

CU: 12

Expedient:2020 / 071345 / N

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en la sessió de 15 de desembre de 2021, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'expedient de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament associada al Pla especial urbanístic del Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, al terme municipal de Sora, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

### **Antecedents**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en la sessió de 2 d'octubre de 2020, acorda Emetre informe, als efectes urbanístics, sobre la Consulta efectuada per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona, en relació amb la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament associada al Pla especial urbanístic del Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, al terme municipal de Sora, amb el contingut expressat a l'apartat de valoració de l'expedient.

La part valorativa inclou les següents consideracions en relació a la concreció de les modificacions normatives proposades:

*“En relació a la proposta d'admetre segregacions de la finca per sota de la unitat mínima de conreu en finques on s'emplacin elements que formin part del catàleg de masies i cases rurals, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, determina en el seu article 55 que es pot preveure, si així ho justifiquen les característiques concurrents i sempre que es garanteixin les necessitats d'accessibilitat, que la superfície de sòl vinculada a la masia o casa rural susceptible de segregació sigui inferior a la unitat mínima de conreu o forestal, sense que, en cap cas, aquesta segregació pugui donar lloc a una resta de finca matriu inferior a aquestes unitats mínimes. Per tant, caldrà que el document justifiqui la necessitat d'aquesta proposta i, en tot cas, caldrà establir que el Pla especial del catàleg de masies i cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable podrà preveure aquesta excepció si es justifica adequadament en relació a les característiques concurrents i sempre que es garanteixin les necessitats d'accessibilitat.*

*Pel que fa a la modificació proposada de l'article 106, en el redactat proposat es determina que el catàleg pugui preveure “altres usos, matisar-los o afegir noves determinacions”. En aquest sentit, es considera que caldria concretar els usos que podrà preveure el pla especial segons el marc legal establert per l'article 47.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme. Per tant, caldria substituir el redactat proposat pel següent: “Independentment de la zona on se situïn, pel que fa als elements que*

*formin part del Pla especial del catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, es podrà admetre els usos d'habitatge familiar, d'establiment hotel·ler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, d'establiment de turisme rural, d'activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració, d'equipaments o de serveis comunitaris, segons concreti la regulació que estableixi el Pla especial per cadascun dels seus elements catalogats.”*

*Amb aquest redactat proposat per l'article 106 no resultarà necessari modificar els articles 108 ni 111, pel que caldrà descartar la modificació d'aquests articles. Així mateix, es considera innecessària la puntualització que es proposa en l'article 111, en relació a què els elements que formin part del catàleg de masies i cases rurals i altres construccions no estaran subjectes a la limitació d'un habitatge per parcel·la que estableix el planejament vigent, atès que aquesta limitació és aplicable només a l'ús d'habitatge vinculat a una activitat rústica segons el redactat vigent. Per tant, aquesta limitació no és d'aplicació als elements que integren el catàleg de masies i cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable.*

*Altrament, cal substituir en el sí de la normativa urbanística proposada les referències al “catàleg de masies, cases rurals i altres construccions” per “Pla especial del catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable” per tal de deixar palès que aquest catàleg serà definit a través d'un pla especial urbanístic.*

*D'altra banda, es consideren innecessàries les noves determinacions proposades en la Disposició transitòria única, pel que caldrà descartar-les.*

*En relació a la memòria, caldrà revisar l'apartat 2.2 on es determina que és objecte de modificació l'article 102 quan el document en realitat no preveu modificar aquest article.*

*Per últim, caldria excloure del document els plànols annexats atès que no es proposa cap modificació gràfica i no es objecte del present document identificar els elements que formaran part del catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable.”*

## **Objecte**

Adaptar les Normes urbanístiques del planejament general de Sora per tal d'harmonitzar-les amb l'actual legislació urbanística en relació a la regulació de les masies i cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable i també amb el Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable de Sora que es tramita de forma paral·lela al present expedient.

## **Àmbit d'actuació i descripció de la proposta**

L'àmbit de la present Modificació puntual comprèn tot el sòl no urbanitzable del terme municipal de Sora que correspon amb una superfície de sòl 3.063 Ha i que representa el 99,32% del territori municipal.

El planejament vigent a Sora és molt anterior als canvis en la legislació urbanística que van implantar els criteris vigents en relació a les actuacions sobre les masies i cases rurals en sòl no urbanitzable.

Per tant, la proposta de la modificació és adaptar la regulació de les Normes urbanístiques del planejament de Sora al marc legal vigent fixat pel Text refós de la Llei d'urbanisme.

Això fa necessari modificar alguns articles per tal de poder introduir els usos contemplats per la legislació urbanística en el sí del planejament i que alhora seran desenvolupats pel Pla especial del catàleg de masies i cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable en funció de cadascun dels elements que hi formin part.

La modificació no comporta cap modificació gràfica del planejament vigent.

### **Planejament vigent**

- Planejament territorial

Pla territorial parcial de les Comarques centrals, en endavant Pla territorial, es va aprovar definitivament en data 16 de setembre de 2008. L'acord de Govern i les Normes d'ordenació territorial es van publicar al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) el 22 d'octubre de 2008, als efectes de la seva executivitat immediata.

El PTPCC identifica el sòl no urbanitzable de Sora com a sòl de protecció preventiva al centres i sòl de protecció especial de valor natural i connexió, amb una petita porció compresa en l'àmbit del PEIN de Montesquiu. Així mateix, al voltant de la C-17 s'identifiquen sòl de protecció territorial de preservació de corredors d'infraestructures.

- Planejament urbanístic

Normes subsidiàries de planejament de Sora, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 28 de juny de 2000 i publicades al DOGC de data 1 d'octubre de 2001. Posteriorment, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va donar conformitat al text refós de les Normes urbanístiques del planejament general en sessió de 20 de setembre de 2007, les quals varen ser publicades al DOGC de data 15 novembre de 2007

El planejament vigent qualifica el sòl no urbanitzable en tres zones: la zona agrícola, la zona forestal i la zona del PEIN, on es remet la regulació a les determinacions del Pla especial del Parc Comarcal de Castell de Montesquiu.

- Altres instruments d'aplicació

Catàleg del Paisatge de les Comarques Centrals, aprovat definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat el 29 de juliol de 2016 i publicat al DOGC el 5 d'agost de 2016 identifica l'àmbit dins la Unitat de Paisatge 2, Alt Ter i dins la Unitat de Paisatge 11, Lluçanès.

### **Tramitació municipal**

En sessió ordinària celebrada en data 27 de gener de 2020, el Ple de l'Ajuntament de Sora acorda aprovar l'avanç de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de

planejament en relació al Pla especial urbanístic del Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, segons consta al certificat emès pel Secretari-interventor interí de l'Ajuntament en data 25 de febrer de 2020.

En data 27 de juliol de 2020, la Directora dels Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Territori i Sostenibilitat dicta resolució TES/1900/2020 (DOGC número 8189 de 30/07/2020) per la qual s'emet l'informe ambiental estratègic de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament en relació al Pla especial urbanístic del Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, al terme municipal de Sora, en el sentit que no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, amb el benentès, però, que: *“s'esmeni la modificació relativa a les parcel·lacions de manera que la superfície de la finca vinculada als element catalogats sigui, com a mínim, la unitat mínima de conreu o forestal establerta en els decrets corresponents per al municipi”*.

En sessió ordinària celebrada en data 26 d'octubre de 2020, el Ple de l'Ajuntament de Sora acorda aprovar inicialment la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament en relació al Pla especial urbanístic del Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, segons consta al certificat emès per la Secretària-interventora accidental de l'Ajuntament en data 06 de novembre de 2020.

L'Ajuntament de Sora va sotmetre a un període d'informació pública per un termini d'un mes la Modificació puntual mitjançant publicació d'anuncis al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona amb CVE número 2020032474 i data 12 de novembre de 2020, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 8272 i data 16 de novembre de 2020, als diaris de premsa periòdica “Ara” i “El 9 Nou” de data 13 i 16 de novembre de 2020, respectivament, i a l'e-tauler i espai web municipal entre els dies 16 de novembre de 2020 i 23 de març de 2021, ambdós inclosos, sense que s'hagi presentat cap al·legació ni cap suggeriment, segons consta al certificat emès per la Secretària-interventora accidental de l'Ajuntament en data 21 de setembre de 2021.

Consten emesos els informes dels organismes sectorials següents:

- Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Territori i Sostenibilitat emès en data 17 de novembre de 2020 en matèria de medi natural en el sentit que no s'emetrà informe sobre la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament en relació al Pla especial urbanístic del Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, en tant que l'informe ambiental estratègic (Resolució TES/1900/2020, DOGC núm. 8189 de 30/07/2020) elaborat per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental conclou que la Modificació puntual no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, així com tampoc sol·licita que es recapti cap informe en matèria de Medi Natural.
- Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat del Departament de Territori i Sostenibilitat emès en data 18 de novembre de 2020 en matèria de transports terrestres i sentit favorable.

- Protecció Civil dels Serveis Territorials d'Interior a la Catalunya Central del Departament de Territori i Sostenibilitat emès en data 23 de novembre de 2020 i sentit favorable en tant que s'emeten consideracions.
- Oficina Catalana del Canvi Climàtic de la Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic del Departament de Territori i Sostenibilitat emès en data 23 de novembre de 2020 en matèria de canvi climàtic i sentit favorable, malgrat la realització, al llarg del present informe sectorial, d'un seguit d'aportacions i/o consideracions en matèria de mitigació i adaptació al canvi climàtic que, es sol·licita, siguin tingudes en consideració.
- Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya emès en data 10 de desembre de 2020 en matèria d'afectació al patrimoni geològic i paleontològic i riscos geològics i sentit favorable, en tant que l'àmbit d'actuació de la Modificació puntual no afecta a cap jaciment paleontològic o punt d'interès geològic, així com tampoc es considera necessària l'aportació d'informació complementària en relació als riscos geològics.
- Direcció General de Turisme del Departament d'Empresa i Coneixement emès en data 17 de desembre de 2020 en matèria de desenvolupament turístic territorial i sentit favorable, sens perjudici del deure de complir amb qualsevol altra normativa sectorial.
- Agència de Residus de Catalunya emès en data 09 de març de 2021 en matèria de residus i sentit favorable, amb el benentès que es tinguin en compte les consideracions realitzades al llarg del present informe.
- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental dels Serveis Territorials a Barcelona del Departament de Territori i Sostenibilitat emès en data 20 de maig de 2021 en matèria de medi ambient i sentit favorable.
- Agència Catalana de l'Aigua emès en data 20 de maig de 2021 i sentit favorable condicionat a la incorporació al corresponent text normatiu de les següents prescripcions:
  1. *L'articulat normatiu dels Plans Especials a desenvolupar que es derivaran de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament associada al Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals de Sora, haurà de recollir la modificació del RDPH (RD 638/2016) pel que fa a les limitacions d'usos en sòl rural en la zona de flux preferent i en la zona inundable.*
  2. *Correspon a l'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb els procediments administratius establert al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per reial decret 849 / 1986, d'11 d'abril, i la Llei 20/2009 de 4 de desembre de Prevenció i Control Ambiental d'activitats de Catalunya, l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua i l'autorització o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals.*

3. *Els documents urbanístics o projectuals que es redactin per a l'ampliació o consolidació de les diferents edificacions incloses en el catàleg i per l'execució d'obres dins de les franges de 100,00m d'amplada confrontants amb els marges de les lleres, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, d'acord amb l'art. 6 del text refós de la Llei d'Aigües, aprovat per RDL 1/2001 de 20 de juliol, es sotmetran a informe o autorització, respectivament, de l'Agència Catalana de l'Aigua.*

- Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Cultura emès en data 06 d'octubre de 2021 en matèria de patrimoni arquitectònic i arqueològic i sentit favorable, sens perjudici del que es determini des d'altres àmbits sectorials.

Consten sol·licitats a data 17 de novembre de 2020 i a dia d'avui no emesos els informes en matèria de:

- Desenvolupament rural

En sessió ordinària celebrada en data 12 de juliol de 2021, el Ple de l'Ajuntament de Sora acorda aprovar provisionalment la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament en relació al Pla especial urbanístic del Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable i diligenciar i trametre l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, segons consta acreditat al certificat emès per la Secretària-interventora accidental de l'Ajuntament en data 29 de juliol de 2021.

### Normativa

El document preveu les següents modificacions normatives:

<p>[...]  <b>Article 100 Parcel·lacions</b>          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.</p>	<p>[...]  <b>Article 100 Parcel·lacions</b>          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.  <b>El Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable podrà establir que la superfície</b></p>
---	---

	<p><b>vinculada a l'element catalogat sigui inferior a la unitat mínima de conreu o forestal, sense que en cap cas, aquesta segregació pugui esdevenir una resta de finca inferior a les unitats mínimes establertes per la legislació sectorial. Aquesta excepció es podrà preveure, si es justifica adequadament en relació amb les característiques concurrents i sempre que es garanteixin les necessitats d'accessibilitat.</b></p>
<p>[...]  <b>Article 101 – Camins rurals</b>  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.</p>	<p>[...]  <b>Article 101 – Camins rurals</b>  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.  <b>El Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable podrà regular, dins del seu àmbit, intervencions en els camins d'accés a les finques incloses en aquest.</b></p>
<p><b>Article 104 - Tanques</b>  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,</p>	<p><b>Article 104 - Tanques</b>  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</p>

<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>límit de parcel·la i compliran el que es disposa en aquest article respecte les distàncies a eix de camí.</p> <p>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.</p> <p><b>El Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable podrà establir altres regulacions de les tanques, en els elements catalogats, dins del marc establert per la legislació urbanística superior o sectorial.</b></p>
<p><b>Article 106 – Construccions existents</b></p> <p>En els edificis i construccions tradicionals existents o ampliacions seran admesos els usos següents:</p> <p>a) Residencial, d'acord amb el que estableixen aquestes Normes.</p> <p>b) Artesanal, sempre que no produeixin accions, abocaments o emissions contaminants o que afectin el medi ambient.</p> <p>c) Restauració i bars.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les obres d'ampliació vindran limitades a un 10% de la superfície existent, s'admet en qualsevol cas un mínim de 100 m<sup>2</sup>, i hauran de respectar les característiques de l'edifici que s'amplia.</p> <p>La tramitació dels expedients de sol·licitud de llicència es realitzarà segons preveu l'art. 44 del Reglament de Gestió.</p>	<p><b>Article 106 – Construccions existents</b></p> <p>En els edificis i construccions tradicionals existents o ampliacions seran admesos els usos següents:</p> <p>a) Residencial, d'acord amb el que estableixen aquestes Normes.</p> <p>b) Artesanal, sempre que no produeixin accions, abocaments o emissions contaminants o que afectin el medi ambient.</p> <p>c) Restauració i bars.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><del>Les obres d'ampliació vindran limitades a un 10% de la superfície existent, s'admet en qualsevol cas un mínim de 100 m<sup>2</sup>, i hauran de respectar les característiques de l'edifici que s'amplia.</del></p> <p><del>La tramitació dels expedients de sol·licitud de llicència es realitzarà segons preveu l'art. 44 del Reglament de Gestió.</del></p> <p><b>Independentment de la zona on se situïn, pel que fa als elements que formin part del Pla especial del catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, es podrà admetre els usos regulats per</b></p>

	<p><b>l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme o la regulació que la substitueixi que sigui vigent al seu moment, segons concreti la regulació que estableixi el Pla especial per cadascun dels seus elements catalogats, i regular les obres d'ampliació en els elements catalogats, dins del marc establert per la legislació urbanística superior, sense que sigui necessària la modificació del planejament general.</b></p>
<p><b>Article 114 – Obres</b>  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. Es podrà admetre una alçada superior sempre que es pugui justificar tècnicament la seva necessitat.  Els paràmetres d'aplicació per les construccions ramaderes seran els establerts a l'article 109.  Superfície màxima coberts agrícoles: 2.000 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.</p>	<p><b>Article 114 – Obres</b>  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. Es podrà admetre una alçada superior sempre que es pugui justificar tècnicament la seva necessitat.  Els paràmetres d'aplicació per les construccions ramaderes seran els establerts a l'article 109.  Superfície màxima coberts agrícoles: 2.000 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.</p> <p><b>3.- El Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, podrà establir les condicions de l'edificació dels elements catalogats, dins del marc establert per la legislació urbanística superior, sense ser necessària la modificació del planejament general.</b></p>

## Valoració de l'expedient

Segons l'article 97 del Text refós de la Llei d'urbanisme, les modificacions puntuals de les figures de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. En aquest sentit, la necessitat i conveniència de la modificació plantejada es considera justificada atès que la proposta té per objectiu adaptar les Normes urbanístiques del planejament de Sora al marc legal vigent definit per l'article 47.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme en relació a la rehabilitació i reconstrucció de les masies i cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable. La finalitat última de la proposta és fomentar la conservació i reutilització d'aquestes construccions.

Pel que fa a les consideracions normatives efectuades en l'anterior acord:

- En relació a la possibilitat d'admetre segregacions de la finca per sota de la unitat mínima de conreu, s'ha ajustat el redactat d'acord amb allò establert, tot admetent aquesta possibilitat si es justifica adequadament en relació a les característiques concurrents i sempre que es garanteixin les necessitats d'accessibilitat.
- S'ha incorporat el redactat proposat per l'article 106 en el sentit de fer referència als usos admesos i regulació pròpia del Pla especial del catàleg de masies, cases rurals i altres construccions, independentment de la zona on es situïn els elements catalogats. Per altra banda, s'elimina la modificació dels articles 108 i 111.
- S'ha completat la referència al Pla Especial del Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en tot el cos normatiu.
- S'han eliminat les noves determinacions proposades en la Disposició transitòria única proposada.
- S'ha corregit el punt 2.2 de la memòria, en relació als articles de la normativa modificats.
- S'ha eliminat del document els plànols annexats, atès que no és objecte de la modificació la identificació dels elements que formaran part del catàleg.

El redactat definitiu proposat, per tant, incorpora les prescripcions de l'anterior acord. Així mateix, en aquesta fase d'anàlisi, no es fan noves consideracions”.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

### **Acord**

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament associada al Pla especial urbanístic del Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, al terme municipal de Sora, i tramès per l'Ajuntament.

-2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Francesc de Puig i Rovira  
Secretari de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de la Catalunya Central

Signat electrònicament