

MEMÒRIA  
NORMATIVA  
FITXES NOUS ELEMENTS  
FITXES MODIFICADES

**MODIFICACIÓ PUNTUAL**  
**PLA ESPECIAL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS**  
**PROPOSTA**

PLA PES 1104

AJUNTAMENT DE MANRESA  
SETEMBRE DEL 2013



## INDEX

PROPOSTA .....	1
MEMÒRIA .....	3
1. ANTECEDENTS .....	4
2. ABAST DE LA MODIFICACIÓ .....	4
NORMATIVA .....	8
FITXES NOUS ELEMENTS .....	22
FITXES MODIFICADES .....	23
TEXT REFÓS .....	24
MEMÒRIA .....	25
1. MEMÒRIA INFORMATIVA .....	26
1.1. Objecte .....	26
1.2. Àmbit .....	26
1.3. Planejament vigent .....	26
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA .....	29
2.1. Objectius .....	29
2.2. Conveniència de la redacció i tramitació del pla especial i catàleg de masies i cases rurals .....	29
2.3. Procedència del pla especial urbanístic i catàleg de masies i cases rurals .....	29
2.4. Aspectes previs .....	29
2.5. Descripció i justificació de la proposta .....	30
2.6. Adequació a les determinacions de la legislació vigent .....	32
NORMATIVA .....	33
LLISTAT DELS ELEMENTS .....	41
ANNEX 1 .....	47
ANNEX 2 .....	48
DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA .....	49
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA .....	50
01. PLANEJAMENT VIGENT .....	1/30000
02. LOCALITZACIÓ DELS ELEMENTS .....	
01. ANNEX 1 .....	1/30000
02. ANNEX 2 .....	1/30000
03. ANNEX 1. IDENTIFICACIÓ DELS ELEMENTS .....	1/8000
04. ANNEX 2. IDENTIFICACIÓ DELS ELEMENTS .....	1/8000
05. MAPA TOPOGRÀFIC DE MANRESA (1919)	
06. ORTOFOTOMAPA DE MANRESA (1958)	



MODIFICACIÓ PUNTUAL  
PLA ESPECIAL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS  
MEMÒRIA



## 1. ANTECEDENTS

En data de 17 de desembre del 2008, s'aprovà definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central el Pla especial urbanístic i catàleg de masies i cases rurals de Manresa, acordant-se la seva publicació, a efecte d'executivitat, en sessió del 29 d'abril del 2009. Durant el període de la seva aplicació, s'ha posat de manifest la necessitat de plantejar la inclusió de determinats elements no contemplats en el primer document, així com de reflectir situacions existents de divisió horitzontal en algunes de les finques o bé de diversos habitatges en els elements inclosos, amb la finalitat d'ajustar el contingut del document a la situació preexistent sense desvirtuar, però, el seu esperit. Aquests ajustos són els que configuren la modificació puntual.

El document de modificació puntual es va aprovar inicialment el 4 de febrer del 2013. Durant el període d'exposició pública es van presentar un total de 10 al·legacions; el 20 de juny del 2013 s'aprovà provisionalment i el 20 de setembre del 2013 va ser informat per Comissió Territorial de la Catalunya Central que va fixar una sèrie de prescripcions i esmenes, la incorporació de les quals configuren el present text refós.

## 2. ABAST DE LA MODIFICACIÓ

La proposta de modificació del Pla especial es limita al tractament de les edificacions previstes en l'apartat 3.a de l'article 47 del decret legislatiu 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme. En concret, la proposta té per objecte les actuacions següents:

- a. Inclusió en el catàleg de divuit nous elements amb diferents valors, històric i/o arquitectònic.
  - 01 Edificacions amb valor històric i arquitectònic
    - Cal Grifell/Cal Puça, amb la fitxa c156,
    - Cal Peó, amb la fitxa c157,
    - Casa de les Hortes, en el document inicial inclòs en l'annex 2, amb la fitxa c047, per tractar-se d'un element incorporat en el nou Catàleg de béns protegits de la ciutat
  - 02 Edificacions amb valor històric, que es justifica per estar reflectides en el cadastre de rústica del 1952
    - Cal Gravat, amb la fitxa c169
    - Cal Teleca amb la fitxa c170
    - Cal Fumendiz, amb la fitxa c171
    - Cal Llovet amb la fitxa c172
    - Ca la Rosa/Cal Xeira amb la fitxa c173
    - Cal Joan/Bosc Xic, amb la fitxa c174
    - Cal Nest, amb la fitxa c175
    - Cal Magí, amb la fitxa c176
    - Casa Magí, amb la fitxa c177
    - Cal Llop, amb la fitxa c178
    - Cal Xic, amb la fitxa c179
    - Cal Miró, amb la fitxa c180
    - Cal Bastardes, amb la fitxa c181
    - Ca l'Armengou, amb la fitxa c182
    - Cal Querol, amb la fitxa c183

- b. Identificació de l'existència de més d'un conjunt edificat, amb determinació d'una nova fitxa per a cadascun d'ells, en els següents elements del catàleg.
  - c056, c057 i c058 El Xup
  - c018, c159 i c160 Ca la Florentina. Cal Carboner. Cal Nasi
  - c023 i c161 Ca l'Enrico
  - c037 i c162 Cal Salvador, Cal Ferrer
  - c067 i c163 Cal Minguet
  - c068 i c164 Cal Valentí. Cal Castel
  - c084 i c168 Rectoria la Salut
  - c092, c165, c166 i c167 Cases Garriga
- c. Identificació de l'existència de divisió horitzontal en els següents elements del catàleg.
  - c043. Cal Plantat
  - c125. La Caseta
  - c154. Masia Blanca
- d. Sistematització en la identificació dels elements
  - Nova numeració dels elements inclosos en el subgrup "a" del catàleg
  - Nova numeració dels elements de l'annex 2
  - Inclusió d'un llistat global dels elements del catàleg (annex 1) i dels habitatges no inclosos en el catàleg (annex 2)
  - Formulació de nova documentació gràfica incloent les edificacions de l'annex 1 i de l'annex 2 en un mateix tipus de document
  - Identificació de la referència cadastral i de les coordenades UTM de cadascun dels elements
  - Supressió dels elements dels annexos 1 i 2 enderrocats o en situació de ruïna física (c047-i042-i285)
  - Identificació dels elements inclosos en el Catàleg de béns protegits, d'acord amb el nou document.
  - Modificació de la nomenclatura dels elements adoptant la toponímia determinada per estudis posteriors. En cas de dubte sobre la toponímia real, s'ha optat per mantenir una duplicitat que caldrà acabar de concretar amb estudis més aprofundits sobre aquest tema, lluny de l'abast dels objectius d'aquest catàleg.
  - Inclusió, com a documentació complementària, dels plànols de cadastre de rústica del 1952
- e. Limitació en la creació de nous habitatges en les edificacions del catàleg, fixant criteris idèntics als previstos per als supòsits de divisió horitzontal.

Pel que fa a la resta de determinacions del Pla especial, la modificació puntual les manté sense alteracions, limitant-se a adaptar el text al nou marc normatiu, configurat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme i la seva modificació per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme.

Després del període d'exposició pública posterior a l'aprovació inicial, s'han introduït les modificacions següents:

- a. Inclusió en el catàleg de sis nous elements amb valor històric.
  - Can Ton de l'Aigua, amb la fitxa c184
  - Cal Manel, amb la fitxa c185
  - Cal Maurici, amb la fitxa c186
  - El Cassinet, amb la fitxa c187
  - Cal Vilaseca, amb la fitxa c189
  - Mas Corrons, amb la fitxa c188
- b. Correcció de les fitxes
  - c169 Cal Gravat
  - c012 Cal Palomes



- c026 les Ferreres
  - c031 Cal Miquel
  - c036 Cal Ribalta
  - c059 Mas Corrons
  - c018 Ca la Florentina
  - c159 Cal Carboner
  - c160 Cal Genescà
  - c161 Ca l'Enricoi
  - c023 Ca l'Enricoi
  - c037 Cal Salvador
  - c162 Cal Ferrer
  - c084 la Salut
  - c168 la Salut
  - c092 Cases Garriga
  - c165 Cases Garriga
  - c166 Cases Garriga
  - c167 Cases Garriga
  - c033 Cal Jaume
  - c066 Cal Biosca
  - c043 Cal Plantat
  - i039 Cal Troy/Cal Padró
  - c163 Cal Minguet
  - c067 Cal Seuba
- c. Ajust de la normativa
- Adaptació dels requisits de l'ús hotel·ler, en la modalitat de turisme rural, al que determina el Decret 159/2012
  - Modificació de l'article 14 fixant el tipus d'intervenció en les edificacions que requereix actuacions destinades a la integració de les edificacions auxiliars i facilitant els instruments per possibilitar una actuació que sigui econòmicament viable.
- d. Correcció dels noms de les fitxes
- i068 Ca l'Esteve
  - c176 Cal Serracanta
  - c177 Cal Guix
  - i076 Cal Garrigós-Cal Ponte-Cal Hernandez Montero
- e. Supressió d'elements per desaparició
- Pla de la Maria

Cal indicar també, que el mateix tràmit d'informació pública s'han rebut els informes favorables del departament de Territori i Sostenibilitat, del departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi natural i de la subdirecció general de Planificació Territorial i Paisatge. L'informe del departament de Territori i Sostenibilitat fa una recomanació centrada en la incorporació al Catàleg de masies d'una relació de construccions rurals en desús que tinguin un impacte paisatgístic negatiu. En relació a aquesta recomanació, cal indicar que sobrepassa els objectius de la present modificació puntual i que, tanmateix, es preveu incorporar aquesta relació en els treballs del POUM actualment en fase de redacció. D'altra banda, el 4 d'octubre del 2013, el Departament de Cultura va emetre el seu informe, en el qual s'indica la necessitat d'incloure en la fitxa corresponent dels béns protegits la categoria de protecció del bé.

Finalment, el 20 de setembre del 2013 la Comissió Territorial de la Catalunya Central va acordar aprovar definitivament el document, supeditant-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós que incorpori les prescripcions següents.

1. Cal modificar l'article 14b.1, que regula els usos admesos per a les edificacions auxiliars atès que aquets cossos auxiliars només podran destinar-se a usos complementaris al de l'habitatge principal o a ampliació del programa familiar, en cas de tractar-se de cossos annexes i en cap cas a habitatge independent.
2. Cal completar l'article 14b.3 respecte la divisió horitzontal afegint que només s'admetran 3 habitatges si es disposa d'un sostre mínim de 650m<sup>2</sup> i 4 habitatges en el cas de disposar d'un mínim de 800m<sup>2</sup>.
3. Cal ajustar en la normativa de la modificació puntual la numeració dels articles modificats amb la dels actualment vigents.
4. c047 Casa de les Hortes i c178 Cal Llop, cal limitar els usos a aquells admesos en l'article 221 de la normativa urbanística de la revisió del Pla general d'ordenació. Pel que fa a Cal Peó, fitxa c157, els usos permesos es limitaran als determinat en l'article 236. En els tres casos els usos es concretaran en els posteriors plans especials urbanístics.
5. c184 Can Ton de l'Aigua, c185 Cal Manel i c187 El Cassinet, cal esmenar l'error que apareix en les fitxes respecte l'edat estimada dels elements.
6. Per als conjunts edificats reconeguts cal citar en cadascuna de les fitxes amb quina altra fitxa formen conjunt. D'altra banda, es recomana identificar amb claretat a quina part del conjunt correspon cadascuna de les fitxes.
7. En relació a l'apartat de documentació gràfica, per millorar la comprensió del plànol 01, planejament vigent, es recomana incorporar-hi els punts d'identificació dels diferents elements.

El present document correspon al text refós requerit, on també s'inclou el requeriment de l'informe del departament de Cultura. Pel que fa al punt 4, relatiu a les condicions d'ús de les edificacions que són situades en Gran parc (clau D.1) i Parc del Cardener (clau D.4), la proposta d'usos es fixa a partir de la relació d'usos del Catàleg i Pla especial de masies que es modifica, limitant-los als que s'estableixen com a admesos pels articles 221 i 236 respectivament. Així, la proposta d'usos per a les tres edificacions afectades per aquestes qualificacions de sòl resta concretada de la manera següent: *Activitats d'educació en el lleure, restauració 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 221 del Pla general, els usos es concretaran en els plans especials urbanístics corresponents.*

Manresa, setembre del 2013  
Per l'equip redactor

Àngels Mas Pintó  
arquitecta

MODIFICACIÓ PUNTUAL  
PLA ESPECIAL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS  
NORMATIVA



Com ja s'ha esmentat a l'apartat de la memòria, les modificacions normatives es limiten a la seva adaptació al nou marc normatiu i a l'establiment d'una limitació en la creació de nous habitatges en les edificacions del catàleg, fixant criteris idèntics als previstos per als supòsits de divisió horitzontal.

A continuació, s'annexa la proposta de modificació de la normativa, comparant-la amb la determinada pel Pla especial vigent.

NORMATIVA PLA ESPECIAL VIGENT	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
<p>Disposicions generals</p> <p><b>Article 1 Objecte</b> El present pla especial urbanístic constitueix l'instrument de planejament derivat que, de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística vigent, inventaria els edificis d'habitatge del sòl no urbanitzable de Manresa, identifica les masies i les cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació i n'estableix les condicions reguladores d'edificació i ús.</p> <p><b>Article 2 Àmbit d'aplicació</b> L'àmbit d'aquest pla especial urbanístic comprèn tot el sòl no urbanitzable del terme municipal de Manresa.</p> <p><b>Article 3 Conveniència i oportunitat</b> Aquest pla especial urbanístic es justifica en la necessitat del municipi d'identificar en un catàleg específic les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, per tal d'evitar la tendència a la proliferació indiscriminada i la consolidació de tot tipus d'edificació en el sòl no urbanitzable; justificant les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques, ambientals o socials que en determinen la preservació i recuperació, d'acord amb el que estableix l'article 47.3 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.</p> <p><b>Article 4 Marc legal de referència</b> El present document es redacta en virtut de l'especificat als articles 47 i 50 del Decret Legislatiu 1/2005 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, i l'article 55 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.</p>	<p>Disposicions generals</p> <p><b>Article 1 Objecte</b> El present pla especial urbanístic constitueix l'instrument de planejament derivat que, de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística vigent, inventaria els edificis d'habitatge del sòl no urbanitzable de Manresa, identifica les masies i les cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació i n'estableix les condicions reguladores d'edificació i ús.</p> <p><b>Article 2 Àmbit d'aplicació</b> L'àmbit d'aquest pla especial urbanístic comprèn tot el sòl no urbanitzable del terme municipal de Manresa.</p> <p><b>Article 3 Conveniència i oportunitat</b> Aquest pla especial urbanístic es justifica en la necessitat del municipi d'identificar en un catàleg específic les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, per tal d'evitar la tendència a la proliferació indiscriminada i la consolidació de tot tipus d'edificació en el sòl no urbanitzable; justificant les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques, ambientals o socials que en determinen la preservació i recuperació, d'acord amb el que estableix la modificació de l'article 47.3 fixada per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.</p> <p><b>Article 4 Marc legal de referència</b> El present document es redacta en virtut del <b>que es fixa a les modificacions dels articles 47 i 50 per part per Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost i l'article 55 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.</b></p>

#### Article 5 Objectius

El principal objectiu del Catàleg és regular les possibilitats d'edificació en el sòl no urbanitzable, així com limitar l'aparició d'activitats poc compatibles amb el paisatge, evitant la dispersió de determinats usos en el territori i a la vegada protegint les edificacions existents.

També és objectiu principal la conservació i d'aquells habitatges que, degut a la seva vinculació amb activitats agrícoles o ramaderes, permeten la conservació i custòdia del territori en el seu estat rústic.

#### Article 6 Contingut

El present pla especial urbanístic està compostat de la documentació següent:

- Memòria
  - Normativa
  - Annex 1: Fitxes de les masies i cases rurals
  - Annex 2: Relació dels edificis d'habitatge no inclosos al catàleg
  - Plànols
    - 1.- Planejament vigent
    - 2.- Identificació i localització de les masies i cases rurals
    - 3.- Localització dels edificis d'habitatge no inclosos al catàleg
- A.1.-Mapa topogràfic de Manresa de 1.914  
A.2.-Ortofotomapa de Manresa de 1.949

#### Article 7 Vigència, modificació i revisió

Aquest pla entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva al DOGC i tindrà vigència indefinida.

La modificació de qualsevol dels elements d'aquest pla s'ajustarà a allò establert pels DL 1/2005 i D 305/2006. Tota modificació haurà de tenir, com a mínim, el mateix grau de precisió, definició i detall que aquest document.

D'acord amb els criteris de catalogació descrits a la memòria d'aquest document, es podrà revisar i actualitzar el catàleg de masies i cases rurals amb l'objectiu d'encloure nous elements que hagin adquirit algun dels valors fixats DL.1/2005 o excloure'n algun si han desaparegut els valors que donaren lloc a

#### Article 5 Objectius

El principal objectiu del Catàleg és regular les possibilitats d'edificació en el sòl no urbanitzable, així com limitar l'aparició d'activitats poc compatibles amb el paisatge, evitant la dispersió de determinats usos en el territori i a la vegada protegint les edificacions existents.

També és objectiu principal la conservació i d'aquells habitatges que, degut a la seva vinculació amb activitats agrícoles o ramaderes, permeten la conservació i custòdia del territori en el seu estat rústic.

#### Article 6 Contingut

El present pla especial urbanístic està compostat de la documentació següent:

- Memòria
- Normativa
- Annex 1: Fitxes de les masies i cases rurals
- Annex 2: Relació dels edificis d'habitatge no inclosos al catàleg
- Documentació complementària. Cadastre de rústica del 1952
- Documentació gràfica
  01. Planejament vigent
  02. Localització dels elements
    01. Annex 1
    02. Annex 2
  03. Annex 1. Identificació dels elements
  04. Annex 2. Identificació dels elements
  05. Mapa topogràfic de Manresa (1919)
  06. Ortofotomapa de Manresa (1958)

#### Article 7 Vigència, modificació i revisió

Aquest pla entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva al DOGC i tindrà vigència indefinida.

La modificació de qualsevol dels elements d'aquest pla s'ajustarà a allò establert pels DL 1/2010 –i la seva modificació per la Llei 3/2012- i D 305/2006. Tota modificació haurà de tenir, com a mínim, el mateix grau de precisió, definició i detall que aquest document.

D'acord amb els criteris de catalogació descrits a la memòria d'aquest document, es podrà revisar i actualitzar el catàleg de masies i cases rurals amb l'objectiu d'encloure nous elements que hagin adquirit algun dels valors fixats

la seva catalogació.

#### **Article 8 Interpretació dels documents**

Els documents d'aquest pla especial s'interpretaran sempre atenent el contingut i d'acord amb els objectius i les finalitats expressades a la seva memòria.

En cas de dubte o imprecisió es recorrerà al següent:

- 1) En cas de dubtes o contradiccions entre la documentació gràfica (plànols) i l'escripta (normativa i fitxes) prevaldrà sempre el que determina aquesta darrera.
- 2) En el cas d'imprecisió entre diferents plànols, prevaldran les determinacions dels plànols de major escala (el divisor d'escala més petit).
- 3) En qualsevol cas prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major preservació dels espais lliures no edificats.

#### **Article 9 Desenvolupament i execució**

Per a l'obtenció de la preceptiva llicència urbanística de les masies o cases rurals catalogades o inventariades a través d'aquest Pla Especial, s'estarà al fixat al DL. 1/2005 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb les especificitats d'aquest article.

Per a qualsevol tipus de llicència urbanística caldrà afegir la següent documentació al projecte arquitectònic habitual:

- descripció detallada de l'estat actual de l'edifici existent, acompanyada de documentació gràfica (plànols i fotografies), i dels canvis a introduir,
- descripció de l'estat actual de les edificacions auxiliars, acompanyada de documentació fotogràfica, i de les mesures de correcció de l'impacte paisatgístic actual.
- descripció dels serveis de què disposa i dels serveis a implantar,
- descripció dels accessos actualment existents i dels previstos,
- concreció de les previsions sobre el tractament de la topografia i la vegetació, així com dels espais exteriors (elements de vegetació, tanques, sòl...).

Els edificis amb valor arquitectònic hauran d'incorporar a l'anterior documentació un apartat que reflecteixi amb més detall aquells aspectes que confereixen aquest valor afegit als edificis i que caldrà respectar amb la futura intervenció.

Per l'obtenció de les llicències urbanístiques caldrà complir la normativa relativa

DL.1/2010 i la seva modificació per la Llei 3/2012 o excloure'n algun si han desaparegut els valors que donaren lloc a la seva catalogació.

#### **Article 8 Interpretació dels documents**

Els documents d'aquest pla especial s'interpretaran sempre atenent el contingut i d'acord amb els objectius i les finalitats expressades a la seva memòria.

En cas de dubte o imprecisió es recorrerà al següent:

- 1) En cas de dubtes o contradiccions entre la documentació gràfica (plànols) i l'escripta (normativa i fitxes) prevaldrà sempre el que determina aquesta darrera.
- 2) En el cas d'imprecisió entre diferents plànols, prevaldran les determinacions dels plànols de major escala (el divisor d'escala més petit).
- 3) En qualsevol cas prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major preservació dels espais lliures no edificats.

#### **Article 9 Desenvolupament i execució**

Per a l'obtenció de la preceptiva llicència urbanística de les masies o cases rurals catalogades o inventariades a través d'aquest Pla Especial, s'estarà al fixat al DL. 1/2010 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme **-i la seva modificació per la Llei 3/2012-**, amb les especificitats d'aquest article.

Per a qualsevol tipus de llicència urbanística caldrà afegir la següent documentació al projecte arquitectònic habitual:

- descripció detallada de l'estat actual de l'edifici existent, acompanyada de documentació gràfica (plànols i fotografies), i dels canvis a introduir,
- descripció de l'estat actual de les edificacions auxiliars, acompanyada de documentació fotogràfica, i de les mesures de correcció de l'impacte paisatgístic actual.
- descripció dels serveis de què disposa i dels serveis a implantar,
- descripció dels accessos actualment existents i dels previstos,
- concreció de les previsions sobre el tractament de la topografia i la vegetació, així com dels espais exteriors (elements de vegetació, tanques, sòl...).

Els edificis amb valor arquitectònic hauran d'incorporar a l'anterior documentació un apartat que reflecteixi amb més detall aquells aspectes que confereixen aquest valor afegit als edificis i que caldrà respectar amb la futura intervenció.

Per l'obtenció de les llicències urbanístiques caldrà complir la normativa relativa

a la prevenció d'incendis forestals vigent.

Les rehabilitacions que comportin l'adequació de la casa a alguna de les activitats turístiques reglamentades, serà necessari que obtinguin informe favorable del Departament de la Generalitat corresponent d'acord amb la normativa sectorial vigent, abans d'atorgar-se la corresponent llicència.

Disposicions relatives a l'ordenació i els usos

#### **Article 10 Determinacions comunes**

Les definicions i condicions de regulació a l'àmbit del present pla especial urbanístic són, en tot allò que aquí no es reguli específicament, les que disposa el Pla General d'Ordenació Urbana de Manresa.

#### **Article 11 Definició de conceptes**

Als efectes d'aplicació en l'àmbit del present document, es defineixen els següents conceptes:

- Edificació principal:  
S'entén per edificació principal com aquell edifici o conjunt d'edificis amb característiques tipològiques d'habitatge inclòs al catàleg i que és objecte de regulació en el present document. El seu estat de conservació o la manca de residents en el moment d'elaboració del catàleg no impedeix la seva classificació com a edificació principal. L'edificació principal s'identifica a les fitxes del catàleg de l'annex 1 en color vermell.
- Volum edificat:  
Es defineix com a volum edificat tota aquella edificació, principal o no, que formi part del conjunt d'edificis d'un emplaçament reconegut pel catàleg de masies i cases rurals. El volum edificat inclou, a més a més de l'edificació principal, el volum identificat a les fitxes del catàleg de l'annex 1 en color gris.
- Volumetria original:  
La volumetria original d'un edifici és aquella destinada a habitatge que apareix identificada i reconeguda fotogràficament a les fitxes del present document. De manera justificada, aquesta volumetria es podrà ajustar puntualment a la documentació específica elaborada segons l'article 9 de la present normativa.

a la prevenció d'incendis forestals vigent.

Les rehabilitacions que comportin l'adequació de la casa a alguna de les activitats turístiques reglamentades, serà necessari que obtinguin informe favorable del Departament de la Generalitat corresponent d'acord amb la normativa sectorial vigent, abans d'atorgar-se la corresponent llicència.

Disposicions relatives a l'ordenació i els usos

#### **Article 10 Determinacions comunes**

Les definicions i condicions de regulació a l'àmbit del present pla especial urbanístic són, en tot allò que aquí no es reguli específicament, les que disposa el Pla General d'Ordenació Urbana de Manresa.

#### **Article 11 Definició de conceptes**

Als efectes d'aplicació en l'àmbit del present document, es defineixen els següents conceptes:

##### Volum edificat

Es defineix com a volum edificat el conjunt d'edificis d'un emplaçament reconegut pel catàleg de masies i cases rurals. El volum edificat inclou, a més a més de l'edificació principal -identificada en la fitxa del catàleg de l'annex 1 en color vermell-, la totalitat d'edificacions auxiliars -identificades a les fitxes en color gris-.

##### 1. Edificació principal

S'entén per edificació principal aquell edifici o conjunt d'edificis amb característiques tipològiques d'habitatge que s'inclou al catàleg i que és objecte de regulació en el present document.

El seu estat de conservació o la seva manca de residents en el moment d'elaboració del catàleg no impedeix la seva classificació com a edificació principal.

L'edificació principal s'identifica a les fitxes del catàleg de l'annex 1 en color vermell.

##### 2. Edificacions auxiliars

S'entén per edificacions auxiliars aquell edifici o conjunt d'edificis amb característiques tipològiques diferents a les d'habitatge que són incloses en el catàleg i són objecte de regulació en el present document.

Les edificacions auxiliars s'identifiquen a les fitxes del catàleg de l'annex 1 en color gris i poden ser considerats com a volums annexes o volums auxiliars



## Article 12 Classificació dels usos

D'acord amb la regulació dels usos del planejament general del municipi de Manresa, a l'àmbit del present pla especial els usos previstos per l'art. 47 del DL 1/2005 s'ajustaran al següent:

- Habitatge familiar:  
Correspon substancialment a l'ús d'*habitatge unifamiliar rural* definit a la modificació puntual del pla general de Manresa de precisió de les determinacions del sòl no urbanitzable en les zones agrícoles: **comprèn els edificis destinats a habitatge, situats en finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals, i que duen a terme funcions de conservació de l'entorn i custòdia del territori.**
- Restauració en sòl rústic:  
Correspon a part de l'ús de restauració del pla general de Manresa, amb l'especificitat del present document: **comprèn els establiments destinats a restaurant de petita dimensió i capacitat limitada a 40 comensals, situats en finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals. No comprèn els cafès, bars, cafeteries, granges o similars.**
- Establiment de turisme rural:  
Correspon a l'ús *hotelera modalitat de turisme rural* definit a la modificació puntual del pla general de Manresa de precisió de determinacions del sòl no urbanitzable a les zones agrícoles: **comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, exclusivament en la modalitat de turisme rural i directament i justificadament associades a una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general rústica.**
- Activitats d'educació en el lleure:

## a. Volums annexes

S'entén per volums annexes els corresponents a les edificacions auxiliars adjuntes a l'edificació principal formant amb aquesta un cos únic.

## b. Volums auxiliars

S'entén per volums auxiliars els corresponents a les edificacions auxiliars que no es localitzen en continuïtat amb l'edificació principal

## Article 12 Classificació dels usos

D'acord amb la regulació dels usos del planejament general del municipi de Manresa, a l'àmbit del present pla especial els usos previstos per la modificació de l'article 47 de la Llei 3/2012 s'ajustaran al següent:

- Habitatge familiar:  
Correspon substancialment a l'ús d'*habitatge unifamiliar rural* definit a la modificació puntual del pla general de Manresa de precisió de les determinacions del sòl no urbanitzable en les zones agrícoles: **comprèn els edificis destinats a habitatge, situats en finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals, i que duen a terme funcions de conservació de l'entorn i custòdia del territori.**
- Restauració en sòl rústic:  
Correspon a part de l'ús de restauració del pla general de Manresa, amb l'especificitat del present document: **comprèn els establiments destinats a restaurant de petita dimensió i capacitat limitada a 40 comensals, situats en finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals. No comprèn els cafès, bars, cafeteries, granges o similars.**
- Establiment hotelera en la modalitat de turisme rural:  
Correspon a l'ús *hotelera modalitat de turisme rural* definit a la modificació puntual del pla general de Manresa de precisió de determinacions del sòl no urbanitzable a les zones agrícoles: **comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, exclusivament en la modalitat de turisme rural, amb els requisits i característiques que es fixen a la secció IV del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic i ~~directament i justificadament associades a una activitat~~**

Correspon a part dels usos *educatiu i lleure* del pla general de Manresa: **comprèn les activitats d'ensenyament vinculades al medi natural (agrícola, ramader, forestal, fluvial...) i aquelles d'esbarjo, esplai o repòs que necessàriament s'han de desenvolupar en espais a l'aire lliure i en contacte amb la natura.**

- Artesanal en el medi rural:  
Correspon a un nou ús especificant que, en tant que edificacions pròpies del medi rural, **comprèn les activitats vinculades a l'elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris de la finca rústica en que s'emplacen.**

### Article 13 Regulació dels usos

Amb caràcter general, als habitatges inclosos al catàleg s'hi admeten els usos **d'habitatge familiar, establiment de turisme rural i activitats d'educació en el lleure**, d'acord amb la normativa sectorial aplicable.

A més a més de l'anterior, les fitxes individualitzades de l'annex 1 poden admetre l'ús de **restauració en sòl rústic** d'acord amb la definició de l'article 12 del present document.

Els usos no admesos s'han d'entendre prohibits.

Puntualment, les fitxes individualitzades de l'annex 1 poden desenvolupar amb més detall algun dels aspectes aquí contemplats ampliant-ne o restringint-ne la seva aplicació.

### Article 14 Regulació general de les edificacions

Amb caràcter general, les condicions normatives de tots els habitatges inclosos al catàleg són les regulades pel present article.

Puntualment, les fitxes individualitzades de l'annex 1 poden desenvolupar amb

~~agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general rústica.~~

- Activitats d'educació en el lleure:  
Correspon, a part dels usos *educatiu i lleure* del pla general de Manresa: **comprèn les activitats d'ensenyament vinculades al medi natural (agrícola, ramader, forestal, fluvial...) i aquelles d'esbarjo, esplai o repòs que necessàriament s'han de desenvolupar en espais a l'aire lliure i en contacte amb la natura.**
- Artesanal/artística en el medi rural:  
Correspon a uns nous usos especificant que, en tant que edificacions pròpies del medi rural, **comprehen les activitats vinculades a l'elaboració i transformació artesanal i/o artístiques dels recursos naturals i agropecuaris de la finca rústica en que s'emplacen.**
- Equipaments i serveis comunitaris:  
Correspon a aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans amb la finalitat d'aconseguir una millora de la seva qualitat de vida.

### Article 13 Regulació dels usos

Amb caràcter general, als habitatges inclosos al catàleg s'hi admeten els usos **d'habitatge familiar, de turisme rural, activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques, d'equipaments i serveis comunitaris**, d'acord amb la normativa sectorial aplicable.

A més a més de l'anterior, les fitxes individualitzades de l'annex 1 poden admetre l'ús de **restauració en sòl rústic** d'acord amb la definició de l'article 12 del present document.

Els usos no admesos s'han d'entendre prohibits.

Puntualment, les fitxes individualitzades de l'annex 1 poden desenvolupar amb més detall algun dels aspectes aquí contemplats ampliant-ne o restringint-ne la seva aplicació.

### Article 14 Regulació general de les edificacions

Amb caràcter general, les condicions normatives de tots els habitatges inclosos al catàleg són les regulades pel present article.

Puntualment, les fitxes individualitzades de l'annex 1 poden desenvolupar amb

més detall algun dels aspectes aquí contemplats ampliant-ne o restringint-ne la seva aplicació.

**a) Criteris generals:**

1) Volumetria original

Es considera prioritari preservar i respectar el volum edificat original i possibilitar-ne la seva rehabilitació.

Als elements amb valor arquitectònic, caldrà conservar específicament aquells aspectes i elements que els confereixen aquest valor afegit, d'acord amb la documentació específica prevista a l'article 9 de la present normativa.

2) Composició original

Qualsevol intervenció ha de respectar els elements d'ordre i composició arquitectònica de l'edifici principal, sobretot pel que fa a obertures, pendents de coberta i elements ornamentals.

Als elements amb valor arquitectònic caldrà conservar l'estructura funcional i la tipologia aparent tant exterior com interior. Si existeixen, també caldrà conservar els balcons i les seves baranes convenientment restaurades.

3) Condicions estètiques de les edificacions

Els materials i colors finals han de ser els corresponents al context territorial en que s'insereix l'edifici.

Caldrà conservar el màxim possible el revestiment exterior històric dels murs. No es permetrà el rejuntat dels murs de pedra vista amb morter de ciment i en el cas que calgui restaurar-los o arrebossar-los s'utilitzarà el morter de calç barrejat amb àrids de la zona.

En absència de carta de colors s'utilitzarà el color de la terra del lloc on s'emplaça la casa com a referència per a triar una gamma. En els volums auxiliars s'unificaran els acabats i els detalls constructius (revestiments, cobertes, colors...)

4) Condicions ambientals i d'estalvi energètic

S'utilitzaran prioritàriament sistemes passius d'estalvi energètic com l'orientació, la ventilació natural i les proteccions solars o l'acumulació en massa i la inèrcia tèrmica entre d'altres

**b) Condicions d'edificació i ordenació**

1) Volums susceptibles a ser utilitzats

Els volums corresponents a l'edificació principal, assenyalats a les fitxes del catàleg en color vermell, són els susceptibles a ser

més detall algun dels aspectes aquí contemplats ampliant-ne o restringint-ne la seva aplicació.

**a) Criteris generals:**

1) Edificació principal

Es considera prioritari preservar i respectar l'edificació principal original i possibilitar-ne la seva rehabilitació.

Als elements amb valor arquitectònic, caldrà conservar específicament aquells aspectes i elements que els confereixen aquest valor afegit, d'acord amb la documentació específica prevista a l'article 9 de la present normativa.

2) Composició original

Qualsevol intervenció ha de respectar els elements d'ordre i composició arquitectònica de l'edifici principal, sobretot pel que fa a obertures, pendents de coberta i elements ornamentals.

Als elements amb valor arquitectònic caldrà conservar l'estructura funcional i la tipologia aparent tant exterior com interior. Si existeixen, també caldrà conservar els balcons i les seves baranes convenientment restaurades.

3) Condicions estètiques de les edificacions

Els materials i colors finals han de ser els corresponents al context territorial en que s'insereix l'edifici.

Caldrà conservar el màxim possible el revestiment exterior històric dels murs. No es permetrà el rejuntat dels murs de pedra vista amb morter de ciment i en el cas que calgui restaurar-los o arrebossar-los s'utilitzarà el morter de calç barrejat amb àrids de la zona.

En absència de carta de colors s'utilitzarà el color de la terra del lloc on s'emplaça la casa com a referència per a triar una gamma. En les **edificacions auxiliars** s'unificaran els acabats i els detalls constructius (revestiments, cobertes, colors...)

4) Condicions ambientals i d'estalvi energètic

S'utilitzaran prioritàriament sistemes passius d'estalvi energètic com l'orientació, la ventilació natural i les proteccions solars o l'acumulació en massa i la inèrcia tèrmica entre d'altres.

**b) Condicions d'edificació i ordenació**

1) Volums susceptibles a ser utilitzats

Els volums corresponents a l'edificació principal, assenyalats a les fitxes del catàleg en color vermell, són els susceptibles a ser

utilitzats per als usos admesos pel present document o les fitxes del catàleg.

Els volums annexes a l'edificació principal, assenyalats a les fitxes del catàleg en color gris, també són susceptibles de ser utilitzats per als usos admesos pel present document o les fitxes del catàleg, amb les limitacions següents:

- a. Habitatge familiar: sup. màxima 150 m<sup>2</sup>
- b. Establiment de turisme rural i activitats d'educació en el lleure: sup. màxima segons la normativa sectorial vigent d'aquest tipus d'activitats.
- c. La regulació específica de les fitxes determina en quins casos s'admet l'ús de restauració en sòl rústic vinculat a l'edificació principal.

## 2) Ampliació

S'admet la possibilitat d'ampliació de l'edificació principal assenyalada a les fitxes del catàleg en color vermell, amb un increment de sostre màxim del 10% i un total de 50 m<sup>2</sup> de sostre. Als edificis amb valor arquitectònic no s'admet l'ampliació.

Les edificacions auxiliars assenyalades a les fitxes del catàleg en color gris no es poden ampliar per als usos previstos en el present document.

Qualsevol tipus d'addició d'un volum nou es farà d'acord amb l'ordenació preexistent, sense trencar la seqüència orgànica de creixement del volum edificat de la casa.

L'aplicació d'aquest apartat és incompatible amb el següent ("Divisió horitzontal").

## 3) Divisió horitzontal

D'acord amb el previst a l'article 50.3 del DL. 1/2005, si no s'alteren les característiques originals de l'edificació s'admetrà la seva divisió horitzontal d'acord amb les condicions següents: a

utilitzats per als usos admesos pel present document o les fitxes del catàleg.

~~Les edificacions auxiliars només podran destinar-se a usos complementaris al de l'habitatge principal i, en el cas de volums annexes, a ampliació del programa familiar sense poder, en cap cas, admetre-s'hi un habitatge independent als usos admesos pel present document o les fitxes del catàleg, amb les limitacions següents:~~

~~a. Habitatge familiar amb una superfície màxima 150 m<sup>2</sup> i un nombre màxim de dues unitats per a la totalitat del volum edificat, que es limita a aquelles edificacions auxiliars que tenen la consideració de volums annexes. Només es podran utilitzar les edificacions auxiliars amb la consideració de volums auxiliars en cas de quedar justificada la millor qualitat arquitectònica d'aquestes en relació a la dels volums annexes.~~

~~b. Establiment de turisme rural i activitats d'educació en el lleure: superfície màxima segons la normativa sectorial vigent d'aquest tipus d'activitats.~~

~~c. La regulació específica de les fitxes determina en quins casos s'admet l'ús de restauració en sòl rústic vinculat a l'edificació principal.~~

## 2) Ampliació

S'admet la possibilitat d'ampliació de l'edificació principal assenyalada a les fitxes del catàleg en color vermell, amb un increment de sostre màxim del 10% i un total de 50 m<sup>2</sup> de sostre.

**En les edificacions principals amb valor arquitectònic no s'admet l'ampliació. Tampoc s'admet l'ampliació de les edificacions auxiliars** per als usos previstos en el present document.

Qualsevol tipus d'addició d'un volum nou es farà d'acord amb l'ordenació preexistent, sense trencar la seqüència orgànica de creixement del volum edificat.

L'aplicació d'aquest apartat és incompatible amb el següent ("Divisió horitzontal").

## 3) Divisió horitzontal

**Ab** l'objectiu de fomentar la rehabilitació de les masies de gran superfície o per resoldre temes d'herència, d'acord amb el previst a la modificació de l'article 50.3 del DL. 1/2010 per la Llei 3/2012, i

l'interior del volum edificat s'admet la creació d'una nova unitat d'habitatge, amb un màxim total de dos unitats i una superfície mínima construïda final de 250 m<sup>2</sup> per l'habitatge principal i 100 m<sup>2</sup> per l'habitatge secundari; sempre que es garanteixin les condicions objectives d'habitabilitat regulades per la normativa sectorial.

En aquests casos caldrà garantir que la finca en que es troba l'edifici compleix la superfície mínima per ser edificada establerta en funció de la zona urbanística del pla general, i alhora es garantirà la seva indivisibilitat. En els casos en que el pla no preveu aquest paràmetre (clau 10) s'estarà al fixat a la zona agrícola (clau 12).

L'aplicació d'aquest apartat és incompatible amb l'anterior ("Ampliació").

#### c) Condicions dels accessos i l'entorn

##### 1) Condicionament de l'accés

Es tindrà cura d'arranjar i mantenir el camí d'accés amb una subbase granular i acabat permeable (tipus terra compactada, tot-ú, sauló...). Únicament de manera excepcional s'admetrà algun paviment impermeable (tipus aglomerat asfàltic o formigó) en aquells punts del recorregut en que la topografia, la geologia o la hidrologia, entre d'altres, ho justifiquin necessari.

La secció dels camins únicament es podrà modificar en aquells casos en que es justifiqui degudament per qüestions de seguretat o accessibilitat i sempre de manera excepcional.

##### 2) Condicionament de l'entorn

Es mantindrà l'entorn de l'habitatge en condicions de neteja i endreça coherents amb l'ús residencial i el paisatge rural del que forma part.

Es prioritzarà la conservació i restauració dels murs de pedra seca. En el cas que calgui reconstruir-los s'utilitzarà la mateixa tècnica constructiva original.

Amb caràcter general no s'admet la instal·lació de tanques perimetrals a l'entorn de l'habitatge. Justificadament, s'admet la solució de delimitació perimetral mitjançant elements vegetals que poden amagar algun tipus de filat d'alçada màxima 1,80 m.

si no s'alteren les característiques originals de l'edificació s'admetrà la seva divisió horitzontal, d'acord amb les condicions següents

— Que es respecti l'estructura de l'edificació i que aquesta ho admeti sense ampliacions

— Sempre que la tipologia ho admeti i mai més de quatre habitatges

— La quantitat d'habitatges admesos serà en funció del sostre disponible, a raó de 250m<sup>2</sup> per l'habitatge principal i 150m<sup>2</sup> per als restants habitatges. Per admetre's en una edificació principal 3 habitatges caldrà disposar d'un sostre mínim de 650m<sup>2</sup> i per autoritzar-ne 4 d'un mínim de 800m<sup>2</sup>

— Quan es realitzi sobre edificacions independents, l'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i en cap cas s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.

#### c) Condicions dels accessos i l'entorn

##### 1) Condicionament de l'accés

Es tindrà cura d'arranjar i mantenir el camí d'accés amb una subbase granular i acabat permeable (tipus terra compactada, tot-ú, sauló...). Únicament de manera excepcional s'admetrà algun paviment impermeable (tipus aglomerat asfàltic o formigó) en aquells punts del recorregut en que la topografia, la geologia o la hidrologia, entre d'altres, ho justifiquin necessari.

La secció dels camins únicament es podrà modificar en aquells casos en que es justifiqui degudament per qüestions de seguretat o accessibilitat i sempre de manera excepcional.

##### 2) Condicionament de l'entorn

Es mantindrà l'entorn de l'habitatge en condicions de neteja i endreça coherents amb l'ús residencial i el paisatge rural del que forma part.

Es prioritzarà la conservació i restauració dels murs de pedra seca. En el cas que calgui reconstruir-los s'utilitzarà la mateixa tècnica constructiva original.

Amb caràcter general no s'admet la instal·lació de tanques perimetrals a l'entorn de l'habitatge. Justificadament, s'admet la solució de delimitació perimetral mitjançant elements vegetals que poden amagar algun tipus de filat d'alçada màxima 1,80 m.

- No s'autoritza l'ús de rètols comercials.
- 3) Condicionament dels volums edificats auxiliars  
Qualsevol intervenció en l'edificació principal portarà implícita la millora de les condicions d'integració paisatgística dels volums auxiliars o el seu enderroc en el cas que això no sigui possible. Les condicions d'integració paisatgística inclouen, entre d'altres, la substitució de les cobertes i façanes plàstiques o de fibrociment, i l'arrebossat i pintat de les façanes de maons i totxanes ceràmics.  
A l'efecte de garantir la viabilitat econòmica del conjunt d'intervencions que s'hagin de dur a terme, el projecte d'edificació podrà incorporar una estimació econòmica i un pla d'etapes en que s'establiran les fases d'actuació en els volums auxiliars.
- 4) Elements d'enjardinament i vegetació  
Es tindrà especial cura en conservar els elements d'enjardinament i vegetació de l'entorn immediat de l'habitatge catalogat, quan existeixin.  
Caldrà mantenir el caràcter rural de l'entorn de l'habitatge, evitant enjardinaments de tipus urbà o suburbà i potenciant els espais d'hort.  
En el cas de nova plantació de vegetació s'utilitzaran espècies autòctones.
- d) Condicions de les infraestructures de servei**
- 1) Subministrament energètic  
S'utilitzaran preferentment energies alternatives i renovables. Les millores de subministrament energètic s'efectuaran de manera respectuosa i integrada amb el paisatge, minimitzant el seu impacte i prioritzant sempre que sigui possible el seu soterrament.
- 2) Sanejament autònom  
Qualsevol intervenció de canvi d'ús i/o millora de les condicions d'habitabilitat garantirà el sanejament autònom amb el corresponent sistema de depuració.
- 3) Potabilització aigua  
Qualsevol intervenció de canvi d'ús i/o millora de les condicions d'habitabilitat garantirà les condicions de potabilitat de l'aigua d'ús de boca.

- No s'autoritza l'ús de rètols comercials.
- 3) Condicionament de les edificacions auxiliars  
Qualsevol intervenció en l'edificació principal **que requereixi llicència d'edificació** portarà implícita la millora de les condicions d'integració paisatgística de **les edificacions auxiliars** o el seu enderroc en el cas que això no sigui possible. Les condicions d'integració paisatgística inclouen, entre d'altres, **el tractament** ~~la substitució~~ de les cobertes, **la substitució de les** façanes plàstiques o de fibrociment, i l'arrebossat i pintat de les façanes de maons i totxanes ceràmics.  
A l'efecte de garantir la viabilitat econòmica del conjunt d'intervencions que s'hagin de dur a terme, el projecte d'edificació podrà incorporar una estimació econòmica i un pla d'etapes en que s'establiran les fases d'actuació en els volums auxiliars.
- 4) Elements d'enjardinament i vegetació  
Es tindrà especial cura en conservar els elements d'enjardinament i vegetació de l'entorn immediat de l'habitatge catalogat, quan existeixin.  
Caldrà mantenir el caràcter rural de l'entorn de l'habitatge, evitant enjardinaments de tipus urbà o suburbà i potenciant els espais d'hort.  
En el cas de nova plantació de vegetació s'utilitzaran espècies autòctones.
- d) Condicions de les infraestructures de servei**
- 1) Subministrament energètic  
S'utilitzaran preferentment energies alternatives i renovables. Les millores de subministrament energètic s'efectuaran de manera respectuosa i integrada amb el paisatge, minimitzant el seu impacte i prioritzant sempre que sigui possible el seu soterrament.
- 2) Sanejament autònom  
Qualsevol intervenció de canvi d'ús i/o millora de les condicions d'habitabilitat garantirà el sanejament autònom amb el corresponent sistema de depuració.
- 3) Potabilització aigua  
Qualsevol intervenció de canvi d'ús i/o millora de les condicions d'habitabilitat garantirà les condicions de potabilitat de l'aigua d'ús de boca. **Les noves escomeses d'aigua, si s'escauen, es**

Catàleg de masies i cases rurals

**Article 15 Caràcter descriptiu i normatiu de les fitxes de les masies i cases rurals**

Les fitxes de les masies i cases rurals de l'annex 1 s'estructuren en dues parts:

- a) La part descriptiva, que no té caràcter normatiu i està constituïda pels apartats: dades urbanístiques, dades de l'edificació principal, dades de la finca, usos actuals, altres aspectes a considerar i valors segons el DL 1/2005.
- b) La part reguladora, que té caràcter normatiu, incorpora les condicions específiques de cada element i la proposta d'intervencions admeses o no.  
D'acord amb els articles precedents, en tot allò no regulat específicament per aquesta part de les fitxes serà d'aplicació el fixat amb caràcter general a la present normativa.

Disposicions addicionals

**Disposició addicional primera**

En el supòsit que els edificis no inclosos al catàleg (annex 2) s'ajustin al fixat a la normativa urbanística del Pla General d'Ordenació Urbana de Manresa estaran al regulat a les seves NNUU i les normatives sectorials aplicables.

**Disposició addicional segona**

En el supòsit que els edificis no s'ajustin al pla general, els titulars dels edificis no inclosos al catàleg (annex 2) que en el seu moment s'haguessin implantat legalment, hauran d'acreditar la corresponent llicència o autorització administrativa prèviament a qualsevol intervenció en l'edificació principal.

En aquests casos, els edificis es trobaran en situació de volum disconforme d'acord a la disposició transitòria sisena.1.b. i l'article 119.2 del D.305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Les condicions bàsiques d'ordenació a que fa referència l'esmentat article del

realitzaran mitjançant rases, el traçat de les quals es fixarà seguint els camins i garantint la seva nul·la incidència en el paisatge. Les intervencions que reuneixin aquestes condicions i no afectin les zones d'interès a les que fa referència l'article 53 del D.305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme no estaran sotmeses a l'aprovació del projecte que regula l'article 48.1 del DL. 1/2010 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Catàleg de masies i cases rurals

**Article 15 Caràcter descriptiu i normatiu de les fitxes de les masies i cases rurals**

Les fitxes de les masies i cases rurals de l'annex 1 s'estructuren en dues parts:

- a) La part descriptiva, que no té caràcter normatiu i està constituïda pels apartats: dades urbanístiques, dades de l'edificació principal, dades de la finca, usos actuals, altres aspectes a considerar i valors segons el DL 1/2010.
- b) La part reguladora, que té caràcter normatiu, incorpora les condicions específiques de cada element i la proposta d'intervencions admeses o no. D'acord amb els articles precedents, en tot allò no regulat específicament per aquesta part de les fitxes serà d'aplicació el fixat amb caràcter general a la present normativa.

Disposicions addicionals

**Disposició addicional primera**

En el supòsit que els edificis no inclosos al catàleg (annex 2) s'ajustin al fixat a la normativa urbanística del Pla General d'Ordenació Urbana de Manresa estaran al regulat a les seves NNUU i les normatives sectorials aplicables.

**Disposició addicional segona**

En el supòsit que els edificis no s'ajustin al pla general, els titulars dels edificis no inclosos al catàleg (annex 2) que en el seu moment s'haguessin implantat legalment, hauran d'acreditar la corresponent llicència o autorització administrativa prèviament a qualsevol intervenció en l'edificació principal.

En aquests casos, els edificis es trobaran en situació de volum disconforme d'acord a la disposició transitòria sisena.1.b. i l'article 119.2 del D.305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Les condicions bàsiques d'ordenació a que fa referència l'esmentat article del

D.305/2006 són les següents:

Volumetria original: únicament s'admet la seva modificació per restituir la realitat alterada d'acord amb l'autorització acreditada

Composició original: qualsevol intervenció ha de respectar els elements d'ordre i composició arquitectònica de l'edifici, sobretot pel que fa a obertures, pendents de coberta i elements ornamentals.

Condicions estètiques de les edificacions: els materials i colors finals han de ser els corresponents al context territorial en que s'insereix l'edifici.

Volums susceptibles a ser utilitzats: els volums corresponents a l'edificació d'habitatge autoritzada originàriament, segons la documentació acreditada per la propietat, es podran destinar a l'ús d'habitatge familiar.

Volums no utilitzables: els volums no compresos en l'autorització originària per a usos residencials, no són susceptibles de ser utilitzats com a habitatge familiar.

Ampliació i substitució: no s'admeten obres d'ampliació o substitució parcial ni total.

Obres de gran rehabilitació: No s'autoritzen les obres de gran rehabilitació definides per l'article 119.3 del D.305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Condicionament dels accessos i l'entorn: qualsevol intervenció en l'edifici d'habitatge necessàriament haurà de a) arranjar i mantenir el camí d'accés a la finca, b) mantenir l'entorn de l'habitatge en condicions de neteja i endreça coherents amb l'ús d'habitatge, c) millorar les condicions d'integració paisatgística dels volums auxiliars o el seu enderroc en el cas que no sigui possible i d) tenir cura en conservar els elements d'enjardinament i vegetació de l'entorn immediat (si existeixen)

#### **Disposició addicional tercera**

La resta d'edificis no inclosos al catàleg que formen part de l'annex 2, es troben en situació de fora d'ordenació d'acord a la disposició transitòria sisena.1.a. i l'article 119.1 del D.305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

#### **Disposició addicional quarta**

La desaparició o extinció dels usos mediambiental i/o social en aquells casos en

D.305/2006 són les següents:

Volumetria original: únicament s'admet la seva modificació per restituir la realitat alterada d'acord amb l'autorització acreditada

Composició original: qualsevol intervenció ha de respectar els elements d'ordre i composició arquitectònica de l'edifici, sobretot pel que fa a obertures, pendents de coberta i elements ornamentals.

Condicions estètiques de les edificacions: els materials i colors finals han de ser els corresponents al context territorial en que s'insereix l'edifici.

Volums susceptibles a ser utilitzats: els volums corresponents a l'edificació d'habitatge autoritzada originàriament, segons la documentació acreditada per la propietat, es podran destinar a l'ús d'habitatge familiar.

Volums no utilitzables: els volums no compresos en l'autorització originària per a usos residencials, no són susceptibles de ser utilitzats com a habitatge familiar.

Ampliació i substitució: no s'admeten obres d'ampliació o substitució parcial ni total.

Obres de gran rehabilitació: No s'autoritzen les obres de gran rehabilitació definides per l'article 119.3 del D.305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Condicionament dels accessos i l'entorn: qualsevol intervenció en l'edifici d'habitatge necessàriament haurà de a) arranjar i mantenir el camí d'accés a la finca, b) mantenir l'entorn de l'habitatge en condicions de neteja i endreça coherents amb l'ús d'habitatge, c) millorar les condicions d'integració paisatgística dels volums auxiliars o el seu enderroc en el cas que no sigui possible i d) tenir cura en conservar els elements d'enjardinament i vegetació de l'entorn immediat (si existeixen)

#### **Disposició addicional tercera**

La resta d'edificis no inclosos al catàleg que formen part de l'annex 2, es troben en situació de fora d'ordenació d'acord a la disposició transitòria sisena.1.a. i l'article 119.1 del D.305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

#### **Disposició addicional quarta**

La desaparició o extinció dels usos mediambiental i/o social en aquells casos en



que la justificació de la inclusió al present catàleg es fonamenta exclusivament en ells, segons la fitxa corresponent de l'annex 1 (subgrup "a"), suposarà que les edificacions passin a estar en situació de la regulació general de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana i les normatives sectorials aplicables; d'acord amb el règim transitori previst al DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i el D.305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Manresa, setembre del 2013  
Per l'equip redactor

Àngels Mas Pintó  
arquitecta

que la justificació de la inclusió al present catàleg es fonamenta exclusivament en ells, segons la fitxa corresponent de l'annex 1 (subgrup "a"), suposarà que les edificacions passin a estar en situació de la regulació general de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana i les normatives sectorials aplicables; d'acord amb el règim transitori previst al DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme –i la seva modificació per la Llei 3/2012- i el D.305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.