

Aprobat definitivament per la
Comissió Territorial
d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de 3 de
desembre de 2025. La
Secretària
2025.12.16 13:43:07 +01'00'

Ajuntament  de Manresa

José Luis González Leal
Secretari General
Ajuntament de Manresa

Motiu: Aprobat provisionalment
per segona vegada pel Ple de la
Corporació amb la majoria legal
establerta el 16 d'octubre de 2025.
El Secretari general
Data: 2025.10.24 09:44:07 +02'00'

MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA ESPECIAL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS RELATIVA A
L'EDIFICI CAL PEÓ c-157
MEMORIA
NORMATIVA
FITXA MODIFICADA
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA
IDENTIFICACIÓ ELEMENT

AGOST 2025. DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA

INDEX

PROPOSTA	2
MEMÒRIA	
1. INICIATIVA PRIVADA	4
2. ANTECEDENTS	4
3. ABAST DE LA MODIFICACIÓ	9
4. ESPECIFICITATS PLANS INICIATIVA PRIVADA	10
5. ESTAT ACTUAL I DETERMINACIONS DEL PLA ESPECIAL I CATÀLEG DE MASIES	10
6. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.....	16
7. INFORME MEDIAMBIENTAL	21
8. MESURES PER A L'ASSOLIMENT DE LA MOBILITAT SOSTENIBLE.....	22
9. MEMÒRIA SOCIAL	22
10. PLA D'ETAPES	23
11. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	23
NORMATIVA.....	24
FITXA MODIFICADA.....	26
DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA.....	27
Nota simple informativa titularitat finca	
Informe tècnic de 17 d'octubre de 2018	
Informe tècnic d'1 de març de 2022	
Notificació de l'aprovació inicial	
Anuncis oficials de l'aprovació inicial publicats	
Informe sectorial de l'Agència Catalana de l'Aigua	
Estudi d'inundabilitat del torrent innominat en el seu pas per Cal Peó	
Informe sectorial de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya	
Estudi d'inundabilitat del torrent innominat en el seu pas per Cal Peó	
Informe sobre riscos geològics a la finca de la masia Cal Peó	
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	28
PLÀNOL 01: PLANEJAMENT VIGENT (ESC. 1/30.000)	
PLÀNOL 02.01: ANNEX 1 — LOCALITZACIÓ D'ELEMENTS (ESC. 1/30.000)	
PLÀNOL 03.01: ANNEX 1 — IDENTIFICACIÓ D'ELEMENTS (ESC. 1/8.000)	
ANNEX. IDENTIFICACIÓ ELEMENT CAL PEÓ c-157	29

**MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA ESPECIAL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS RELATIVA A
L'EDIFICI CAL PEÓ c-157
MEMORIA**

1. INICIATIVA PRIVADA

Aquesta modificació es promou pel Sr. [REDACTED], titular del NIF [REDACTED], en la seva condició de propietari únic de la finca inscrita en el Registre de la Propietat núm. 1 de Manresa, al volum 2844, llibre 1473, foli 146, inscripció 10a, situada al polígon 3, parcel·la 8, Miralpeix, amb referència cadastral 08112A003000080000QW.

2. ANTECEDENTS

2.1 Motivació

En data 17 de desembre de 2008, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central va aprovar definitivament el Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable de Manresa, i en la sessió de data 29 d'abril de 2009 en va acordar la publicació als efectes de la seva executivitat.

Durant el període d'aplicació del Pla especial es va manifestar que calia plantejar diverses modificacions, entre altres incloure-hi determinats elements que no havia contemplat d'inici amb la finalitat d'ajustar-ne el contingut a la situació preexistent sense desvirtuar-ne l'esperit. En aquest sentit, l'Ajuntament de Manresa va promoure la Modificació puntual del dit Pla el setembre del 2013 per incloure diverses edificacions amb valor històric i arquitectònic en el Catàleg, entre elles Cal Peó, objecte de la present modificació del Pla especial. Tanmateix, no hi va incloure una construcció auxiliar semisoterrada que ja figura al Cadastre de l'any 1952, que pot ser inclosa al Catàleg pel seu valor històric perquè és anterior a la primera Llei del sòl de l'any 1956.

Com que en aquell moment el PGOU del 1997 era vigent i Cal Peó estava emplaçat en sòl no urbanitzable inclòs en el sistema d'espais lliures classificat com a Parc del Cardener (clau D.4), l'ús d'habitatge hi era incompatible.

Un cop tramitada, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable i text refós, de Manresa, en data 20 de setembre de 2013, i en la sessió de data 30 d'octubre de 2013 en va acordar la publicació als efectes de la seva executivitat.

El Text refós de la Modificació Puntual del Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals i text refós, de Manresa, es va publicar en el DOGC núm. 6662 de data 11 de juliol de 2014.

Aquest Text refós, d'acord amb les prescripcions introduïdes per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en l'acord de data 20 de setembre de 2013 d'aprovació definitiva de la Modificació puntual del Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals i text refós, de Manresa, respecte Cal Peó (fitxa c157), en tant que situada en el sistema de Parc del Cardener (clau D.4) definit pel PGOU del 1997, va limitar els usos admesos en aquesta edificació als previstos en l'article 236, o sigui les «*Activitats d'educació en el lleure, restauració en sòl rústic i equipaments i serveis comunitaris.*», i va considerar-hi incompatible l'ús d'«*Habitatge*».

Atès que la Modificació no va incloure el cobert existent a la finca a la fitxa del Catàleg, en data 18 d'abril de 2018 la propietat va sol·licitar un informe als Serveis del Territori de l'Ajuntament de Manresa sobre la possibilitat de reconstruir-lo.

L'informe emès amb data 17 d'octubre de 2018 conclou, entre altres consideracions, que «malgrat la reconstrucció del cobert proposat actualment no seria possible, es considera que aquest es podria incloure com a construcció auxiliar en el Catàleg de masies a partir de la constatació de la seva existència en el cadastre de 1952. La inclusió en aquest Catàleg sí que permetria la seva reconstrucció».

Anys després de l'aprovació definitiva de la Modificació del Pla especial es va tramitar un nou Pla general per al municipi de Manresa. La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central va aprovar definitivament el nou Pla d'ordenació urbanística municipal de Manresa en data 26 de setembre de 2017, que es va publicar al DOGC núm. 7482 de data 26 d'octubre de 2017.

Quant a Cal Peó, el nou POUM ha desclassificat el sòl de la finca del sistema d'espais lliures i l'ha qualificat com a «Zona agrícola de la Sèquia» (clau 12.2) dins dels «Espais agrícoles homogenis». Segons l'article 336 de les Normes urbanístiques, la regulació dels usos d'aquesta zona s'estableix al capítol 2 del títol 9.

No obstant el quadre inclòs a l'article 396.1 de les Normes admet l'ús d'«*Habitatge familiar*» a la clau 12.2 com un ús vinculat al Catàleg de masies, cases rurals i construccions rurals en desús, també indica que el catàleg pot restringir els usos en funció de l'element catalogat.

Aquesta és la circumstància que es dona efectivament en l'actualitat i que impedeix l'ús d'habitatge a Cal Peó. Això ha impedit l'execució d'obres de reforma interior de l'edificació principal i de reconstrucció de l'edificació auxiliar promogudes per la Propietat.

Tanmateix, l'informe emès pels Serveis del Territori de l'Ajuntament de Manresa amb data 1 de març de 2022 en què van justificar la inadmissió de la llicència d'obres sol·licitada per la propietat per a la reforma de la casa indica que «qualsevol dels propietaris de les masies incloses al catàleg pot assumir la iniciativa de modificació d'acord es preveu a l'art. 101 del TRLUC, sigui de forma exclusiva per una fitxa del catàleg, o altre finalitat de major abast».

La disposició transitòria quarta de les Normes urbanístiques indica que en el termini màxim de dos anys des de l'entrada en vigor del POUM, és a dir, abans del 26 d'octubre del 2019 cal modificar diferents documents per adequar-ne errors o incongruències. El punt 3 disposa que un d'aquests documents és el Catàleg de masies i cases rurals, el qual ha d'adequar les zones indicades en cada fitxa a la que correspon segons el nou POUM i la definició dels usos prevista a l'article 12 del Pla especial als que corresponen segons el mateix POUM.

Com que la modificació exigida pel POUM no s'ha dut a terme a data d'avui i atenent a l'informe emès per l'Ajuntament, la Propietat de la finca de Cal Peó vol promoure una modificació puntual del Text refós de la Modificació Puntual del Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals i text refós, de Manresa, per tal d'adequar els usos que admet la fitxa c157 als que permet el planejament general vigent, així com a la realitat de la casa, que és un habitatge unifamiliar aïllat, i el cobert existent.

2.2 Tramitació per a l'aprovació inicial

En data 8 de maig de 2023, el Sr. Manuel Guerrero Salado, en representació de la Propietat, presenta a l'Ajuntament de Manresa la Modificació puntual del Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals, relativa a l'edifici Cal Peó.

La tramitació del Pla especial urbanístic s'ha dut a terme d'acord amb el procediment que s'estableix a l'article 85 del TRLU.

En relació a l'avaluació ambiental, d'acord amb l'apartat 6d de la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, es tracta d'un cas de «plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable que no qualifiquin sòl, si llur contingut es restringeix a l'establiment d'actuacions executables directament sense requerir el desenvolupament de projectes d'obres posteriors, no s'aplica cap procediment d'avaluació ambiental estratègica».

D'acord amb l'apartat 2c de l'annex 1 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, en data 20 de setembre de 2023 l'Ajuntament va sol·licitar a l'òrgan ambiental resolució a efectes de declarar la no-subjecció del Pla a avaluació ambiental. En data 16 d'octubre de 2023 l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental va resoldre que la modificació puntual del Pla especial no té efectes significatius sobre el medi ambient i, per tant, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica.

Així mateix, com a informes als organismes externs, l'informe de l'arquitecte de la Secció de Planejament i Habitatge indica que se n'haurà de sol·licitar a l'Agència Catalana de l'Aigua i a la Comissió territorial d'Urbanisme a la Catalunya Central.

Un cop valorada la proposta i d'acord amb l'informe de l'arquitecte de la Secció de Planejament i Habitatge de data 20 de desembre de 2023, es proposa l'aprovació inicial del Pla especial i la sol·licitud d'informe a l'Agència Catalana de l'Aigua.

En efecte, en data 29 de desembre de 2023, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament va aprovar el dictamen relatiu a la Modificació puntual del Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals, relativa a l'edifici Cal Peó pel qual l'aprovava inicialment. Així, un cop aprovat inicialment el Pla s'havia de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes, a l'efecte de què poguessin formular-se al·legacions i, alhora, sol·licitar informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, si s'esqueia.

2.3 Tramitació per a l'aprovació provisional

Quant a la informació pública, l'aprovació inicial va ser publicada al BOPB del 8 de gener de 2024 i a *El Periódico de Catalunya* del 18 de gener de 2024, respectivament, d'acord amb l'article 23.1.b del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, disposa que s'ha de convocar mitjançant edictes a inserir al butlletí oficial que correspongui i en la premsa periòdica, essent suficient, quan es tracta de plans urbanístics derivats, inserir l'edecte en un dels diaris de més divulgació en l'àmbit municipal al qual es refereixi el projecte en tramitació.

Respecte a la sol·licitud d'informes, en data 13 de gener de 2024, els Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Territori, remeten la sol·licitud d'informe de l'Ajuntament de Manresa a l'Agència Catalana de l'Aigua.

En data 8 de febrer de 2024, l'Agència Catalana de l'Aigua va emetre l'informe amb les consideracions següents:

- En relació amb l'**abastiment**, informa **favorablement**, segons les consideracions realitzades en el mateix informe i en base a l'estat de sequera vigent, amb una sèrie de condicions.
- En relació amb el **sanejament**, informa **favorablement** amb les consideracions realitzades en el mateix informe.
- En relació amb la **inundabilitat**, informa **favorablement respecte el riu Cardener** però **respecte al torrent innominat proper** indica que caldrà **demostrar la compatibilitat dels usos** respecte els articles 9 i 14 del RDPH, tal i com es recull en les consideracions realitzades en el mateix informe.

Una vegada recollides les consideracions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i aportat a l'Ajuntament en data 2 d'octubre de 2024 un estudi d'inundabilitat del torrent innominat, subscrit per Antoni Valentí i Ponsa, enginyer agrònom, en data 5 de setembre de 2024, que **demostra la compatibilitat dels usos residencials a l'edifici Cal Peó** i, per tant, en compliment del requeriments sol·licitats, l'Ajuntament va poder iniciar la tramitació de l'aprovació provisional.

En efecte, en data 20 de febrer de 2025, el Ple de la Corporació de l'Ajuntament va aprovar el dictamen relatiu a la Modificació puntual del Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals, relativa a l'edifici Cal Peó pel qual l'aprovava definitivament. L'Ajuntament va trametre una còpia completa de la documentació tècnica i administrativa de l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central als efectes de la seva aprovació definitiva.

2.4 Tramitació per a l'aprovació definitiva

2.4.1 Informes sectorials

Respecte als informes sectorials, en data 8 de maig de 2025, el Servei Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica remet a l'Ajuntament de Manresa una carta en què l'informa que cal completar l'expedient amb els informes sectorials de desenvolupament rural, geològic i patrimoni arquitectònic i arqueològic.

Informe geològic

En aquest sentit en data 16 de maig de 2025 el Servei Territorial va sol·licitar a l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) l'emissió d'un informe (TEI amb núm. de tràmit FUE-2025-04543349) d'acord amb el procediment previst a l'article 85 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme.

L'ICGC no havia emès cap informe previ en relació el Pla especial. A instàncies de la, en aquell moment, Direcció General d'Urbanisme (DGU), l'ICGC havia emès el següent informe en relació els riscos geològics al municipi:

— AP-0056/2011 Estudi per a la identificació de riscos geològics a Manresa.

En virtut de la sol·licitud rebuda, vista la documentació que l'acompanya i tenint en compte la normativa d'aplicació, l'ICGC emet la seva opinió en els termes següents:

Afectació al Patrimoni geològic i paleontològic

L'àmbit Pla especial projectat no s'inclou en cap espai d'interès geològic, segons consten delimitats a l'Inventari d'espais d'interès geològic de Catalunya, consultable en la seva versió vigent a la data d'emissió de l'Informe a: www.icgc.cat/ieig.

Riscos geològics

La documentació revisada no inclou informació en referència als riscos geològics. A més, a la fitxa de la Masia Cal Peó no s'inclou la situació de risc de la mateixa. Això no obstant, i tenint en compte l'abast i l'objecte de la Modificació que es proposa, així com la seva ubicació des del punt de vista geològic i geomorfològic, l'ICGC considera que **cal incloure a la fitxa la situació de risc geològic** extreta d'un reconeixement sobre el terreny, que cal realitzar de forma prèvia a l'aprovació de la Modificació del Pla especial, amb l'objectiu d'identificar o de descartar l'existència d'indicis de processos geològics actius.

Aquest reconeixement l'ha de realitzar una persona amb els coneixements tècnics adequats i, un cop finalitzat, s'ha d'incorporar la informació a les fitxes del Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable.

A més com a recomanacions generals caldria:

- Evitar edificar a les vores d'escarpaments i talussos. Si la zona inclou talussos naturals o artificials l'estudi geotècnic ha d'incloure l'anàlisi d'estabilitat dels talussos, ja que es poden veure afectats per un desenvolupament progressiu d'inestabilitzacions locals en forma de moviments de massa o de desprendiments.
- Evitar les fonamentacions sobre terraplens o rebliments antròpics preexistents. Usualment, no solen ser aptes per a fonamentar estructures, i es poden generar assentaments diferencials importants en ser sotmesos a càrregues.

Advertiments tècnics

En cas d'efectuar-se excavacions o moviments de terra, si aparegués qualsevol resta paleontològica caldrà atènyer-se al que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i el Decret 78/2002 de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

Altres consideracions en relació amb l'emissió de l'Informe

L'Informe s'emet en atenció a la petició formulada pels Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, dins del termini atorgat, sobre el Pla especial d'interès públic en sòl no urbanitzable *Modificació puntual del Pla especial Catàleg de masies i cases rurals, relativa a l'edifici Cal Peó del terme municipal de Manresa (exp. 2023/081786/N)*.

L'informe s'emet en base a la documentació tècnica i a la informació geològica que actualment disposa l'ICGC, als coneixements tècnics de qui ho subscriu i d'acord amb la documentació que ha estat proporcionada pels Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica.

Excepte errors o omissions involuntàries l'ICGC emet l'Informe havent comprovat que la documentació tècnica que els ha estat facilitada és la requerida i que en la seva formulació s'ha tingut en compte la normativa aplicable, a la vegada que s'ha seguit la metodologia corresponent a la seva naturalesa.

La responsabilitat derivada de la correcta aplicació de la normativa i de la metodologia tècnica correspon a les persones autores de la documentació tècnica aportada, i en cap cas es podrà considerar responsable a l'ICGC ni al seu personal.

L'ICGC no respon dels errors o les deficiències que es puguin produir en l'emissió d'informes com a conseqüència de la inexactitud, la insuficiència o la manca de puntualitat en el subministrament de la informació o les actuacions requerides per l'Institut a l'organisme peticionari de l'Informe.

L'ICGC no assumeix cap responsabilitat pels canvis legals que afectin a l'informe a emetre, i que tinguin lloc després de l'emissió del mateix, o un cop iniciat, en el supòsit que el criteri d'assessorament adoptat no permeti rectificar-los.

Les declaracions anteriors no comporten que s'assumeixi qualsevol obligació o responsabilitat que no hagi estat expressament exclosa, sinó que s'haurà d'estar als termes de l'encàrrec i de la normativa aplicable.

Informe de riscos geològics

Una vegada recollides les consideracions de l'informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, s'incorpora a l'expedient l'Informe sobre riscos geològics a la finca de la masia Cal Peó, subscrit per Joan Grau Prat, geòleg, en data 1 d'agost de 2025.

D'acord amb l'informe sobre riscos geològics de la zona de Manresa realitzat per l'ICGC i el treball propi d'aquest Informe, s'identifica una unitat geològica que pot presentar perillositat per desprendiments de roca en tres zones delimitades dins de la finca en estudi:

— El perill potencial per caiguda de blocs per la unitat PEPIg (gresos i lutites vermells) es considera **baix** segons l'estat de meteorització, geometria i distribució de les discontinuïtats de la unitat respecte a la trajectòria dels vessants de la zona A (**darrera la casa**) i de la zona B (**sud i sud-oest de la finca**).

— El perill potencial per caiguda de blocs per la unitat PEPIg (gresos i lutites vermells) es considera **mitjà** segons l'estat de meteorització, geometria i distribució de les discontinuïtats de la unitat en respecte a la trajectòria dels vessants de la zona C (nord de la finca). Es tracta d'un vessant que es situa al límit de la finca que pot tenir una mitjana de 20 metres d'alt i angles de pendent entorn als 70°. **La zona es troba restringida i en gran part ocupada per massa forestal** (es tracta d'una finca privada) **i es localitza a una distància mínima de 35 metres de l'edifici de Cal Peó**. En aquest punt, la recomanació més lògica és la no ocupació de la zona entorn el peu de la cinglera i establir un cordó perimetral de protecció al peu del talús amb controls temporals de vigilància.

Aquest estudi **demostra la compatibilitat dels usos residencials a l'edifici Cal Peó** i, per tant, en compliment del requeriments sol·licitats, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central pot iniciar la tramitació de l'aprovació definitiva.

3. ABAST DE LA MODIFICACIÓ

La present proposta de modificació del Text refós de la Modificació puntual del Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, de Manresa, únicament té per objecte les edificacions de Cal Peó (fitxa c157) i es limita a:

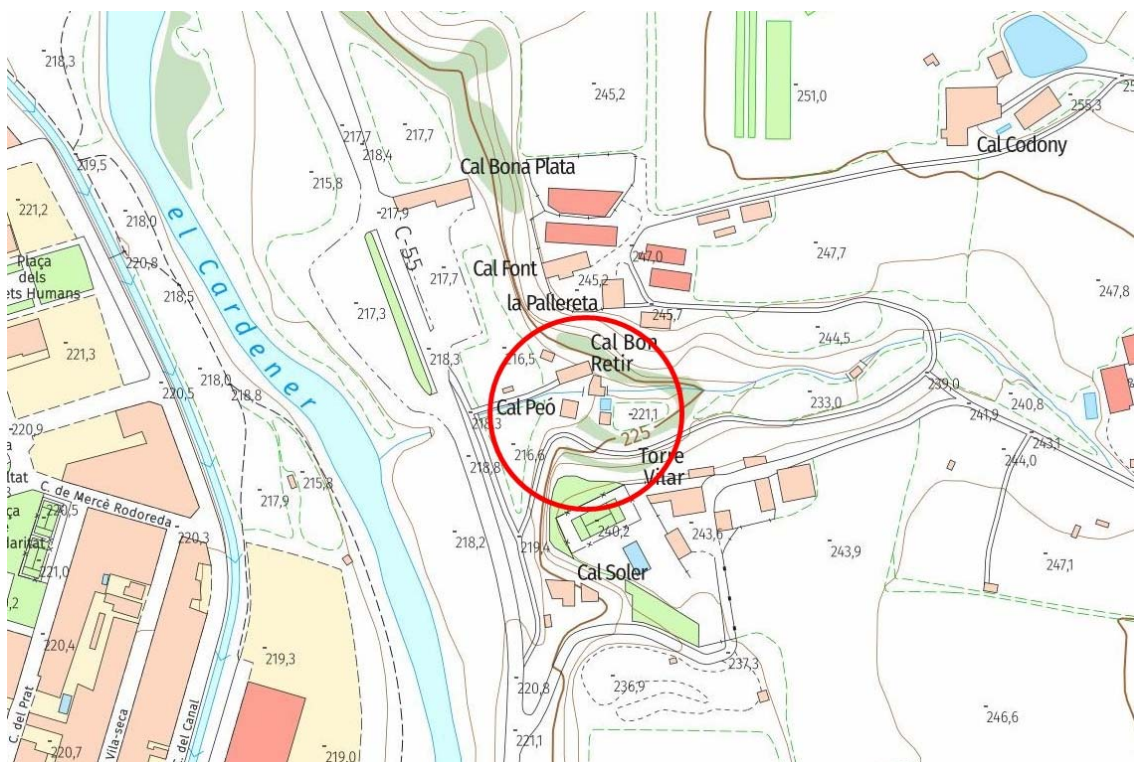
- (i) adequar la fitxa de Cal Peó (c157) a la qualificació de Zona agrícola de la Sèquia (clau 12.2) donada a la finca pel POUM de Manresa vigent que, conforme a l'article 396 de les normes urbanístiques, hi admet l'ús d'habitatge familiar i, en aquest sentit, reconèixer aquest ús a l'edificació principal de Cal Peó; i, endemés,
- (ii) incloure a la fitxa c157 el cobert semisoterrat existent a la finca com a edificació auxiliar (volum auxiliar) atès que és una construcció que ja existia reflectida en el Cadastre de 1952.

4. ESPECIFICITATS DELS PLANS D'INICIATIVA PRIVADA

De conformitat amb l'article 102 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, relatiu a les especificats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, es fa constar que la present proposta inclou la identificació del titular de la finca de Cal Peó i que, atès el seu abast limitat, no cal justificar la viabilitat econòmica de la promoció ni s'adquireixen compromisos, amb la qual cosa no se n'ha de garantir el compliment.

5. ESTAT ACTUAL I DETERMINACIONS DEL PLA ESPECIAL I CATÀLEG DE MASIES

5.1 Estat actual





La parcel·la on s'emplaça Cal Peó es situa dins l'àmbit denominat «carretera de Cardona» pel Catàleg. L'edifici principal es troba a uns 45 m del marge dret (est) de la carretera C-55, aproximadament a l'altura del p.k. 35,750, i s'hi arriba des de la mateixa a través d'un camí de terra que també dona accés a la finca veïna del Bon Retir. Les dues cases es situen en sengles marges d'una de les rases que drenen el Regadiu, just al final de la fondalada per on discorre.

L'edifici principal de Cal Peó és una casa unifamiliar aïllada de planta gairebé quadrada composta de planta baixa i un pis. L'estructura és de parets de càrrega de paredat i forjats unidireccionals i la coberta és una teulada de dues vessants amb pendent cap a les façanes laterals. Després d'una de les reformes, les façanes han quedat amb el paredat vist. L'any de construcció és el 1900 segons la fitxa cadastral. Presenta un bon estat de conservació ja que ha estat reformada fa pocs anys.

L'edificació auxiliar existent a la parcel·la és un cobert aïllat semisoterrat situat darrere la casa (est) molt proper a la rasa esmentada. L'any de construcció és anterior al 1952 segons la cartografia cadastral. Presenta un estat de conservació dolent ja que la coberta està enrunada.

5.2 Determinacions del Pla especial i Catàleg de masies

c157
Cal Peó

RefCada: 08112A00300008

UTM: 401176.9967 4622631.2747 Plànol: 03.01

ctra. de Cardona



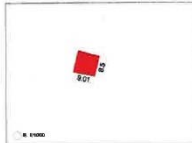

DADES URBANÍSTIQUES

Qualificació: Sistema d'espais lliures, parc Claretier (clau D4)

Altres: Està en el límit de la carretera C-65.

DADES EDIFICACIÓ PRINCIPAL

Volum de dues plantes, d'estructura de pedra de cançons i coberta de teula a dues aigües, acabat amb rebassat i pintat i parets d'obra vista.



estat estimada (any)

< 50 ☐

entre 50 i 100 ☐

> 100 ☒

conservació

bo ☒

regular ☐

dolent ☐

superfície sòl (m²)

< 100 ☐

entre 100 i 250 ☐

> 250 ☒

nombre (m²)

< 100 ☐

entre 100 i 250 ☐

> 250 ☒

DADES FINCA

construcció auxiliar

si ☐

no ☒

superfície (m²)

< 100 ☐

entre 100 i 250 ☐

> 250 ☐

conservació auxiliar

bo ☐

regular ☐

dolent ☐

construcció finca

bo ☒

regular ☐

dolent ☐

USOS ACTUALS

habitatge ☒ agricultura ☐ turisme rural ☐ altres ☐

destinat ☐ llotja ☐ hotel ☐

ALTRES ASPECTES

objecte de rehabilitació recent

VALORS (DL 1/2018)

Habitatge ☒ arqueològic ☐ ambiental ☐ patrimonial ☐ social ☐ seg ☐

Habitatge reconstruït, que està habitat de més de cent anys d'antiguitat.

PROPOSTA

Ús admesos:

Activitats d'educació en el medi, restauració en sòl rústic i equipaments i serveis comunitaris, d'acord a les definicions de l'article 12 de la normativa del Pla Especial. En qualsevol cas, d'acord amb el que determina l'article 256 del Pla general, a usos es consideren en els plans especials urbanístics corresponents.

Condició d'edificació i ocupació:

Les de l'article 14 de la normativa del Pla Especial, apartat a) i b).

Condició de la superfície i l'entorn:

Les de l'article 14 de la normativa del Pla Especial, apartat c).

Condició d'infraestructures de servei:

Les de l'article 14 de la normativa del Pla Especial, apartat d).

ALTRES IMATGES



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de l'acta de la seva publicació a l'efecte d'execució en sessió de

El secretari

Ferran Caparroz Pérez

La fitxa c157 «Cal Peó» del Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable conté les dades informatives següents:

Dades generals

- Referència cadastral: 08112A00300008.
Correspon a la parcel·la cadastral on s'emplaça Cal Peó.
- Coordenades UTM: 401176.9967,4622631.2747
Corresponen a les coordenades de la zona 31T segons el sistema de referència ED50, fora d'ús des de l'1 de gener del 2015 segons el Reial decret 1071/2007, de 27 de juliol.
- Plànol: 03.01.
Correspon al plànol d'identificació d'elements del Pla especial on apareix i s'identifica l'element catalogat de Cal Peó.
- Zona: Ctra. de Cardona.
Correspon a l'àmbit geogràfic on es classifiquen les fitxes.

- Mapa de situació a escala 1 / 5.000.



- Fotografia identificativa de l'edificació principal.



Dades urbanístiques

- Qualificació: Sistema d'espais lliures, parc Cardener (clau D4).
Correspon a la classificació del PGOU del 1997, ja derogat.
- Altres: Està emplaçat just al límit de la carretera C-55.
Correspon a la realitat de l'emplaçament.

Dades de l'edificació principal

- Descripció: Volum de dues plantes d'estructura de parets de càrrega i coberta de teula a dues aigües, acabat arrebossat i pintat i parts d'obra vista.
Correspon a la descripció volumètrica i constructiva de l'edifici, però els acabats no s'adeqüen a la realitat tal i com la mateixa fotografia de la fitxa constata.
- Edat estimada: Major de 100 anys.
L'any de construcció és el 1900 segons la fitxa cadastral.

- Conservació: Bo.
Correspon a la realitat de l'edifici.
- Superfície de sòl: Major de 250 m².
La superfície de la parcel·la és de 1.829 m² segons la cartografia cadastral.
- Sostre: Entre 100 i 200 m².
La superfície construïda de l'edifici és de 156 m² segons la fitxa cadastral.

Dades de la finca

- Construccions auxiliars: No.
La fitxa del Catàleg obvia l'edificació auxiliar formada per un cobert semisoterrat d'una antiguitat almenys de l'any 1952.
- Superfície auxiliars: No especifica res.
La superfície del cobert és de 46,80 m² s.c. segons l'aixecament realitzat.
- Conservació auxiliars: No especifica res.
L'estat de conservació del cobert és dolent perquè té la coberta enrunada.
- Conservació finca: Bo.
L'estat de conservació de la finca és bo en general.
- Usos actuals: Habitatge.
Efectivament, l'edificació principal és una casa unifamiliar aïllada d'ús habitatge familiar.
- Altres aspectes: Ha estat objecte de rehabilitació recent.
Correspon a la realitat de l'edificació principal.

Valors

- Valors: Històric.
L'edificació principal és anterior a l'any 1956, així com l'edificació auxiliar que el Catàleg obvia.
- Descripció: Habitatge reformat, que manté restes de més de cent anys d'antiguitat.
Correspon a la realitat de l'edifici.

Altres imatges



La fitxa també conté les determinacions següents:

Proposta

- Usos admesos: Activitats d'educació en el lleure, restauració en sòl rústic i equipaments i serveis comunitaris, d'acord a les definicions de l'article 12 de la normativa del Pla especial. En qualsevol cas, d'acord amb el que determina l'article 236 del Pla general, els usos es concretaran en els plans especials urbanístics corresponents.

Correspon als usos admesos per l'article 236 del PGOU del 1997, ja derogat, en el sistema d'espais lliures classificat com a Parc del Cardener (clau D.4), el qual es transcriu a continuació:

«Art. 236. Condicions d'ús

»1. S'admeten, amb caràcter general, els següents usos, sempre que siguin activitats complementàries amb els objectius del parc, d'acord amb les determinacions dels Plans especials que el desenvolupin.

- »A. Lleure
- »B. Ecològic-paisatgístic
- »C. Forestal
- »D. Agrícola
- »E. Educatiu
- »F. Esportiu
- »G. Recreatiu
- »H. Cultural
- »I. Aparcament
- »J. Restauració

»2. Es consideren **incompatibles** els usos següents.

- »A. **Habitatge**
- »B. Comerç
- »C. Oficines i serveis
- »D. Hoteler
- »E. Industrial
- »F. Magatzem

- »G. Tallers de reparació de vehicles
- »H. Estacions de servei»

- Condicions d'ordenació i edificació: Art. 14.a, 14.b de la normativa PE.
- Condicions dels accessos i l'entorn: Article 14.c de la normativa PE.
- Condicions d'infraestructures de servei: Article 14.d de la normativa PE.

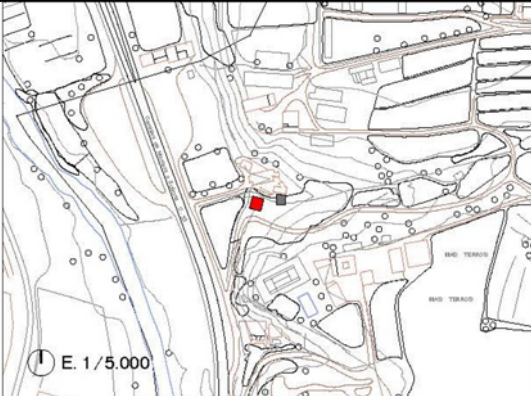
6. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

6.1 Descripció de la proposta

La proposta de modificació de la fitxa c157 «Cal Peó» del Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable consisteix en:

- Actualitzar les coordenades UTM d'acord amb el sistema de referència geodèsic ETRS89, oficial segons l'article 3 del Reial decret 1071/2007 (BOE núm. 207, 29-08-2007) i obligatori des de l'1 de gener del 2015 per a qualsevol informació geogràfica produïda per les administracions públiques. També caldria especificar el fus i la banda però no hi ha cap espai previst a la fitxa.
- Actualitzar la qualificació urbanística de l'emplaçament d'acord amb la del POUM vigent.
- Actualitzar la descripció de l'edificació principal d'acord amb la realitat actual i la fotografia que ja consta a la fitxa perquè l'acabat de les façanes que s'hi descriu ha canviat.
- Incorporar la construcció auxiliar (cobert) existent ja que és anterior a l'any 1956 i descriure'n la superfície i l'estat de conservació d'acord amb les graduacions de la fitxa.
- Incorporar la descripció de la construcció auxiliar (cobert) existent a l'apartat «Altres aspectes».
- Incorporar l'ús d'«*Habitatge familiar*» a la llista dels usos admesos a la finca d'acord amb el quadre inclòs a l'article 396.1 de les Normes urbanístiques del POUM vigent, referir el dit article i especificar que ja no cal la redacció de cap pla especial urbanístic per a concretar els usos segons les determinacions del planejament general vigent.
- Incorporar una fotografia de la construcció auxiliar (cobert) existent.
- Incorporar la situació de risc geològic extreta d'un reconeixement sobre el terreny d'acord amb el que indica l'informe emès per l'Institut Cartogràfic i geològic de Catalunya (exp. núm. ICGC.URB-0376/2025).

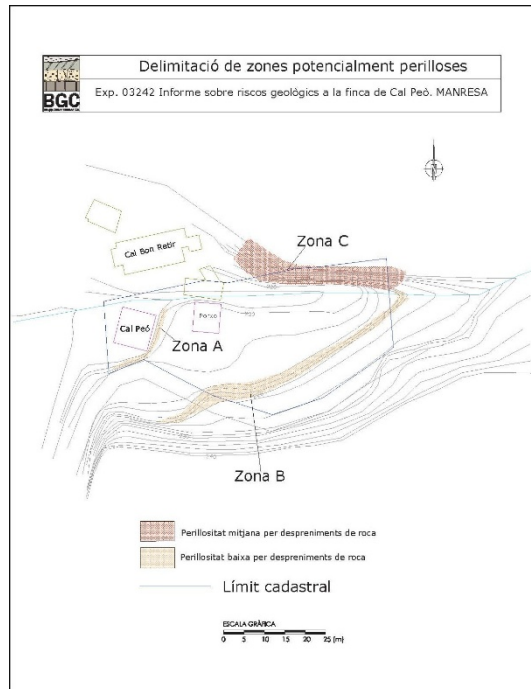
A continuació es mostra la comparació entre el text de la fitxa vigent i la proposta de modificació, amb els canvis assenyalats en vermell.

Dades identificatives	
c157 Cal Peó Ref. Cad.: 08112A00300008 Plànol: 03.01 UTM: 401176.9967 4622631.2747 Àmbit: Ctra. Cardona	c157 Cal Peó Ref. Cad.: 08112A00300008 Plànol: 03.01 UTM: 401079.8425 4622439.1180 Àmbit: Ctra. Cardona
	
	
Dades urbanístiques	
Qualificació: Sistema d'espais lliures, parc Cardener (clau D4)	Qualificació: Zona agrícola de la Sèquia (clau 12.2)
Altres: Està emplaçat just al límit de la carretera C-55.	Altres: Està emplaçat just al límit de la carretera C-55.
Dades edificació principal	
Volum de dues plantes d'estructura de parets de càrrega i coberta de teula a dues aigües, acabat arrebossat i pintat i parts d'obra vista.	Volum de dues plantes d'estructura de parets de càrrega i coberta de teula a dues aigües, façanes de paredat vist.
Edat estimada: > 100 anys	Edat estimada: > 100 anys
Conservació: Bo	Conservació: Bo
Superfície sòl: > 250 m²	Superfície sòl: > 250 m²
Sostre: entre 100 i 200 m²	Sostre: entre 100 i 200 m²
Dades finca	
Constr. aux.: No	Constr. aux.: Sí
Superfície aux.: s/especificar	Superfície aux.: < 100 m²
Conservació aux.: s/especificar	Conservació aux.: dolent

Conservació finca: bo	Conservació finca: bo
Usos actuals	
Habitatge: ☒	Habitatge: ☒
Deshabitat: ☐	Deshabitat: ☐
Agrícola/ramader: ☐	Agrícola/ramader: ☐
Turisme rural: ☐	Turisme rural: ☐
Lleure: ☐	Lleure: ☐
Altres: ☐	Altres: ☐
Hotel: ☐	Hotel: ☐
Altres aspectes	
Ha estat objecte de rehabilitació recent.	Ha estat objecte de rehabilitació recent. La casa té una construcció auxiliar aïllada situada a la part posterior de l'accés.
Valors (DL 1/2010)	
Històric: ☒	Històric: ☒
Arquitectònic: ☐	Arquitectònic: ☐
Ambiental: ☐	Ambiental: ☐
Paisatgístic: ☐	Paisatgístic: ☐
Social: ☐	Social: ☐
Cap: ☐	Cap: ☐
Habitatge reformat, que manté restes de més de cent anys d'antiguitat.	Habitatge reformat, que manté restes de més de cent anys d'antiguitat.
Proposta	
Usos admesos: Activitats d'educació en el lleure, restauració en sòl rústic i equipaments i serveis comunitaris, d'acord a les definicions de l'article 12 de la normativa del Pla Especial. En qualsevol cas, d'acord amb el que determina l'article 236 del Pla general, els usos es concretaran en els plans especials urbanístics corresponents.	Usos admesos: Habitatge familiar , activitats d'educació en el lleure, restauració en sòl rústic i equipaments i serveis comunitaris, d'acord a les definicions de l'article 396 de la normativa del POUM . En qualsevol cas, d'acord amb el que determina el mateix article 396 no cal la redacció de cap Pla especial per al seu desenvolupament.
Condicions d'edificació i ordenació: Les de l'article 14 de la normativa del Pla Especial, apartats a) i b)	Condicions d'edificació i ordenació: Les de l'article 14 de la normativa del Pla Especial, apartats a) i b)
Condicions dels accessos i l'entorn: Les de l'article 14 de la normativa del Pla Especial, apartat c)	Condicions dels accessos i l'entorn: Les de l'article 14 de la normativa del Pla Especial, apartat c)
Condicions d'infraestructures de servei: Les de l'article 14 de la normativa del Pla Especial, apartat d)	Condicions d'infraestructures de servei: Les de l'article 14 de la normativa del Pla Especial, apartat d)

Altres imatges	
	
	
	Riscos geològics Riscos geològics de l'emplaçament: — El perill potencial per caiguda de blocs per la unitat PEPIg (gresos i lutites vermells) es considera baix segons l'estat de meteorització, geometria i distribució de les discontinuïtats de la unitat respecte a la trajectòria dels vessants de la zona A (darrera la casa) i de la zona B (sud i sud-oest de la finca). — El perill potencial per caiguda de blocs per la unitat PEPIg (gresos i lutites vermells) es considera mitjà segons l'estat de meteorització, geometria i distribució de les discontinuïtats de la unitat en respecte a la trajectòria dels vessants de la zona C (nord de la finca). Es tracta d'un vessant que es situa al límit de la finca que pot tenir una mitjana de 20 metres d'alt i angles de pendent entorn als 70°. La zona es troba restringida i en gran part ocupada per massa forestal (es tracta d'una finca privada) i es localitza a una distància mínima de 35 metres de l'edifici de Cal Peó. En aquest punt, la recomanació més lògica és la no ocupació de la zona entorn el peu de la cinglera i establir un cordó perimetral de protecció al peu del talús amb controls temporals de

vigilància.



Recomanacions generals:

— Evitar edificar a les vores d'escarpaments i talussos. Si la zona inclou talussos naturals o artificials l'estudi geotècnic ha d'incloure l'anàlisi d'estabilitat dels talussos, ja que es poden veure afectats per un desenvolupament progressiu d'inestabilitzacions locals en forma de moviments de massa o de desprendiments.

— Evitar les fonamentacions sobre terraplens o rebliments antròpics preexistents. Usualment, no solen ser aptes per a fonamentar estructures, i es poden generar assentaments diferencials importants en ser sotmesos a càrregues.

Advertiments tècnics:

En cas d'efectuar-se excavacions o moviments de terra, si aparegués qualsevol resta paleontològica caldrà atènyer-se al que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i el Decret 78/2002 de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

6.2 Justificació de la proposta

La proposta de modificació del Text refós de la Modificació Puntual del Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals i text refós, de Manresa consisteix està justificada per adequar els errors i incongruències de la fitxa c157 «Cal Peó» del dit Catàleg a la realitat física i a les determinacions del planejament urbanístic general vigent —en concret, la qualificació del sòl i la definició dels usos admesos.

Pel que fa a la realitat física cal incloure l'edificació auxiliar destinada a cobert que el Pla especial va obviar tant en la seva primera redacció com en la seva modificació. Es tracta d'un cobert existent almenys des de l'any 1952 tal i com consta al full 1r del mapa topogràfic parcel·lari del polígon núm. 3 de rústega del terme municipal de Manresa elaborat per l'Instituto Geográfico y Catastral el 1952 que forma part de la documentació complementària del mateix Text refós de la Modificació Puntual del Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals i text refós, de Manresa. Com que és una construcció anterior a l'entrada en vigor de la primera Llei del sòl de l'any 1956 pot ser inclosa al catàleg pel seu valor històric.

Quant a les determinacions del planejament urbanístic el nou POUM ha desclassificat el sòl de la finca de Cal Peó del sistema d'espais lliures i l'ha qualificat com a «Zona agrícola de la Sèquia» (clau 12.2) dins dels «Espais agrícoles homogenis». Segons l'article 336 de les Normes urbanístiques, la regulació dels usos d'aquesta zona s'estableix al capítol 2 del títol 9. En aquest sentit, el quadre inclòs a l'article 396.1 de les Normes admet l'ús d'«Habitatge familiar» a la clau 12.2 com un ús vinculat al Catàleg de masies, cases rurals i construccions rurals en desús. En conseqüència es pot adequar l'ús urbanístic a la realitat de l'edificació principal —que és un habitatge unifamiliar aïllat tal i com indica la mateixa fitxa c157— i ja no té sentit impedir-lo com sí que ho feia el PGOU del 1997 pel fet de tractar-se d'un sòl classificat com a sistema.

7. INFORME MEDIAMBIENTAL

D'acord amb l'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, una modificació puntual de POUM requereix l'elaboració d'un informe ambiental. El present document, pel seu abast i característiques, fa seus els criteris del POUM vigent sobre condicions per a una proposta urbanística sostenible. La modificació de planejament proposada no suposa cap alteració de les condicions generals atès que els usos proposats no constitueixen variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla i, per tant, **no suposa l'existència d'efectes significatius** sobre el medi ambient. Per aquest motiu es considera que ens trobem en la situació de modificacions menys que menors prevista per la legislació ambiental. D'aquesta manera, d'acord amb el que estableix l'article 7 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, en aquesta modificació puntual de POUM **no es donen els supòsits que fan necessari sotmetre'l a l'avaluació ambiental**. A més, no suposa cap augment d'aquests efectes adversos respecte la regulació actual del PE del Catàleg de masies i cases rurals en SNU:

1. No varia l'ús existent del sòl.
2. No incrementa de manera significativa de les emissions a l'atmosfera, no supera els valors límit o objectius de qualitat ambiental ni hi ha riscos per la salut humana (contaminació de l'aigua, de l'aire, o la contaminació electromagnètica).

3. La magnitud i l'abast espacial dels efectes (àrea geogràfica i mida de la població que es puguin veure afectades).
4. No incrementa de manera significativa els abocaments a llits públics.
5. No incrementa de manera significativa la generació de residus.
6. No incrementa de manera significativa la utilització de recursos naturals.
7. No afecta ni les característiques naturals especials ni a cap Espai Protegit Xarxa Natura 2000.
8. No afecta àrees o paisatges amb rang de protecció reconegut en els àmbits nacional, comunitari o internacional.
9. No afecta de cap manera al patrimoni cultural.
10. No suposa l'explotació intensiva del sòl.

Per tal de corroborar aquests extrems, els Serveis del Territori de l'Ajuntament de Manresa han sol·licitat la declaració de no existència d'efectes significatius sobre el medi ambient a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de la Catalunya Central en data 20 de setembre del 2023, la qual els ha resolt en data 16 d'octubre del 2023 **«determinar que la Modificació puntual del Pla especial urbanístic i catàleg de masies i cases rurals del municipi de Manresa (Bages), no té efectes significatius sobre el medi ambient i, per tant, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica».**

8. MESURES PER A L'ASSOLIMENT DE LA MOBILITAT SOSTENIBLE

L'abast de la modificació del Pla no es planteja objectius en relació a la mobilitat. En relació amb el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, es considera que no li és d'aplicació atès que el present document és una modificació del planejament urbanístic que no comporta una nova classificació de sòl ni urbà ni urbanitzable.

Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada avaluen l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu. En el nostre cas concret es reconeix la implantació de l'habitatge preexistent que ja constava a la fitxa del Pla especial reconeixent l'ús d'habitatge familiar segons l'article 396 de la Normativa del POUM.

9. MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació no altera les determinacions del POUM en relació a les previsions d'habitatge públic, de manera que el seu desenvolupament no té repercussions sobre les polítiques d'habitatge assequible del municipi. Pel que fa a l'impacte de la proposta en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials, no es detecta que tingui efectes diferenciats sobre aquests col·lectius respecte de l'interès públic general.

10. PLA D'ETAPES

Atesa la naturalesa de la present modificació puntual del Pla especial, que reconeix l'ús d'habitatge unifamiliar preexistent i una construcció auxiliar preexistent des del 1952 segons la fitxa cadastral i, per tant, l'ajust de les determinacions normatives d'aplicació directa no subjectes a temporització, no s'escau la definició d'un pla d'etapes.

11. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

L'avaluació econòmica i financera ha de contenir l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla. Atès que l'objecte del present document se centra en un ajust de les determinacions del Pla especial en una finca privada que, tal i com s'ha exposat en apartats precedents no suposa afectació en relació als sòls públics ni en l'aprofitament urbanístic. Per aquest motiu, s'estima innecessària l'anàlisi de les repercussions econòmiques de les determinacions de la modificació. En qualsevol cas, el desenvolupament de la present modificació puntual generarà un efecte beneficiós a les finances municipals degut als previsibles ingressos en concepte d'impostos i taxes derivades de les llicències i autoritzacions d'obres i reformes.

Sant Joan de Vilatorrada, 5 d'agost de 2025

**MANUEL
GUERRERO
SALADO /
num:20144-8**

Firmado digitalmente
por MANUEL
GUERRERO SALADO /
num:20144-8
Fecha: 2025.09.23
17:45:03 +02'00'

Manuel Guerrero Salado, arquitecte

**GALVAN TAPIA
LLUIS - 39349542S**

Firmado
digitalmente por
GALVAN TAPIA
LLUIS - 39349542S
Fecha: 2025.09.23
18:09:30 +02'00'

Lluís Galván i Tapia, advocat

MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA ESPECIAL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS RELATIVA A
L'EDIFICI CAL PEÓ - c157
NORMATIVA

D'acord amb l'abast de la present proposta de Modificació puntual, no s'introdueix cap modificació a la normativa del Pla Especial vigent.

MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA ESPECIAL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS RELATIVA A
L'EDIFICI CAL PEÓ c-157
FITXA MODIFICADA

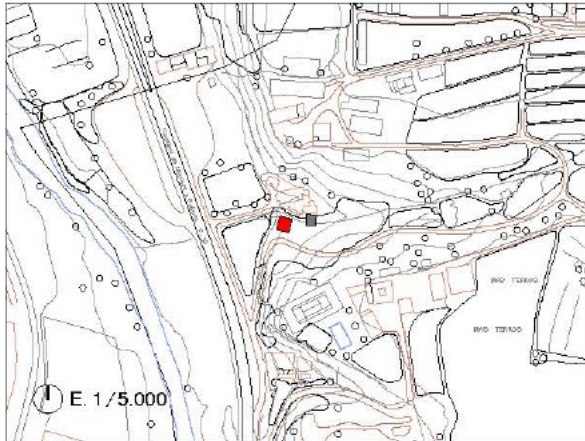
c157

RefCad: 08112A00300008

UTM: 401079.8425 4622439.1180 Plànol 03.01

Cal Peó

crt. de Cardona



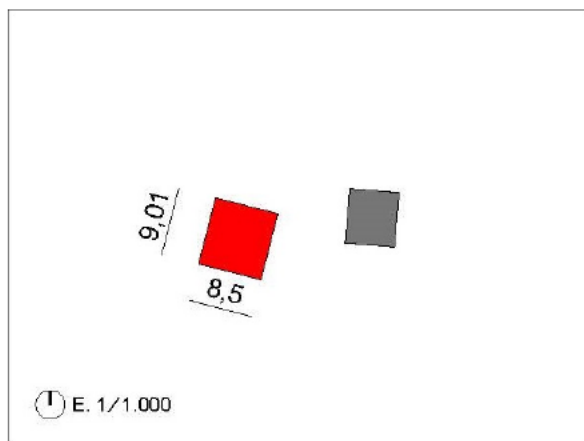
DADES URBANÍSTIQUES

Qualificació Zona agrícola de la Sèquia (clau 12.2)

Altres Està emplaçat just al límit de la carretera C-55.

DADES EDIFICACIÓ PRINCIPAL

Volum de dues plantes d'estructura de parets de càrrega i coberta de teula a dues aigües, façanes de paredat vist.

edat estimada
(anys)

<50 ☐

entre 50 i 100 ☐

> 100 ☒

conservació

bo ☒

regular ☐

dolent ☐

superfície sòl (m2)

< 100 ☐

entre 100 i 250 ☐

> 250 ☒

sostre (m2)

< 100 ☐

entre 100 i 200 ☒

> 200 ☐

DADES FINCA

construccions
auxiliarsSí ☒No ☐superfície (m2)
auxiliars< 100 ☒entre 100 i 250 ☐> 250 ☐conservació
auxiliarsbo ☐regular ☐dolent ☒conservació
fincabo ☒regular ☐dolent ☐

USOS ACTUALS

habitatge ☒agrícola/ramader ☐turisme rural ☐altres ☐deshabitat ☐lleure ☐hotel ☐

ALTRES ASPECTES

Ha estat objecte de rehabilitació recent. La casa té una construcció auxiliar aïllada situada a la part posterior de l'accés.

VALORS (DL 1/2010)

històric ☒

arquitectònic ☐

ambiental ☐

paisatgístic ☐

social ☐

cap ☐

Habitatge reformat, que manté restes de més de cent anys d'antiguitat.

PROPOSTA

Usos admesos:

Habitatge familiar, activitats d'educació en el lleure, restauració en sòl rústic i equipaments i serveis comunitaris, d'acord a les definicions de l'article 396 de la normativa del POUM. En qualsevol cas, d'acord amb el que determina el mateix article 396 no cal la redacció de cap Pla especial per al seu desenvolupament.

Condicions d'edificació i ordenació:

Les de l'article 14 de la normativa del Pla Especial, apartats a) i b)

Condicions dels accessos i l'entorn:

Les de l'article 14 de la normativa del Pla Especial, apartat c)

Condicions d'infraestructures de servei:

Les de l'article 14 de la normativa del Pla Especial, apartat d)

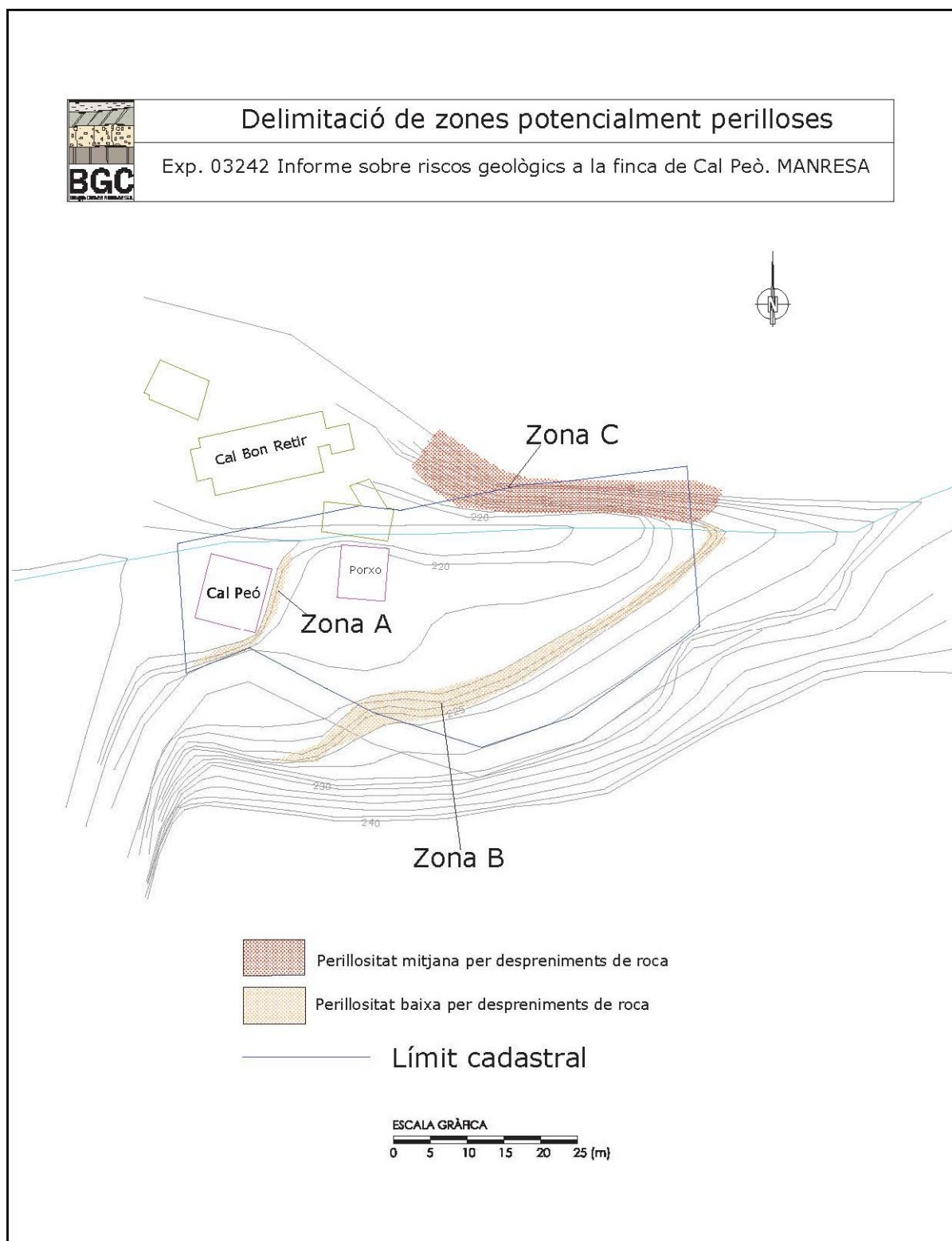
ALTRES IMATGES



Riscos geològics de l'emplaçament:

— El perill potencial per caiguda de blocs per la unitat PEPIg (gresos i lutites vermells) es considera baix segons l'estat de meteorització, geometria i distribució de les discontinuïtats de la unitat respecte a la trajectòria dels vessants de la zona A (darrera la casa) i de la zona B (sud i sud-oest de la finca).

— El perill potencial per caiguda de blocs per la unitat PEPIg (gresos i lutites vermells) es considera mitjà segons l'estat de meteorització, geometria i distribució de les discontinuïtats de la unitat en respecte a la trajectòria dels vessants de la zona C (nord de la finca). Es tracta d'un vessant que es situa al límit de la finca que pot tenir una mitjana de 20 metres d'alt i angles de pendent entorn als 70°. La zona es troba restringida i en gran part ocupada per massa forestal (es tracta d'una finca privada) i es localitza a una distància mínima de 35 metres de l'edifici de Cal Peó. En aquest punt, la recomanació més lògica és la no ocupació de la zona entorn el peu de la cinglera i establir un cordó perimetral de protecció al peu del talús amb controls temporals de vigilància.



Recomanacions generals:

— Evitar edificar a les vores d'escarpaments i talussos. Si la zona inclou talussos naturals o artificials l'estudi geotècnic ha d'incloure l'anàlisi d'estabilitat dels talussos, ja que es poden veure afectats per un desenvolupament progressiu d'inestabilitzacions locals en forma de moviments de massa o de desprendiments.

— Evitar les fonamentacions sobre terraplens o rebliments antròpics preexistents. Usualment, no solen ser aptes per a fonamentar estructures, i es poden generar assentaments diferencials importants en ser sotmesos a càrregues.

Advertiments tècnics:

En cas d'efectuar-se excavacions o moviments de terra, si aparegués qualsevol resta paleontològica caldrà atènyer-se al que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i el Decret 78/2002 de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA ESPECIAL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS RELATIVA A
L'EDIFICI CAL PEÓ c-157
DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA**

Información Registral expedida por:

ROSA MARÍA DEL PILAR ROMERO PAYA

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANRESA Nº 1

Passeig Pere III, 58 1º

08242 - MANRESA (B)

Teléfono: 938745751

Fax: 938743012

Correo electrónico: manresa1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

INTASS JURIDIC SL

con DNI/CIF: B64150915

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F36FZ13F8

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia:



REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 1 DE MANRESA
Passeig Pere III, 58 1º 2ª 08242 - Manresa
Tel: 874-57-51 / Fax: 874-30-12
e-mail: manresal@registrodelapropiedad.org
web: <http://www.registradores.org>

NOTA SIMPLE

Esta información registral tiene valor puramente informativo, careciendo de garantía, pues la titularidad, libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del Registrador (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Fecha: 28/04/2023 13:38:07 antes de la apertura del diario.

DATOS REGISTRALES:

Finca número 8865 obrante al Tomo: 2844 Libro: 1473 Folio: 146 Inscripción: 10 Fecha: 16/07/2009. CRU: 08090000605413.

DESCRIPCIÓN:

RUSTICA: Extensión de terreno ahora yermo, de cabida unos tres cuartanes de superficie, osea, siete áreas, cuarenta centiáreas aproximadamente, situada en el término municipal de Manresa, Partida Miralp iente, con resto de que procede, propio de los sucesores de [REDACTED], med un margen de piedra; al Sur, con la carretera par eñor [REDACTED] o sus sucesores, emplazada en terreno comprador al Señor Borrás, cuya carre rtir de la de Cardona se dirige a la finca superior del repetido señor [REDACTED], hoy sus sucesores, sito en Mas d'en Pla. Dentro de dicho terreno hay ruida UNA CASA Y UNA BARRACA de planta baja, en estado ruinoso, llamada "Cal Peó".-

REFERENCIA CATASTRAL N°:NO CONSTA

La posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con el catastro.

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICIÓN de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: ESTADO No coordinado con catastro

TÍTULO:

[REDACTED] con NIF/CIF [REDACTED] es titular **de la totalidad** privativo, por [REDACTED] de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el Notario de Manresa, Jaime Sanchez Parellada, el día 28 de mayo de 2009, con nº de protocolo 2009784. Inscripción: 10ª Tomo: 2.844 Libro: 1.473 Folio: 146 Fecha: 16 de julio de 2009.

CARGAS

Por su procedencia:

Se halla afecta a la servidumbre real de paso a pie, con carro y caballería, en virtud de escritura otorgada el 3 de Junio de 1912, ante el Notario de Manresa, Don Luis de Travé y de Codol, según la inscripción 3ª de la finca nº 4055, obrante al folio 33 vuelto, del tomo 275 del archivo, libro 64 de Manresa.

Afecta al Régimen Horizontal del Edificio al que pertenece y Estatutos que lo Regulan.-

Por sí mismas:

Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 16/07/09.

Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 16/07/09.

INFORMACION ADICIONAL

Sin información.

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

Esta nota simple informativa se expide en base a la situación del Libro Diario antes de su apertura en el día de hoy, 28/04/2023 13:38:07.-

Se recuerda que, conforme al Anexo de la Ley 4/2016 de 23 de Diciembre, **MANRESA** es un municipio definido como área de demanda residencial fuerte y acreditada por lo que, conforme al artículo 2 Decreto-Ley 1/2015 de 24 de Marzo, se encuentran sujetas a los derechos de tanteo y retracto de la Administración de la Generalitat de Catalunya las primeras y posteriores transmisiones de viviendas que desde el 9 de Abril de 2008 hubieran sido adquiridas en su momento en proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria. *No obstante, debe tenerse en cuenta que conforme a resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 4 de*

Febrero de 2021 no habrá lugar a dichos derechos de tanteo y retracto cuando la primera transmisión se hubiera producido con anterioridad al 27 de Marzo de 2015.

AVISO LEGAL:

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MANRESA 1 a día veintiocho de abril del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 2080902843BE3EA8

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Serveis del Territori
Servei d'Urbanisme
Planejament i paisatge

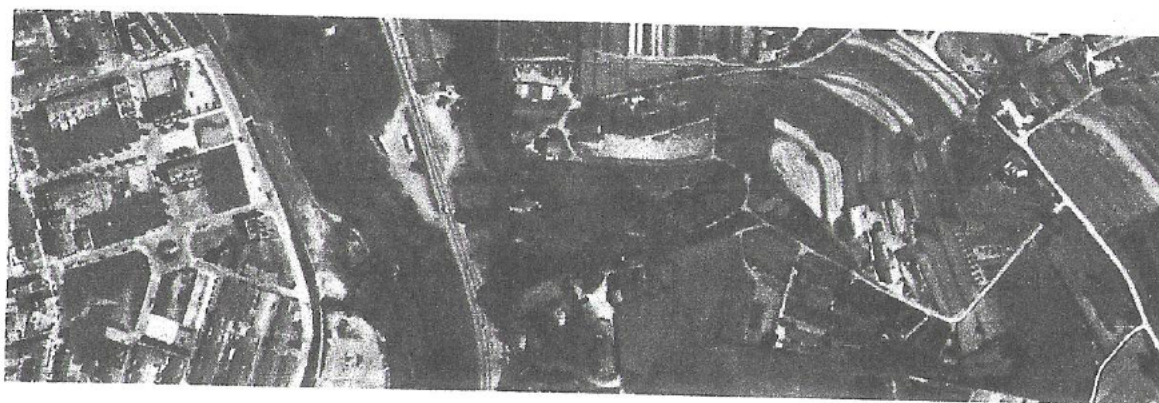
Expedient LLI.IUR/201800063

Interessat SECCIO OBRES
Data 18 d'abril de 2018

En relació a la sol·licitud d'informe sobre la possibilitat de reconstruir el cobert a la finca de Cal Peó s'escau informar el següent:

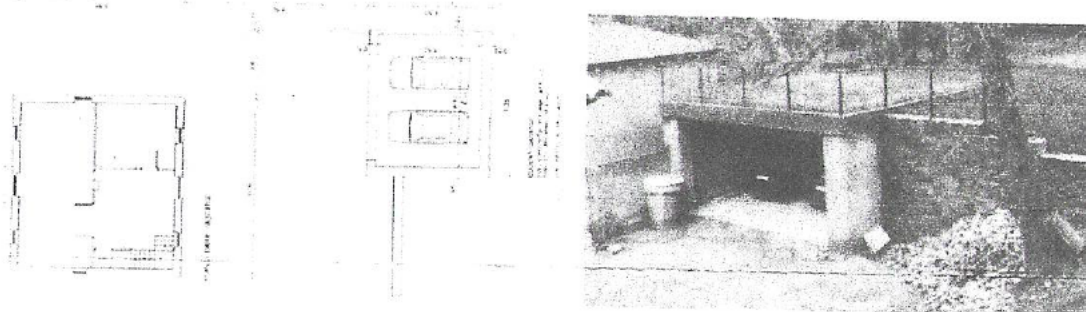
Situació

La finca en la que es troba el cobert que es proposa reconstruir està situada al polígon 3 parcel·la 8. D'acord amb les dades facilitades, té una superfície de 1.829,26m².



Descripció proposta

Pel que fa a la construcció que es proposa reconstruir, es tracta d'un cobert de garatge de 47,50m² que es troba semisoterrat atès el desnivell del terreny. La coberta queda per sota del terreny i tindria tractament enjardinat.



En la documentació aportada, s'acredita mitjançant acta notarial del 3 de juny de 2009 que el cobert a reconstruir existia en aquella data.

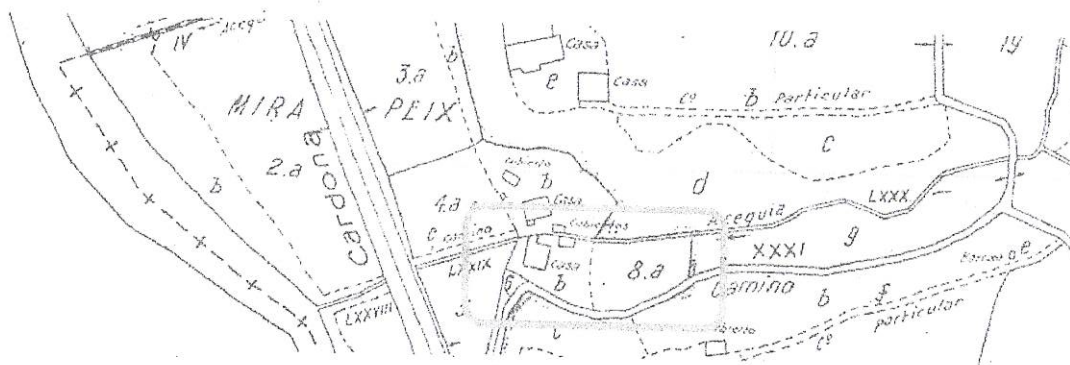
Planejament vigent

D'acord amb el POUM que va entrar en vigor el 26 d'octubre de 2017, la finca en qüestió es troba classificada de sòl no urbanitzable, qualificada de Zona agrícola de la Sèquia (clau 12.2) En la finca existeix una construcció inclosa en el Pla especial urbanístic de Catàleg de Masies i cases rurals vigent amb el codi c-157 i no es reconeix l'existència de construccions auxiliars. Així mateix, la finca està inclosa en l'espai d'interès geològic Formació Artés a Bonaplata del Pla especial urbanístic de protecció del Patrimoni. D'acord amb la normativa d'aquest Pla especial estableix que qualsevol actuació d'enderroc o edificació requerirà un informe tècnic de l'Ajuntament sobre el tractament de la zona d'interès.

D'acord amb la normativa del POUM, en la zona esmentada només hi són admeses les edificacions auxiliars a l'ús agrícola o ramader, definides com aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines i productes agrícoles així com les edificacions incloses en el Catàleg de masies i les seves ampliacions. Per a l'admissió de les construccions auxiliars esmentades s'estableix una finca mínima de 20Ha així com un volum màxim de 2.000m³ i una ocupació màxima del 10% de la finca, entre d'altres paràmetres. Amb una finca mínima de 3.000m² també hi serien admeses l'edificació de barraques agrícoles, enteses com a edificacions auxiliars a l'ús agrícola de petites dimensions amb unes dimensions màximes de 3x3 metres.

En relació al Catàleg de masies, és possible l'ampliació de l'edificació principal amb un increment de sostre màxim del 10% i un total de 50m² de sostre.

En relació a la suposada existència, un cop consultada la cartografia del Cadastre de l'any 1952, es pot apreciar que, en la finca en qüestió, a banda de l'edificació principal, sembla que existia un cobert en la posició aproximada on se situa la construcció que es proposa reconstruir.



Valoració

En relació a l'admissibilitat de la reconstrucció proposada, atès que no està destinada a usos agrícoles i que la finca no té les dimensions mínimes fixades, no seria possible admetre-la com a edificació auxiliar a l'ús agrícola.

Quant a les condicions que fixa el Catàleg de masies, aquest no reconeix la construcció auxiliar que es pretén reconstruir de manera que no seria possible admetre-la com a tal. Tot i això sí que seria possible admetre ampliacions de l'edificació principal amb una superfície aproximada d'uns 15,6m² atès que té una superfície construïda de 156m² –segons dades cadastrals–.

D'altra banda, tal i com s'ha observat en la cartografia cadastral de 1952 sembla que llavors ja existia un cobert en la posició aproximada del que es proposa reconstruir. D'acord amb els criteris del mateix Catàleg de masies, es podria haver considerat el reconeixement d'aquesta construcció com a construcció auxiliar atès que consta al cadastre de 1952.

Recollint tot el que s'ha dit, la reconstrucció proposada no pot ser admesa com a edificació auxiliar a l'ús agrícola, com tampoc es pot admetre com a construcció auxiliar atès que no està reconeguda pel Catàleg de masies. Com a ampliació de l'edificació existent no seria tampoc possible la seva admissió atès que supera la superfície màxima i no es troba adossada a l'edificació principal. Tanmateix es considera que en una futura modificació del Catàleg de masies, seria possible incloure el cobert com a edificació auxiliar en constatar-se que aquest ja existia en la cartografia del cadastre de 1952.

En conclusió, malgrat la reconstrucció del cobert proposat actualment no seria possible, es considera que aquest es podria incloure com a construcció auxiliar en el Catàleg de masies a partir de la constatació de la seva existència en el cadastre de 1952. La inclusió en aquest Catàleg sí que permetria la seva reconstrucció.

És tot el que cal informar.

Ajuntament de Manresa

Serveis del Territori
Servei d'Urbanisme
Planejament i habitatge

Expedient AJT-INF_106/2020
RECURS [REDACTED] en relació a CAL PEÓ
Interessat OFICINA DE LICÈNCIES I ASSESSORAMENT JURÍDIC
Data Febrer de 2022

De la Oficina de Llicències es sol·licita informe en relació al recurs de reposició interposat per [REDACTED] contra la resolució número 256 de 16 de gener de 2020 de inadmetre la sol·licitud referent a la llicència municipal d'obres d'edificació per legalitzar l'obra executada i noves modificacions interiors (reforma) de l'edificació aïllada Cal Peó, al Polígon 3, Parcel·la 8 de Miralpeix, entrat el 27 de febrer de 2020. En aquest sentit, es sol·licita que s'emeti informe sobre el coneixement que tingueu dels fets que se citen i ens enviéssiu còpia dels documents relacionats amb aquest succés.

Els antecedents que figuren a l'escrit del recurs presentat són correctes:

1. El POUM, amb vigència des del 30 d'octubre del 2017, preveu en la disposició transitòria 4a, d'adequació dels plans i catàlegs, que en el termini màxim de dos anys, des de l'entrada en vigor del POUM, caldrà modificar diferents documents entre els quals s'inclou el Pla especial de Masies i Cases rurals, per tal d'adequar-ne errors o incongruències. Mentre no es porti a terme l'adequació, prevaldrà la realitat física dels elements i el règim urbanístic que es desprèn de les determinacions del POUM. El punt 3 fa referència explícita al Catàleg de masies i cases rurals, on es preveu que l'adequació del catàleg s'efectuï a partir d'adequar les zones indicades en cada fitxa, en correspondència amb la nova zonificació del POUM, adequar la definició dels usos prevista a l'article 12 del Pla Especial en correspondència a la definició d'usos del POUM i estudiar la incorporació en el Catàleg de Masies i Cases Rurals, si s'escau, d'aquelles edificacions que hagin quedat incloses en zones de sòl no urbanitzable per causa de la nova classificació i/o qualificació del POUM.
2. A data de 21 d'abril de 2017, es varen enviar les respostes a les al·legacions formulades per [REDACTED] el qual, demanava que es permetés l'ús d'habitatge familiar a Cal Peó, qualificada com a parc del Cardener (D.1a) i inclosa en el Catàleg de Masies i cases rurals amb la referència c157. En la resposta a l'al·legació formulada, es va argumentar en que La possibilitat de determinar l'ús d'habitatge és objecte del Catàleg de masies i cases rurals i deriva de la qualificació del sòl. En el cas de l'edificació objecte d'al·legació, s'ha ajustat la qualificació urbanística a la clau 12.2 agrícola de la Sèquia, on s'admet l'habitatge familiar en els usos admesos pel Catàleg de Masies i cases rurals. La disposició transitòria quarta de la normativa, d'adequació de plans i catàlegs, preveu que en un període màxim de dos anys caldrà adequar les zones indicades en cada fitxa, en correspondència amb la nova zonificació del POUM, així com adequar la definició dels usos prevista a l'article 12 del Pla Especial en correspondència a la definició d'usos del POUM, per la qual cosa es podrà admetre l'ús d'habitatge familiar.

En aquest sentit, a data d'avui, l'Ajuntament no té la modificació del Catàleg de masies en revisió.



Número de Referència: DX634WZEGS4C

Podeu validar i obtenir la versió electrònica d'aquest document a <http://www.manresa.cat/validar>

No obstant, s'escau informar que la modificació puntual del Pla especial es considera que no és una potestat exclusiva de l'Ajuntament, i que qualsevol dels propietaris de les masies incloses al catàleg pot assumir la iniciativa de la modificació d'acord es preveu a l'art. 101 del TRLUC, sigui de forma exclusiva per una fitxa del catàleg, o altre finalitat de major abast. En qualsevol cas, l'Ajuntament té la voluntat d'ajustar i/o adaptar els diferents documents inclosos a la DT 4a a les determinacions del POUM.

Per altra banda, sense perjudici de la consideració jurídica que se n'emeti a raó de l'incompliment per part de l'Ajuntament dels terminis fixats pel POUM per a l'adequació del Catàleg de Masies a les determinacions del POUM en relació a la qualificació del sòl, es considera que el punt 1 de la DT 4a, no permet en aquests moments reconèixer implícitament com a admès l'ús d'habitatge a l'esmentada edificació de Cal Peó.

Signat electrònicament
per : RICARD TORRES
MONTAGUT - DNI
39345380Q (TCAT)
Data : 2022.03.01
12:00:26 CET
Raó: Signatura
Lloc : Manresa

SERVEI D'URBANISME
Oficina de llicències i assessorament jurídic
LLI.IUR2018000063

Registre de sortida S2018074204 en data 15/11/2018



S2018074204

Senyor,

En relació amb la vostra instància, presentada en data 10 d'abril de 2018, en la qual sol·licitàveu la possibilitat de reconstrucció de cobert a "cal Peó", us fem avinent que els serveis tècnics municipals han emès l'informe que us trametem, adjunt.

Us ho comuniquem per al vostre coneixement i efectes.

Núria Vilalta Ribot
TGM de l'Oficina de llicències i assessorament jurídic

Signat electrònicament
per :CPISR-1 C NÚRIA
VILALTA RIBOT
Data :2018.11.15
10:25:23 CET
Raó:Signatura
Lloc : Manresa

SERVEIS DEL TERRITORI

Secció de Planejament i Habitatge

PLA.PES2023000005 - AJT.NOT2023001460



Registre de sortida S2023120116 en data 29/12/2023



S2023120116

NOTIFICACIÓ

Us notifico que el 29 de desembre de 2023, la Junta de Govern Local d'aquest ajuntament [REDACTED] aprovat el dictamen relatiu a la *Modificació Puntual del Pla Especial Catàleg de Masies i Cases rurals, relativa a l'edifici Cal Peó*, el qual us transcriu a continuació:

"Fets

En data 8 de maig de 2023, el Sr Manuel Guerrero Salado, en representació del Sr. [REDACTED], presenta en aquest Ajuntament la *Modificació Puntual del Pla Especial Catàleg de Masies i Cases rurals, relativa a l'edifici Cal Peó*.

La masia coneguda com a Cal Peó es situa al polígon 3, parcel·la 8, de Miralpeix, just al límit de la carretera C-55 i el riu Cardener, al nord del terme municipal de Manresa, i a tocar del límit de terme amb Sant Joan de Vilatorrada.

El Pla Especial urbanístic *Catàleg de Masies i Cases rurals* de Manresa es va aprovar el 17 de desembre de 2008 i va ser objecte d'una modificació puntual aprovada el 20 d'octubre de 2013. Un dels objectius de la modificació va ser incloure nous elements amb valor històric o arquitectònic al catàleg entre ells la masia de Cal Peó, creant la fitxa c157.

El planejament vigent durant l'aprovació del Pla especial del catàleg i la seva modificació [REDACTED] Pla General d'Ordenació de Manresa (PGOU) aprovat el 23 de maig de 1997. En aquell moment, el PGOU 1997 classificava els terrenys de la finca de sòl no urbanitzable, qualificats de Sistema d'espais lliures, *Parc del Cardener* (clau D.4) i, en conseqüència, el PGOU 1997 limitava els usos admesos en aquesta edificació als previstos per la clau D.4 d'acord amb l'article 236 de la normativa, i que no admetia l'ús d'habitatge.

Amb l'aprovació del POUM, en vigor a partir del 26 d'octubre de 2017, els terrenys de la [REDACTED] classificats de sòl no urbanitzable, passen a estar qualificats de Zona agrícola de la sèquia (clau 12.2), amb els usos regulats d'acord amb l'article 396 de la normativa del POUM. Aquest article preveu usos específics per aquells elements vinculats al catàleg de masies, cases rurals i construccions rurals en desús.

Així doncs la nova qualificació modifica el règim d'usos admesos de la finca on es situa [REDACTED] masia, motiu pel qual la propietat planteja, en primer lloc, actualitzar la fitxa c-157 Cal Peó del Catàleg de masies per adequar-la al nou règim urbanístic del POUM i que es pugui admetre l'ús d'habitatge familiar a la masia.

Per altra banda, anteriorment, en data 10 d'abril de 2018 la propietat havia sol·licitat [REDACTED] autorització per la reconstrucció d'un cobert en estat ruïnós, entès com a edificació a [REDACTED] soterrada. Al respecte, en data 17 d'octubre del mateix any els serveis tècnics municipals van emetre informe considerant que el cobert *es podria incloure com a construcció auxiliar en el Catàleg de masies a partir de la constatació de la seva existència en el cadastre de 1952*, i que la inclusió d'aquesta construcció auxiliar al Catàleg *sí que permetria la seva reconstrucció*.

Per tots aquests motius, la propietat proposa una modificació puntual del Catàleg de masies que afecta a la fitxa c157 de Cal Peó, amb el document de *Modificació Puntual del Pla Especial Catàleg de masies i cases rurals, relativa a l'edifici Cal Peó c-157*.

En la Memòria del document s'exposen els antecedents i l'estat actual així com el planejament vigent, i la descripció de la proposta la qual consisteix en:

_actualitzar la qualificació de la fitxa de Cal Peó (codi c-157), de Sistema d'espais lliures, *Parc del Cardener* (clau D.4), a Zona agrícola de la Sèquia (clau 12.2), de manera que es reconegui l'ús admès d'habitatge familiar.

_incloure a la fitxa c-157 el cobert semi-soterrat existent a la finca, com a edificació auxiliar, atès que és tracta d'una construcció reflectida en el Cadastre de 1952.

El document conté a més de la memòria descriptiva i justificativa, la fitxa modificada i la documentació gràfica necessària amb els plànols normatius modificats. Atesa la naturalesa de la modificació puntual proposada, que no modifica les condicions generals establertes pel Pla especial vigent, es justifica la no necessitat de pla d'etapes, estudi econòmic i financer, memòria social, ni de noves mesures de mobilitat sostenible o una nova avaluació ambiental.

Així mateix, a més de l'actualització de la qualificació urbanística, la incorporació de l'ús d'habitatge i la inclusió del volum auxiliar, la modificació de la fitxa inclou l'actualització de la descripció de l'edificació principal, així com de l'edificació auxiliar, i la renovació de les coordenades UTM d'acord amb el sistema de referència ETRS89, preceptiu a partir del 2015.

D'acord amb l'informe de l'arquitecte de la Secció de Planejament i Habitatge, de data 20 de desembre de 2023 un cop valorada la proposta, d'acord amb el que s'ha exposat anteriorment, es proposa l'aprovació inicial del Pla especial i sol·licitar informes als organismes següents:

_Agència catalana de l'aigua

Fonaments de dret

1. Objecte

D'acord amb l'article 67 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en desenvolupament de les previsions del planejament urbanístic general, es poden aprovar plans especials urbanístics si són necessaris per a assolir les finalitats que s'assenyalen, entre elles g) La identificació i la regulació de les masies, cases rurals i altres edificacions a què fan referència els articles 47.3 i 50.

En aquest cas, com consta a la memòria, l'objectiu principal del Pla especial és adequar la fitxa Cal Peó (c-157) en correspondència amb la nova zonificació i definició d'usos del POUM, i incorporar una edificació auxiliar existent abans del 1952. En aquest sentit, com s'informa pels tècnics municipals, la proposta no altera les determinacions del Pla especial, ni suposa cap impacte o efecte advers respecte la regulació actual del mateix.

El contingut del Pla especial s'ha d'ajustar a la seva finalitat (art. 94 Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei Urbanisme). En aquest cas compta amb una memòria descriptiva i justificativa, la fitxa modificada i la documentació gràfica necessària amb els plànols normatius modificats. Atesa la naturalesa de la modificació puntual proposada, que no modifica les condicions generals establertes pel Pla especial vigent, es justifica la no necessitat de pla d'etapes, estudi econòmic i financer, memòria social, ni de noves mesures de mobilitat sostenible o una nova avaluació ambiental.

2. Tramitació

La tramitació dels Plans especials urbanístics s'ha de dur a terme d'acord amb el procediment que s'estableix a l'article 85 TRLU. Així, un cop aprovat inicialment el Pla s'haurà de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes, a l'efecte de què puguin formular-se al·legacions i, alhora, sol·licitar informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, si s'escau.

En relació a l'avaluació ambiental, d'acord amb l'apartat 6d de la Disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, ens trobem en el cas de *plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable que no qualifiquin sòl, si llur contingut es restringeix a l'establiment d'actuacions executables directament sense requerir el desenvolupament de projectes d'obres posteriors, no s'aplica cap procediment d'avaluació ambiental estratègica*.

D'acord amb l'apartat 2c de l'Annex 1 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, en data 20 de setembre de 2023 es va sol·licitar a l'òrgan ambiental resolució a efectes de declarar la no-subjecció del Pla a avaluació ambiental. En data 16 d'octubre de 2023 l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental resol que la modificació puntual del Pla especial no té efectes significatius sobre el medi ambient i, per tant, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica.

Així mateix, com a informes als organismes externs, tal i com informa l'arquitecte de la Secció de Planejament i Habitatge, se n'haurà de sol·licitar a l'Agència catalana de l'aigua i a la Comissió territorial d'Urbanisme a la Catalunya Central.

Quant a la informació pública, l'article 23.1.b) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, disposa que s'ha de convocar mitjançant edictes a inserir al butlletí oficial que correspongui i en la premsa periòdica, essent suficient, quan es tracta de plans urbanístics derivats, inserir l'edictes en un dels diaris de més divulgació en l'àmbit municipal al qual es refereixi el projecte en tramitació.

3. Competència

L'article 21.1 lletra j), en relació amb el 22.2.c), de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, i l'article 53.1 s) del DL 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local, atribueixen a l'Alcalde les aprovacions dels instruments de planejament de desenvolupament del planejament general no expressament atribuïdes al Ple.

Mitjançant resolució núm. 11376, de 23 de juny de 2023 i publicada al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona en data 27 de juny de 2023, l'alcalde va delegar en la Junta de Govern Local la competència d'aprovació dels instruments de planejament de desenvolupament del planejament general no expressament atribuïts al ple.

Vist l'informe jurídic emès per la cap de la secció de Gestió Urbanística de data 21 de desembre de 2023

És per això que proposo que la Junta de Govern Local adopti els següents:

ACORDS:

“1r. Aprovar inicialment la “Modificació Puntual del Pla Especial Catàleg de Masies i Cases rurals, relativa a l'edifici Cal Peó”, de conformitat amb allò que disposa l'article 85.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovada pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

2n. Exposar al públic el Pla especial inicialment aprovat, amb tota la documentació que l'integra, durant un termini d'un mes, a comptar des del dia hàbil següent al de la darrera publicació del corresponent anunci en el Butlletí Oficial de la Província i en un dels diaris de més circulació, i en els mitjans telemàtics, als efectes de presentació d'al·legacions, tal com ho disposa l'article 85.4 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, i article 23.1.b) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

3r. Sol·licitar informe a l'Agència Catalana de l'Aigua, de conformitat amb allò que disposa l'art. 85.5 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

4t. Donar Compte d'aquest Dictamen a la Comissió informativa de Territori, a l'efecte del seu coneixement, en la propera sessió que tingui lloc.”

La qual cosa us comunico, tot indicant-vos que aquest acte és de tràmit, no definitiu en via administrativa, i per tant, no és susceptible de recurs, i així sense perjudici que pugueu exercitar el que estimeu procedent, de conformitat amb el que disposa els articles 40.2 i 45.1 de la Llei 39/2015 de l'1 d'octubre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

L'expedient es podrà examinar a l'Oficina d'Activitat Econòmica (OAE), situada a la Plaça Major núm. 1 de Manresa, dilluns: de 9 a 18h; dimarts, dimecres, dijous i divendres: de 9 a 15h (horari general del 16 de setembre al 30 de juny). Cal demanar cita prèvia al 938782401. També es podrà consultar telemàticament a la pàgina web municipal: www.manresa.cat.

El secretari general,

Signat electrònicament
per: ROSA GOMA
BATRIU
Data: 29/12/2023
11:51:03
Raó: Signatura
Lloc: Manresa

Servei del Territori
Planejament i Habitatge
PLA.PES 2023/05

ANUNCI

Carles Garcia Estany, tinent d'alcalde, regidor delegat d'urbanisme i mobilitat de l'Ajuntament de Manresa, per a coneixement general i als efectes oportuns, faig públic el següent:

Que el 29 de desembre de 2023, la Junta de Govern Local va prendre els acords que es transcriuen a continuació:

“1r. Aprovar inicialment la *“Modificació Puntual del Pla Especial Catàleg de Masies i Cases rurals, relativa a l'edifici Cal Peó”*, de conformitat amb allò que disposa l'article 85.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovada pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

2n. Exposar al públic el Pla especial inicialment aprovat, amb tota la documentació que l'integra, durant un termini d'un mes, a comptar des del dia hàbil següent al de la darrera publicació del corresponent anunci en el *Butlletí Oficial de la Província* i en un dels diaris de més circulació, i en els mitjans telemàtics, als efectes de presentació d'al·legacions, tal com ho disposa l'article 85.4 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, i article 23.1.b) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

3r. Sol·licitar informe a l'Agència Catalana de l'Aigua, de conformitat amb allò que disposa l'art. 85.5 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

4t. Donar Compte d'aquest Dictamen a la Comissió informativa de Territori, a l'efecte del seu coneixement, en la propera sessió que tingui lloc.”

La qual cosa us comunico, tot indicant-vos que aquest acte és de tràmit, no definitiu en via administrativa, i per tant, no és susceptible de recurs, i així sense perjudici que pugueu exercitar el que estimeu procedent, de conformitat amb el que disposa els articles 40.2 i 45.1 de la Llei 39/2015 de l'1 d'octubre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

L'expedient es podrà examinar a l'Oficina d'Activitat Econòmica (OAE), situada a la Plaça Major núm. 1 de Manresa, dilluns: de 9 a 18h; dimarts, dimecres, dijous i divendres: de 9 a 15h (horari general del 16 de setembre al 30 de juny). Cal demanar cita prèvia al 938782401. També es podrà consultar telemàticament a la pàgina web municipal: www.manresa.cat.

El Tinent d'alcalde, regidor delegat d'Urbanisme i Mobilitat

Signat electrònicament
per: CARLES GARCIA
ESTANY
Data: 29/12/2023
11:16:27
Raó: Signatura
Lloc: Manresa

Envejecimiento del gigante asiático

La caída demográfica amenaza el contexto económico de China

El recorte de población por segundo año consecutivo empuja al país a problemas con la mano de obra y las pensiones en el futuro

ADRIÁN FONCILLAS
Pekín

La población china suma ya dos años en números rojos. La India le relevó ya como primera potencia demográfica y no se intuye el fin a una caída que empuja al país a un contexto económico muy delicado de mano de obra declinante y tensiones en el sistema de pensiones. Si uno piensa en los chinos como una masa uniforme que solo se mueve a impulsos del Gobierno, puede echar un vistazo a su olim-

pico pasotismo de las desesperadas peticiones.

Hacia tiempo que China temía que menguara de nuevo tras aquellas hambrunas del Gran Salto Adelante que diezmaron al país en 1961. Ocurrió el pasado año, con un recorte de 850.000 habitantes. Y este año, lejos de corregirse, el saldo negativo ha trepado a los 2,08 millones. Más récords negativos: su tasa de natalidad ha caído en un año de los 6,77 niños por mil habitantes a los 6,39, la más baja desde la fundación de la República Popular en 1949. Son 9,02 millones de

nacimientos en 2023 frente a los 9,56 del anterior ejercicio.

Las muertes del último año, 690.000 superiores al del anterior, dan luz al misterio de la factura que se cobró a principios de año la voladura de diques contra el covid y el inmediato tsunami de contagios en un país que no lo había conocido. Esas casi 700.000 muertes, la más que probable cifra total que causó la pandemia en China, son bastante más verosímiles que los ridículos números oficiales, pero certifican que aquella política tan denostada en Occidente evitó una

Alex Plaveski / Efe / EPA



Un hombre y su hijo en Shanghái.

mortandad. Estados Unidos, con una cuarta parte de la población china, sufrió 1,2 millones de fallecidos. Con esa proporción, a China le tocaban cinco millones.

Esfuerzos baldíos

Los esfuerzos de Pekín por estimular la natalidad son baldíos. China jubiló la política del hijo único en 2015. Primero permitió la parejita y después el trío. Esperaba

un baby boom y encontró un repunte tímido y efímero antes del regreso de las caídas. Lo ha intentado casi todo: ayudas a la vivienda, descuentos fiscales, bajas de maternidad... También apelaciones al patriotismo. El presidente, Xi Jinping, ha subrayado la urgencia de que la mujer recupere los viejos roles domésticos y desde Pekín se han diseñado políticas para promover la cultura del matrimonio y la familia. La prensa nacional ha animado a todos a participar en «el rejuvenecimiento de la nación».

Aquella vasta mano de obra barata que alimentó en las fábricas el milagro económico se desvaneció. El sector en edad de trabajar, entre los 16 y los 59 años, se contrajo el pasado año en 10,75 millones de efectivos, según la Oficina Nacional de Estadísticas. Los jubilados en 2035 habrán superado los 4,00 millones, 120 millones por encima de la población estadounidense total. La Academia de Ciencias Sociales calcula que entonces se verá la caja de las pensiones. ■

ANUNCIOS OFICIALES

Ajuntament de Manresa

ANUNCI

Carles Garcia Estany, tinent d'alcalde, regidor delegat d'urbanisme i mobilitat de l'Ajuntament de Manresa, per a coneixement general i als efectes oportuns, faig públic el següent:

Que el 29 de desembre de 2023, la Junta de Govern Local va prendre els acords que es transcriuen a continuació:

• 1r. Aprovar inicialment la "Modificació Puntual del Pla Especial Catàleg de Masies i Cases rurals, relativa a l'edifici Cal Pedó", de conformitat amb allò que disposa l'article 85.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovada pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

• 2n. Exposar al públic el Pla especial inicialment aprovat, amb tota la documentació que l'integra, durant un termini d'un mes, a comptar des del dia hàbil següent al de la darrera publicació del corresponent anunci en el Butlletí Oficial de la Província i en un dels diaris de més circulació, i en els mitjans telemàtics, als efectes de presentació d'al·legacions, tal com ho disposa l'article 85.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i article 23.1.b) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

• 3r. Sol·licitar informe a l'Agència Catalana de l'Aigua, de conformitat amb allò que disposa l'art. 85.5 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

• 4t. Donar Compte d'aquest Dictamen a la Comissió Informativa de Territori, a l'efecte del seu coneixement, en la propera sessió que tingui lloc."

La qual cosa us comunico, tot indicant-vos que aquest acte és de tràmit, no definitiu en via administrativa, i per tant, no és susceptible de recurs, i així sense perjudici que pugueu exercitar el que estimeu procedent, de conformitat amb el que disposa els articles 40.2 i 45.1 de la llei 39/2015 de l'1 d'octubre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

L'expedient es podrà examinar a l'Oficina d'Activitat Econòmica (OAE), situada a la Plaça Major núm. 1 de Manresa, dilluns: de 9 a 18h; dimarts, dimecres, dijous i divendres: de 9 a 15h (horari general del 16 de

setembre al 30 de juny). Cal demanar cita prèvia al 938782401. També es podrà consultar telemàticament a la pàgina web municipal: www.manresa.cat.

Manresa,
29 de desembre de 2023
El Tinent d'alcalde, regidor delegat
d'Urbanisme i Mobilitat
Carles Garcia Estany

Lingue, S.A.

REDUCCIÓN DE CAPITAL

La Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas celebrada el 27/12/2023 acordó, por unanimidad, reducir el capital social de la compañía en 40.320,00 euros mediante disminución del valor nominal de las acciones y con devolución de dicho importe por reintegro de aportaciones a los socios. Dicha devolución será ejecutada una vez cumplidos los requisitos establecidos a tal efecto en la Ley de Sociedades de Capital. Los acreedores que de acuerdo con dicha ley estén legitimados, podrán ejercitar su derecho de oposición en el plazo de un mes.

Barcelona
a 15 de Enero de 2024.
Joan Morros Ródenas
Administrador Solidario

Ajuntament de Barcelona

ANUNCI

Exp. núm. 23PL17021

La Comissió de Govern, en sessió celebrada el 21 de desembre de 2023, ha adoptat el següent acord:

"APROVAR inicialment, de conformitat amb l'article 68 de la Carta Municipal de Barcelona, la Tercera modificació puntual del pla especial urbanístic per a la concreció dels usos dels nous equipaments (7a), l'ordenació de les edificacions i volumetries, a l'àmbit del recinte de la fundació privada de l'Hospital de la Santa Creu i Sant Pau de Barcelona per a la regulació del subsector A, al districte d'Horta - Guinardó, d'iniciativa privada de la Fundació Privada de l'Hospital de la Santa Creu i Sant Pau. EXPOSAR-LO al públic pel termini d'un mes; SOTMETRE'L al Consell Municipal per a la seva aprovació definitiva i DONAR-NE compte a la Comissió d'Ecologia,

Urbanisme, Mobilitat i Habitatge."

D'acord amb l'article 23 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, amb l'article 70 ter de la Llei Reguladora de les Bases del Règim Local i amb l'article 83.2 de la Llei del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, la documentació de l'expedient administratiu de referència restarà exposada al públic pel termini d'un mes, a través de:

Electrònicament
<https://ajuntament.barcelona.cat/informaciourbanistica/cerca/>
[Introduint el número d'expedient que figura a aquesta publicació al camp "Cerca de planejament"]

Presencialment
Al Departament d'Informació i Documentació de la Gerència d'Ecologia Urbana, contactant amb Atenció en Línia, mitjançant:
<https://w110.bcn.cat/APPS/irconsultesW>
o bé continuant l'execució:
<https://d07.detal-4689directo-0>

Dins el termini esmentat, que començarà a comptar a partir de l'última de les dues publicacions obligatòries (al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i a un dels diaris de més divulgació), podeu examinar-lo i presentar les al·legacions que considereu pertinents.

Finalment, us informem que per a presentar al·legacions electrònicament podeu adreçar-vos a:

<https://ajuntament.barcelona.cat/allegacionsplanejament>

Barcelona,
15 de gener de 2024.
EL SECRETARI GENERAL,
Jordi Cases i Pallarès

Ajuntament de Badia del Vallès

ANUNCI

En el Ple de l'Ajuntament en data 29 de novembre de 2023 s'acorda aprovar el Pla per a la gestió i la dinamització comercial de Badia del Vallès.

Havent-se instruït pels serveis competents d'aquest Ajuntament, expedient

d'aprovació del Pla per a la gestió i la dinamització comercial de Badia del Vallès amb una vigència de quatre anys, es sotmet a informació pública per un termini de trenta dies en el Butlletí Oficial de la Província, en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i en un dels mitjans de comunicació escrita diària.

Al seu torn, estarà a la disposició dels interessats a la seu electrònica d'aquest Ajuntament (<http://badiaadelvalles.sedelectronica.es>)

Badia del Vallès,
15 de gener de 2024
L'alcaldeessa,
Eva Menor Cantador

Generalitat de Catalunya

Departament de Territori

ANUNCI

Expedient: 2018 / 066163 / C

En data 20 de desembre de 2023, la Comissió de Territori de Catalunya va acordar aprovar inicialment el Pla director urbanístic de l'activitat econòmica Sant Marçal Vies, que afecta els municipis de Castellet i la Gornal, l'Arboç i Castells de la Marca. Així mateix, ha acordat exposar l'expedient a informació pública, per un termini de 45 dies, mitjançant la publicació d'edictes al DOGC, a la inserció d'un anunci en dos dels diaris de més divulgació en l'àmbit municipal o supramunicipal, a la web del Departament de Territori i al Tauler electrònic de la Generalitat de Catalunya.

La secretària de la Comissió de Territori de Catalunya
Mercè Albiol i Núñez

Generalitat de Catalunya

Departament de Territori

Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat

Subdirecció General de Coordinació i Expropiacions

EDICTE

d'11 de gener de 2024, pel qual es dona

publicitat a la resolució que assenyalava els dies per a la redacció d'actes prèvies a l'ocupació de les finques afectades d'expropiació per l'execució del Projecte: PC-BNT-21035 "Camí bici a la TV-3141 del PK 0+560 al 4+960. Reus - Cambrils", dels termes municipals de Cambrils, Reus, Vinyols i els Arcs i Riudoms.

Atès que s'ha publicat la relació dels béns i els drets afectats per l'execució del Projecte: PC-BNT-21035 "Camí bici a la TV-3141 del PK 0+560 al 4+960. Reus - Cambrils", dels termes municipals de Cambrils, Reus, Vinyols i els Arcs i Riudoms, al DOGC núm. 9060, de 14 de desembre de 2023, i al diari el Periódico, de 14 de desembre de 2023, d'acord amb el que estableix l'article 17 i següents de la Llei d'expropiació forçosa en relació amb l'article 56 del seu reglament i portant implícita la declaració d'urgent ocupació en l'aprovació del projecte, segons el que determina l'article 19 del Decret legislatiu 2/2009, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Carreteres, el Departament de Territori ha resolt, d'acord amb el que preveu l'article 52, conseqüència 2 de la Llei esmentada, assenyalant el 30 de gener de 2024 a Reus i Vinyols i els Arcs; l'1, 5 i 6 de febrer de 2024 a Cambrils, per procedir a la redacció de les actes prèvies a l'ocupació dels béns i els drets que s'expropien.

Aquest assenyalament s'ha de notificar als interessats convocats, que són els que consten a la relació exposada al tauler d'anuncis de l'Ajuntament corresponent. També es pot consultar aquest edicte seguint aquest enllaç: <https://tauler.seu.cat/ini.do?idens=1>

Han d'assistir a l'acte els titulars dels béns i els drets afectats, personalment o representats per persona autoritzada, aportant els documents acreditatius de la seva titularitat i l'últim rebut de la contribució que correspon al bé afectat, i poden fer-se acompanyar, a compte seu, de perits i/o notari.

El lloc de reunió són les dependències dels Ajuntaments de Reus, Vinyols i els Arcs, Riudoms i Cambrils. Tot seguit els assistents es traslladaran, si escau, als terrenys afectats, per tal de redactar les actes.

Barcelona,
11 de gener de 2024
Alfred Rulló Gómez
Cap del Servei d'Expropiacions



Identificació de l'expedient

Informe urbanístic de l'expedient UDPH2024000233 sobre la Modificació puntual del Pla especial Catàleg de masies relativa a l'edifici Cal Peó C-157. Terme municipal de Manresa.

Expedient TEU: 2023/081786/N.

Antecedents

El 13 de gener de 2024, els Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Territori, remeten la sol·licitud de l'Ajuntament de Manresa d'emissió d'informe sectorial, en relació a l'article 85 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

Altres antecedents

L'Agència Catalana de l'Aigua ja ha informat en diferents expedients en base al catàleg de masies de Manresa:

- **UDPH2008005147**. Pla especial urbanístic del catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, TM Manresa.
- **UDPH2013001083**. Modificació puntual del pla especial del catàleg de masies i cases rurals i text refós, TM Manresa.

Situació

La modificació puntual del pla especial de masies de Manresa se centra en la masia Cal Peó, la qual se situa prop del límit amb el terme municipal de Sant Joan de Vilatorrada.

Les coordenades de situació UTM (fus 31N, datum ETRS89) són:

- X. 401.077
- Y. 4.622.439

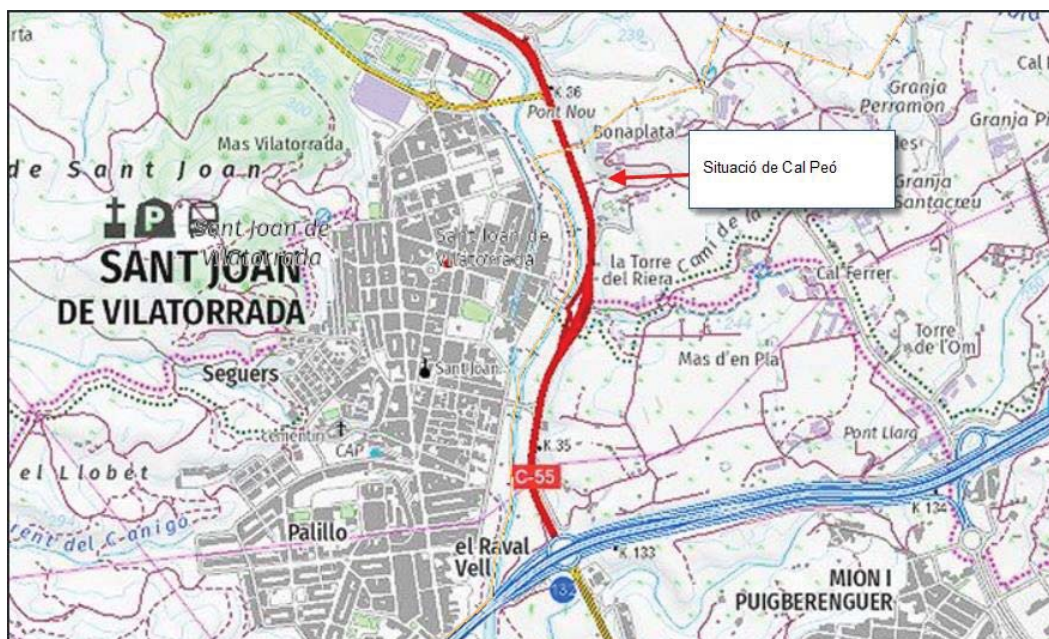


Figura 1. Situació de Cal Peó.

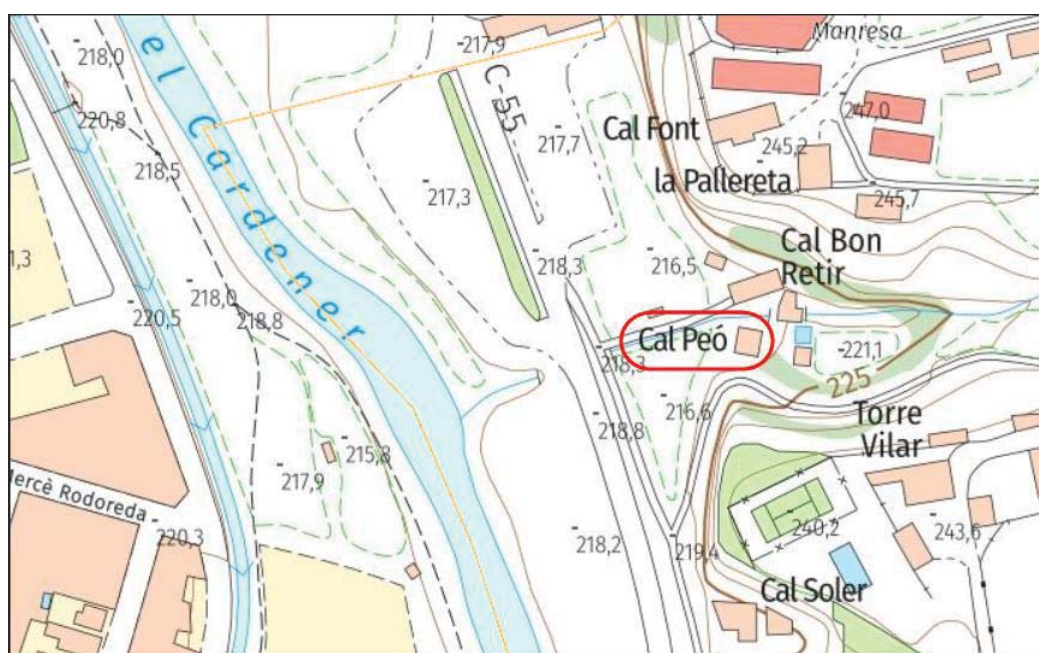


Figura 2. Situació de detall de Cal Peó.

Projecte de modificació puntual del pla especial del catàleg de masies

La proposta de modificació de la fitxa C-157 «Cal Peó» del Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable consisteix en:

- Actualitzar les coordenades UTM de situació d'acord amb el sistema de referència geodèsic ETRS89.
- Actualitzar la qualificació urbanística de l'emplaçament d'acord amb la del POUM vigent.

- Actualitzar la descripció de l'edificació principal d'acord amb la realitat actual i la fotografia que ja consta a la fitxa perquè l'acabat de les façanes que s'hi descriu ha canviat.
- Incorporar la construcció auxiliar (cobert) existent ja que és anterior a l'any 1956 i descriure'n la superfície i l'estat de conservació d'acord amb les graduacions de la fitxa.
- Incorporar la descripció de la construcció auxiliar (cobert) existent a l'apartat «Altres aspectes».
- Incorporar l'ús d'«Habitatge familiar» a la llista dels usos admesos a la finca d'acord amb el quadre inclòs a l'article 396.1 de les Normes urbanístiques del POUM vigent, referir el dit article i especificar que ja no cal la redacció de cap pla especial urbanístic per a concretar els usos segons les determinacions del planejament general vigent.
- Incorporar una fotografia de la construcció auxiliar (cobert) existent.

Marc legal

Aquest informe s'emet d'acord amb la sol·licitud efectuada per l'Ajuntament de Manresa i, en compliment de l'article 85 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, l'article 19 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i de l'article 15 de la Llei catalana 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, en el marc legal establert en els articles 106 i 115 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament d'urbanisme. L'article 106 regula el contingut de l'avanç de l'instrument de planejament i, el 115, el procediment de l'avaluació ambiental dels plans urbanístics. En concret, l'apartat (d) de l'article 106 regula la necessitat de presentar un informe ambiental preliminar en els casos en què l'instrument de planejament estigui sotmès a avaluació ambiental, per tal que *l'òrgan ambiental pugui determinar l'amplitud, el nivell de detall i el grau d'especificació de l'informe de sostenibilitat ambiental*.

Cal tenir en compte el marc legal europeu establert per la *Directiva Marc de l'Aigua (2000/60/CE) (DOCE, 2000) (en endavant, DMA)* transposada a l'ordenament jurídic estatal, en el text refós de la *Llei d'aigües 1/2001 de 20 de juliol*, mitjançant l'article 129 de la *Llei 62/2003 de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre de 2003)*. Aquesta normativa estableix un marc d'actuació comú en la gestió de l'aigua a tots els Estats membres de la Unió Europea. L'aigua deixa de ser vista exclusivament com a recurs, i és contemplada com a element bàsic dels ecosistemes hídrics, i part fonamental per al sosteniment d'una bona qualitat ambiental que, alhora, garanteix el recurs. En aquesta normativa, els aspectes biològics, i també els hidromorfològics, prenen rellevància en la diagnosi integrada de la qualitat, juntament amb els ja tradicionalment usats indicadors fisicoquímics i substàncies prioritàries o contaminants tòxics i persistents (alguns, de nova inclusió). La DMA proposa la regulació de l'ús de l'aigua i dels espais associats a partir de la capacitat que aquests tenen per suportar diferents tipus de pressions i impactes. D'aquesta manera, es pretén promoure i garantir l'explotació i ús del medi de manera responsable, racional i sostenible.

Cal Peó es troba sobre la massa d'aigua subterrània *Detrítics terciaris del Llobregat mig*, la qual presenta un estat dolent (per l'any 2021), conformat per un estat químic dolent i un estat quantitatiu bo. En cap cas la modificació puntual del POUM podrà agreujar l'estat de la massa, prenent si s'escau, les mesures necessàries per millorar l'estat.

Domini públic hidràulic, zona de policia i zona de servitud.

Les lleres públiques properes a Cal Peó són el riu Cardener, el qual se situa a 95 m a l'oest i un torrent innominat situat a 6 m al nord.

Tal com les defineix l'article 5 del TRLA, les lleres de domini privat són aquelles per on hi discorre ocasionalment aigua de pluja i, des del seu origen, travessen només finques particulars. Pel que fa a les obres i actuacions que s'autoritzen en aquestes lleres, s'aplicarà el que s'estableix a l'article 5 del TRLA.

L'article 6 del RDPH defineix els marges com els terrenys que llinden amb les lleres públiques, i estableix que, en tota la seva extensió longitudinal, els marges estan subjectes a:

- a) una zona de servitud de 5 m d'amplada per a ús públic, regulada al RDPH.
- b) una zona de policia de 100 m d'amplada on es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que s'hi desenvolupin.

La zona de servitud té les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH, i ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i ser apta i practicable en tot moment. Qualsevol actuació en zona de servitud estarà sotmesa al que s'especifica a l'article 7.2 del RDPH. La plantació d'espècies arbòries en aquesta zona requerirà l'autorització de l'ACA.

Per realitzar obres en zona de policia de lleres cal disposar de l'autorització de l'ACA, a no ser que el Pla d'Ordenació Urbana corresponent, o d'altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració, hagin estat ja informats per l'ACA i s'hagin recollit les previsions formulades en aquests informes (article 78.1 RDPH). Totes aquestes obres es regiran pel que estableixen els articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.

En qualsevol cas, totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que tinguin l'autorització expressa d'aquest Organisme, fora dels casos en què l'informe exclogui expressament aquesta necessitat.

Els articles 70 a 81 de les determinacions normatives del **Pla de gestió del districte de conca fluvial a Catalunya (PGDCFEC)**, aprovades per Decret 91/2023, de 16 de maig, estableixen un seguit de criteris pel desenvolupament d'activitats dins de la zona de flux preferent i l'execució d'obres en zona de domini públic hidràulic o en zona de policia de lleres, àmbits en què l'ACA té competències.

Aquestes disposicions són complementàries de la regulació continguda en els articles 9 bis, ter i quàter, 14 bis i 126 del Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH), que estableixen una regulació per a noves instal·lacions o activitats situades en zona de flux preferent o en zona inundable, així com criteris específics de disseny i conservació d'obres de protecció, modificacions de lleres i obres de pas.

La zona de flux preferent (ZFP) és aquella zona constituïda per la unió de la zona o zones de la via d'intens desguàs (on es concentra preferent el flux) i la zona que per l'avinguda de 100 anys de període de retorn es puguin produir greus danys sobre les persones i bens.

Es considera que poden produir greus danys sobre les persones i els béns quan les condicions hidràuliques durant l'avinguda satisfacin un o més dels següents criteris:

- a) Que el calat superior a 1 m.
- b) Que la velocitat sigui superior a 1 m/s.
- c) Que el producte de les dues variables sigui superior a 0,5 m²/s.

La via d'intens desguàs és la zona per la qual passaria l'avinguda de 100 anys de període de retorn sense produir una sobrelevació més gran que 0,3 m, respecte a la cota de la làmina d'aigua que es produiria amb aquesta mateixa avinguda considerant tota la plana d'inundació existent. La sobrelevació anterior podrà, a criteri de l'organisme de conca,

reduir fins a 0,1 m quan l'increment de la inundació pugui produir greus perjudicis o augmentar-se fins a 0,5 m en zones rurals o quan l'increment de la inundació produeixi danys reduïts.

Els càlculs hidrològics i hidràulics es faran d'acord amb el que estableix el document tècnic "**Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local**", aprovat per l'ACA.

Abastament d'aigua

La memòria presentada no fa cap esment en relació a l'abastament de Cal Peó. Tampoc indica si actualment la masia resta habitada. En tot cas, tant si està habitada com si s'ocupa en un futur indeterminat, el consum d'aigua no es considera destacable. En cas de connectar-se a la xarxa d'abastament, caldrà disposar del permís de connexió.

El municipi de Manresa, en el moment de redactar aquest informe, se situa en un escenari d'emergència I. En aquest estat, els volums lliurats per a abastament de població no poden superar en Emergència I una dotació màxima equivalent de 200 litres per habitant i dia, incloent les fraccions servides des dels recursos propis municipals.

Resta prohibit l'ús d'aigua per al reg de jardins i zones verdes, tant de caràcter públic com privat. Només s'admet:

- el reg públic de supervivència d'arbrat i jardins botànics amb aigües regenerades procedents de depuradora o d'aigües freàtiques, sempre que, en aquest darrer cas, es comprovi mitjançant una avaluació hidrogeològica que no suposa una reducció de la disponibilitat d'aigua per a l'abastament domiciliari. S'ha d'utilitzar la mínima quantitat d'aigua indispensable, regar en hores de baixa insolació, i indicar l'origen de l'aigua emprada, tot indicant de manera clara i expressa que es tracta d'aigua no potable.

En cas que l'estat de sequera s'agreugi i el municipi entri en un estat d'emergència superior, caldrà tenir en compte que els volums lliurats per a l'abastament de la població no poden superar en Emergència II els 180 litres per persona i dia i, 160 en Emergència III.

En base a aquests factors, pel que fa l'abastament es considera que es pot informar favorablement la modificació puntual del pla especial del catàleg de masies de Manresa amb les condicions següents:

- L'ajuntament haurà d'impulsar les mesures d'estalvi i reutilització d'aigua que estiguin al seu abast.
- L'ajuntament, com a competent en l'abastament municipal, haurà de garantir en condicions de normalitat, la suficiència de la xarxa per prestar servei a la possible nova demanda generada per l'habitatge de Cal Peó.
- En el cas d'activació del Pla Especial de Sequera (PES), caldrà aplicar les restriccions corresponents a cada escenari previst al pla esmentat per tal de garantir el subministrament.

Es recorda que en cas que es pretengui utilitzar aigua de captació, caldrà que aquesta resti inscrita en el Registre d'Aigües de l'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb el que estableix el Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat pel *Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril*.

Sanejament

La modificació plantejada del POUM vigent no suposa, a priori, un augment de generació d'aigües residuals. Únicament en el cas que s'habiti la masia de Cal Peó es poden generar aigües residuals. En tot cas, caldrà que es tingui en compte l'article 100.1 del RDL 1/2001, *"Resta prohibit, amb caràcter general, l'abocament **directe o indirecte** d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, excepte que es compti amb la prèvia autorització administrativa"*.

Les masies o cases rurals que no es trobin connectades a la xarxa pública de sanejament haurà de complir els criteris establert a la Instrucció Aplicable al Sanejament Autònom aprovat pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua amb data 20 de novembre de 2008 i disponible a la seva pàgina web.

En general, les masies que ampliïn les seves edificacions i que generin aigües residuals, hauran de tenir un sistema de tractament de les aigües residuals per la qual hauran de disposar de la corresponent autorització d'abocament emesa per aquesta Agència.

En el cas de noves connexions a la xarxa municipal de clavegueram i de conformitat amb l'article 78 del Reglament del domini públic hidràulic, aprovat pel *Reial decret 849/1986, de 11 d'abril*, l'Ajuntament haurà de comunicar a l'Agència Catalana de l'Aigua els projectes d'urbanització que se'n puguin derivar del de la modificació puntual del POUM associada. En aquest moment el promotor de les urbanitzacions, d'acord amb les previsions de la vigent legislació urbanística de Catalunya i del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya, ha d'assumir els costos de les actuacions necessàries per tal de connectar les instal·lacions d'evacuació de les seves aigües residuals als sistemes públics de sanejament i està obligada a aportar a l'Agència Catalana de l'Aigua la part proporcional del cost d'inversió de les infraestructures de sanejament que li donaran servei, de conformitat amb l'Agència.

En aquest sentit, d'acord amb l'article 11 de la *Llei 2/2021, del 29 de desembre*, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient, s'imposa una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents o a les previstes en el programa de sanejament d'aigües residuals urbanes o en l'instrument de planificació hidrològica vigent, amb relació a les actuacions urbanístiques següents: de nova urbanització, de reforma o renovació de la urbanització, quan comportin un increment de generació d'aigües residuals, sigui com a conseqüència d'una major edificabilitat o densitat de l'ús urbanístic o com a conseqüència d'un canvi de l'ús urbanístic, o de canvis en el sòl no urbanitzable que impliquin un increment d'aigües residuals

Hidrologia-hidràulica. Inundabilitat

La memòria presentada no adjunta cap estudi d'inundabilitat associada a l'àmbit de Cal Peó.

Consultada la PEF, planificació d'espais fluvials, resta definida la inundabilitat associada al riu Cardener, tal i com es pot veure en la figura següent:



Figura 3. Situació de Cal Peó respecte la zona inundable associada al període de retorn de 500 anys del riu Cardener.

Pel que fa al torrent proper innominat, no està definida la inundabilitat. La modificació puntual del Pla especial del catàleg de masies referent a la masia de Cal Peó haurà de demostrar la compatibilitat dels usos amb els articles 9 i 14 del *Reglament del Domini Públic Hidràulic* (Reial Decret 849/1986 de l'11 d'abril, darrera modificació 9 de novembre de 2018).

En cas de que per demostrar l'esmentada compatibilitat, sigui necessari redactar un estudi d'inundabilitat, es seguirà l'establert a la "**Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local**" (Agència Catalana de l'Aigua. Març 2003).

Conclusions

De conformitat amb tot l'exposat en aquest informe, s'informa amb les següents consideracions:

- En relació a l'abastament, s'informa FAVORABLEMENT, segons les consideracions realitzades en aquest informe i en base a l'estat de sequera vigent, i amb les condicions següents:
 - o L'ajuntament haurà d'impulsar les mesures d'estalvi i reutilització d'aigua que estiguin al seu abast.
 - o L'ajuntament, com a competent en l'abastament municipal, haurà de garantir en condicions de normalitat, la suficiència de la xarxa d'abastament actual del municipi per prestar servei a la possible nova demanda generada per la masia de Cal Peó de Manresa.
 - o Caldrà aplicar les restriccions corresponents a cada escenari previst al Pla Especial de Sequera (PES) per tal de garantir el subministrament.
- En relació al sanejament, s'informa FAVORABLEMENT, amb les consideracions realitzades en el cos de l'informe.
- En relació a la inundabilitat, s'informa FAVORABLEMENT respecte el riu Cardener i, respecte al torrent innominat proper, caldrà demostrar la compatibilitat dels usos respecte els articles 9 i 14 del RDPH, tal i com es recull en les consideracions realitzades en el cos de l'informe.



**Agència Catalana
de l'Aigua**

En tot cas, el domini públic hidràulic no computarà a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

El Director

Signat electrònicament
per: Martín Pérez Roca
- (TCAT)
Data: 2024.02.05
13:46 02 CET
Raó: Tècnic de les
Demarcacions
Territorials de Tordera-
Besòs i Llobregat-Foix
Lloc: Barcelona

Per delegació (Resolució TES/1198/2019, de 3 de maig. DOGC de 8.05.19) Vist-i-plau del
Cap de la demarcació territorial

Signat electrònicament
per: Josep Maria
Aguiló Saun - (SIG)
Data: 2024.02.08
11:23:38 CET
Raó: Cap de la
Demarcació Territorial
de Llobregat-Foix i
Tordera-Besòs
Lloc: Barcelona



Generalitat de Catalunya
**Departament d'Acció Climàtica,
Alimentació i Agenda Rural**



ESTUDI D'INUNDABILITAT D'UN TORRENT INNOMINAT EN EL SEU PAS PER LA MASIA CAL PEÓ DEL TM DE MANRESA

Juny de 2024

Expedient: UDPH2024000233 (Agència Catalana de l'Aigua)
Enginyer Agrònom: ANTONI VALENTÍ I PONSÀ

ÍNDEX

1. Introducció i objectius.....	3
2. Metodologia emprada.....	7
3. Dades de partida.....	7
4. Determinació dels cabals.....	8
4.1. Fórmula general de càlcul.....	8
4.2. Dades hidromorfomètriques.....	9
4.3. Determinació del coeficient d'uniformitat, K.....	9
4.4. Determinació del coeficient escorrentiu, C.....	10
1.1. Determinació de la intensitat de la pluja corresponent a una durada de la pluja igual al temps de concen.....	3
4.5. Determinació de la intensitat de precipitació (mm / h) corresponent a una durada efectiva de la pluja D igual al temps de concentració Tc, I.....	14
4.6. Determinació dels cabals.....	15
5. Modelització hidràulica.....	16
6. Resultats hidràulics.....	18
7. Conclusions.....	19

1. Introducció i objectius

En el marc dels treballs de redacció de la Modificació puntual del *Pla especial Catàleg de masies relativa a l'edifici Cal Peó C-157 (Expedient TEU: 2023/081786/N)* del terme municipal de Manresa, es realitza el present estudi d'inundabilitat, per tal de demostrar la compatibilitat dels usos amb els articles 9 i 14 del *Reglament del Domini Públic Hidràulic (Reial Decret 849/1986 de l'11 d'abril, darrera modificació 9 de novembre de 2018)* amb l'objectiu de determinar si Cal Peó és susceptible de ser inundat per episodis de pluges amb períodes de retorn de 10, 100 i 500 anys.

L'estudi té per objecte possibilitar donar compliment al que disposa l'art. 9 (Directrius per al planejament urbanístic) del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que al seu punt 2, estableix

2. Està prohibit urbanitzar i edificar en zones inundables i en altres zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.

Aquesta disposició es desenvolupa a l'art 6. (Directriu de preservació front als riscos d'inundació) del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, que estableix:

6.1 Als efectes de l'aplicació de la directriu de planejament que estableix l'article 9.2 de la Llei d'urbanisme, dins la zona inundable, que està constituïda per la llera dels rius i rieres i per aquelles franges de terreny vinculades a la preservació del règim de corrents i de les planes d'inundació per episodis extraordinaris, s'ha de distingir la zona fluvial, la zona de sistema hídic i la zona inundable per episodis extraordinaris.

6.2 La zona fluvial és la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat. El planejament urbanístic ha de qualificar els terrenys inclosos en la zona fluvial com a sistema hidràulic i no hi pot admetre cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

6.3 La zona de sistema hídic és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 100 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

En la zona de sistema hídic el planejament urbanístic no pot admetre cap nova edificació o construcció ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda.

(...)

Per tant, es precis determinar les tres zones:

- Zona fluvial (avinguda corresponent a un període de retorn de 10 anys)
- Sistema hídic (avinguda corresponent a un període de retorn de 100 anys)
- Zona inundable per a episodis extraordinaris.

Es objecte de l'estudi el torrent innominat que discorre per Cal Peó i cobert annex fins al riu Cardener.

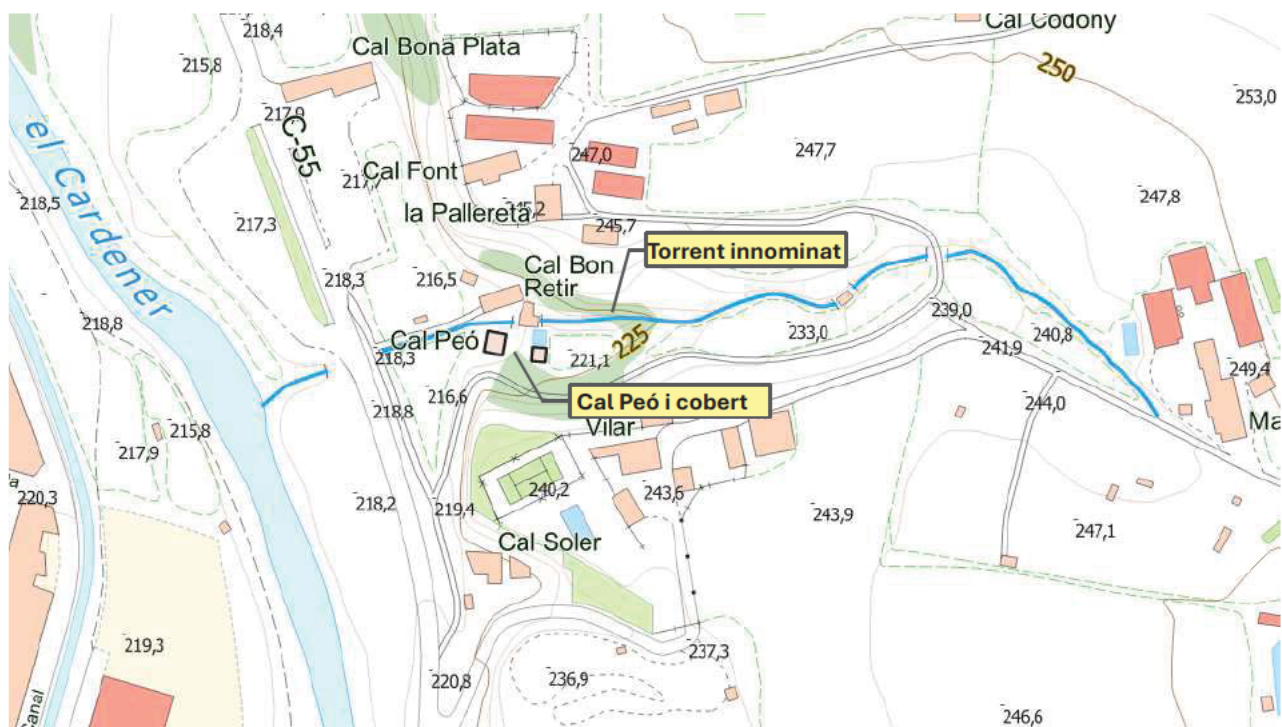


Figura 1. Pas del torrent innominat per la masia Cal Peó i cobert annex.

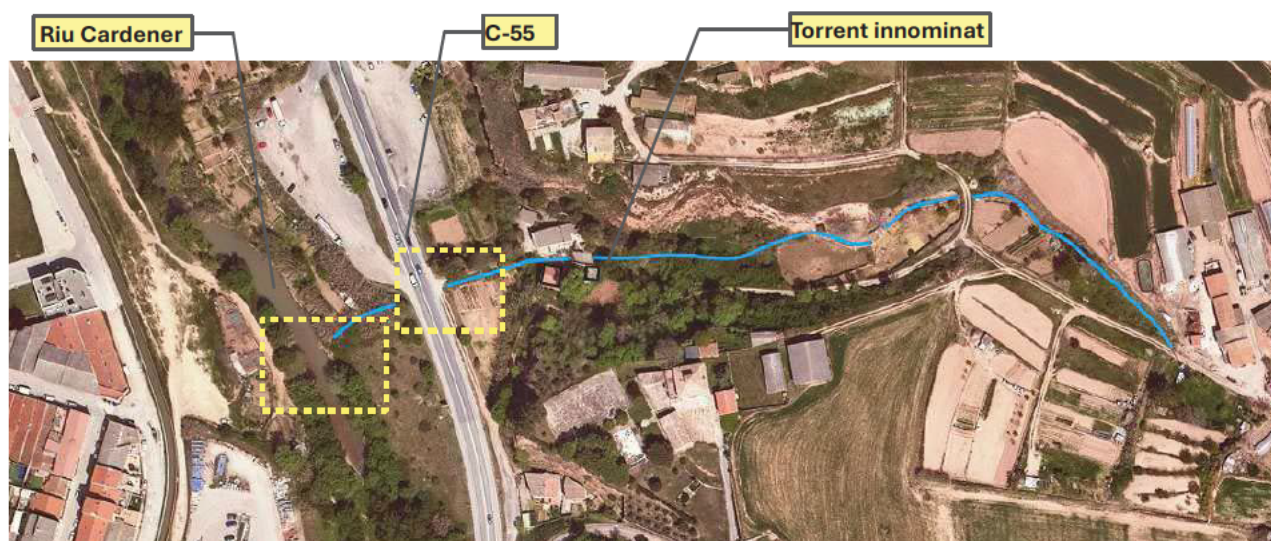


Figura 2. Vista de la zona d'intercepció del torrent amb la carretera C-55 i el riu Cardener.



Figura 3. Vista nord cap als Rasos de Peguera.



Figura 4. Vista oest cap al Coll-Baix.



Figura 5. Vista sud cap a les Muntanyes de Montserrat



Figura 6. Vista est cap a Sant Llorenç del Munt.

2. Metodologia emprada

Es realitza l'estudi seguint la metodologia definida per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), per a la realització d'aquests estudis, a la guia tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis de inundabilitat d'àmbit local", que consisteix en la determinació de l'altura de la làmina d'aigua al llarg del tram de la riera objecte del present estudi en règim gradualment variat amb el programa HEC-RAS.

L'estudi consisteix en determinar, en primer lloc, els cabals que es poden presentar en el tram de la riera objecte de l'estudi per a diferents períodes de retorn (10, 100 i 500 anys), el que es realitza a partir de les característiques topogràfiques de la conca vessant (superfície, longitud i desnivell), de les característiques del sòl i del grau d'urbanització, així com de la intensitat de la pluja de càlcul, que es funció del temps de concentració que, a la vegada, depèn de les característiques de la conca.

En segon lloc, es determina, per a cada secció, l'altura de la làmina d'aigua a partir de la expressió bàsica:

$$\text{Cabal} = \text{secció} \times \text{velocitat}$$

depenent la velocitat de la pendent motriu que, a més de la pendent geomètrica, depèn del flux, aigües amunt o aigües avall, segons el tipus de règim.

Per a determinar les seccions transversals i per a modelitzar el tram de riera objecte de l'estudi es disposa dels MDT amb malla 2x2 de l'ICGC. A partir d'aquests models i de les mesures agafades *in situ*, s'han realitzat 5 perfils transversals adoptant les cotes de la llera de la riera per a definir el perfil longitudinal.

En algunes seccions, on ha calgut ampliar lateralment l'àmbit, s'ha utilitzat la topografia a escala 1/5.000 de l'Institut Cartogràfic de Catalunya (ICC).

El càlcul es realitza en règim mixt, que considerem és el més representatiu del comportament de les avingudes.

3. Dades de partida

S'estudia el Torrent Innominat amb una conca de superfície 0.02 km² (17.239 m²) i una longitud de 303 m de curs principal.

Des del punt de vista hidrològic no es disposen d'antecedents d'altres estudis anteriors, únicament s'ha disposat de la delimitació de conques de l'Agència Catalana de l'Aigua realitzada per al Pla d'Espais Fluvials (PEF), a una escala molt superior a la del present estudi. En aquesta delimitació la conca del torrent innominat es troba inclosa dins de la conca de 260- *el Cardener*.

La conca vessant s'ha determinat sobre la cartografia de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (MET 2x2m), on s'han determinat els límits de la conca vessant, així com la longitud màxima de recorregut de l'aigua i les cotes superiors i inferiors (amb el programari Qgis).



Figura 7. Delimitació de la conca associada al Torrent Innominat.

4. Determinació dels cabals

4.1. Fórmula general de càlcul

Els cabals, per a diferents períodes de retorn, es determinen pel mètode racional:

$$Q_p = K \cdot \frac{C \cdot I \cdot S}{3,6}$$

On: Q_p = cabal punta (m^3 / s)

- K = coeficient de uniformitat
- C = coeficient d'escorriment (adimensional)
- I = intensitat de precipitació (mm / h) corresponent a una durada efectiva de la pluja D igual al temps de concentració T_c de la conca
- S = superfície de la conca (km^2)

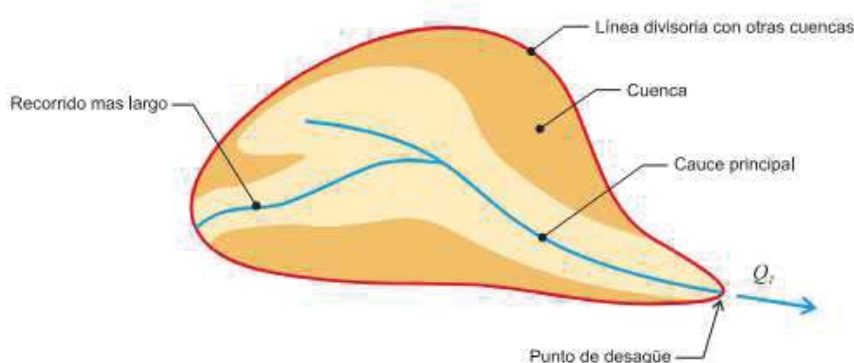


Figura 8. Esquema de la conca

4.2. Dades hidromorfològiques

Es tracta d'una conca fonamentalment agrària amb un nivell de desenvolupament urbanístic molt reduït.

Superfície de la conca (S):	0,02 km ² (17.239 m ²)
Longitud de la conca (L):	0,303 km
Cota màxima de la conca:	244 m
Cota mínima de la conca:	221 m
Pendent mitjà (j):	7,59 %

4.3. Determinació del coeficient d'uniformitat, K

4.3.1. Determinació del coeficient d'uniformitat, K

El coeficient d'uniformitat K depèn del temps de concentració (T_c) i s'obté de la següent fórmula :

$$K = 1 + \frac{T_c^{1,25}}{T_c^{1,25} + 14}$$

Temps de concentració, T_c

Es defineix el temps de concentració T_c , com el temps que transcorre entre la finalització de la precipitació i la sortida de la darrera gota d'escorrentiu superficial, això es equivalent a dir que es el temps que triga una gota de pluja neta caiguda a l'extrem superior del curs principal d'aigua a sortir pel punt de sortida.

A conques rurals, amb un grau d'urbanització no superior al 4% de l'àrea de la conca, el temps de concentració té la següent expressió:

$$T_c = 0,3 \cdot \left(\frac{L}{J^{\frac{1}{4}}} \right)^{0,76}$$

Considerant una L (longitud de la conca) de 0,303 km i un desnivell de la conca del 7,59%, el temps de concentració és de $T_c = 0,20$ h.

Coeficient d'uniformitat

Amb aquest T_c , el coeficient d'uniformitat (K) dona un valor de **K = 1,0**.

4.4. Determinació del coeficient escorrentiu, C

Aquest coeficient es determina mitjançant la fórmula:

$$C = \frac{(P'_d - P'_0) \cdot (P'_d + 23 \cdot P'_0)}{(P'_d + 11 \cdot P'_0)^2}$$

On:

P'_d és la precipitació màxima diària corregida.

P'_0 és el llinar d'escorrentiu corregit.

4.4.1. Determinació de la precipitació màxima diària corregida, P'_d .

Dels “Mapes de precipitació màxima diària esperada a Catalunya per a diferents períodes de retorn”, del Servei Meteorològic de Catalunya, recollides al Pla INUNCAT (que corresponen al METEOCAT 2005), elaborats a partir de les precipitacions extremes diàries, obtenim per aquesta zona la precipitació màxima diària (Pd) pels períodes de retorn de 10, 100 i 500 anys, respectivament:

Precipitació màxima diària (Pd)	
Pd (24 h) = 10 anys	100 l/m ²
Pd (24 h) = 100 anys	175 l/m ²
Pd (24 h) = 500 anys	200 l/m ²

Un cop obtinguda la precipitació màxima diària P_d per a cada període de retorn, caldrà reduir el seu valor aplicant el coeficient K_a , anomenat coeficient de simultaneïtat, mitjançant la següent expressió:

$$P'_d = P_d \times K_a$$

$$K_a = 1 \quad \text{per a } A < 1$$

$$K_a = 1 - \log A / 15; \quad \text{per a } A > 1$$

on:

K_a = factor reductor de la pluja diària

A = àrea de la conca en km²

L'aplicació d'aquest coeficient de simultaneïtat està motivada perquè els valors de precipitació diària utilitzats en la construcció dels mapes d'isomàximes, o en el tractament estadístic de les seves series històriques, són obtinguts per a punt concrets (estacions meteorològiques) en comptes d'àrees extenses, que és el que es considera en els càlculs. Amb aquest coeficient es té en compte el fet que aquestes estacions algunes vegades són a prop del centre del xàfec, altres vegades a prop de les vores exteriors i altres vegades en posicions intermèdies.

En el cas que ens ocupa, per a $A = 0,02 \text{ km}^2$, el coeficient $K_A = 1$, per tant, la precipitació màxima diària corregida es manté en:

Precipitació màxima diària corregida ($P'd = P_d \cdot K_A$)	
$P'd \text{ (24 h)} = 10 \text{ anys}$	100 l/m^2
$P'd \text{ (24 h)} = 100 \text{ anys}$	175 l/m^2
$P'd \text{ (24 h)} = 500 \text{ anys}$	200 l/m^2

4.4.2. Determinació del llindar d'escorrentiu ponderat, P'_0

El llindar escorrentiu P_0 depèn de varis factors:

Pendent del terreny

El valor varia en funció si el pendent de la conca és superior al 3% o igual o inferior.

Caracterització hidrològica dels conreus

En el cas que hi hagi conreus, s'haurà de diferenciar els cultius que segueixen corbes de nivell (N) dels que el cultiu es fa segons la línia de màxim pendent (R).

Litologia del sòl

El model SCS (ACA, 2003) classifica els grups de sòls en quatre tipus:

- **A.** Sòls en què l'aigua infiltra ràpidament, encara que estiguin humits. Estan formats per sòls granulars de poca potència (espessor de la capa de sòl), bàsicament sorres i sorres llimoses.
- **B.** Sòls que quan estan molt humits tenen una capacitat d'infiltració moderada. Estan formats per estrats de sòls de potències moderades a grans, amb litologies franco-sorrenques, franques, franco-argilo-sorrenques o francollimoses. Normalment estan bé o moderadament ben drenats.
- **C.** Sòls en què l'aigua infiltra lentament quan estan molt humits. Estan formats per sòls de poca o mitjana potència amb litologies franco-argiloses, franco-argilollimoses, llimoses o argilo-sorrenques. Són sòls imperfectament drenats.
- **D.** Sòls amb una infiltració molt lenta quan estan molt humits. Tenen estrats argilosos superficials o propers a la superfície. Estan pobrament o molt pobrament drenats. S'inclouen en aquest grup els sòls amb nivells freàtics permanentment propers a la superfície i els sòls de molt poca potència (litosòls).

Cada unitat litològica es classificarà en les categories anteriors segons la seva capacitat d'infiltració.

Segons dades de la cartografia geològica de l'ICGC (Mapa geològic comarcal de Catalunya a escala 1/50.000, full corresponent al Bages) ens trobem amb una conca amb un 80,36% de sòl amb margues i gresos del Priabonià inferior (PEmg) i un 19,674% de terrassa fluvial, graves, sorres i lutites del Plistocè superior (Qt3).

Per a cada unitat litològica s'ha determinat un valor d'escorrentia superficial, de manera que, a partir d'una certa precipitació diària amb les condicions d'humitat existents en el sòl, es considera que no hi ha més capacitat d'infiltració per a valors superiors i tot l'excedent s'escola per superfície. La resta de l'aigua en primer lloc satisfà les necessitats d'evapotranspiració. Posteriorment, de restar encara aigua disponible, s'afegeix a la reserva del sòl. Si aquesta reserva supera la reserva màxima, s'entén que l'excés percola per gravetat fins al nivell freàtic i per tant es considera recàrrega útil.

La categoria SCS (A, B) ha estat incorporades a la taula associada a la capa digital de litologia.

Categoria (SCS)	Descripció litològica
A	Qt3 - Terrassa fluvial. Graves, sorres i lutites. Plistocè superior.
B	PEmg Margues i gresos. Priabonià inferior



Figura 9. Categoria SCS a la conca d'estudi.

Cobertes del sòl

El mapa de cobertes del sòl del CREA (Escala 1:5.000, 2009), versió 4, nivell 1 de descripció, indica la presència de 4 tipus d'usos del sòl en la conca d'estudi. En relació a la capacitat d'infiltració i retenció, les zones cobertes per boscos i matollars presenten una major capacitat de retenció, en relació a les zones amb manca de vegetació, i òbviament les zones urbanes.

En la conca d'estudi, aproximadament un 56% es troba ocupat per terreny forestal, un 19% per conreus herbacis, un 15% per terreny forestal i un 11% per horta. A la figura següent es pot visualitzar, els usos del sòl que predominen en la conca d'estudi segons el MCSC, i l'agrupació d'aquests usos segons el grau d'infiltració.

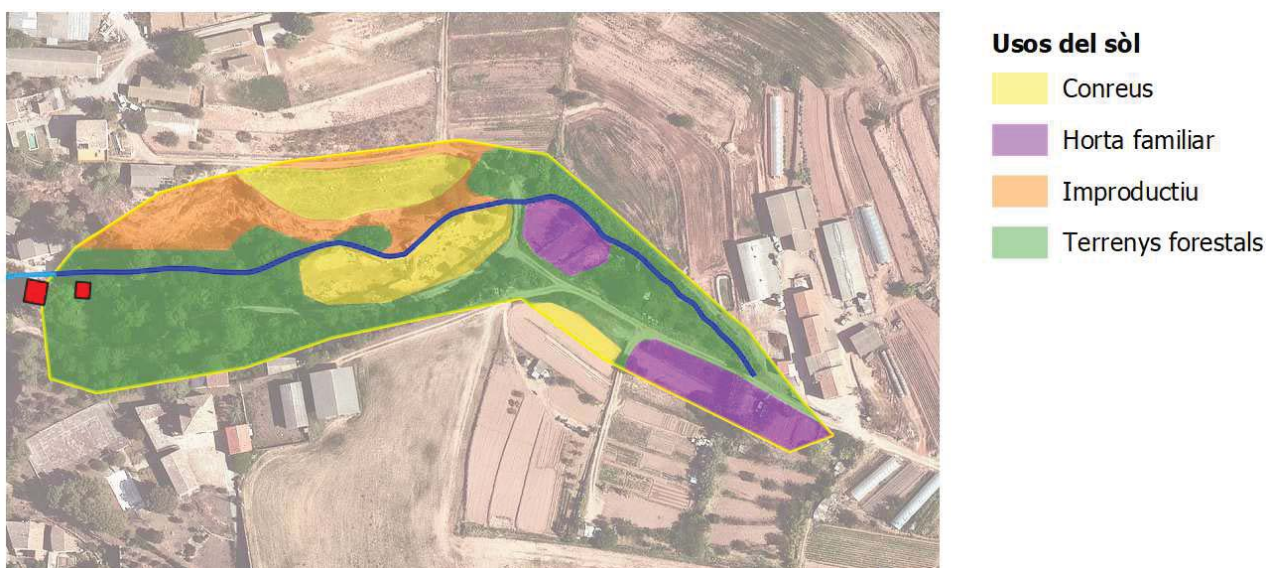


Figura 10. Usos del sòl a la conca d'estudi.

Valor del llindar d'escorrentia ponderat, $P'o$

El valor P_o s'obté de la taula 2.3 de la Norma 5.2-IC de Drenatge superficial de la Instrucció de Carreteres, per ser més detallat que els valors de la guia tècnica de l'ACA:

Ús del sòl	Pendent (%)	Grup sòl	Superfície (m²)	Superfície (%)	Po (mm)	Po ponderada (Po x %)
Conreus	<3%	A	165	1,0%	34	0,33
		B	1114	6,5%	21	1,36
	>=3%	A	90	0,5%	32	0,17
		B	1864	10,8%	19	2,05
Horta familiar	<3%	A	187	1,1%	29	0,31
		B	97	0,6%	19	0,11
	>=3%	A	1032	6,0%	25	1,50
		B	567	3,3%	16	0,53
Improductiu	<3%	B	28	0,2%	24	0,04
	>=3%	B	2472	14,3%	24	3,44
Terrenys forestals	<3%	A	85	0,5%	90	0,44
		B	79	0,5%	47	0,22
	>=3%	A	1826	10,6%	90	9,53
		B	7633	44,3%	47	20,81
Total			17239	100,0%	40,83	

El llindar escorrentiu ponderat per a tota la conca és: **$P_o' = 1,3 \times P_o = 53,1$**

4.4.3. Determinació del coeficient escorrentiu, C

Aquest coeficient es determina mitjançant la fórmula:

$$C = \frac{(P'_d - P'_0) \cdot (P'_d + 23 \cdot P'_0)}{(P'_d + 11 \cdot P'_0)^2}$$

On:

P'_d és la precipitació màxima diària corregida.

P'_0 és el llinar escorrentiu ponderat.

Donant un resultat de:

Coeficient escorrentiu, C	
C a T = 10 anys	0,13
C a T = 100 anys	0,30
C a T = 500 anys	0,34

4.5. Determinació de la intensitat de precipitació (mm / h) corresponent a una durada efectiva de la pluja D igual al temps de concentració Tc, I

La intensitat de precipitació I_D (mm/h) corresponent a una durada efectiva de la pluja D igual al temps de concentració de la conca és calcula amb la següent expressió:

$$I_D = \frac{P'_d}{24} \cdot \left(11 \right)^{\frac{(28^{0,1} - D^{0,1})}{(28^{0,1} - 1)}}$$

El valor P'_d es calcula a l'apartat 5.4.1.

El valor D correspon al temps de concentració (**Tc**) = **0,20 h**.

Els resultats obtinguts són:

Intensitat de pluja a una durada Tc	
I a T = 10 anys	113,6 mm/h
I a T = 100 anys	198,8 mm/h
I a T = 500 anys	227,2 mm/h

4.6. Determinació dels cabals

Com ja s'ha comentat, els cabals es determinen pel mètode racional:

$$Q_p = K \cdot \frac{C \cdot I \cdot S}{3,6}$$

On: Q_p = cabal punta (m^3 / s)

- K = coeficient de uniformitat
- C = coeficient d'escorrimment (adimensional)
- I = intensitat de precipitació (mm / h) corresponent a una durada efectiva de la pluja D igual al temps de concentració T_c de la conca
- S = superfície de la conca (km^2)

De les dades obtingudes anteriorment, s'obtenen els següents cabals:

Coeficient d'uniformitat:		$K = 1,9$
Coeficient escorrentiu:	C a $T = 10$ anys:	0,13
	C a $T = 100$ anys:	0,30
	C a $T = 500$ anys:	0,34
I de precipitació (mm / h) corresponent a una durada efectiva de la pluja D igual al temps de concentració T_c de la conca	I T_c a $T = 10$ anys:	113,6 mm/h
	I T_c a $T = 100$ anys:	198,8 mm/h
	I T_c a $T = 500$ anys:	227,2 mm/h
Superfície de la conca (S):		0,02 km^2

Q_p (m^3/s):	
Q_p a $T = 10$ anys	0,07 m^3/s
Q_p a $T = 100$ anys	0,28 m^3/s
Q_p a $T = 500$ anys	0,37 m^3/s

5. Modelització hidràulica

Per tal d'abordar amb la màxima precisió la inundació que es pot assolir en cas d'avingudes, i alhora ser el màxim de realista, s'ha optat per realitzar una modelització bidimensional, atenent a les característiques del terreny per on discorre el torrent, on s'identifica el propi curs fluvial (de dimensions variables) i les planes d'inundació (on el flux pot quedar desacoblat de la llera).

En concret, doncs, pel cas objecte d'estudi, s'opta per realitzar una modelització hidrodinàmica bidimensional amb el model matemàtic HEC-RAS (v6.3), desenvolupat per Hydrologic Engineering Center de l'US Army Corps of Engineers, que permet caracteritzar de forma precisa el comportament hidràulic del torrent innominat objecte de l'estudi.

Aquest paquet de modelització permet simular el comportament hidràulic del flux d'aigua sobre una orografia bidimensional (com són les planes al·luvials) podent reproduir les interaccions del flux amb les infraestructures presents com les laminacions que se'n deriven.

De forma sintètica, les principals característiques i hipòtesis de càlcul del model són:

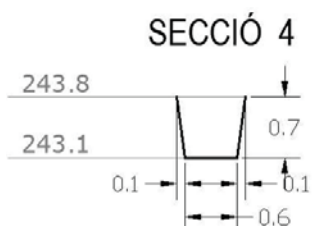
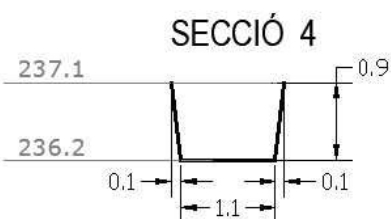
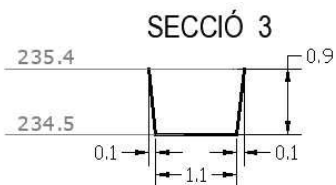
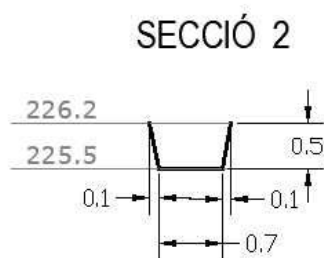
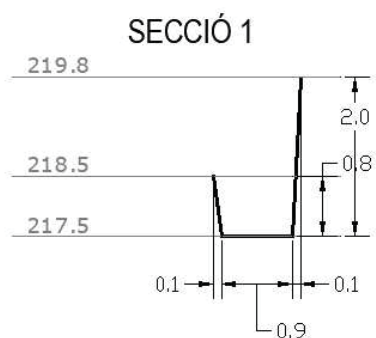
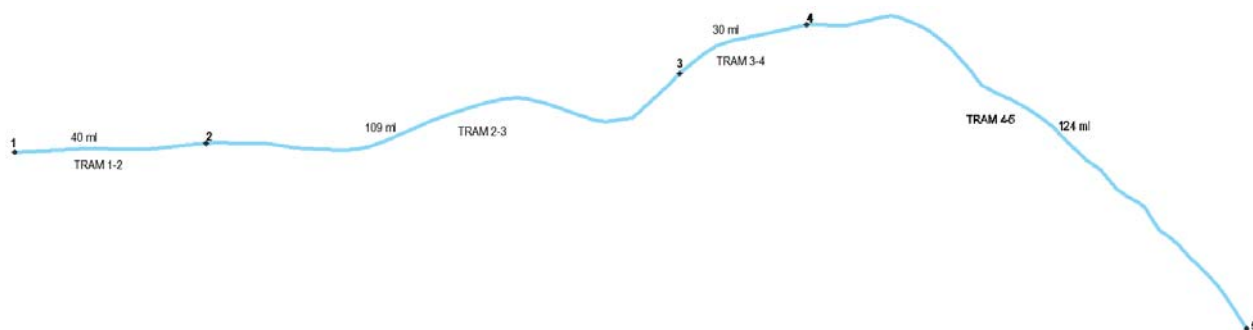
- Pot realitzar modelitzacions 1D, 2D o una combinació d'ambdues. En el cas concret d'estudi, la modelització bidimensional es caracteritza per:
 - Caracterització del model de terreny de càlcul, considerant una distribució espacial de la rugositat.
 - Modelització de l'efecte de terraplens i d'altres estructures lineals que afecten al règim natural de flux sobre les planes d'inundació.
 - Modelització de passos inferiors i obres de drenatge sota els terraplens.
- Càlcul en condicions de flux permanent i no permanent (règim variable).

Model Digital del Terreny

S'han incorporat les cotes obtingudes en els MDT 2x2 generat per la interpolació de les dades LiDARCAT provinents de l'ICGC, amb una densitat mínima de 0.5 punts/m².

Rugositat

La visita de camp realitzada a la zona d'estudi proporciona informació molt important per a determinar els coeficients de rugositat. Els talussos de la llera presenten una combinació variable de vegetació formada principalment per espècies arbustives extensives i invasores (matolls, herbassar i phragmites), amb una densitat d'obstrucció superficial força important en alguns trams i sense obstrucció en uns altres. El valor de rugositat de la vegetació ha de tenir en compte la baixa alçada efectiva de les herbes i matolls quan es troben submergides i sotmeses a la velocitat del fluxe, donada la gran flexibilitat de troncs, tiges i fulles). Ja que aquest càlcul resulta complex, per experiència, s'estima que el coeficient de fricció de Manning (n) per a cabals de càlcul són els que s'indiquen a les figures següents:



El torrent presenta un traçat recte amb un pendent mitjà de l'ordre del 8,3%.

Pel que fa a la cobertura vegetal del fons de la llera es distingeixen diferents trams: el de la secció 0 a 40m és un tram sense vegetació, amb murs a banda i banda. Les seccions 3 i 4 es troben bastant netes de vegetació, i les 2 i 4, amb presència de plantes a banda i banda.

Al llarg de la rasa l'amplada de la llera varia entre 60 i 110 cm.

Traçat

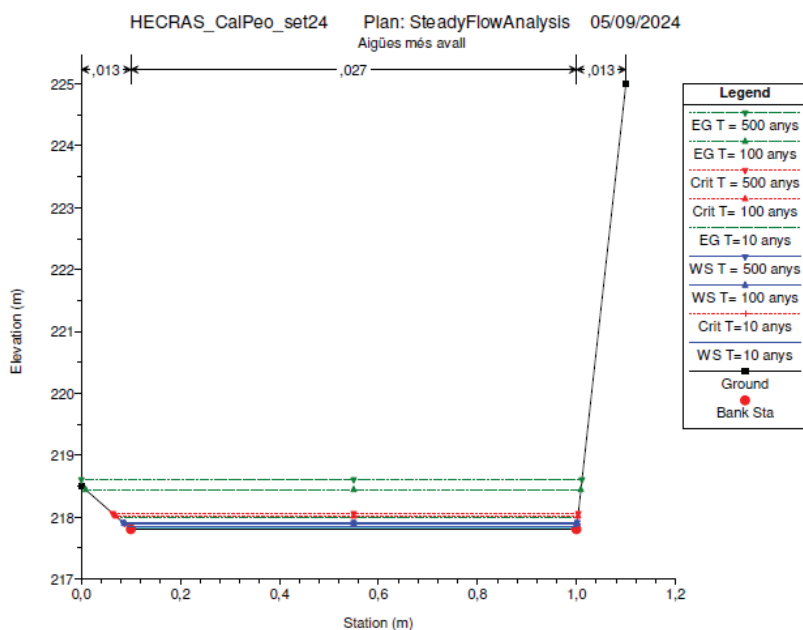
A partir de les seccions abans descrites s'interpolen seccions transversals cada 10 metres.

Cabals

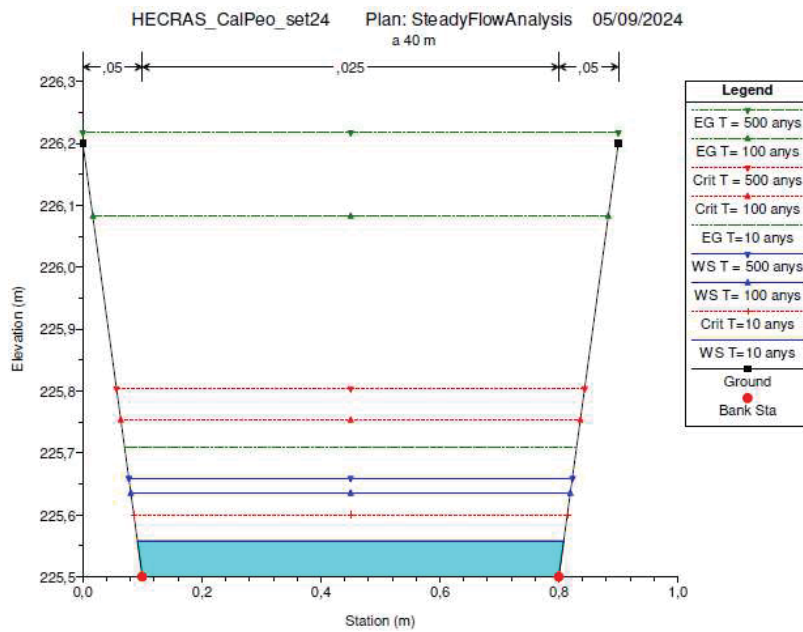
Els cabals estudiats són els que es mostren a l'apartat 4.6.

6. Resultats hidràulics

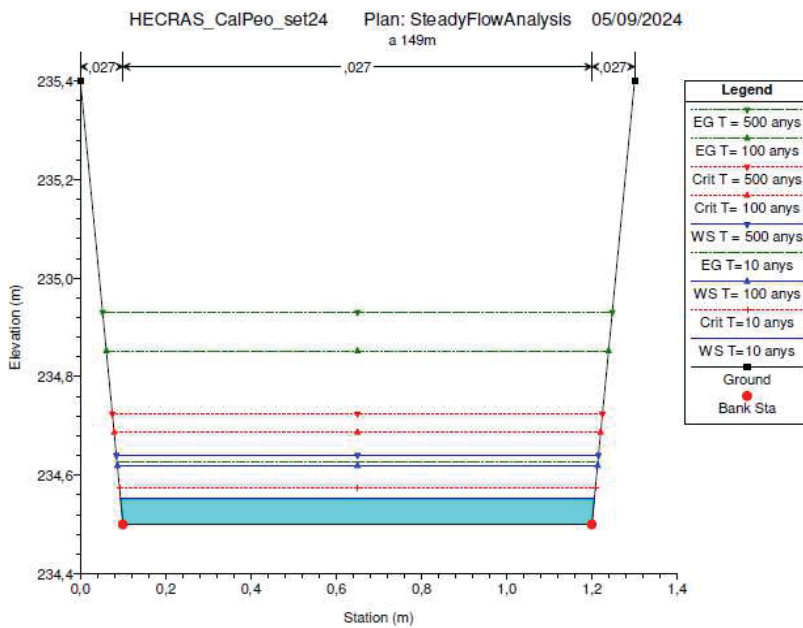
A continuació es mostren els principals resultats obtinguts de l'anàlisi del torrent innominat al seu pas per Cal Peó.



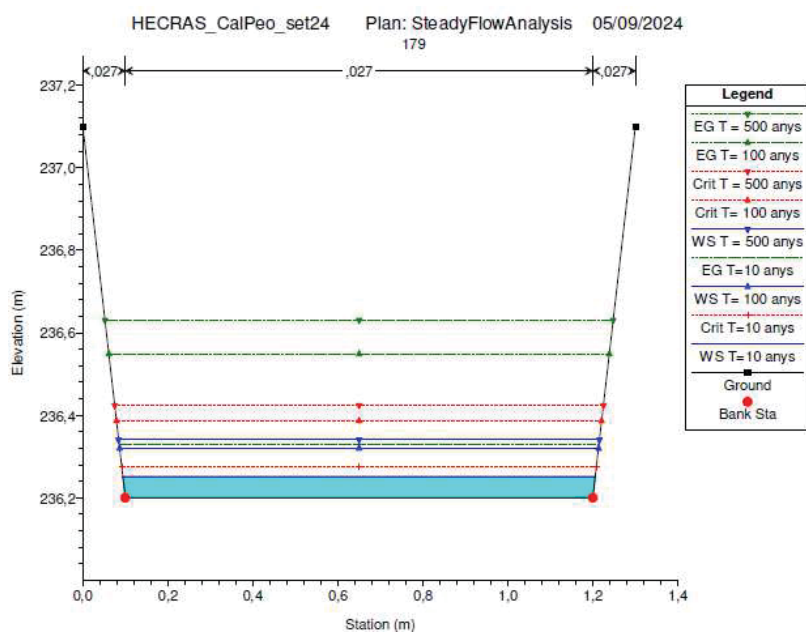
Resultats SECCIÓ 1.



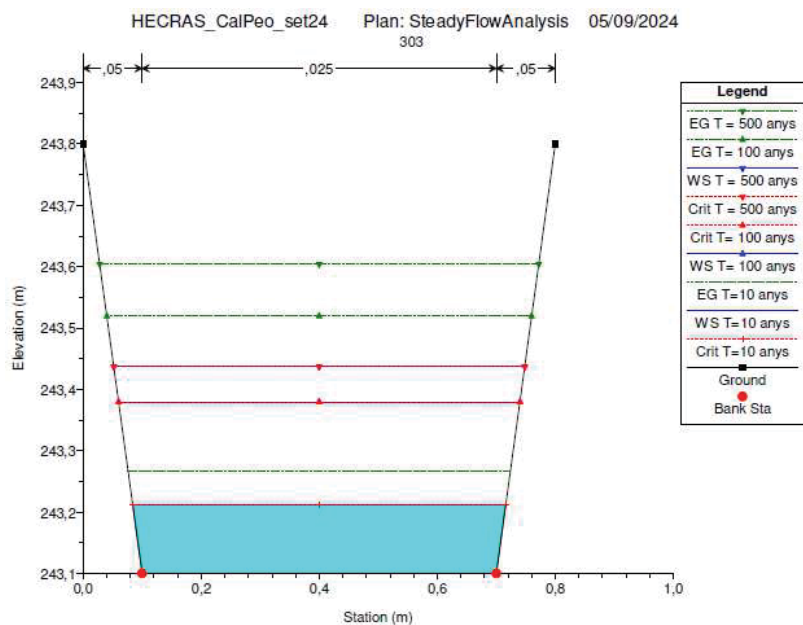
Resultats SECCIÓ 2.



Resultats SECCIÓ 3.



Resultats SECCIÓ 4.



Resultats SECCIÓ 5.

A les figures anteriors es comprova com els calats en diferents períodes (T 10, 100 i 500 anys) són molt baixos i les aigües no sobresortiran dels seus corresponents traçats, i per tant, la edificació de Cal Peó i annexos no està situada dins de zona inundable.

7. Conclusions

Seguidament s'enumeren les principals consideracions que s'extreuen de l'anàlisi hidràulica del tram del torrent innominat contigu a la casa de Cal Peó, situada al terme de Manresa.

→ El torrent innominat objecte de l'estudi es troba situat en una **conca molt petita de 17.239 m²** (0,02 km²).

→ Per tal d'analitzar el comportament hidràulic del tram del torrent innominat s'han utilitzat els cabals d'avinguda obtinguts de l'estudi hidrològic de la conca del mateix torrent, obtenint uns valors molt baixos de tan sols: **$Q_{10} = 0,07 \text{ m}^3/\text{s}$, $Q_{100} = 0,28 \text{ m}^3/\text{s}$ i $Q_{500} = 0,37 \text{ m}^3/\text{s}$.**

→ Dels resultats obtinguts de la diagnosi d'inundabilitat es conclou que **el torrent té prou capacitat per a avingudes iguals o superiors a l'episodi de 10, 100 o 500 anys** de període de retorn. No havent-hi problemes de desbordaments.

→ Es considera doncs, que **Cal Peó no té risc d'inundació** per desbordament del torrent innominat, atès que la cota de l'edificació està molt per sobre segons els càlculs d'avingudes per períodes de retorn de 500 anys o menors.

→ En aquest sentit, els usos previstos (residencials) a l'edificació de Cal Peó, són compatibles respecte els articles 9 i 14 del RDPH i modificacions posteriors (la darrera, Real Decreto 665/2023, de 18 de julio). Per tant, es garanteix la seguretat de les persones, segons els càlculs obtinguts.

Manresa, 05 de setembre de 2024.

L'Enginyer agrònom,

39335576X
ANTONI
VALENTI (R:
B59076802)

Firmado
digitalmente por
39335576X ANTONI
VALENTI (R:
B59076802)
Fecha: 2024.10.02
11:47:26 +02'00'



Informe relatiu a l'expedient ICGC.URB-0376/2025 que correspon al Pla Especial en sòl no urbanitzable "Modificació puntual del Pla especial Catàleg de masies i cases rurals, relativa a l'edifici Cal Peó del terme municipal de Manresa (exp. 2023/081786/N)".

Sol·licitud

Els Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica en data 16 de maig de 2025 mitjançant el TEI (Tramitació d'expedients interdepartamentals) amb núm. de tràmit FUE-2025-04543349, han sol·licitat a l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) l'emissió d'un informe, a emetre en el termini d'un mes, d'acord amb el procediment previst a l'article 85 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme corresponent a la Modificació puntual del Pla especial Catàleg de masies i cases rurals, relativa a l'edifici Cal Peó del terme municipal de Manresa (exp. 2023/081786/N).

Objecte de la Modificació

La proposta de modificació del Text refós de la Modificació puntual del Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, de Manresa, té per objecte adequar la fitxa de Cal Peó (c157) a la qualificació de Zona agrícola de la Sèquia (clau 12.2) donada a la finca pel POUM de Manresa vigent, que hi admet l'ús d'habitatge familiar i, en aquest sentit, reconèixer aquest ús a l'edificació principal de Cal Peó.

Documentació

La documentació referent al Pla especial objecte d'informe ha estat consultada el dia 16 de maig de 2025 a través de la Intranet del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, accedint al menú d'aplicacions i des d'allà a la Tramitació Electrònica d'Urbanisme a la web <https://dtes.gencat.cat/notificacions/AppJava/mostrarTramitsExpedient.do?reqCode=mostRARExpedient&expedientUUID=59494e8f7bf646d98afc164b648aa941>.

La documentació està signada per: Manuel Guerrero Salado, arquitecte (no consta núm. de col·legiat).

Normativa

L'informe s'emet en virtut de les funcions que té assignades aquest Institut segons l'article 3 de la Llei 19/2005, de 27 de desembre, de l'Institut Geològic de Catalunya (avui Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, ICGC) i l'article 6.1.b) del Decret 168/2009, de 3 de



novembre, de desplegament parcial de la Llei 19/2005, de 27 de desembre, de l'Institut Geològic de Catalunya.

Així mateix, l'emissió de l'informe que ens ocupa està prevista a l'article 85.5, i en la Disposició Addicional Onzena del Text Refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

En funció de la seva naturalesa i finalitat, el contingut de l'informe ha de respondre a allò que preveu respecte a la prevenció de riscos naturals l'article 5 Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, i a la identificació dels béns, el grau de protecció i tipus d'intervencions o actuacions possibles que són objecte de protecció per raó dels seus valors geològics a incloure en el catàleg de béns protegits que ha de formar part del planejament de conformitat amb els articles 75 i 95 del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).

En virtut del que estableix l'article 47.3 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig, li és d'aplicació l'article 52.1 RLU, que en el seu apartat d) preveu l'emissió d'informe de l'Institut sobre l'eventual afectació de jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

Antecedents

Aquest Institut no ha emès cap informe previ en relació el Pla especial. A instàncies de la, en aquell moment, Direcció General d'Urbanisme (DGU), aquest Institut ha emès el següent informe en relació els riscos geològics al municipi:

- AP-0056/2011 Estudi per a la identificació de riscos geològics a Manresa (el Bages).

Informe

En virtut de la sol·licitud rebuda, vista la documentació que l'acompanya i tenint en compte la normativa d'aplicació, aquest Institut emet la seva opinió en els termes següents:

Afectació al Patrimoni geològic i paleontològic

L'àmbit Pla especial projectat no s'inclou en cap espai d'interès geològic, segons consten delimitats a l'Inventari d'espais d'interès geològic de Catalunya, consultable en la seva versió vigent a la data d'emissió d'aquest informe a: www.icgc.cat/ieig.

Riscos geològics

La documentació revisada no inclou informació en referència als riscos geològics. A més, a la fitxa de la Masia Cal Peó no s'inclou la situació de risc de la mateixa. Això no obstant, i tenint en compte l'abast i l'objecte de la Modificació que es proposa, així com la seva



ubicació des del punt de vista geològic i geomorfològic, aquest Institut considera que cal incloure a la fitxa la situació de risc geològic extreta d'un reconeixement sobre el terreny, que cal realitzar de forma prèvia a l'aprovació de la Modificació del Pla especial, amb l'objectiu d'identificar o de descartar l'existència d'indis de processos geològics actius.

Aquest reconeixement l'ha de realitzar una persona amb els coneixements tècnics adequats i, un cop finalitzat, s'ha d'incorporar la informació a les fitxes del Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable.

A més com a recomanacions generals caldria:

- Evitar edificar a les vores d'escarpaments i talussos. Si la zona inclou talussos naturals o artificials l'estudi geotècnic ha d'incloure l'anàlisi d'estabilitat dels talussos, ja que es poden veure afectats per un desenvolupament progressiu d'inestabilitzacions locals en forma de moviments de massa o de desprendiments.
- Evitar les fonamentacions sobre terraplens o rebliments antròpics preexistents. Usualment, no solen ser aptes per a fonamentar estructures, i es poden generar assentaments diferencials importants en ser sotmesos a càrregues.

Advertiments tècnics

En cas d'efectuar-se excavacions o moviments de terra, si aparegués qualsevol resta paleontològica caldrà atènyer-se al que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i el Decret 78/2002 de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

Altres consideracions en relació amb l'emissió del present informe

El present informe s'emet en atenció a la petició formulada pels Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, dins del termini atorgat, sobre el Pla especial d'interès públic en sòl no urbanitzable *Modificació puntual del Pla especial Catàleg de masies i cases rurals, relativa a l'edifici Cal Peó del terme municipal de Manresa (exp. 2023/081786/N)*.

L'informe s'emet en base a la documentació tècnica i a la informació geològica que actualment disposa l'ICGC, als coneixements tècnics de qui ho subscriu i d'acord amb la documentació que ha estat proporcionada pels Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica.

Excepte errors o omissions involuntàries aquest Institut emet el present informe havent comprovat que la documentació tècnica que ens ha estat facilitada és la requerida i que en la seva formulació s'ha tingut en compte la normativa aplicable, a la vegada que s'ha seguit la metodologia corresponent a la seva naturalesa.

La responsabilitat derivada de la correcta aplicació de la normativa i de la metodologia tècnica correspon a les persones autores de la documentació tècnica aportada, i en cap cas es podrà considerar responsable a l'ICGC ni al seu personal.

L'Institut no respon dels errors o les deficiències que es puguin produir en l'emissió d'informes com a conseqüència de la inexactitud, la insuficiència o la manca de puntualitat en el subministrament de la informació o les actuacions requerides per l'Institut a l'organisme peticionari de l'informe.

L'Institut no assumeix cap responsabilitat pels canvis legals que afectin a l'informe a emetre, i que tinguin lloc després de l'emissió del mateix, o un cop iniciat, en el supòsit que el criteri d'assessorament adoptat no permeti rectificar-los.

Les declaracions anteriors no comporten que s'assumeixi qualsevol obligació o responsabilitat que no hagi estat expressament exclosa, sinó que s'haurà d'estar als termes de l'encàrrec i de la normativa aplicable.

Carme Puig
Civera - DNI
46665913V (SIG)

Signat digitalment per
Carme Puig Civera - DNI
46665913V (SIG)
Data: 2025.06.20 12:16:22
+02'00'

Carme Puig i Civera
Subdirectora de Geologia i Recursos Geològics



INFORME SOBRE RISCOS GEOLÒGICS A LA FINCA DE LA MASIA CAL PEÓ -MANRESA-

ÍNDEX

BLOC 1. DADES PRÈVIES

1. *Informacions preliminars*
2. *Objectius de l'estudi*

BLOC 2. INFORME DE RECONeixEMENT DEL TERRENY

3. *Litologia i Geologia*
4. *Treballs realitzats*
5. *Característiques litològiques i qualitatives del substrat*
6. *Avaluació dels riscos geològics*
7. *Conclusions*

ANNEXOS.

1. **Annex 1.** *Plànols de situació i emplaçament*

Annex fotogràfic

BLOC 1 DADES PRÈVIES

1. INFORMACIONS PRELIMINARS

Per encàrrec del Sr. Manuel Guerrero (Arquitecte), BERGA GEOCONSULTEC S.L. ha dut a terme l'estudi de riscos geològics a la finca de la masia Cal Peó al municipi de Manresa.

L'informe pretén respondre al requeriment de l'ICGC en el qual es demana un estudi en detall de riscos geològics que puguin afectar la masia. Es tracta de una masia antiga de finals del segle 19 que es vol rehabilitar per poder ser habitable. No es té constància de que es modifiquin l'estat de càrregues actual, ni que s'avaluïn ampliacions, ni modificacions en l'estructura de l'edifici.

1.1 Informació prèvia

Cal Peó és una casa pairal de reduïdes dimensions. Consta de un sòl cos de base quadrada i dues plantes. Superfície de 156 metres quadrats contant les dues plantes en una finca agrícola i forestal de uns 1800 metres quadrats de forma poligonal. A part de la masia, també existeix una petita construcció auxiliar, separada de la principal, de uns 40 metres quadrats: un porxo que s'empra per emmagatzemar la maquinària agrícola.

La finca en situa a la banda est de la carretera C-55 de Manresa a Solsona, a on el riu Cardener fa de frontera entre Sant Joan de Vilatorrada i Manresa. L'indret es caracteritza per ser un petit entrant en forma de vall als contraforts del Poal. Hi ha alguns petits solars construïts que aprofiten les parts planes de la vall i són envoltats per talussos quasi verticals del sòcol rocós local. La part oest del solar a on hi ha la masia és relativament planera amb pendents de l'ordre del 10% i als extrems sud i nord s'inicien els talussos que envolten la vall. La masia es troba encaixonada a la part de darrera a on limita amb un petit talús de entre 2 i 3 metres format per gresos vermells.

Aquest informe pretén conèixer el grau de perillositat de les unitats geològiques associades a la finca, les característiques geomecàniques dels vessants i la seva estabilitat general a fi de recomanar, si calgués, el tipus de sosteniment adient.

2. OBJECTIUS DE L'ESTUDI

Els objectius del present estudi són:

- 1. Coneixement de la naturalesa del terreny.*
- 2. Caracterització mecànica dels diferents nivells que conformen els talussos*
- 3. Avaluació dels riscos geològics*
- 4. Informe i recomanacions.*

BLOC 2 INFORME DE RECONeixEMENT DEL TERRENY

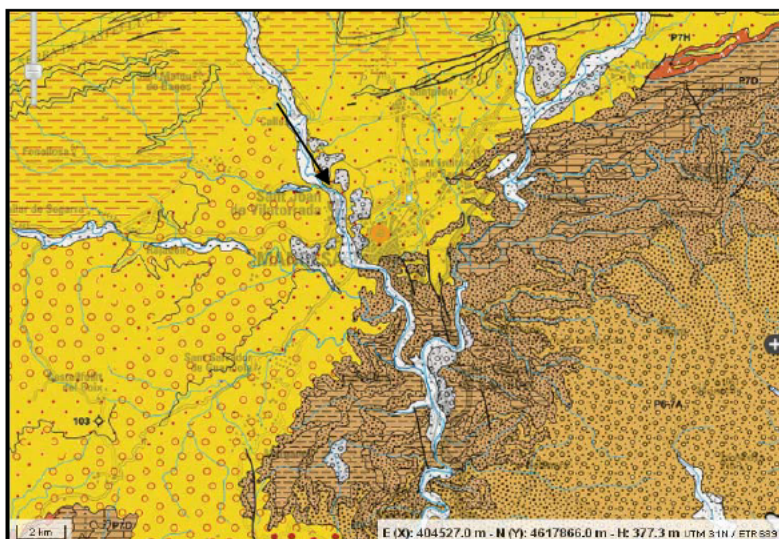
3. LITOLOGIA I GEOLOGIA

3.1 Geologia regional

La zona en estudi, concretament de Manresa, es troba situada geològicament al Nord-est de la Conca del Ebre. Aquesta conca està constituïda principalment per sediments del Terciari inferior i Quaternari. La Depressió del Ebre correspon a una fossa tectònica formada en els últims estadis de l'orogènia Alpina.

Aquests materials són fàcies marines de plataforma i de transició de l'Eocè (Bartonià i Priabonià), que són recobertes per materials al·luvials i col·luvials quaternaris

Situació de Manresa dins el context regional a la Conca terciària de l'Ebre.



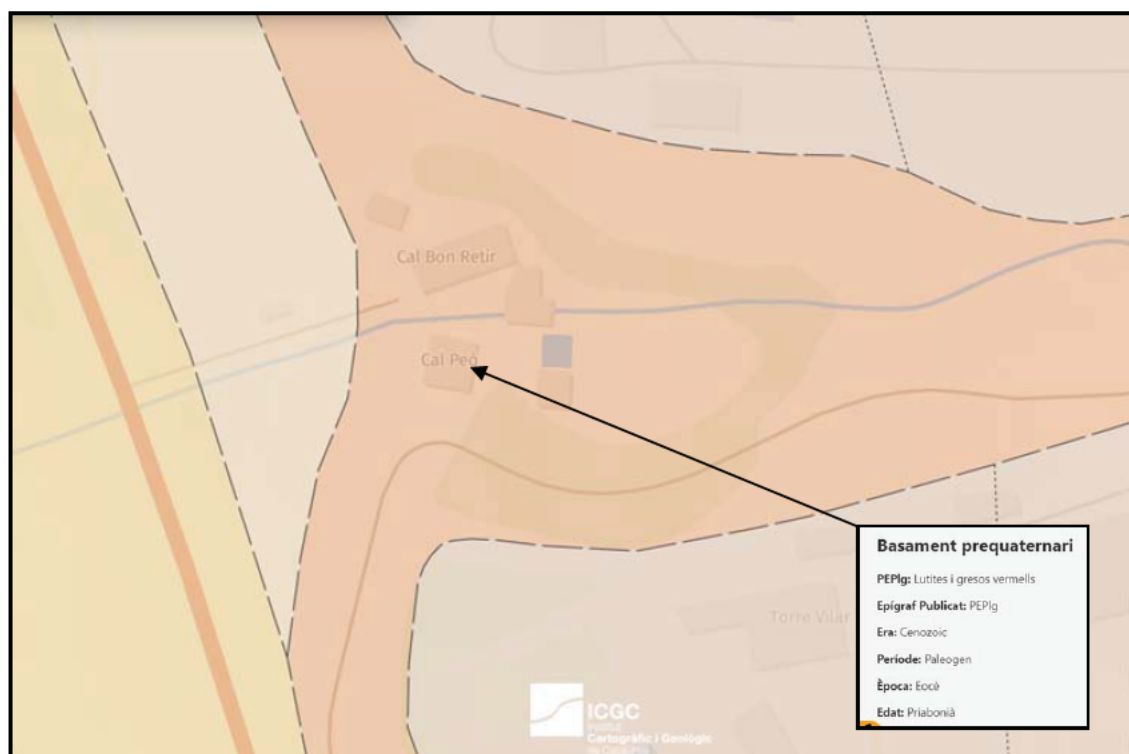
3.2 Geologia dels materials

Les litologies que apareixen en la zona en estudi les podem classificar en les següents unitats, de dalt a baix:

- Nivells superficials de terres remogudes i vegetals.
- Unitat del Terciari inferior. Correspon a la unitat del mapa geològic del IGCC anomenada PEPlg definida com a gresos i lutites vermelles que s'atribueixen al Priabonià (Eocè mitjà). Es tracta del sòcol

local de la zona, representat per un conjunt de paquets de gresos puntualment de mida mètrica de color vermellós que alternen amb nivells de lutites argiloses de color vermell morat amb gruixos decimètrics. Pot presentar potències superiors als 40 metres, vist en afloraments propers.

Tota la sèrie terciària es troba inclinada cap al nord-oest amb cabussament de l'ordre de 4 a 8 graus.



Mapa geològic de l'entorn de Cal Peó i les seves unitats bàsiques, a escala gràfica 1/25000, basat en el mapa geològic del ICGC de Manresa i observacions pròpies.

4. TREBALLS REALITZATS

Per tal d'assolir els objectius plantejats en el següent estudi s'han realitzat una sèrie de treballs de camp, duts a terme durant el mes de Juliol del 2025.

El treball de camp va consistir en una inspecció visual de la zona i els seus entorns. Es van estudiar els materials presents a la zona, la seva disposició i les propietats físiques amb la finalitat de caracteritzar geotècnicament els materials del subsol de solar i el grau de perillositat.

5. CARACTERISTIQUES LITOLOGIQUES I QUALITATIVES DEL SUBSTRAT.

En aquest apartat es classifiquen les diferents unitats existents des del punt de vista de la seves característiques mecàniques. Per unitats cronològiques, de més antigues a mes modernes:

Unitat rocosa PEPlg. Priabonià. Gresos i lutites

Constitueix el sòcol rocós local i es presenta generosament a tot el voltant de la carretera C-55 formant vessants d'intens color vermellós. En la nostra zona és format per bancs de gresos mètrics amb estratificació encreuada i bases parcialment erosives. Entre els gresos s'intercalen paquets més prims de lutites a vegades quelcom laminades de forma irregular. Cap el sostre, les lutites es van fent majoritàries. Gruix superior als 30 metres. Forma cingleres i espadats que s'apropen a la vertical.

Resistència i deformabilitat:

S'han realitzats assaigs puntuals de resistència amb el martell escleròmetre de Schmid a l'aflorament que hi ha a la part de darrera de la masia. Els resultats indiquen un trencament mig a 38 MPa amb una dispersió de +/- 20 MPa. En tot cas es pot acceptar un trencament mínim en roca sana al voltant 20 MPa.

La classificació geomecànica del massís, segon Bieniawski (1979) es correspon al següent quadre:

		Mínim	Màxim
Resistència de roca	5 a 25 MPa	2	2
RQD (estimat en revisió de camp)	50 a 75 %	13	13
Esaiat discontinuïtats	entre 30 cm a 200 cm	10	15
Estat diàclasi	Rugosa, llavis semidurs, Alguns alterats. Obertura <1mm fins a 4 mm	20	25
Aigua	Sec a lleugerament humit	10	15
Correcció per orientació	Quelcom desfavorable	-5	-5
VALOR RMR		45	60
Qualitat del massís	Regular		
Classe	III		
Cohesió	2 a 3 kg/cm ²		
Φ (angle fregament)	25° a 35°		

Es diferencien 3 famílies de discontinuïtats ben definides:

Família So. Correspon a plans relacionats amb l'estratificació. Notació general: 340/6. Espaiat entre 15 cm i 30 cm en lutites i de 80 a 200 cm en gresos. Llavis rugosos, plans i normalment tancats o amb obertures < 5 mm que possibiliten algun degoteig d'aigua esporàdic. El recorregut és superior al de l'aflorament. Superficialment, hi han patines d'alteració.

Família F-1 i F-1': Corresponen a diàclasis verticals de notació general: 095/80 i el seu complementari 290/75, amb esaiat entre 50 cm a 90 cm, d'obertura variable entre 1 mm i 3 mm, algunes amb patines d'alteració ocre i amb recorregut > 3 m; formes planes amb certa rugositat. Es la família de discontinuïtats més important i junt amb l'estratificació condiciona l'estructura del massís.

Família F-2 : Família de diàclasi de notació general 178/81. Família octogonal a la F1. Espaiat decimètric i recorregut >3 m, amb llavis durs i separacions petites (< 1 mm) excepte en zones superficials que han patit descompressió. Algunes fractures d'aquest tipus tenen una trajectòria corba. Recorren tot l'aflorament

La inclinació dels estrats és difícil d'avaluar a vegades perquè l'estratificació és irregular. Però al menys en aquest sector són sub-horizontals. Únicament en el talús que limita la finca a la part sud té una orientació convergent amb l'estratificació, però és de poca alçada, de 4 metres màxim. No s'observen blocs que s'hagin després, només quelcom de material disgregat i en poca quantitat.

Unitat Superficial. *Terres remogudes, alterades i sòls vegetals*

Unitat residual sense consolidar i de poc gruix. A l'entorn de la masia predomina el paviment i a la resta terres remogudes i de conreu. Cap a l'est, predomina el sòl vegetal orgànic i terres d'alteració del sòcol: graves anguloses de gres embolcallades amb matriu argilosa. S'estimen gruixos no superiors al metre, localment al peu de les cingleres poden existir acumulacions de material una mica més gruixudes.

Es tracta de terres mal seleccionades amb matriu fina poc plàstica i sense cohesió. S'estima una permeabilitat mitja degut a la seva litologia: coeficient $k=10^{-4}$ cm/s

5. AVALUACIÓ DE PERILLOSITAT PER RISCOS GEOLÒGICS

D'acord amb el requeriment de l'ICC en el qual es demana una avaluació de l'existència de riscos geològics de la finca i examinat el plànol de riscos geològics de l'ICC de la zona de Manresa, només s'identifica una unitat que pugui comportar risc: la unitat rocosa PEPlg per desprendiments de roca en escarpaments. No es fa esment de les terres residuals: conreus, sòl vegetal, alterades, perquè no tenen gruix suficient i usualment es localitzen en les zones planeres. No s'identifica cap risc d'esllavissada en aquesta unitat

Unitat superficial residual. No es fa esment de les terres residuals: conreus, sòl vegetal, alterades, perquè no tenen gruix suficient i usualment es localitzen en les zones planeres. No s'identifica cap risc d'esllavissada en aquesta unitat.

Lògicament es podrien donar petites esllavissades si es produïssin desforestacions o bé excavacions a l'interior de la finca que deixessin al descobert aquesta unitat. Aquests supòsits no estan contemplats en el marc del projecte bàsic de rehabilitació de la masia.

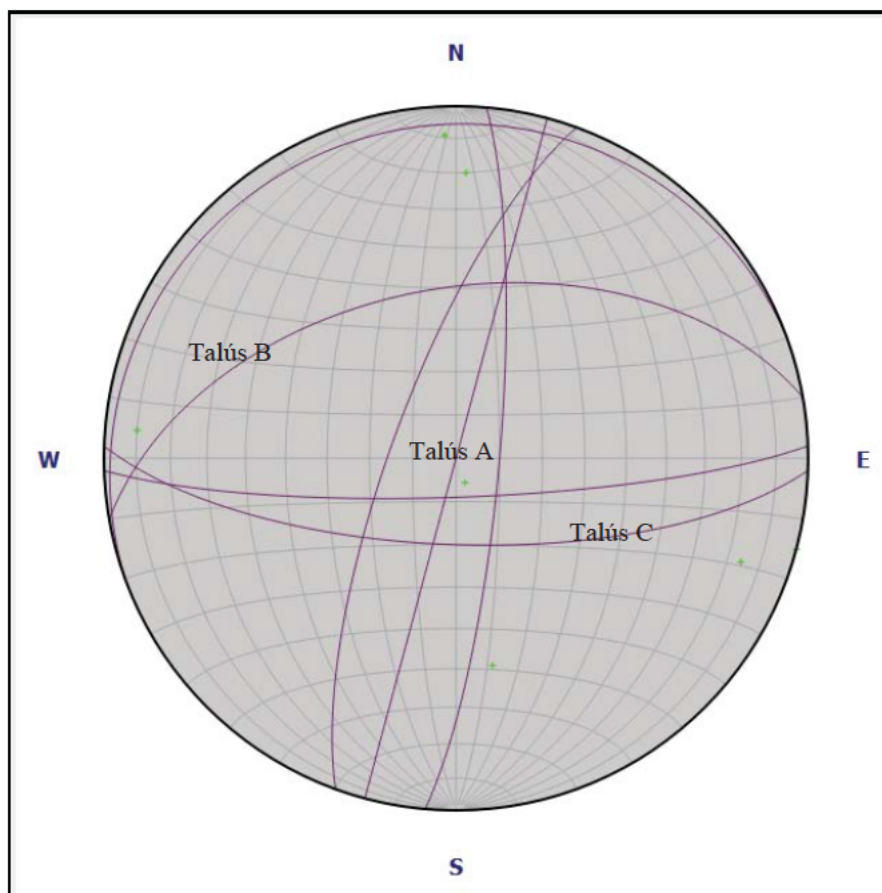
Unitat PEPlg. Correspon al sòcol rocós format per gresos i lutites vermells. Identifiquem tres àries dins de la finca que presenten cingleres rocoses:

Zona A: Talús àrea oest, darrera de la casa. Vertical, de 2 a 3m d'alt. Orientació WNW.

Zona B: Talús sud i sud-est. Pendent mitja 50°. Alçada de entre 3 a 5 metres. Orientació NNW

Zona C. Àrea nord limitant amb la finca. Pendent de entre 65° a 75°. Alçada de 10 a 12 metres. Orientació Sud.

D'acord amb les mesures de les discontinuïtats, la distribució de litòclasis respecte dels talussos:



Del gràfic es desprèn:

- Talús A- Orientació coincident amb els plans de diàclasis F1-F1. Es poden donar desprendiments per lliscament planar de l'ordre de blocs decimètrics. Malgrat tot es tracta de un vessant poc alt: màxim tres metres i es troba separat de la casa. Té una cobertura vegetal que contribueix a la seva estabilitat. De fet, creiem que es tracta de un talús que es va excavar per encaixar l'edificació. No s'aprecia cap tipus de material caigut, els peu del talús es troba ben net. Perillositat: **Risc baix per desprendiments.**
- Talús B- Orientació no coincident amb els plans de diàclasis. Talús estable per el grau d'inclinació i de baixa alçada, màxim 5 metres. Perillositat: **Risc baix per desprendiments.**
- Talús C- Orientació coincident amb els plans de diàclasis F2. Vessant superior als 10 metres i alt grau d'inclinació. Es poden donar desprendiments per lliscament planar de l'ordre de blocs decimètrics i puntualment mètrics. Es situa al límit de la finca fora de l'àrea habitada. Perillositat: **Risc mitjà per desprendiments.**

De fet, en el peu del talús només s'observen alguns petits blocs caiguts (<50 cm) de forma esporàdica i no es detecten desprendiments recents. Si que existeix excepcionalment, algun bloc de mida mètrica en el vessant que ha estat totalment absorbit per la vegetació i es troba quasi cobert de sòl vegetal, testimoni de caigudes molt antigues. El risc podria variar si s'augmentés l'angle del vessant.

En resum: **considerem que el perill de caiguda de blocs com afectació a l'entorn immediat de la masia de Cal Peó de Manresa, és baix.** Es improbable que qualsevol bloc pugui arribar al límit de la finca, doncs els que poden caure de forma esporàdica són de mida decimètrica i resten retinguts per la vegetació al peu de la cinglera. Per altre part, s'ha de considerar que l'indret és de difícil accés i restringit. No es contempla la construcció de cap vial en aquest sentit, però si això es projectés en un futur, llavors si que seria necessari aplicar mesures correctores, com la instal·lació de un cordó perimetral de protecció al peu del talús i la pertinent senyalització de perill per caiguda de blocs.

5. CONCLUSIONS

En el marc del projecte de rehabilitació de la masia Cal Peó de Manresa, s'ha requerit per part del ICC un informe de detall de riscos geològics que puguin afectar l'entorn del solar. D'acord amb l'informe sobre riscos geològics de la zona de Manresa realitzat per l'ICC i treball propi, s'identifica una unitat geològica que pot presentar perillositat per despreniments de roca en tres zones delimitades dins de la finca en estudi.

- El perill potencial per caiguda de blocs per la unitat PEPIg (gresos i lutites vermells) es considera **baix** segons l'estat de meteorització, geometria i distribució de les discontinuïtats de la unitat en respecte a la trajectòria dels vessants de la zona A (darrera la casa) i de la zona B (sud i sud-oest de la finca).
- El perill potencial per caiguda de blocs per la unitat PEPIg (gresos i lutites vermells) es considera **mitjà** segons l'estat de meteorització, geometria i distribució de les discontinuïtats de la unitat en respecte a la trajectòria dels vessants de la zona C (nord de la finca). Es tracta de un vessant que es situa al límit de la finca que pot tenir una mitja de 20 metres d'alt i angles de pendent entorn als 70°. La zona es troba restringida i en gran part ocupada per massa forestal (es tracta de una finca privada) i es localitza a una distància mínima de 35 metres de l'edifici de Cal Peó. En aquest punt, la recomanació més lògica és la no ocupació de la zona entorn el peu de la cinglera i establir un cordó perimetral de protecció al peu del talús amb controls temporals de vigilància.

BERGA GEOCONSULTEC S.L., resta a la seva disposició per qualsevol dubte del present informe.

A Berga, 1 d'Agost de 2025

77731692H
JUAN GRAU (R:
B62187695)

Firmado digitalmente por 77731692H
JUAN GRAU (R: B62187695)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0255/PUESTO
1/36138/19122024113513,
serialNumber=IDCES-77731692H,
givenName=JUAN, sn=GRAU PRAT,
cn=77731692H JUAN GRAU (R:
B62187695), 2.5.4.97=VATES-B62187695,
o=BERGA GEOCONSULTEC SL, c=ES
Fecha: 2025.09.15 16:23:55 +02'00'

JOAN GRAU PRAT
GEÒLEG
Col. Nº 3893



ANNEXOS

Annex 1: Mapes i plànols de situació

Annex fotogràfic

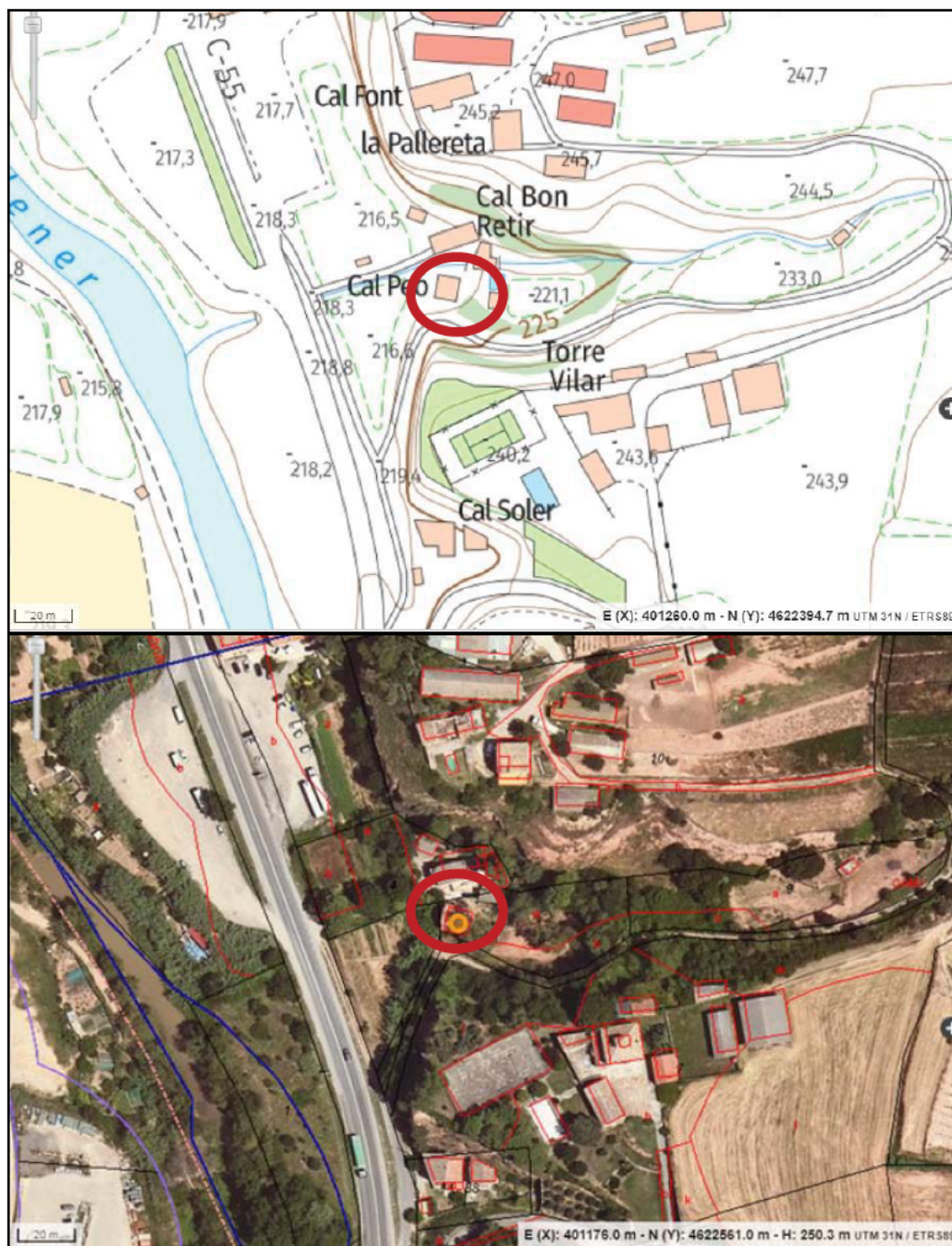


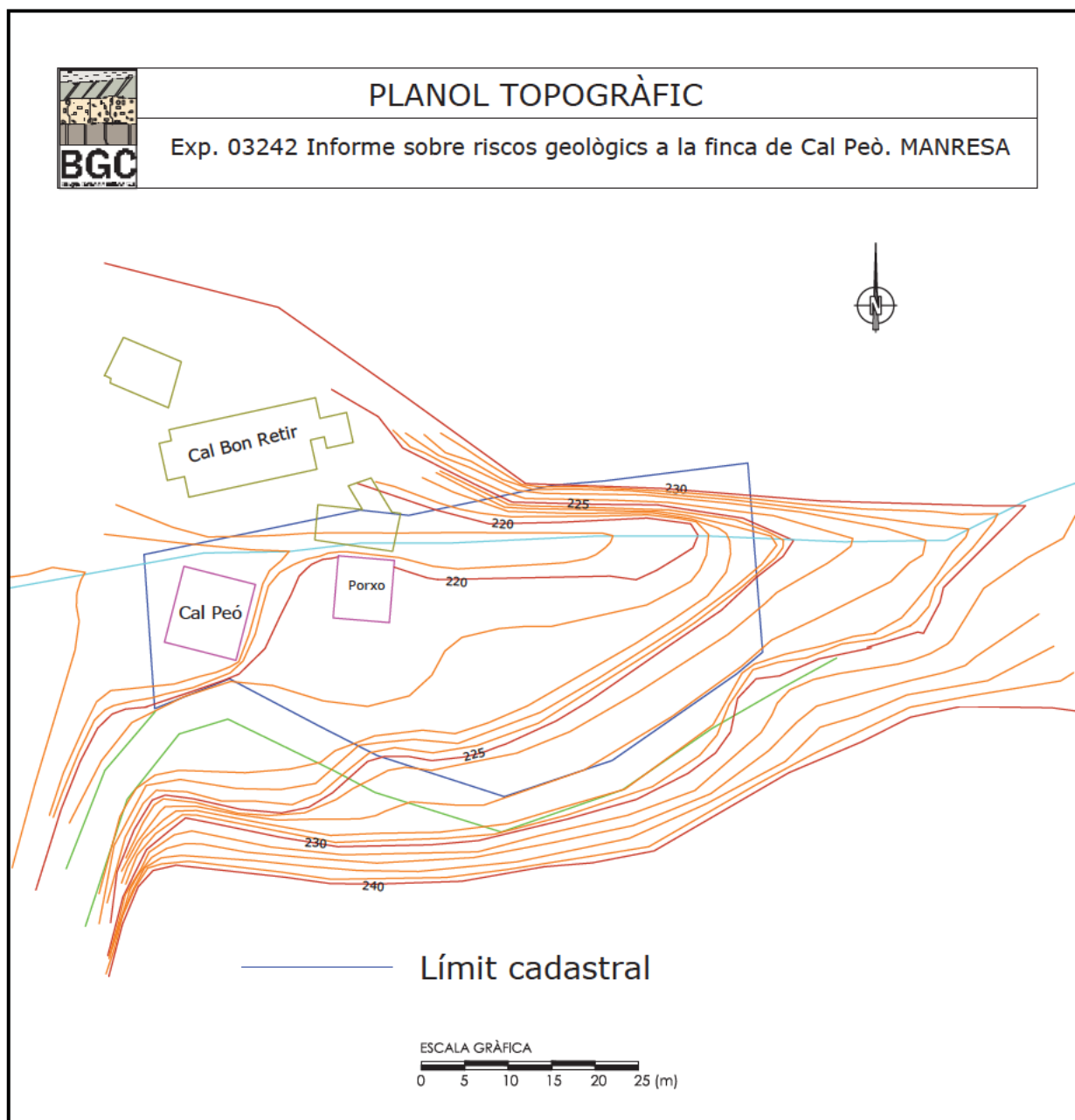
Plaça Europa nº 5, soterrani 1
(08600) Berga
Telf i Fax 93 821 40 78

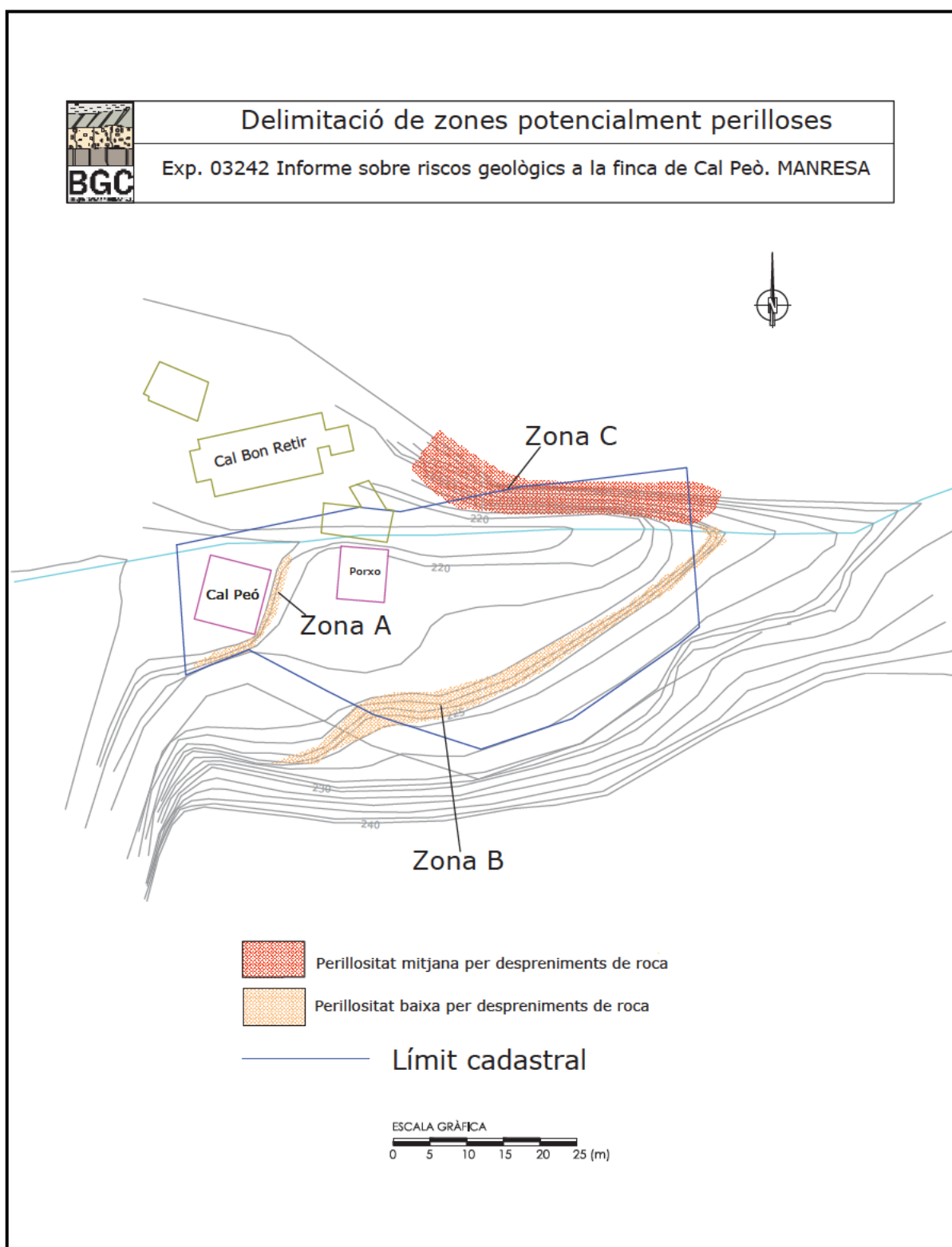
ANNEX 1:

Plànols de situació

TOPOGRAFIA I ORTOFOTO ICC. 1/3.000









Plaça Europa nº 5, soterrani 1
(08600) Berga
Telf i Fax 93 821 40 78

ANNEX FOTOGRÀFIC



Foto 1. Vista de la masia de Cal Peó al límit amb Cal Bon Retir

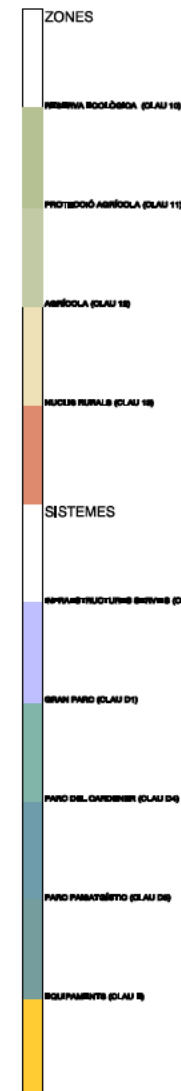


Foto 2. Talús de la zona A, darrera de la casa.



Foto 3. Unitat de gresos i lutites vermelles en el talús A

**MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA ESPECIAL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS RELATIVA A
L'EDIFICI CAL PEÓ c-157
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**



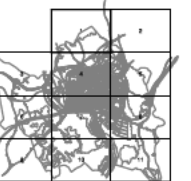
L'ARQUITECTE

MANUEL GUERRERO SALADO

GENI DE 2025

FULL 01 DE 01

01



1/8.000
L'ARQUITECTE
MANUEL GUERRERO SALADO
GENI DE 2025
FULL 01 DE 11

03.01

MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA ESPECIAL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS RELATIVA A
L'EDIFICI CAL PEÓ c-157
ANNEX
IDENTIFICACIÓ ELEMENT CAL PEÓ c-157

UTM: 401176,9967 4622631,2747 Plànol 03.01
crta. de Cardona

RefCad: 08112A03000008

c157
Cal Peó



DADES URBANÍSTIQUES

Qualificació Sistema d'espais lliures, parc Cardener (clau D4)
Altres Està emprat just al límit de la carretera C-55.

DADES EDIFICACIÓ PRINCIPAL

Volum de dues plantes, d'estructura de parets de càrrega i coberta de teula a dues aigües, acabat arrebossat i pintat i parts d'obra vista.

	<table><tr><td>edat estimada (anys)</td><td>conservació</td></tr><tr><td><50 ☐</td><td>bo ☒</td></tr><tr><td>entre 50 i 100 ☐</td><td>regular ☐</td></tr><tr><td>> 100 ☒</td><td>dolent ☐</td></tr></table>	edat estimada (anys)	conservació	<50 ☐	bo ☒	entre 50 i 100 ☐	regular ☐	> 100 ☒	dolent ☐
edat estimada (anys)	conservació								
<50 ☐	bo ☒								
entre 50 i 100 ☐	regular ☐								
> 100 ☒	dolent ☐								
<table><tr><td>superfície sol (m2)</td><td>sostre (m2)</td></tr><tr><td>< 100 ☐</td><td>< 100 ☐</td></tr><tr><td>entre 100 i 250 ☐</td><td>entre 100 i 200 ☒</td></tr><tr><td>> 250 ☒</td><td>> 200 ☐</td></tr></table>	superfície sol (m2)	sostre (m2)	< 100 ☐	< 100 ☐	entre 100 i 250 ☐	entre 100 i 200 ☒	> 250 ☒	> 200 ☐	
superfície sol (m2)	sostre (m2)								
< 100 ☐	< 100 ☐								
entre 100 i 250 ☐	entre 100 i 200 ☒								
> 250 ☒	> 200 ☐								

DADES FINCA

construccions auxiliars	superfície (m2) auxiliars	conservació auxiliars	conservació finca
Si ☐	< 100 ☐	bo ☐	bo ☒
No ☒	entre 100 i 250 ☐	regular ☐	regular ☐
	> 250 ☐	dolent ☐	dolent ☐

USOS ACTUALS

habitatge ☒	agricola/ramader ☐	altres ☐
deshabit ☐	lleure ☐	hotel ☐
	turisme rural ☐	

ALTRES ASPECTES

He estat objecte de rehabilitació recent



VALORS (DL 12/010)

històric ☒ arquitectònic ☐ ambiental ☐ paisatgístic ☐ social ☐ cap ☐

Habitatge reformat, que manté restes de més de cent anys d'antiguitat.

PROPOSTA

Usos admesos:

Activitats d'educació en el lleure, restauració en sòl rústic i equipaments i serveis comunitaris, d'acord a les definicions de l'article 12 de la normativa del Pla Especial. En qualsevol cas, d'acord amb el que determina l'article 236 del Pla general, els usos es concretaran en els plans especials urbanístics corresponents.

Condicions d'edificació i ordenació:

Les de l'article 14 de la normativa del Pla Especial, apartats a) i b)

Condicions dels accessos i l'entorn:

Les de l'article 14 de la normativa del Pla Especial, apartat c)

Condicions d'infraestructures de servei:

Les de l'article 14 de la normativa del Pla Especial, apartat d)

ALTRES IMATGES



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de

El secretari

Ferran Caparroz Pérez