



27 SET. 2013

núm. 53424^{exp.}

REGISTRE D'ENTRADA

Il·lm. Sr. Alcalde - President de l'Ajuntament
Ajuntament de Manresa
Plaça Major, 1
08241 Manresa
Bages

Assumpte: Modificació Puntual del Pla Especial Catàleg de masies i cases rurals i text refós de Manresa .

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en la sessió de 20 de setembre de 2013, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament la Modificació Puntual del Pla Especial Catàleg de masies i cases rurals i text refós, de Manresa, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Cal incorporar les prescripcions que puguin derivar-se dels informes del Servei Territorial de Carreteres del Departament de Territori i Sostenibilitat, i dels Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Cultura, els quals encara no han estat emesos.

1.2 Pel que fa a la normativa:

1.2.1 Cal modificar l'article 14 b.1, que regula els usos admesos per a les edificacions auxiliars atès que aquests cossos auxiliars només podran destinar-se a usos complementaris al de l'habitatge principal o a ampliació del programa familiar, en cas de tractar-se de cossos annexes, i en cap cas a habitatge independent.

1.2.2 Cal completar l'article 14 b.3 respecte la divisió horitzontal afegint que només s'admetran 3 habitatges si es disposa d'un sostre mínim de 650 m² i 4 habitatges en el cas de disposar d'un mínim de 800 m².

1.2.3 Cal ajustar, en la normativa de la modificació puntual, la numeració dels articles modificats amb la dels actualment vigents.

1.3 Pel que fa a les fitxes del catàleg:

- 1.3.1 c047 Casa de les Hortes i c178 Cal Llop: cal limitar els usos a aquells admesos en l'article 221 de la normativa urbanística de la Revisió del Pla general d'ordenació. Pel que fa a Cal Peó, fitxa c157, els usos permesos es limitaran als determinats en l'article 236. En els tres casos els usos es concretaran en els posteriors plans especials urbanístics.
- 1.3.2 c184 Can Ton de l'Aigua, c185 Cal Manel i c187 El Cassinet: cal esmenar l'error que apareix en les fitxes respecte l'edat estimada dels elements.
- 1.3.3 Per als conjunts edificats reconeguts cal citar en cadascuna de les fitxes amb quina altra fitxa formen conjunt. D'altra banda, es recomana identificar amb claredat a quina part del conjunt correspon cadascuna de les fitxes.

1.4 En relació a l'apartat de documentació gràfica, per millorar la comprensió del plànol 01, planejament vigent, es recomana incorporar-hi els punts d'identificació dels diferents elements.

-2 Indicar l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

**El secretari de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de la Catalunya Central**

CPISR-1
Fernando
Caparroz
Pérez

[illegible]

Annex: S'adjunta còpia de la proposta de resolució de la Ponència Tècnica



PT: 14

CU: 14

Expedient: 2013 / 050348 / N

Assumpte: Modificació Puntual del Pla Especial Catàleg de masies i cases rurals i text refós

Terme municipal: Manresa

Comarca: Bages

Proposta de resolució

En compliment del que disposa l'art.7.1 del Decret 194/2002, de 9 de juliol, la Ponència Tècnica de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en la sessió de 20 de setembre de 2013, ha acordat elevar al ple de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central la proposta de resolució següent:

L'expedient de Modificació Puntual del Pla Especial Catàleg de masies i cases rurals i text refós, de Manresa, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

Objecte

L'objecte d'aquest document és modificar el Pla especial urbanístic i catàleg de masies i cases rurals de Manresa (PEU) per tal d'ajustar-lo a la situació preexistent sense desvirtuar, però, el seu esperit. En aquest sentit, s'han inclòs al catàleg determinats elements no contemplats en el primer document i s'han incorporat, així mateix, determinades situacions existents de divisió horitzontal o de pluralitat d'habitatges dins una mateixa finca.

Per facilitar la lectura i comprensió del document, la modificació del PEU inclou el document de Text refós del Pla especial urbanístic i catàleg de masies i cases rurals de Manresa.

Àmbit d'actuació

Aquesta modificació afecta a tot el document de Pla especial urbanístic i catàleg de masies i cases rurals de Manresa.

Tramitació municipal

Pel que fa a la tramitació municipal, l'expedient va ser aprovat inicialment per la Junta de Govern en sessió de 4 de febrer de 2013 i es va sotmetre a informació pública pel termini d'un mes mitjançant la publicació d'edictes de convocatòria d'aquesta al BOP de Barcelona de data 15 de març de 2013, al diari Regió 7 de data 5 de març de 2013, al diari el Periódico de data 6 de març de 2013, al web municipal i al tauler d'edictes. En aquest període es van presentar 10 al·legacions, les quals es van resoldre en sentit divers segons consta en l'informe emès per la cap de Secció de Gestió i Patrimoni de data 5 de juny de 2013.





Posteriorment, en data 20 de juny de 2013, el Ple municipal va aprovar provisionalment l'expedient i acorda trametre'l a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, per a la seva aprovació definitiva.

A l'expedient consten com emesos els informes dels organismes sectorials següents:

- Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Territori i Sostenibilitat que, en data 26 de març de 2013 emet informe ambiental amb caràcter favorable amb i amb la recomanació d'incorporar al Catàleg de masies una relació de construccions rurals en desús que tinguin un impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
 - Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat que, en data 4 d'abril de 2013 emet informe d'impacte i integració paisatgística amb caràcter favorable sense prescripcions.
 - Direcció General de Desenvolupament Rural del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural que, en data 10 d'abril de 2013 emet informe amb caràcter favorable.
 - Agència Catalana de l'Aigua que, en data 4 de juny de 2013 emet informe amb caràcter favorable amb prescripcions.
- Tanmateix, consta que en data 12 de setembre de 2013 s'ha sol·licitat informe als Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Cultura, i al Servei Territorial de Carreteres del Departament de Territori i Sostenibilitat, sense que a l'expedient consti que s'hagin emès a data d'avui.

Antecedents: planejament vigent

El planejament territorial que afecta al municipi de Manresa és el Pla territorial parcial de les Comarques centrals, aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008.

Pel que fa al planejament urbanístic, actualment és vigent a Manresa el Pla general d'ordenació urbana, aprovat per resolució del Conseller de Política Territorial el 23 de maig de 1997.

Així mateix, també és d'aplicació el Pla director urbanístic del Pla de Bages, aprovat definitivament el 10 d'octubre de 2006.

En data de 17 de desembre de 2008 s'aprovà definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central el Pla especial urbanístic i catàleg de masies i cases rurals de Manresa, objecte d'aquesta modificació.

Descripció de la proposta

La proposta de modificació del PEU suposa els canvis següents:

- Pel que fa a la normativa:





- a) Adaptar-la al nou marc legal, el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació d'aquest Text refós.
En aquest sentit, en tots aquells articles on es feia referència al derogat Decret 1/2005, de 26 de juliol, s'ha substituït aquest pel nou marc normatiu vigent. Així mateix, s'han ajustat els usos permesos a aquells fixats en la modificació de l'article 47, introduïda per la Llei 3/2012.
- b) Clarificar els conceptes volum edificat, edificació principal i edificacions auxiliars (article 11).
- c) Regular més detalladament els usos permesos en les edificacions auxiliars (article 14 b.1)
- d) Modificar la regulació de la divisió horitzontal (article 14 b.3). En aquest sentit, s'ha ampliat el nombre d'habitatges permesos com a resultat d'aquesta divisió (que passen de 2 a 4), mantenint-se la superfície mínima de sostre de l'habitatge principal en 250m² i la dels secundaris en 150m².
- e) Limitar la creació de nous habitatges en les edificacions incloses al catàleg (d'acord amb el document de "Directrius de contingut per als catàlegs de masies i cases rurals").
- f) Fixar criteris per a les noves escomeses d'aigua (article 14 d).
- g) Incloure un llistat global dels elements del catàleg (annex 1) i dels habitatges no inclosos en el catàleg (annex 2).

- Respecte a les fitxes del catàleg (Annex 1 del document):

- a) Incloure divuit nous elements justificant la seva incorporació per diferents raons: valors històrics i arquitectònics (3 elements) i valors històrics (15 elements). Per a poder constatar el valor històric d'aquests 15 elements s'ha adjuntat al document, com a annex, el cadastre de rústica de 1952.

Així mateix, s'han afegit al catàleg sis elements més, fruit del període d'informació pública posterior a l'aprovació inicial del document.

- b) Suprimir del catàleg un element (c-047) per estar enderrocat o trobar-se en situació de ruïna física.
- c) Elaborar per als conjunts edificats reconeguts una fitxa específica per a cadascun dels elements.
- d) Identificar l'existència actual de divisió horitzontal en 3 fitxes del catàleg.
- e) Incorporar canvis en la identificació dels elements:





- Canvi de numeració d'algunes fitxes conseqüència de les noves fitxes incorporades al document i, especialment, les del subgrup a)
 - Identificació de la referència cadastral i de les coordenades UTM de cadascun dels elements
 - Identificació dels elements inclosos en el Catàleg de béns protegits
 - Modificació de la nomenclatura dels elements adoptant la toponímia determinada per estudis posteriors
- Pel que fa als habitatges no inclosos al catàleg (Annex 2 del document), s'han completat totes les fitxes amb la seva referència cadastral i coordenades UTM. D'altra banda, s'han suprimit d'aquest annex 2 elements (I-042 i I-285 de l'antic catàleg) per trobar-se en situació de ruïna física.
- En relació a l'apartat de documentació gràfica, s'han incorporat nous plànols per tal de facilitar la comprensió del document.
- D'altra banda, i fruit del període d'exposició pública posterior a l'aprovació inicial, a part d'incloure 6 nous elements, s'han incorporat al document les modificacions següents:
- Correcció d'algunes dades en 25 fitxes
 - Ajust de determinats aspectes de la normativa:
 - Adaptar els requisits de l'ús hotel·ler en la modalitat de turisme rural a allò que determina el Decret 159/2012
 - Modificar l'article 14 (regulació general de les edificacions) fixant condicions per a la integració paisatgística de les edificacions auxiliars i facilitant els instruments per possibilitar una actuació econòmicament viable per a aquestes construccions auxiliars
 - Corregir el nom de 4 fitxes
 - Suprimir per desaparició un element, el Pla de la Maria

Aquest document conté una memòria explicativa, la modificació de la normativa pertinent, les fitxes dels nous elements incorporats i les fitxes modificades respecte a l'anterior Catàleg. Així mateix, incorpora el document de Text refós del Pla especial urbanístic i catàleg de masies i cases rurals de Manresa.

Normativa urbanística

El document incorpora la normativa urbanística vigent del Pla especial de catàleg de masies i cases rurals i la proposta de normativa modificada, objecte d'aquest expedient.

Valoració de l'expedient

Analitzada la documentació tramesa, cal assenyalar el següent:



- En relació als informes dels organismes afectats, caldrà incorporar les prescripcions que puguin derivar-se de l'informe del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona i de l'informe del Departament de Cultura, que a data d'avui encara no han estat emesos.
- Pel que fa a la normativa:
 - L'article 14 b.1, que regula els usos admesos per a les edificacions auxiliars, permet en aquests volums l'ús d'habitatge familiar amb una superfície màxima de 150 m² i un nombre màxim de dues unitats per a la totalitat del volum edificat. Caldrà clarificar aquest redactat atès que aquests cossos auxiliars només podran destinar-se a usos complementaris al de l'habitatge principal o a ampliació del programa familiar (en cas de tractar-se de cossos annexes) i, en cap cas, a habitatge independent. Recordar que, en general, només s'admetrà per a cada masia o casa rural un únic habitatge permetent-se la divisió horitzontal de forma justificada.
 - La modificació de l'article 14 b.3, que regula la divisió horitzontal -justificada per adaptar-se a les determinacions del document de "Directrius de contingut per al catàleg de masies i cases rurals" no s'ajusta a allò fixat en el document de Directrius. Si bé el nombre d'habitatges màxim resultant d'aquesta divisió s'amplia als 4 permesos en el document de directrius, no s'adapta però el sostre mínim necessari per arribar a aquests habitatges. Caldrà doncs establir com a requeriment que, per a poder admetre 3 habitatges s'haurà de disposar d'un sostre mínim de 650 m² i, per admetre'n un quart, de 800 m².
 - En un altre ordre de coses, en la normativa de la modificació puntual no s'ajusta la numeració dels articles actualment vigents amb els modificats. Caldrà esmenar aquest error.
- Pel que fa a les fitxes del catàleg (Annex 1 del document):
 - c047 Casa de les Hortes i c178 Cal Llop: qualificades de D1, sistema d'espais lliures, gran parc. Caldrà limitar en aquestes fitxes els usos admesos a aquells fixats en l'article 221 de la normativa urbanística de la Revisió del Pla general d'ordenació. Aquests usos es concretaran en els plans especials urbanístics que desenvolupin aquests espais.
Pel que fa a Cal Peó (fitxa c157), qualificat de D4, sistema d'espais lliures, parc Cardener, els usos permesos es limitaran a aquells determinats en l'article 236 de la normativa a concretar, també, en els posteriors PEU.
 - c184 Can Ton de l'Aigua, c185 Cal Manel i c187 El Cassinet: Tot i que en l'apartat de valors que justifiquen la inclusió al catàleg d'aquestes edificacions es menciona que tenen més de cinquanta anys d'antiguitat, en les dades d'edat estimada s'assenyala que en tenen menys de 50. Caldrà, doncs, esmenar aquest error.
 - Per als conjunts edificats reconeguts s'ha elaborat una fitxa específica per a cadascun dels elements que l'integren. Amb la incorporació independent d'aquests elements, les fitxes que integren un mateix conjunt no han quedat correlatives entre





elles, fent difícil entendre el conjunt en la seva totalitat. Per facilitar la comprensió caldrà citar en cadascuna de les fitxes amb quina altra fitxa formen conjunt. D'altra banda, seria convenient identificar amb claredat a quina part del conjunt correspon cadascuna de les fitxes.

- En relació a l'apartat de documentació gràfica, s'han incorporat nous plànols per tal de facilitar la comprensió del document. Per millorar la comprensió del plànol 01, planejament vigent, es recomana incorporar-hi els punts d'identificació dels diferents elements.

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.

Proposta

Per tot el que s'ha exposat, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Aprovar definitivament la Modificació Puntual del Pla Especial Catàleg de masies i cases rurals i text refós, de Manresa, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Cal incorporar les prescripcions que puguin derivar-se dels informes del Servei Territorial de Carreteres del Departament de Territori i Sostenibilitat, i dels Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Cultura, els quals encara no han estat emesos.

1.2 Pel que fa a la normativa:

1.2.1 Cal modificar l'article 14 b.1, que regula els usos admesos per a les edificacions auxiliars atès que aquests cossos auxiliars només podran destinar-se a usos complementaris al de l'habitatge principal o a ampliació del programa familiar, en cas de tractar-se de cossos annexes, i en cap cas a habitatge independent.

1.2.2 Cal completar l'article 14 b.3 respecte la divisió horitzontal afegint que només s'admetran 3 habitatges si es disposa d'un sostre mínim de 650 m² i 4 habitatges en el cas de disposar d'un mínim de 800 m².

1.2.3 Cal ajustar, en la normativa de la modificació puntual, la numeració dels articles modificats amb la dels actualment vigents.

1.3 Pel que fa a les fitxes del catàleg:



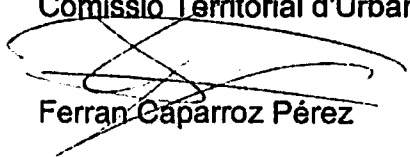


- 1.3.1 c047 Casa de les Hortes i c178 Cal Llop: cal limitar els usos a aquells admesos en l'article 221 de la normativa urbanística de la Revisió del Pla general d'ordenació. Pel que fa a Cal Peó, fitxa c157, els usos permesos es limitaran als determinats en l'article 236. En els tres casos els usos es concretaran en els posteriors plans especials urbanístics.
- 1.3.2 c184 Can Ton de l'Aigua, c185 Cal Manel i c187 El Cassinet: cal esmenar l'error que apareix en les fitxes respecte l'edat estimada dels elements.
- 1.3.3 Per als conjunts edificats reconeguts cal citar en cadascuna de les fitxes amb quina altra fitxa formen conjunt. D'altra banda, es recomana identificar amb claredat a quina part del conjunt correspon cadascuna de les fitxes.
- 1.4 En relació a l'apartat de documentació gràfica, per millorar la comprensió del plànol 01, planejament vigent, es recomana incorporar-hi els punts d'identificació dels diferents elements.

-2 Indicar l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

El secretari de la Ponència Tècnica de la
Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central


Ferran Caparroz Pérez