



Ajuntament de Sora

---

# **Modificació puntual de Normes subsidiàries de planejament associada al Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable**

Document d'aprovació provisional  
Juliol 2021



H A B I T A T G E , U R B A N I S M E I A C T I V I T A T S

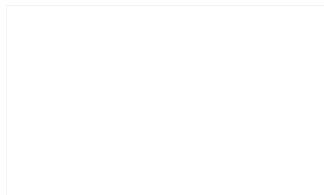


**Diputació  
Barcelona**



## CRÈDITS

---



### EQUIP REDACTOR:

Redactor:  
Leandro J. Casero Marín Arquitecte

Col·laboradors:  
Traça, estudi de serveis ambientals, SCP Ambientòlegs  
Maria Carme Carmona Marín Arqueòloga

### ENS DESTINATARI:

**AJUNTAMENT DE SORA**  
Janna Locher Casas Alcaldessa  
Miquel Sellés Oliva Arquitecte tècnic

---

### CONTRACTACIÓ I GESTIÓ:

**DIPUTACIÓ DE BARCELONA / ÀREA D'INFRAESTRUCTURES I  
ESPAIS NATURALS**  
GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS  
Servei d'Urbanisme

Lupe Serraima Milian Tècnica gestora, arquitecta  
Laura Porqueres Roma Tècnica gestora, arquitecta

---



## ÍNDEX DEL DOCUMENT

<b>1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....</b>	<b>3</b>
1.1. Objecte i justificació de la modificació puntual.....	5
1.2. Promoció i redacció.....	5
1.3. Àmbit.....	6
1.4. Abast.....	6
1.5. Conveniència i oportunitat .....	6
1.6. Supòsits de modificació puntual.....	7
1.7. Marc legal .....	8
1.8. Contingut.....	9
1.9. Planejament vigent .....	10
1.10. Informe ambiental .....	14
1.11. Agenda i Avaluació econòmica i financera .....	15
1.12. Memòria Social .....	15
1.13. Compliment de la Llei de canvi climàtic .....	15
1.14. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.....	16
<b>2. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ .....</b>	<b>17</b>
2.1. Compatibilitat entre les determinacions del TRNNSS i el TRLUC .....	19
2.2. Normativa.....	19
2.3. Desenvolupament de la modificació .....	19

## ABREVIATURES UTILITZADES

CTUB	Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona
CTUCC	Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central
DOGC	Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya
MPNNSS	Modificació puntual de les Normes subsidiàries
NNSS	Normes subsidiàries de planejament
PEIN	Pla d'espais d'interès natural de Catalunya
PEM	Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable
RLUC	Reglament Llei d'Urbanisme de Catalunya
SNU	Sòl no urbanitzable
TRLUC	Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya
TRNNSS	Text refós de les Normes subsidiàries de planejament de Sora

# 1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

---



## 1.1. Objecte i justificació de la modificació puntual

L'objecte del document de la Modificació puntual és donar competències al Pla Especial de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable —en endavant PEM— per a regular totes les determinacions que la legislació urbanística li permet, en entendre que cal donar més possibilitats d'utilització a les masies, cases rurals i altres construccions que actualment veuen dificultada la seva conservació a causa dels canvis imperats en el món rural.

La present Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament té com a objectiu modificar els articles de la Normativa Urbanística necessaris per adaptar-la a la legislació vigent i dotar de competències el PEM, al ser, l'actual redactat del Text refós de les Normes subsidiàries de planejament de Sora —en endavant TRNNSS—, i la seva Modificació puntual aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central —en endavant CTUCC— en data 18 de desembre de 2020 (DOGC 25/01/2021), més restrictiu que la Llei d'Urbanisme.

Els objectius plantejats en el Pla especial són coincidents amb els que es poden plantejar en la Modificació puntual perquè responen a un mateix criteri. Aquests són:

- Conservar i recuperar el patrimoni construït d'habitatges en sòl no urbanitzable mitjançant la regulació de les condicions d'edificació.
- Conservar i recuperar el patrimoni construït del sòl no urbanitzable anterior al primer planejament urbanístic general per raons arquitectòniques o històriques mitjançant la regulació de les condicions d'edificació.
- Protegir i conservar aquells habitatges que, atesa la seva vinculació amb activitats agropecuàries, permeten la conservació i custòdia del territori en el seu estat rústic.
- Fixació de residents per tal de garantir la guàrdia i custòdia del sòl no urbanitzable i la conservació dels seus valors naturals i ambientals evitant així el seu despoblament.
- Reforçar l'activitat turística actual valorant la qualitat del medi natural del municipi.
- Promoure l'activitat econòmica, limitant l'aparició d'activitats poc compatibles amb el paisatge, evitant la dispersió de determinats usos en el territori.
- Recuperació de construccions en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
- Desaparició de construccions que impliquin un impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

## 1.2. Promoció i redacció

La present Modificació puntual de Normes subsidiàries de planejament del municipi de Sora per a la seva adaptació a la legislació urbanística en relació amb el règim d'ús del sòl no urbanitzable, és promoguda per l'Ajuntament de Sora.

L'equip redactor està encapçalat per l'arquitecte Leandro José Casero Marín, amb la supervisió del Servei d'Urbanisme de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona.

### 1.3. Àmbit

L'àmbit de la present Modificació puntual comprèn tot el sòl no urbanitzable del terme municipal de Sora, amb una superfície de sòl no urbanitzable aproximada de 3.063 Ha<sup>1</sup>, el que representa el 99,32% del territori municipal.

### 1.4. Abast

Aquesta Modificació puntual afecta exclusivament l'articulat de les Normes Urbanístiques del planejament vigent de Sora per tal d'harmonitzar-lo amb l'actual legislació i dotar de competències PEM per a regular totes les determinacions que la legislació urbanística li permet, en entendre que cal donar més possibilitats d'utilització a les masies, cases rurals i altres construccions que actualment veuen dificultada la seva conservació a causa dels canvis imperats en el món rural.

### 1.5. Conveniència i oportunitat

Les Normes subsidiàries de planejament de Sora van ser aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 28 de juny de 2000, acordant-se la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió de 18 de juliol de 2001 en el DOGC núm. 3483 d'1/10/2001.

Posteriorment, l'Ajuntament va tramitar una Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament per modificar els articles 88, 89 i 95, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona —en endavant CTUB—, en sessió de data 17 de setembre de 2003, acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió de 17 de març de 2004, publicats aquests acords al DOGC núm. 4135 de 18/05/2004.

L'Ajuntament va tramitar el Text refós de les Normes subsidiàries de planejament, per tal d'unificar en un text únic tota la normativa urbanística vigent, i es va aprovar per la CTUB en sessió de data 20 de setembre de 2007, i es va acordar la seva publicació en sessió de 6 de novembre de 2007, publicats aquests acords al DOGC núm. 5009 de 15/11/2007.

Posteriorment, es va aprovar definitivament per la CTUCC la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en l'àmbit del nucli de Cussons, tramitada per l'Ajuntament, en data 17 de desembre de 2008. Aquesta Modificació puntual només afecta la vialitat del nucli urbà de Cussons per tal incorporar les modificacions viàries, que derivaven de les obres de millora de la carretera BP-4654, a la documentació del planejament.

Per últim, la CTUCC va aprovar definitivament en sessió de 18 de desembre de 2020 la Modificació puntual de les NNSS de per l'ajustament de límits entre les qualificacions de sòl Agrícola i sòl Forestal no urbanitzable; establiment de paràmetres per a les ampliacions en granges ubicades en sòl Agrícola; i l'admissió i establiment de paràmetres per a les ampliacions de granges legalment implantades en sòl Forestal, acord que es va publicar al DOGC de data 25 de gener de 2021. Aquesta modificació reajustava de forma puntual la delimitació de sòl agrícola i forestal en 9 explotacions del terme municipal, establint els paràmetres reguladors i condicionants a tenir en compte en possibles ampliacions o noves

---

<sup>1</sup> Font: "Dades bàsiques municipals i comarcals. Osona". Abril 2018. Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme. Departament del Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya.

implantacions de granges ubicades en SNU qualificat de agrícola, i modificava els articles 109, 111 i 114 del TRNNSS.

Així doncs, el planejament vigent al municipi està constituït pel **Text refós de les Normes subsidiàries de planejament**, amb les modificacions introduïdes per la MPNNSS de planejament en l'àmbit del nucli de Cussons i la MPNNSS de planejament per a l'establiment de paràmetres per ampliar granges ubicades en sòl no urbanitzable agrícola.

El planejament vigent es va aprovar molt abans que la legislació urbanística implantés els criteris vigents sobre usos i tractament de les masies i cases rurals en sòl no urbanitzable. Les NNSS actuals tenen una visió més estricta respecte dels usos possibles i el tractament d'aquestes construccions. Per tant, l'aplicació dels principis previstos a la Llei d'Urbanisme, Llei 1/2010, de 3 d'agost, entra en conflicte amb les NNSS. Això fa necessària la modificació d'alguns articles per tal de poder introduir activitats i realitzar reformes encaminades a trobar possibilitats d'ús a aquestes construccions, fora dels seus usos primaris inicials.

La legislació urbanística vigent contempla una sèrie de paràmetres en les masies, cases rurals i altres construccions del sòl no urbanitzable que són incompatibles amb el planejament vigent de Sora. Per tal de fer-los compatibles, adaptar-los a les necessitats del municipi en aquest tipus de sòl i poder-los admetre'ls en el PEM, es requereix la MPNNSS. Aquesta Modificació puntual també ha de fer compatible la intervenció en els elements inclosos en el PEM, d'acord amb els nous usos que resulten admissibles en els elements catalogats.

Per altra banda, la manca de catàleg de masies, cases rurals i construccions en sòl no urbanitzable obliga a l'Ajuntament a una tramitació de major complexitat en el moment de l'autorització d'obres en masies i cases rurals emplaçades en el sòl no urbanitzable la qual cosa dificulta el seu desenvolupament. Aquestes construccions actualment veuen dificultada la seva conservació, doncs, com tota edificació, la seva conservació va lligada al seu ús. Actualment, a causa dels canvis imperants en el món agrari arran dels processos de mecanització i transformació de les activitats productives, així com la globalització també dels seus mercats han comportat un gradual i progressiu abandonament de les instal·lacions i edificacions lligades a l'agricultura i ramaderia tradicionals.

Per altra banda, en el Títol I, Capítol 1, al seu Article 4, de les Normes Urbanístiques, es determina els supòsits de la modificació de les Normes, que diu el següent:

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.

A tal efecte, vist que la modificació proposada no altera la referida coherència global es proposa la següent modificació.

Per tot plegat es justifica plenament la present modificació de l'actual planejament de Sora per dotar de contingut el nou PEM, i regular totes les determinacions que la Llei d'urbanisme li permet, entenent que cal cercar noves formes d'utilització de les masies i cases rurals.

## **1.6. Supòsits de modificació puntual**

L'article 96 del TRLUC estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la

formació, amb les excepcions que s'estableixin reglamentàriament per reglament i les particularitats següents:

- a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.
- b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.
- c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos anteriorment ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.
- d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directores urbanístics, que regulen els articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectiu s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment.

No sent cap de les excepcions regulades, la present modificació no implica un canvi a escala global que alteri els criteris ni els objectius del planejament general i per tant els canvis introduïts no impliquen revisió del planejament general vigent.

Donat l'interès públic de la proposta i conforme al que estableix el TRNNSS i el TRLUC, es procedeix a redactar la present Modificació puntual.

### **1.7. Marc legal**

La present MPNNSS de Sora es redacta de conformitat amb les determinacions establertes pel marc legislatiu vigent:

- Pla especial d'ordenació del Parc Comarcal del Castell de Montesquiú, aprovat definitivament el 18 de desembre de 1985.
- Text refós de les Normes subsidiàries de planejament de Sora, aprovades definitivament el 28 de juny de 2000 (DOGC 3483, d'1/10/2001) i les seves Modificacions puntuals de les Normes subsidiàries de planejament posteriors, la primera en l'àmbit del nucli de Cussons; i la segona per a l'establiment de paràmetres per ampliar granges ubicades en sòl no urbanitzable agrícola, i per a l'admissió i establiment de paràmetres per ampliar granges legalment implantades en sòl no urbanitzable forestal; acords d'aprovació definitiva de dates 17 de desembre de 2008 (DOGC 5318, de 13/02/2009), i 18 de desembre de 2020 (DOGC 8325, de 25/01/2021), respectivament.
- Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals, aprovat definitivament el 16 de setembre de 2008 (DOGC 5241, de 22/10/2008).
- Pla Territorial General de Catalunya, aprovat per Llei 1/1995, de 16 de març de 1995 (DOGC 2032, de 31/3/1995).
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC) d'acord amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 de 22 de febrer i posteriors.

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i modificacions posteriors.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística i modificacions posteriors.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i Rehabilitació Urbana.
- Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
- Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.
- Llei 21/2013, del 9 de desembre, de evaluació ambiental, Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes i la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i l'impuls de l'activitat econòmica.
- Legislació sectorial vigent (turisme, carreteres, incendis...).

La legislació a què es fa menció ha d'entendre's aplicable en tant que sigui vigent i s'entendrà substituïda, en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui i que derogui l'anterior.

## 1.8. Contingut

L'article 118 del RLUC estableix que les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme.

Per altra banda, el mateix article determina que les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

Aquesta modificació té per objecte adaptar la normativa urbanística municipal a la redacció del Pla Especial de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable. A tal efecte, vist que en la modificació proposada no s'adopten nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori, el model d'ordenació o de classificació de sòl preestablerts, no es modifiquen els sistemes d'espais lliures o equipaments ni s'augmenta l'edificabilitat o la densitat, es considera que s'ajusta als requeriments legals establerts per a la seva tramitació.

El present document es compon de la següent documentació:

- Memòria justificativa.
- Proposta de modificació.
- Document annex: Informe ambiental estratègic.

### 1.9. Planejament vigent

Tal com s'ha esmentat a l'apartat 1.5 del present document, el planejament vigent a Sora és el **Text refós de les Normes subsidiàries de planejament de Sora**, amb les seves Modificacions puntuals de 2008 i 2020.

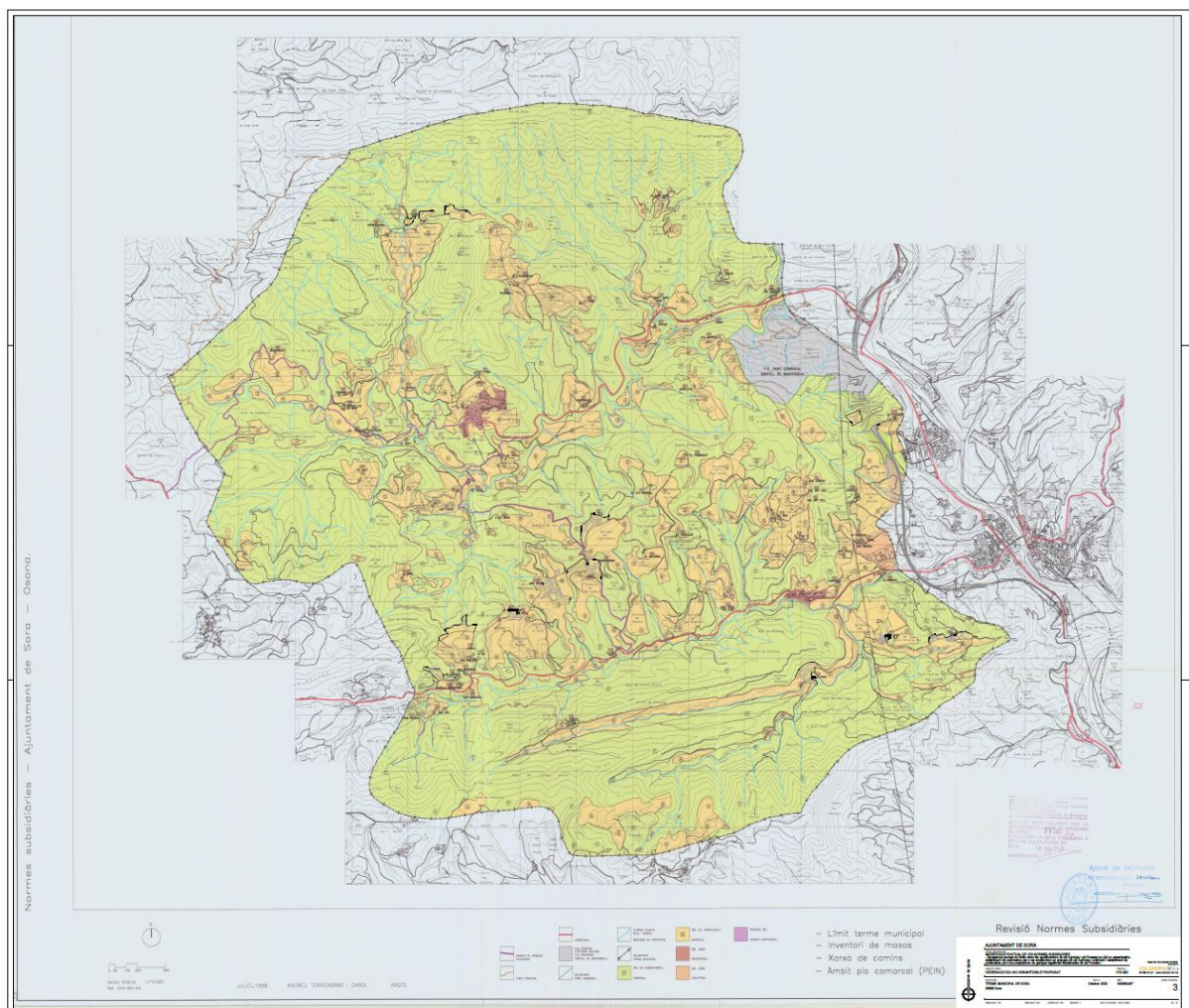


Fig. 1 Plànol d'ordenació del sòl del planejament vigent.  
Font: RPUC

El TRNNSS, en el seu Títol II, Capítol 3 de les Normes urbanístiques, regula la Reglamentació dels usos, concretament al seu article 54 determina les classes d'usos:

Article 54 – Classes d'usos:

1.- S'estableix la classificació dels 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

Si bé no resten recollits de manera específica a l'esmentat article 54, els usos de restauració i bars, els artesanals, així com els turístics segons la modalitat de residència en cases de pagès, aquests resten admesos, segons es detalla més endavant, en relació amb l'article 106 de les Normes urbanístiques.

Per altra banda, en el seu Títol VI de les Normes urbanístiques, estableix les normes per a la regulació del règim de sòl no urbanitzable i el defineix com "[...] 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".

A tal efecte el TRNNSS, al seu article 105, diferencia dos tipus de sòl no urbanitzable amb les seves característiques:

- **Zona agrícola** (regulada pels articles 107 a 109)

Integrat pels terrenys ocupats principalment per conreus o que són objecte d'aprofitament i usos agropecuaris.

En aquesta zona 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 el seu doble vessant de residència i hostalatge en habitatges familiars, i altres usos culturals i recreatius que siguin congruents amb l'entorn rural.

- **Zona forestal** (regulada pels articles 110 a 113)

Integrada pels sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives, de matoll o herbes; pels erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests; pels erms que, per llurs característiques, siguin adequats per a l'aforestació

o la reforestació; pels prats de regeneració natural, els aiguamolls, els rasos poblats anteriorment i transformats sense l'autorització corresponent i les pistes i camins forestals.

Es consideren 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.

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 Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació.

Són admeses les pràctiques ramaderes tradicionals de circulació i pastura de bestiar, subjectes a certes limitacions.

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

L'article 100 no permet les parcel·lacions urbanístiques que donin lloc a parcel·les d'extensió inferior a la unitat mínima forestal o agrícola, respectivament.

L'article 104 regula les distàncies de col·locació de les tanques en relació amb els camins, així com les seves alçades i característiques.

L'article 106 regula en els edificis i construccions tradicionals existents en SNU els usos admesos que són:

- Residencial, d'acord amb el que estableixen les Normes.
- Artesanal, sempre que no produeixin accions, abocaments o emissions contaminants o que afectin el medi ambient.
- Restauració i bars.
- 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.
- Docents, culturals, socials, sanitaris i recreatius, sempre que no comportin instal·lacions a l'exterior incompatibles amb les finalitats de les Normes, siguin autoritzades per l'Ajuntament de Sora i sempre que siguin considerades d'utilitat pública i/o interès social.

Les obres d'ampliació venen limitades a un 10% de la superfície existent, admetent-se en qualsevol cas un mínim de 100 m<sup>2</sup>, i han de respectar les característiques de l'edifici que s'amplia.

Tal com s'ha esmentat a l'apartat 1.5 del present document, el planejament vigent es va aprovar molt abans que la legislació urbanística implantés els criteris vigents sobre usos i tractament de les masies i cases rurals en sòl no urbanitzable. Per tant, l'aplicació dels principis previstos a la Llei d'Urbanisme, Llei 1/2010, de 3 d'agost, entra en conflicte amb les NNSS, per la qual cosa es fa necessària la modificació d'alguns articles. Més concretament, els motius que justifiquen aquestes modificacions i els articles afectats són:

- Permetre parcel·lacions inferiors a la unitat mínima de conreu en els elements inclosos al PEM, amb certes limitacions, per tal de poder adaptar la superfície de la finca als nous usos permesos. Aquesta possibilitat resta recollida, per una banda, a l'article 55.2 del RLUC, el qual determina:

[...] Aquests plans també poden 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.

I per altra a l'article 3 del Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre Unitats Mínimes de Conreu:

Article tercer

Es podran permetre divisions o segregacions de finques rústiques per sota la Unitat Mínima de Conreu, en els següents casos:

1r. Quan es destinin a horts familiars d'acord amb les condicions que s'assenyalin reglamentàriament.

2n. Quan la porció que es vagi a segregar es vulgui destinar de manera efectiva i dins de l'any següent a qualsevol tipus d'edificació o construcció permanent, a fins industrials o altres de caràcter no agrari. Aleshores haurà d'obtenir-se prèviament l'autorització prevista als articles 44 i 45 del Reglament de Gestió Urbanística, juntament amb l'informe favorable del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

3r. Quan sigui conseqüència de l'exercici del dret d'accés a la propietat establert a la legislació d'arrendaments rústics, sempre que l'adquirent porti més de sis anys en el conreu de la finca i aquesta sigui realment conreuada, el Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca autoritzarà la divisió o segregació, un cop comprovada la certesa d'aquells requisits.

En aquest sentit, el nou PEM podrà preveure aquesta excepció si es justifica adequadament en relació amb les característiques concurrents i sempre que es garanteixin les necessitats d'accessibilitat. **Article afectat: 100.**

- Atès que les NNSS són molt restrictives en limitar les intervencions en camins d'accés, tanques, i obres dels elements inclosos al PEM, es fa necessari la modificació i/o ampliació dels articles afectats per tal de permetre al nou PEM establir noves regulacions permeses dins el marc de la legislació urbanística superior i/o sectorial. **Articles afectats: 101, 104 i 114.**
- El TRLUC incorpora nous usos no reconeguts en les NNSS vigents, les quals, endemés, són molt limitatives vers els actuals, així com per les ampliacions de les construccions existents, per la qual cosa es requereix la seva modificació per admetre nous usos, matisar-los o afegir noves determinacions dins el marc de la legislació urbanística superior dins de la Normativa. **Article afectat: 106.**

Les Normes recullen que els sòls del terme municipal de Sora, inclosos dins de l'àmbit del Pla d'espais d'interès natural (PEIN), els quals es corresponen al Parc Comarcal del Castell de Montesquiú, es regularan per les determinacions de la Normativa del Pla especial del Parc Comarcal del Castell de Montesquiú.

En el Capítol 5 de la Normativa (Patrimoni arquitectònic i arqueològic), al seu article 23 es fa constar que en la Memòria descriptiva del TRNNSS s'inventaria una relació de masos (64 masos).

## 1.10. Informe ambiental

L'article 117 i 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme regula les modificacions dels instruments de planejament urbanístic i especifica que:

### **Article 118 Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic.**

[...]

118.4 Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

Per altra banda, i donat que l'entrada en vigor de la Llei 21/2013, de 9 de setembre, d'avaluació ambiental requereix l'adaptació de la normativa catalana a aquesta, i, mentre aquesta no es produeixi, s'han aprovat mitjançant la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013. Aquestes regles clarifiquen els supòsits pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic:

### **Article 6. Àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica.**

1. Són objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària els plans i programes, així com les seves modificacions, que adopti o aprovi una Administració pública i l'elaboració i aprovació dels quals l'exigeixi una disposició legal o reglamentària o un acord del Consell de Ministres o del Consell de Govern d'una comunitat autònoma, quan:

- a) Estableixin el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació de l'impacte ambiental i es refereixin a l'agricultura, ramaderia, silvicultura, aqüicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, ocupació del domini públic marítimo-terrestre, utilització del medi marí, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbà i rural, o de l'ús del sòl; o bé,
- b) Requereixin una avaluació pel fet d'afectar espais Xarxa Natura 2000 en els termes que preveu la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat.
- c) Els compresos a l'apartat 2 quan ho decideixi cas per cas l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic d'acord amb els criteris de l'annex V.
- d) Els plans i programes inclosos a l'apartat 2, quan així ho determini l'òrgan ambiental, a sol·licitud del promotor.

2. Són objecte d'una avaluació ambiental estratègica simplificada:

- a) Les modificacions menors dels plans i programes esmentats a l'apartat anterior.
- b) Els plans i programes esmentats a l'apartat anterior que estableixin l'ús, a escala municipal, de zones d'extensió reduïda.
- c) Els plans i programes que, establint un marc per a l'autorització en el futur de projectes, no compleixin els altres requisits esmentats a l'apartat anterior.

En el cas de la Modificació puntual associada al PEM, cal tenir en compte que no constitueix variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla i, requereix el desenvolupament del PEM i no es preveu que provoqui efectes apreciables als aspectes ambientals significatius del municipi, ja que se centren en construccions disseminades ja existents en el SNU del municipi. Atès que aquesta modificació per fer viable

el Pla especial es desenvolupa sobre un Pla general no avaluat ambientalment, i segons el que determina l'article 6.2b de la DT 8a de la Llei 6/2009, aquest estableix l'ús, a escala municipal, de zones d'extensió reduïda, es pot considerar que haurà de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada.

A tal efecte, el contingut de l'informe ambiental està corresponentment recollit al Document Ambiental Estratègic que l'acompanya.

### **1.11. Agenda i Avaluació econòmica i financera**

L'article 117 i 118 del RLUC estableix que les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada. L'article 59 del TRLUC estableix la necessitat d'incorporar l'avaluació econòmica, l'agenda i l'informe de sostenibilitat econòmica en la redacció dels nous instruments de planejament general.

Atesa la naturalesa de la Modificació, vinculada exclusivament al Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, i que afecta només al conjunt d'elements continguts en aquest, no resulta procedent el compliment de l'article 59 del TRLUC respecte a la incorporació de l'avaluació econòmica, la modificació de l'agenda així com la redacció de l'informe de sostenibilitat econòmica, ja que la modificació no té efectes sobre els sòls destinats a usos productius i no es produeix cap impacte en les finances públiques.

### **1.12. Memòria Social**

Atès el caràcter d'aquesta Modificació puntual i la seva estricta circumscripció a les masies, cases rurals i altres construccions situades en sòl no urbanitzable, que en cap cas no afecten ni modifiquen les polítiques de sòl, ni els habitatges protegits del planejament vigent de Sora, no resulta preceptiu d'acompanyar el present document amb una Memòria Social.

### **1.13. Compliment de la Llei de canvi climàtic**

La Llei 16/2017, de l'1 d'agost del canvi climàtic, determina que s'han de prendre mesures encaminades a la mitigació dels efectes i l'adaptació al canvi climàtic. Aquesta concreta la necessitat que en les noves figures de planejament i llurs modificacions i revisions incorporin una anàlisi quantitativa i una valoració descriptiva de l'impacte sobre les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle i dels impactes del canvi climàtic sobre el nou planejament, i també mesures per a mitigar-lo i adaptar-s'hi.

Per tant, aquesta modificació de planejament general, tal com estableix el Pla especial, com a instrument d'ordenació urbanística, estableix mecanismes per al compliment de la llei mitjançant l'establiment de mesures i criteris bioclimàtics en les construccions que son objecte del Pla. En general s'estableix que el Pla vetllarà en aquesta línia perquè les construccions siguin el màxim d'autosuficients energèticament i es dissenyin amb criteris de reducció de la demanda energètica, que aprofitin els recursos locals, que promoguin l'ús de materials de construcció de baix impacte ambiental i incorporin sistemes energètics provinents de fonts renovables. Aquestes condicions seran incorporades a la Normativa del Pla especial.

## 2. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

---

---

MPNNSS associada al PE de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en SNU de Sora

### **1.14. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada**

Segons l'establert a l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, han d'incloure estudis d'avaluació de la mobilitat generada els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats

La present Modificació puntual tan sols faculta al PEM per introduir alguns usos en construccions preexistents del sòl no urbanitzable que s'estructuren territorialment a partir de la xarxa de camins històrics preexistents. Atès que aquesta modificació no comporta una nova classificació del sòl urbà o urbanitzable i en cap cas afecta la mobilitat existent, es considera que no resulta preceptiu d'acompanyar el present document amb un estudi de l'avaluació de la mobilitat generada.



## 2.1. Compatibilitat entre les determinacions del TRNNSS i el TRLUC

La present Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament de Sora incideix únicament en les Normes Urbanístiques del TRNNSS, per tal d'adaptar-les a la legislació urbanística vigent (TRLUC) en relació amb la tramitació d'un Pla especial de catàleg de masies cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable. S'enuncien a continuació els articles del planejament vigent que fan referència a la Reglamentació específica del sòl no urbanitzable, indicant els que es proposa modificar.

## 2.2. Normativa

La proposta de modificació afecta les Normes urbanístiques del TRNNSS. Concretament als articles: 100, 101, 104, 106 i 114.

## 2.3. Desenvolupament de la modificació

A continuació es reproduïxen els articles segons el seu planejament vigent i la proposta de modificació de l'articulat, ratllant el text que se suprimeix (~~xxxx~~) i assenyalant en color vermell el text que s'incorpora (xxxx):

<b>TEXT VIGENT</b>	<b>PROPOSTA DE MODIFICACIÓ</b>
<p style="text-align: center;"><b>CAPÍTOL 1: DISPOSICIONS GENERALS</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Article 100 Parcel·lacions</b></p> <p>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 style="text-align: center;"><b>CAPÍTOL 1: DISPOSICIONS GENERALS</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Article 100 Parcel·lacions</b></p> <p>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 style="color: red;">El Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable podrà establir que la superfície 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</p>

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.

[...]

#### **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 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.

[...]

#### **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.

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.

[...]

#### **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.

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.

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.

## CAPÍTOL 2: ZONIFICACIÓ

[...]

### 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 m<sup>2</sup>, 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.

## CAPÍTOL 2: ZONIFICACIÓ

[...]

### 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 m<sup>2</sup>, 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.~~

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 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.

[...]

### **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. 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.

[...]

### **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. 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.

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.



**Diputació  
Barcelona**

Àrea d'Infraestructures  
i Espais Naturals

**Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats**

Comte d'Urgell, 187, 2a pl.

Edifici del Relotge

08036 Barcelona

Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653

gs.hua@diba.cat · www.diba.cat/