un període superior als 3 anys. En cas contrari es consideraran explotacions de nova implantació.

Es podran legalitzar les explotacions que :

- Compleixin les mesures de l'Ordre de 7 d'abril de 1994 per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícoles i bovines. Caldrà que justifiquin les Ha de terreny disponibles, pròpies o de lloguer, per a la correcta utilització agrícola dels fems i purins.
- La quantitat màxima de caps de bestiar admesa es regularà per la Llei 3/1998 de Intervenció Integral a l'Administració Ambiental (activitats sotmeses al règim de llicència i control ambiental).

Les ampliacions d'explotacions existents hauran de complir les mateixes condicions que les noves instal·lacions.

Annex:

Classificació de les explotacions segons la Llei 3/1998

	Activitats sotmeses al règim d'autorització i control ambiental Annex I	Activitats sotmeses al règim de llicència i control ambiental Annex II	Activitats sotmeses al règim de comunicació i control ambiental Annex III
Places d'aviram	>40.000	>2.000 i <40.000	>30 i <2.000
Places per a porc d'engreix(més de 30Kg.)	> 2.000	>200 i < 2.000	>10 i < 200
Places de truges	>750	>50 i <750	>5 i <50
Places per a vacu d'engreix (vedells)	>750	>50 i <750	>5 i <50
Places per a vacu de llet	> 500	>50 i <500	>5 i <50



Places per a ovi i cabrum	> 500	>10 i < 500
Places per equí	> 50 UR	> 5 i < 50
Altres		>5 < 50 UR

D'acord amb l'orde de 22 d'octubre de 1998 del codi per a les bones pràctiques agràries en relació amb el nitrogen. L'equivalència UR o EF (excreció nitrogenada) es la següent:

1 EF	1 vaquí de llet
0,7 EF	1 vaques alletants (1,43 places/EF)
0,5 EF	1 vedella de reposició (2 places/EF)
0,105 EF	cria de boví d'1 a 3 mesos (9,5 places/EF)
0,30 EF	engreix de vedells pes mitjà 200 Kg. (3,33 places/EF)
0,2397 EF	producció porquina (4 i 7 places/EF)
0,0527 EF	porcí de transició (18,96 places/EF)
0,1151 EF	porcí d'engreix (8,69 places/EF)
0,0068 EF	avicultura de posta (146 places/EF)
0,0010 EF	pollets de recia (1.000 places/EF)
0,0032 EF	engreix de pollastres (312.00 places/EF)
0,0033 EF	engreix d'ànecs (304,17 places/EF)
0,0589 EF	gàbia conilla (16,98 gàbies/EF)
63,80 EF	equí (1,14 places/EF)
0,1233 EF	ovelles de reproducció (8,11 places/EF)
0,0411 EF	oví d'engreix (24,33 places EF)
0,0616 EF	ovelles de reposició (16,22 places/EF)
0,0986 EF	cabrum de reproducció (10,14 places/EF)
0,0493 EF	cabrum de reposició (20,28 places/EF)
0,0004 EF	engreix de guatlles (2.500 places/EF)
0,00096 EF	engreix de perdius (1041,6 places/EF)
0,0063 EF	engreix de paó (157,7 places/EF)

Secció 2ª: Regulació de la zona forestal

Article 110.- Definició

S'entén com a zona forestal:

- Els sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives, de matoll i herbes.
- Els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests.

c) Els erms que, per llurs característiques, siguin adequats per a l'aforestació o la reforestació.

Es consideren també com a terrenys forestals els prats de regeneració natural, els aiguamolls, els rasos poblats anteriorment i transformats sense l'autorització corresponent i les pistes i camins forestals.

Es consideren com a terrenys forestals temporals, amb una durada mínima de torn de l'espècie, els terrenys agrícoles que circumstancialment són objecte d'explotació forestal amb espècies de creixement ràpid.

Aquesta zona és objecte d'especial protecció no només pel valor paisatgístic sinó també per l'equilibri mediambiental consolidat.

Article 111.- Usos admesos

Els terrenys no podran ésser dedicats a utilitzacions que impliquin transformació del seu destí o de la naturalesa forestal, o que lesionin els valors específics de la vegetació. Per tant són admesos els aprofitaments forestals compatibles amb el principi bàsic de conservació del bosc, de la seva qualitat i del seu entorn.

S'exceptuen la transformació en sòl de conreu quan no impliqui formació de plans inclinats amb pendent superior al 8%, accessible des de camins existents i previ informe favorable del DARP.

Serán admeses les pràctiques ramaderes tradicionals de circulació i pastura de bestiar que se subjectaran a les disposicions vigents o reglamentació específica que es pugui establir per a la zona. En tot cas, es tindrà en compte la càrrega admissible de bestiar en funció de la conservació de la pastura, del deteriorament del bosc i, l'increment de l'erosió, a fi que es practiqui un correcte pasturatge que no afecti l'equilibri dels sistemes naturals.

S'admet l'ús d'habitatge vinculat a l'activitat en la proporció d'un habitatge per parcel·la.

Article 112.- Aprofitaments forestals

Els aprofitaments forestals són els que s'ha d'aplicar en l'obligat permís de tala per part del D.A.R.P

Article 113- Cursos d'aigua

Els cursos d'aigua venen grafiats en els corresponents plànols del sòl no urbanitzable. No s'autoritzaran actuacions de cap mena que afectin la vegetació de ribera lligada al sistema fluvial.

CAPÍTOL 3- CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 114 - Obres

1.- Els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable estan sotmesos a les limitacions que s'estableixen a l'article 127 del Text Refós. Les edificacions vinculades al destí natural de la finca (agrícola - forestal) respectaran les següents limitacions:

Alçada màxima: 6 m. corresponents a una sola planta.
Superfície ocupada màxim: coberts agrícoles 500 m2.

Separació camins: 10 m. de la vora

2.- El procediment per a l'autorització de la construcció d'edificacions o instal·lacions d'utilitat pública o interès social o habitatge familiar a la qual es refereix l'article 68 del Text Refós serà el que recull l'article 44.2 del Reglament de Gestió Urbanística.

- Si es tracta d'habitatge unifamiliar, l'edifici complirà amb les següents limitacions:

Alçada màxima: 7 m. corresponents a P.B. + 1 P.P.
Ocupació màxima: 250 m2.
Separació camins: 10 m. de la vora.

CAPÍTOL 4- ÀMBIT AFECTAT PEL PEIN

Article 115- Usos i activitats en espais del PEIN

L'àmbit del PEIN inclòs dintre del terme municipal de Sora correspon al Parc Comarcal del Castell de Montesquiú. La Normativa aplicable per aquesta zona serà, doncs, amb caràcter general la corresponent al Pla d'Espais d'Interès Natural i en particular a la del Pla Especial del Parc Comarcal del Castell de Montesquiú, que a tots els efectes quedarà incorporada en aquest Planejament per l'àmbit que l'afecta.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA ÚNICA

De les situacions de fora d'ordenació i en volum disconforme

1.- Els edificis i instal·lacions construïts abans de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes Subsidiàries de Planejament, que resultin disconformes amb les seves determinacions, restaran qualificades en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades per l'article 93 punts 2 i 3 del Text Refós, únicament quan en virtut del Planejament aprovat, hagi de tenir lloc l'expropiació o cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys on aquells s'emplacin, o bé s'hagi de portar a terme l'enderrocament o l'expropiació dels edificis.

2.- Quan les determinacions de les Normes no donin lloc al que es disposa en el punt anterior, l'autorització o denegació de les obres esmentades a l'article 93 punt 2 del Text Refós dependrà de la seva compatibilitat amb la reglamentació de les seves condicions bàsiques.

3.- S'entenen per condicions bàsiques de les Normes Subsidiàries de Planejament de Sora, les determinacions sobre altures, volums, ocupacions màximes permeses de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la

4.- Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou Planejament.

5.- En els edificis d'habitatges que, en virtut de les previsions de les Normes Subsidiàries de Planejament, resultin en situació de volum disconforme s'hi podran realitzar obres de consolidació i les reparacions que exigeixin la higiene, l'ornat i la conservació de l'immoble però no les que suposin un increment del seu volum.

Els usos admesos no podran ser altres que els tolerats a la zona amb la qual s'ha qualificat el solar.

De les parcel·les fora d'ordenació

Les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixi les Normes per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial de les Normes i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior.

Diligència per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 20 de setembre de 2007, va acordar donar conformitat al text refós de les normes urbanístiques del planejament general de Sora.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona