

CAPÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 152. Definició i tipus

1. El Sòl No Urbanitzable comprèn els terrenys que es caracteritzen pels seus valors ecològics, paisatgístics, forestals i/o agraris i per la voluntat de mantenir-ne les condicions naturals i el caràcter pròpiament rural. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori, i resten exclosos del desenvolupament urbà, essent objecte de mesures que tendeixin a evitar-ne la seva dagramació i a potenciar i regenerar les condicions dels aprofitaments propis del mateix.

2. En especial al municipi de la Torre de Cabdella caldrà vetllar pel territori inclòs en la delimitació del Pla d'Espais d'Interès Natural segons els seus objectius i determinacions, i per tot el territori que conforma la capçalera de la vall.

article 153. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en el Sòl No Urbanitzable

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

2. 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 154. Finques mínimes

1. Es prohibeixen les divisions o les segregacions de terrenys en les condicions següents:

a. Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu (4,5 Ha en secà i 1 Ha en regadiu) o a la unitat mínima de producció forestal (25 Ha) establertes en les legislacions corresponents.

b. Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el Sòl No Urbanitzable.

c. Quan no tinguin accés directe a carreteres, pistes forestals o altres vies de domini públic.

2. Les divisions i les segregacions no estan subjectes a llicència municipal. No obstant això, es considerarà infracció urbanística el fraccionament del sòl que vulneri les previsions del planejament urbanístic vigent.

article 155. Tanques

1. No s'admet en general la construcció de tanques que delimiten les finques del Sòl No Urbanitzable. Només en els supòsits següents i seguint les determinacions especificades es podran realitzar tancats de finques:

- a. Per a delimitar els àmbits per a usos ramaders extensius. En aquest cas, les tanques es realitzaran de materials calats, filferro o similar, i es situaran a una distància de 4m. de l'eix dels camins quan la finca està al mateix pla o per sota del nivell del camí, i al límit de la finca quan el nivell d'aquesta és superior a la cota del camí.
 - b. Per a la protecció de construccions o instal·lacions específiques degudament autoritzades dins el Sòl No Urbanitzable. En aquest cas, les tanques es realitzaran de materials calats, filferro o similar, amb una altura màxima de 1,80 metres.
2. Els paredats i murets de contenció de terres no sobresortiran del nivell del terreny que contenen. Aquests murets s'executaràn en la mesura del possible amb pedra a junta seca seguint el mètode tradicional i excepcionalment amb panells de formigó prefabricats o encofrats in situ.
 3. S'admet la fitació dels terrenys en els vèrtex dels polígons que delimiten les finques.

article 156. Nucli de població

Als efectes previstos a l'article 127 del D.L. 1/90 sobre la formació de nucli de població es considera que s'origina nucli de població quan s'agrupen més de quatre habitatges dins un cercle de radi 200 metres, traçat sobre el centre geomètric de qualsevol habitatge existent. En el cas de zona forestal aquesta distància s'amplia a 300 metres complint en qualsevol cas les determinacions de la legislació forestal.

article 157. Les masses arbrades

1. Les masses arbrades del terme municipal de la Torre de Cabdella s'entenen com àmbits a protegir pel seu valor forestal i paisatgístic.
2. Les construccions a realitzar en aquests àmbits hauran d'adaptar-se a la topografia del terreny i a les condicions naturals de l'entorn.
3. Es tindrà especial cura en mantenir les condicions que defineixen el paisatge arbrat del municipi evitant tales indiscriminades i sempre d'acord amb la legislació forestal corresponent.
4. Independentment de les condicions generals descrites als punts anteriors, es consideren d'especial interès les masses arbòries de caducifolis (freixos, bedolls, trémols, roures, avellaners) situades al llarg d'alguns dels barrancs de la Vall Fosca i que es localitzen al plànol 1/10.000 d'aquest document normatiu. Cal preservar especialment aquestes masses arbòries donada la seva singularitat i el seu paper d'elements estructurants del territori.

article 158. Les ermites

1. Per la seva singularitat en la localització dins el territori, cal entretenir protegides les ermites que a continuació es mencionen: Sant Quiri, Santa Llúcia, Sant Cristau, Santa Bàrbara, Mare de Déu de Fa, Ermita del Coll, Mare de Déu de les Neus.

De la mateixa manera, queden protegides les creus de terme i pilars de sants: Sant Roc, Sant Antoni, etc.

2. La protecció s'enten ha d'encaminar-se al manteniment d'aquestes edificacions o elements i a garantir l'accés a les mateixes a través de camins públics.

article 159. Usos permesos i usos prohibits

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzat comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la natura i per aconseguir una integració total en el medi. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, l'eliminació dels residus, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de les construccions i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions adequades de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.
2. Els usos principals en Sòl No Urbanitzable són aquells que constitueixen la seva base productiva, és dir, l'agrícola, el ramader i el forestal. Aquests usos s'hauran de fomentar amb les limitacions derivades de la coexistència i de la protecció dels valors ecològics, culturals, paisagístics i productius.
3. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de Sòl No Urbanitzable.
4. Són usos compatibles amb els anteriors aquells que s'han de localitzar en el medi rural, sigui perquè per la seva naturalesa és necessari que estiguin associats al mateix, o per la seva no conveniència d'ubicar-los en el medi urbà, o per aconseguir noves activitats econòmiques lligades al turisme rural o a la implantació d'activitats esportives d'esquí o de muntanya. En qualsevol cas s'hauran d'imposar les limitacions necessàries per garantir la seva compatibilitat amb els usos propis i la protecció dels seus valors.
5. Amb caràcter general queden prohibits els usos següents:
 - a. ús d'habitatge plurifamiliar.
 - b. ús comercial, excepte el vinculat al servei de les carreteres.
 - c. ús d'oficines.
 - d. ús industrial, amb l'excepció de granges, estabulacions i usos industrials directament vinculats a la transformació de matèries primeres del lloc.
 - e. magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader o forestal de la finca.
 - f. garatges, excepte els d'ús particular al servei de les explotacions agràries.
 - g. abocadors de residus industrials.

article 160. Regulació de les àrees esquiables

1. Les àrees esquiables són àmbits del territori municipal incloses en el Sòl No Urbanitzable, que presenten condicions i poden ser infraestructurades i ordenades per la pràctica d'esports d'hivern i esports de natura. La delimitació específica de les àrees esquiables es determinarà amb el document de planejament especial que li correspongui.
2. La titularitat del sòl de les àrees esquiables podrà ser pública o privada.
3. El desenvolupament de les àrees esquiables es farà mitjançant la redacció dels corresponents Plans Especials, redactats amb les condicions particulars que es determinin en cada cas. El Pla Especial contindrà com a mínim les següents determinacions:
 - Ajust i integració de les instal·lacions bàsiques al medi natural i paisatgístic, definint les mesures de protecció i de restabliment mediambiental.
 - El disseny de les àrees de servei, traçats de pistes i remuntadors i instal·lacions annexes.

4. Les condicions específiques per al desenvolupament del Pla Especial per ordenar les àrees esquiables estan determinades al projecte de concessió administrativa de la Muntanya amb les prescripcions donades pels departaments implicats, Departament d'Agricultura Ramaderia i Pesca, i Medi Ambient.
5. En l'ordenació de les àrees esquiables es permetrà la previsió d'usos estacionals fora de temporada, com ara els esports de muntanya i acampada, sense perjudici del compliment de la legislació sectorial vigent, mitjançant el procediment anteriorment citat.
6. Es preveurà en qualsevol cas, sigui d'iniciativa pública, privada o mixta, la determinació d'una fiança mitjançant els procediments previstos per llei, o l'assignació de recursos per al tractament de la protecció i/o restauració del paisatge.
7. Independentment de l'obligat compliment de les determinacions mencionades anteriorment, s'especifica a continuació la relació de documents i plànols que haurà de contenir l'expedient tècnic del Pla Especial per al desenvolupament de qualsevol estació de muntanya dins el terme municipal de La Torre de Cabdella, prenent com a referència el que es determina a l'article 57 i següents del Reglament de Planejament:
8. El desenvolupament esquiable de la Vall Fosca està inclòs en l'espai del PEIN i s'ha de sotmetre a declaració d'impacte ambiental. A més s'ha de tramitar l'autorització als diferents departaments amb competències en el desenvolupament del projecte tan la part que correspon a la declaració d'impacte ambiental com la part del projecte no avaluada.

Documentació escrita

Memòria de la informació que inclourà la descripció detallada de les característiques del territori i les incidències d'altres planejaments sobre el sector (PEIN i altres normes especials vigents en l'àmbit del Pla).

Memòria de l'ordenació on es determinin els objectius i criteris de l'ordenació del territori en relació a les determinacions del planejament de rang superior, a la informació urbanística i als estudis complementaris efectuats, justificant l'ordenació adoptada en relació al territori i als objectius i criteris esmentats anteriorment. Així mateix, caldrà detallar les característiques tècniques dels remuntadors (tipus, nombre de places, cota de sortida i arribada, longitud en planta, capacitat, velocitat en servei, etc.) i de les pistes (categoria, cota de sortida i arribada, longitud en planta, amplària mitjana, etc.) i detallar els usos, la superfície i la cota on s'ubiquen els nuclis de serveis i dotacions de l'estació. La memòria de l'ordenació haurà d'incloure el càlcul de la capacitat màxima del domini esquiable i els criteris d'integració de les instal·lacions bàsiques al medi natural i paisatgístic, definint les mesures de protecció i de restabliment mediambiental necessàries.

Ordenances reguladores que reglamenaran l'ús dels terrenys i de les edificacions, expressant el que és permès, prohibit i obligat, sempre considerant la necessitat d'adaptar-se a les característiques ambientals de l'entorn i especificant les mesures de restauració mediambiental que s'hauran de contemplar en el desenvolupament dels projectes constructius.

Sistema d'actuació i pla d'etapes que determinarà les fases de desenvolupament, l'ordre de prioritats i la temporalitat per a la seva execució, sempre tenint cura de que les previsions de creació de sòl preparat per esquiar vagin acompanyades de les corresponents dotacions d'infraestructures i serveis.

Estudi econòmic i financer on es justificaran els costos globals de les obres d'implantació dels serveis segons les determinacions de l'article 55 del Reglament de Planejament.

Plànols d'informació

Situació i emmarcament territorial; Planejament vigent; Topogràfic; Cadastral; Pendent del terreny; Allaus.

Plànols d'ordenació

Zonificació; Pistes, instal·lacions mecàniques i seguretat; Serveis tècnics; Vialitat; Ordenació de l'edificació i sistematització dels espais lliures; Pla d'etapes.

Desenvolupament del Pla d'Etapes

El desenvolupament de les etapes el definirà el corresponent Pla Especial.

Caldrà sotmetre aquest Pla Especial a l'Informe de l'Agència Catalana de L'Aigüa.

SECCIÓ SEGONA. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

article 161. Disposicions generals

1. Les intervencions en Sòl No Urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn on es situen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús.

2. En el Sòl No Urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agropecuàries que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Això no obstant, podran autoritzar-se seguint el procediment previst per l'article 68 del Decret Legislatiu 1/1990, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de Sòl No Urbanitzable i compleixin les condicions específiques determinades pel tipus de sòl en que s'emplacen.

3. També podrà autoritzar-se, seguint el mateix tràmit, la construcció d'habitatges familiars quan estiguin vinculats a una finca agrícola que compleixi les condicions de superfície mínima indicades en aquestes normes, quan sigui necessària per l'explotació agropecuària, quedant vinculades a aquesta instal·lació i a la finca on s'adscriu.

4. En general s'admetran les instal·lacions següents:

- Infraestructures i sistemes generals (dipòsits d'aigua, cementiris, abocadors, línies d'alta tensió, etc.)
- Instal·lacions associades al medi rural (piscifactories, granges-escola, centres d'estudis del medi rural, instal·lacions esportives i recreatives, centres assistencials i sanitaris)
- Instal·lacions incompatibles amb el medi urbà (les instal·lacions esportives de gran consum de sòl, etc.), que quan la seva superfície sigui superior a 10Ha. requeriran l'aprovació d'un Pla Especial.
- Minicentrals productores d'energia elèctrica, sempre que es justifiqui la seva compatibilitat amb l'entorn on es localitzen i el compliment de les condicions legalment establertes, especialment allò que es refereix a les construccions en el Sòl No Urbanitzable.

article 162. Magatzems agrícoles

Els magatzems en Sòl No Urbanitzable, sense perjudici del que aquestes Normes Subsidiàries determinin per a cada tipus de sòl, han de complir les següents condicions:

- a. Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària, quan estiguin vinculats a una explotació agrícola o ramadera.
- b. Cal acreditar una propietat mínima de 1Ha. de terreny de conreu o prat, o 4,5Ha. de terres de secà o vedats, formant una finca única, o amb finques independents situades dins del terme municipal. En aquest últim cas, l'edificació es situarà en la finca que es justifiqui més adient.
- c. L'índex màxim d'edificabilitat neta per parcel·la serà de 0,2m² de sostre/m² de sòl.
- d. Les construccions seran de planta baixa amb una altura reguladora màxima de 6,00m., excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major altura. En planta

cap dimensió serà superior a 50m. La distància als colindants serà igual a l'altura de l'edificació o com a mínim de 5m.

e. En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es plantaran a la vora de les edificacions masses d'arbres, d'espècies autòctones, amb l'objectiu d'aminorar l'impacte visual de la construcció i millorar-n e la seva relació amb l'entorn.

f. Els materials d'acabat seguiran el criteri d'integració a l'entorn on s'ubiquen aquestes edificacions i no és permès de deixar l'obra vista ceràmica o de bloc de formigó.

article 163. Construccions agroramaderes. Granges

Les construccions agroramaderes en Sòl No Urbanitzable, sense perjudici del que aquestes Normes Subsidiàries determinin per a cada tipus de sòl, han de complir les següents condicions:

1. Condicions d'ordenació (Emplaçament)

a. Cal acreditar una propietat mínima de 1Ha en una única finca o amb finques independents situades dins del terme municipal. En aquest últim cas, l'edificació es situarà en la finca que es justifiqui més adient.

b. Les distàncies a les quals s'han d'ubicar aquestes edificacions respecte el Sòl Urbà o Sòl Apte per Urbanitzar són les següents:

- En el cas de trasllat d'activitats ramaderes existents actualment dins els nuclis (que s'hauran de justificar mitjançant la Guia Ramadera i/o Cartilla de Registre Sanitari, expedides pel DARP), es podran edificar noves instal.lacions ramaderes fins a un màxim de 500m² de superfície a les afores de cada nucli sense cap requeriment de distància, excepte pel cas de les destinades a l'engreix de porquí que s'hauran de situar a una distància mínima de 500m. Aquest 500 m² s'enten que afecten no més a la part d'establació dels animals, descomptant els magatzems i instal.lacions auxiliars.

- En el cas de que es tracti d'instal.lar una nova activitat i/o en el cas de que la nova instal.lació prevista sigui superior a 500m², caldrà estar al que es disposa a continuació:

- Per als nuclis de la Vall (La Pobleta de Bellveí, La Plana de Montrós, Molinos, La Torre de Cabdella, La Central de Cabdella) i Espui: Les edificacions agroramaderes i granges de qualsevol tipus (porquí, oví, vacú, etc.) s'han de situar a una distància mínima de 500m. de qualsevol límit del Sòl Urbà o Sòl Apte per Urbanitzar.

- Per a la resta de nuclis: Les edificacions agroramaderes i granges en general (oví, vacú, etc.) s'han de situar a una distància mínima de 100m. de qualsevol límit del Sòl Urbà o Sòl Apte per Urbanitzar, excepte les destinades a l'engreix de porquí que s'hauran de situar a una distància mínima de 500m.

c. Aquest tipus de construccions no es poden situar a menys de 100m. dels habitatges existents en Sòl No Urbanitzable pertanyents a altres propietaris. Entre construccions de diferents explotacions ramaderes hi ha d'haver, com a mínim, 50m. de separació i 500m. en el cas d'explotacions porquines, excepte si pertanyen a la mateixa Agrupació Ramadera.

d. L'índex màxim d'edificabilitat neta per parcel.la serà de 0,2m² de sostre/m² de sòl.

e. Les construccions seran de planta baixa amb una altura reguladora màxima de 7,00m., excepte les instal.lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major altura. En planta cap dimensió serà superior a 100m. La distància als colindants serà igual a l'altura de l'edificació o com a mínim de 5m. El lloc de sortida i acampada dels animals dins la parcel.la, es localitzarà el més allunyat possible del nucli de població.

f. Els materials d'acabat seguiran el criteri d'integració a l'entorn on s'ubiquen aquestes edificacions i no és permès de deixar l'obra vista ceràmica o de bloc de formigó.

g. En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es plantaran a la vora de les edificacions masses d'arbres, d'espècies autòctones, amb l'objectiu d'aminorar l'impacte visual de la construcció i millorar-ne la seva relació amb l'entorn.

2. Mesures correctores

a. Totes les explotacions ramaderes hauran de disposar d'instal·lacions i condicions de maneig suficients per a la correcta gestió ambiental.

b. El titular de l'explotació ramadera haurà de disposar de terra de conreu, pròpia o contractada, suficient per a una correcta utilització agrícola dels fems i/o purins, o bé haurà de justificar que participa o disposa d'un altre sistema de gestió de residus ramaders oficialment aprovat i autoritzat pels òrgans competents.

c. Donat que el tipus de conreus que hi ha al municipi són prats i trossos i que la pràctica necessària i tradicional és utilitzar els fems com adobs, es recomana fer un ús racional d'aquesta pràctica i abstenir-se'n durant els caps de setmana de juliol i agost.

d. Es prohibeix la ubicació de femers en punts propers a captacions o dipòsits d'aigua potable o propers a barrancs i cursos d'aigua. en una distància mínima de 100 m.

3. Independentment de tot l'especificat anteriorment, les construccions agroramaderes i granges hauran de complir la normativa específica del departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca i específicament el Decret 61/1994 de 22 de febrer sobre regulació de les explotacions ramaderes i l'Ordre de 7 d'abril de 1994 per la qual es fixen normes d'ordenació d'aquest tipus d'explotacions.

article 164. Les Bordes

1. Les bordes són construccions agroramaderes en el Sòl No Urbanitzable destinades en el seu origen a l'explotació agroramadera del territori. Aquestes Normes Subsidiàries preveuen la seva consolidació com edificacions al servei dels usos agroramaders o agroindustrials essent d'aplicació la legislació específica.

2. La llicència serà condicionada a l'informe preceptiu de la Comissió d'Urbanisme de Lleida seguint el procés de tramitació legalment establert. En el cas de preveure's ampliacions superiors, caldrà redactar un Pla Especial per tal d'identificar els temes d'ordenació i infraestructures a resoldre i plantejar les opcions pertinents que puguin ser considerades en la tramitació del corresponent expedient administratiu.

3. Per a destinar aquestes bordes a qualsevol ús que no sigui l'agrícola o ramader caldrà també la tramitació d'un Pla Especial que concreti el tractament de la construcció i determini el grau d'urbanització necessari. El Pla Especial podrà determinar justificadament la necessitat de possibles ampliacions.

article 165. Habitatges rurals

Els habitatges en Sòl No Urbanitzable, sense perjudici del que aquestes Normes Subsidiàries determinin per a cada tipus de sòl, han de complir les condicions següents:

- a. Acreditar una propietat mínima de 1Ha. de terreny de conreu o prat, 4,5Ha. de terres de secà o vedats o 25Ha. de sòl forestal, per a cada habitatge, en una finca única.
- b. Si el promotor de l'habitatge acredita que la seva activitat econòmica principal és l'agrícola o ramadera, podrà aportar terrenys situats en finques separades físicament, que estiguin emplaçades dins del terme municipal. A l'objecte de considerar la superfície mínima exigida, cada una computarà proporcionalment en funció de la seva destinació com a conreu de regadiu, conreu de secà o forestal.
- c. Aportar el compromís d'inscriure la finca o finques aportades al Registre de la propietat, com a indivisible.
- d. Justificar gràficament la no formació de nucli de població.
- e. El sostre màxim serà de 250m². destinat a l'habitatge, més 50m². per a construccions complementàries.
- f. Les edificacions es separaran un mínim de 5,00m. dels límits de propietat.
- g. L'altura reguladora màxima serà de 6,50m. corresponent a planta baixa i una planta pis.
- h. Caldrà preveure i determinar en el projecte de l'edificació el corresponent sistema de captació d'aigua potable i de depuració d'aigües residuals.
- i. La composició arquitectònica es correspondrà amb el tipus tradicional del lloc (la referència seran les bordes existents a la zona). El nivell de construcció i els materials d'acabat seran els descrits en general per a la zona de nuclis històrics del Sòl Urbà i sempre les cosnruccions hauran d'adaptar-se a les condicions de l'entorn.

article 166. Construccions d'utilitat pública i d'interès social

1. La relació d'usos admesos per la seva utilitat pública ve determinada per la declaració, com a tal utilitat pública, pel Consell Executiu.
2. La consideració de l'interès social, així com la idoneïtat de l'emplaçament i de les característiques formals de l'edificació, serà ponderada per la Comissió d'Urbanisme, d'acord amb els articles 127 i 128 del Decret Legislatiu 1/1990, i 442 del Reglament de Gestió Urbanística.
3. Caldrà justificar per part del promotor la necessitat d'emplaçar aquestes construccions en Sòl No Urbanitzable, en relació a l'existència de Sòl Urbà qualificat, on sigui admés l'ús sol.licitat, en la seva proximitat geogràfica.
4. Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.
5. En qualsevol cas les construccions seran adequades a la seva condició d'aïllada i, per tant, caldrà explicitar la previsió dels accessos i dels serveis necessaris en funció de l'ús i de l'emplaçament.

article 167. Construccions i instal.lacions d'obres públiques

1. Es podran autoritzar en el Sòl No Urbanitzable les construccions i les instal.lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.
2. La sol.litud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal.lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.
3. Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

SECCIÓ TERCERA. TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE

article 168. Definició dels diferents tipus de sòl

Dins del Sòl No Urbanitzable les Normes Subsidiàries estableixen les següents categories:

- Sòl No Urbanitzable agrícola, horts, prats i trossos, clau SA
- Sòl No Urbanitzable amb tolerància d'ús esportiu (camp de golf), clau SA-2
- Sòl No Urbanitzable forestal, clau SF
- Sòl No Urbanitzable d'especial protecció natural i paisatgística, clau SP

article 169. Sòl No Urbanitzable agrícola, horts, prats i trossos, clau SA

1. Definició

Sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola, estiguin o no conreuats en el moment de la seva classificació. Inclou els horts dels diferents nuclis i els prats de dall i trossos que apareixen normalment al llarg del riu, al voltant dels nuclis o a les faldes dels mateixos orientant-se al sud.

Aquests terrenys són qualificats d'acord amb els criteris de l'apartat b, de l'article 117 del Decret Legislatiu 1/1990.

2. Segregacions

Es prohibeix expressament la divisió o segregació dels terrenys per a la formació d'hortos familiars de titularitat privada.

3. Condicions d'ús

L'ús global és l'agrícola.

S'admet com a compatible l'ús ramader.

S'admet condicionat l'ús d'habitatge vinculat a una finca o finques de les dimensions mínimes establertes amb caràcter general en aquestes Normes sempre que el propietari o arrendatari dels terrenys a edificar acrediti que la seva activitat econòmica principal és l'agrícola i/o ramadera. També s'admet l'ús sanitari, sòcio-cultural, docent, esportiu, d'allotjament rural i hotelier i de càmping i caravàning, sempre seguint les determinacions generals d'aquestes Normes i sempre i quan la seva implantació es realitzi amb el necessari respecte per les condicions naturals del lloc.

4. S'admeten les construccions de magatzems agrícoles i les construccions agroramaderes, sotmeses a les disposicions generals.

5. Per a les edificacions destinades a la resta d'usos condicionats, caldrà que en aplicació d'allò establert a l'article 128 del Decret Legislatiu 1/1990, s'hagin declarat d'utilitat pública o es considerin d'interès social. Per a desenvolupar aquests usos s'haurà de redactar un Estudi que contempli:

a. L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.

- b. La servitud de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació del nucli de població.
- c. Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

article 170. Sòl No Urbanitzable amb tolerància d'us esportiu (camp de golf), clau SA-2

1. Definició

Sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola, estiguin o no conreuats en el moment de la seva classificació. Inclou els horts dels diferents nuclis i els prats de dall i trossos que apareixen normalment al llarg del riu, al voltant dels nuclis o a les falques dels mateixos orientant-se al sud.

Aquests terrenys són qualificats d'acord amb els criteris de l'apartat b, de l'article 117 del Decret Legislatiu 1/1990.

2. Segregacions

Es prohibeix expressament la divisió o segregació dels terrenys per a la formació d'hortos familiars de titularitat privada.

3. Condicions d'ús

L'ús global és l'agrícola.

S'admet l'ús esportiu en la modalitat de camp de golf.

S'admet com a compatible l'ús ramader.

S'admet condicionat l'ús d'habitatge vinculat a una finca o finques de les dimensions mínimes establertes amb caràcter general en aquestes Normes sempre que el propietari o arrendatari dels terrenys a edificar acrediti que la seva activitat econòmica principal és l'agrícola i/o ramadera. També s'admet l'ús sanitari, socio-cultural, docent, esportiu, d'allotjament rural i hotelier i de càmping i caravàning, sempre seguint les determinacions generals d'aquestes Normes i sempre i quan la seva implantació es realitzi amb el necessari respecte per les condicions naturals del lloc.

4. S'admeten les construccions de magatzems agrícoles i les construccions agroramaderes, sotmeses a les disposicions generals.

5. Per a les edificacions destinades a la resta d'usos condicionats, caldrà que en aplicació d'allò establert a l'article 128 del Decret Legislatiu 1/1990, s'hagin declarat d'utilitat pública o es considerin d'interès social. Per a desenvolupar aquests usos s'haurà de redactar un Estudi que contempli:

- a. L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
- b. La servitud de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació del nucli de població.
- c. Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

article 171. Sòl No Urbanitzable forestal, clau SF

1. Definició

D'acord amb l'article 2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, aquestes Normes classifiquen com a Sòl No Urbanitzable forestal els sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives, de

matolls i d'herbes; els terrenys erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests, i els erms que per llurs característiques siguin adequats per a la forestació o la reforestació.

2. Segregacions

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats mínimes forestals.

3. Condicions d'ús

L'ús global és el forestal.

S'admet condicionat, l'ús d'habitatge vinculat a una finca unitària, de les dimensions mínimes establertes amb caràcter general, que caldrà inscriure com a indivisible en el registre de la propietat. Tambè s'admetrà l'ús ramader, segons les determinacions generals d'aquestes Normes, sempre i quan la seva implantació es realitzi amb el necessari respecte per les condicions naturals del lloc on s'implanti; i l'ús d'allotjament rural i hoteler sempre i quant estigui vinculat a la preexistència d'una borda o construcció rural de caràcter similar.

4. Només s'admetran noves edificacions vinculades a l'utilització forestal del terrenys, d'acord amb l'article 22 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, i les limitacions que imposen aquestes Normes.

5. Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'article 128 del Decret Legislatiu 1/1990, es declarin d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un Estudi que contempli:

- a. L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
- b. La servitud de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació del nucli de població.
- c. Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

6. En el Sòl No Urbanitzable forestal, l'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies d'aquest indret. Es prohibeix la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.

article 172. Sòl No Urbanitzable d'especial protecció natural i paisatgística, clau SP

1. Definició

Comprén el Sòl No Urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, ha de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar-ne les seves condicions actuals. En el cas del municipi de la Torre de Cabdella són els sòls inclosos com a zona perifèrica de protecció del Pla rector d'ús i gestió del Parc Nacional d'Aigüestortes i Estany de Sant Maurici, que en regularà normativament la seva protecció i operativitat; la zona de Filià inclosa al Pla d'Espais d'interès Natural; els enclaus d'especial interès natural que s'indiquen al plànol d'ordenació a escala 1/10.000 de la capçalera de la vall, barrancs, carenes, etc.; les àrees de pastura de l'alta muntanya o prats alpins (territori de l'entitat municipal descentralitzada d'Espui, la muntanya de Guiró, la muntanya de Mont-rós i Gramenet/Serraespina); i alguns sectors també indicats al plànol a escala 1/10.000 que configuren conjunts singulars per la seva naturalesa i ús (les bordes de La Pobleta, les bordes d'Estavill, Envall i Antist, ect.).

2. Regulació

Aquestes Normes Subsidiàries remeten al Decret 82/1993 de 9 de febrer pel qual s'aprovà el Pla rector d'ús i gestió del Parc Nacional d'Aigüestortes i Estany de Sant Maurici tot el que fa referència a la regulació de les condicions d'ordenació, edificació i ús de les àrees incloses a la zona perifèrica de protecció d'aquest Pla.

Aquestes Normes remeten al Decret 328/1992 de 14 de desembre pel qual s'aprovà el Pla d'espais d'interès natural tot el que fa referència a la regulació de les condicions d'ordenació, edificació i ús de les àrees incloses al sector anomenat Filià que forma part de la llista d'espais d'interès natural del PEIN.

Pel que fa a la resta d'àmbits d'especial protecció només s'hi admetran els usos compatibles amb les condicions naturals i amb els objectius de la protecció especial. En aquests àmbits es prohibeix qualsevol construcció, llevat dels refugis de muntanya (vinculats a l'excursionisme, la pesca, el pasturatge de temporada, l'ús forestal o la indústria hidroelèctrica) i de les bordes.

Mitjançant la redacció dels Plans Especials corresponents es podran ajustar i redefinir les condicions d'ordenació, edificació i ús de tots els àmbits que aquestes normes consideren d'especial protecció natural i paisatgística no inclosos dins la zona perifèrica de protecció del Pla rector d'ús i gestió del Parc Nacional d'Aigüestortes i Estany de Sant Maurici o inclosos al PEIN.

3. Delimitació

La delimitació de l'espai "Filià" correspon a l'aprovat en el Decret 328/1992 de 14 de desembre, el que queda inclòs en el Pirineu central meridional sector occidental segons la informació de síntesi del PEIN.

La delimitació actual, d'acord amb l'art. 16 de la Llei 12/85, té caràcter provisional i la delimitació definitiva queda supeditada a l'establiment definitiu del PEIN i al seu desplegament.