

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

INDEX

PROPOSTA	2
MEMÒRIA	
1. INICIATIVA PRIVADA	4
2. ANTECEDENTS	4
3. ABAST DE LA MODIFICACIÓ	5
4. ESPECIFICITATS PLANS INICIATIVA PRIVADA	5
5. ESTAT ACTUAL I DETERMINACIONS DEL PLA ESPECIAL I CATÀLEG DE MASIES	6
6. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.....	12
7. INFORME MEDIAMBIENTAL	15
8. MESURES PER A L'ASSOLIMENT DE LA MOBILITAT SOSTENIBLE.....	16
9. MEMÒRIA SOCIAL	17
10. PLA D'ETAPES	17
11. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	17
NORMATIVA.....	18
FITXA MODIFICADA.....	20
DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA.....	21
Nota simple informativa titularitat finca	
Informe tècnic de 17 d'octubre de 2018	
Informe tècnic d'1 de març de 2022	
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	22
PLÀNOL 01: PLANEJAMENT VIGENT (E. 1/30.000)	
PLÀNOL 02.01: ANNEX 1 — LOCALITZACIÓ D'ELEMENTS (E. 1/30.000)	
PLÀNOL 03.01: ANNEX 1 — IDENTIFICACIÓ D'ELEMENTS (E. 1/8.000)	
ANNEX. IDENTIFICACIÓ ELEMENT CAL PEÓ c-157	23

**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

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.

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.

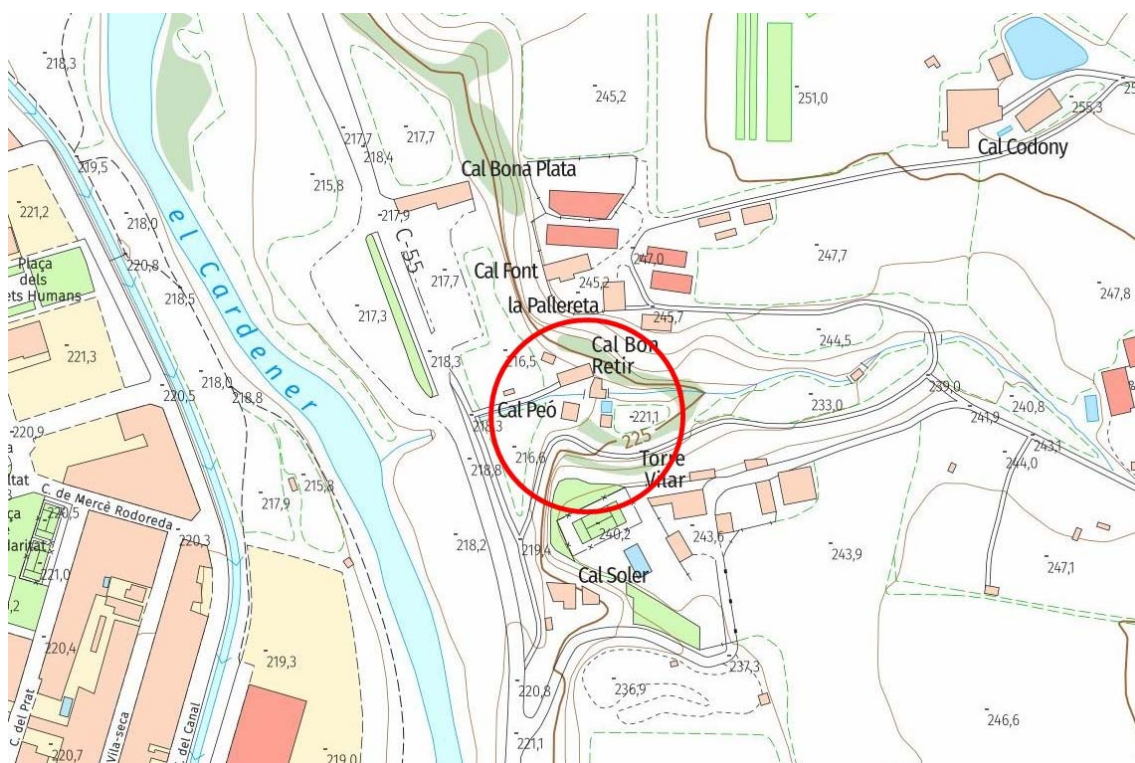
5. ESTAT ACTUAL I DETERMINACIONS DEL PLA ESPECIAL I CATÀLEG DE MASIES

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

RefCat: 08112A00300008

UTM: 401176.9967 4622631.2747 Plànol: 03.01
Ctra. de Cardona



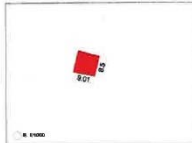

DADES URBANÍSTIQUES

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

Altres: Està enllocat just al límit de la carretera C-65.

DADES EDIFICACIÓ PRINCIPAL

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



estat estimada (any)		conservació	
< 50	☐	bo	☒
entre 50 i 100	☐	regul·lar	☐
> 100	☒	dolent	☐

superfície sòl (m2)		sòl (m2)	
< 100	☐	< 100	☐
entre 100 i 250	☐	entre 100 i 250	☒
> 250	☒	> 250	☐

DADES FINCA

construccions auxiliars		estructura (m2)		conservació auxiliars		conservació finca	
si	☐	< 100	☐	bo	☐	bo	☒
no	☒	entre 100 i 250	☐	regul·lar	☐	regul·lar	☐
		> 250	☐	dolent	☐	dolent	☐

USOS ACTUALS

habitatge	☒	agricultura	☐	tercer rural	☐	altres	☐
destinat	☐	lloc	☐	hotel	☐		

ALTRES ASPECTES

no objecte de rehabilitació recent

VALORS (DL 1/2018)

Habitatge ☒ arquitectònic ☐ ambiental ☐ patrimonial ☐ social ☐ seg ☐

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

PROPOSTA

Ús: adreçat:

Activitat 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 corresponen 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 l'edificació 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 i acordada 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.

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	c157
Cal Peó	Cal Peó
Ref. Cad.: 08112A00300008	Ref. Cad.: 08112A00300008
Plànol: 03.01	Plànol: 03.01
UTM: 401176.9967 4622631.2747	UTM: 401079.8425 4622439.1180
Àmbit: Ctra. Cardona	Àmbit: Ctra. Cardona



Dades urbanístiques

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

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

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, acabat arrebossat i pintat i
parts d'obra vista.

Edat estimada: > 100 anys

Conservació: Bo

Superfície sòl: > 250 m²

Sostre: entre 100 i 200 m²

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

Conservació: Bo

Superfície sòl: > 250 m²

Sostre: entre 100 i 200 m²

Dades finca

Constr. aux.: No

Superfície aux.: s/especificar

Conservació aux.: s/especificar

Conservació finca: bo

Constr. aux.: **Sí**

Superfície aux.: **< 100 m²**

Conservació aux.: **dolent**

Conservació finca: bo

Usos actuals

Habitatge: ☒

Deshabitat: ☐

Agrícola/ramader: ☐

Turisme rural: ☐

Lleure: ☐

Altres: ☐

Hotel: ☐

Habitatge: ☒

Deshabitat: ☐

Agrícola/ramader: ☐

Turisme rural: ☐

Lleure: ☐

Altres: ☐

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	
	



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'Institut Geogràfic 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, 28 de novembre del 2023

Manuel Guerrero Salado, arquitecte

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

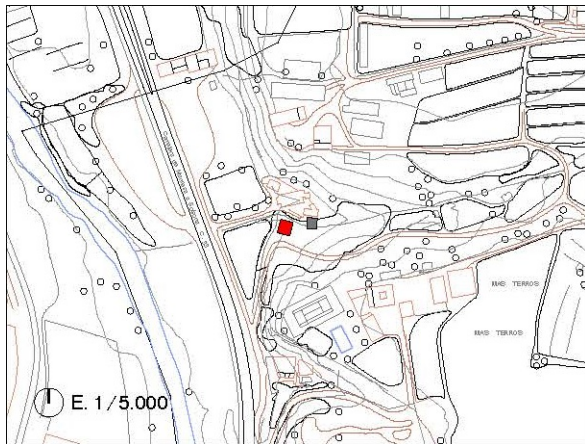
c157

RefCad: 08112A00300008

UTM: 401079.8425 4622439.1180 Plànol 03.01

Cal Peó

crta. de Cardona

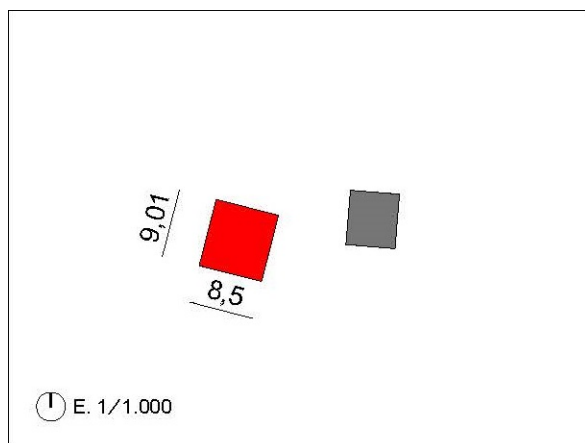
**DADES URBANÍSTIQUES**

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 FINCAconstruccions
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



**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 Miralpeix; lindante, a Oriente, con resto de que procede, propio de los sucesores de [REDACTED], mediante un margen de piedra; al Sur, con la carretera particular propia del señor [REDACTED] o sus sucesores, emplazada en terreno comprador al Señor Borrás, cuya carretera, a partir 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 construida 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 del pleno dominio** con carácter privativo, por título 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

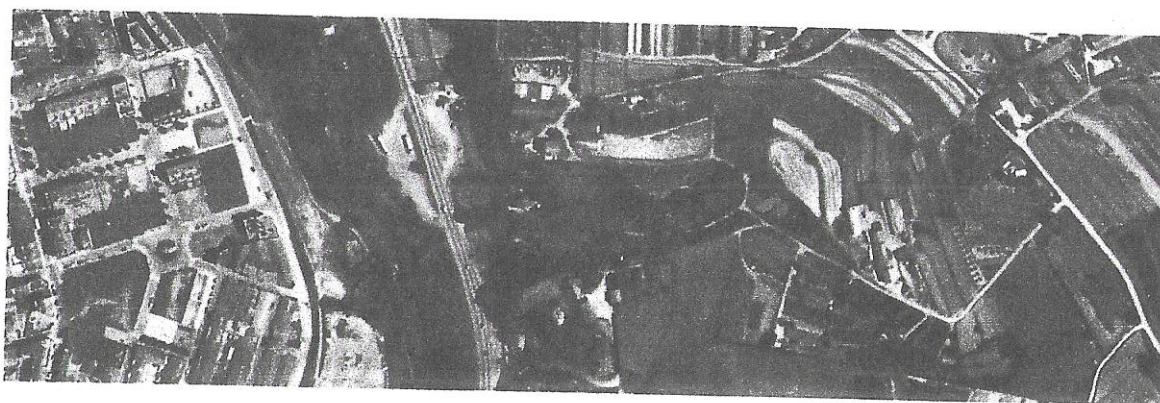
Expedient LLI.IUR/201800063

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:

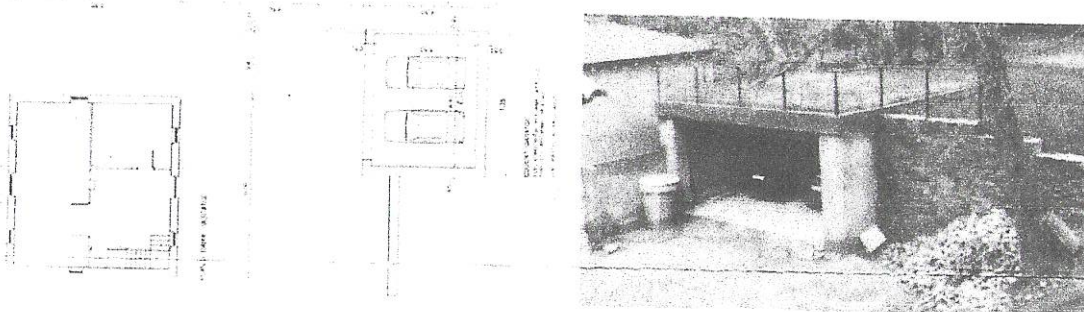
Situació

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.

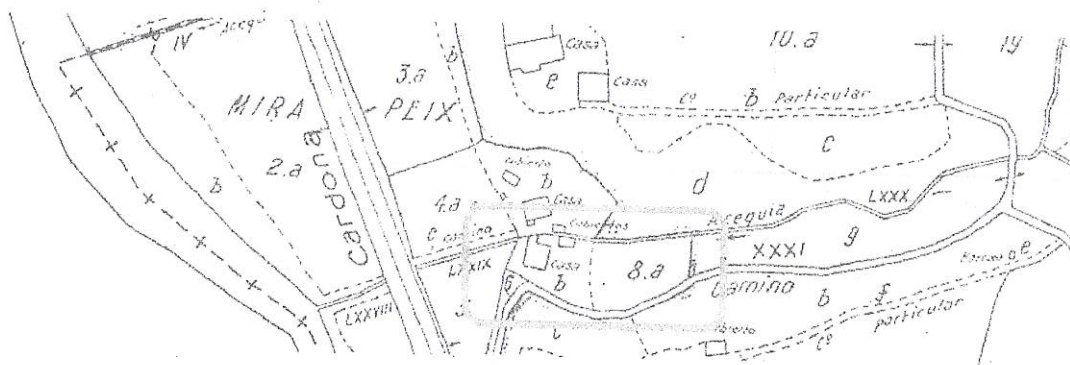
Planejament vigent

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 LLICÈNCIES 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,

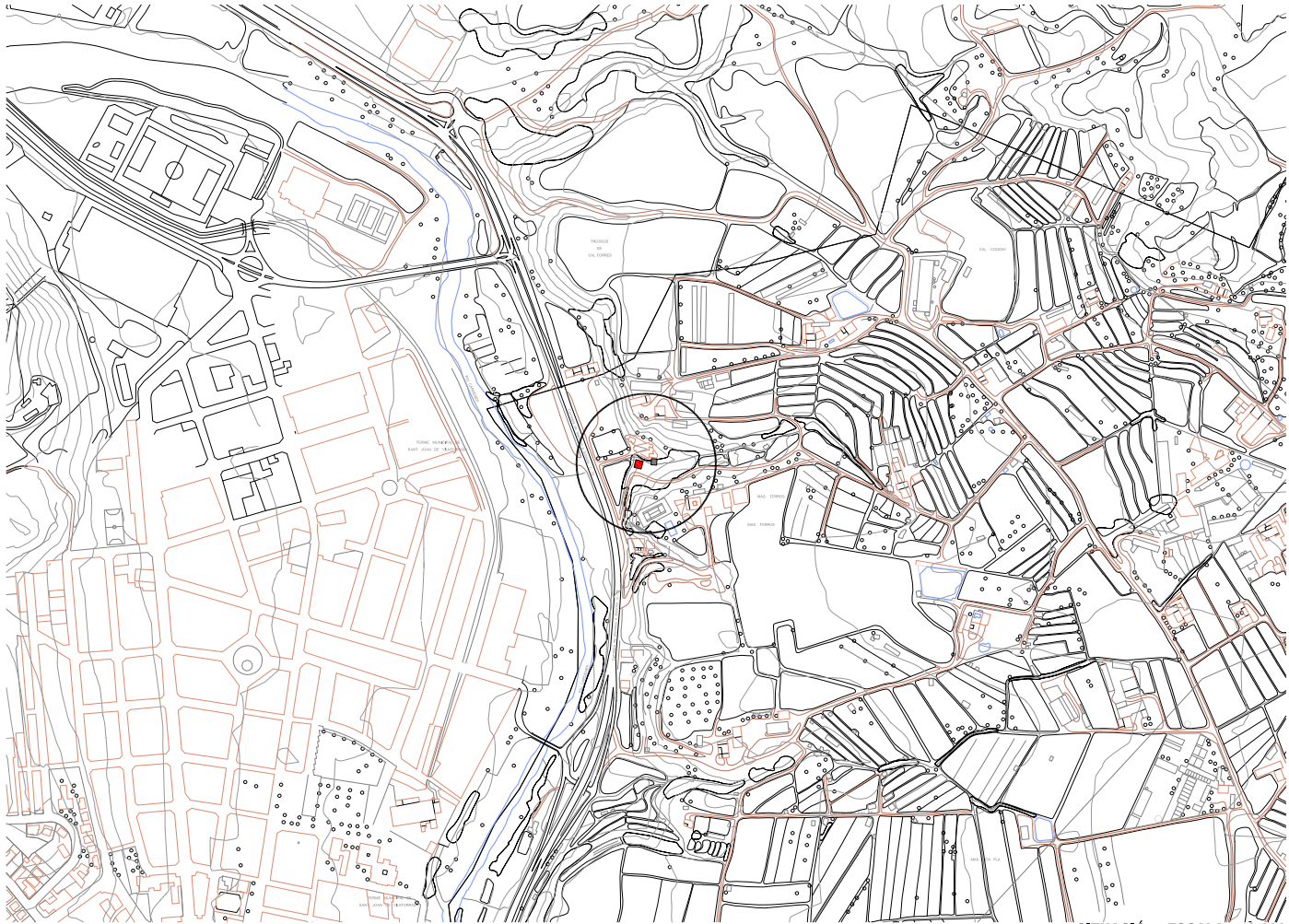
En relació amb la vostra instància, presentada en data 10 d'abril de 2018, en la qual sol·licitàveu la possibilitat de reconstrucció de cobert a "cal Peó", us fem avinent que els serveis tècnics municipals han emès l'informe que us trametem, adjunt.

Us ho comuniquem per al vostre coneixement i efectes.

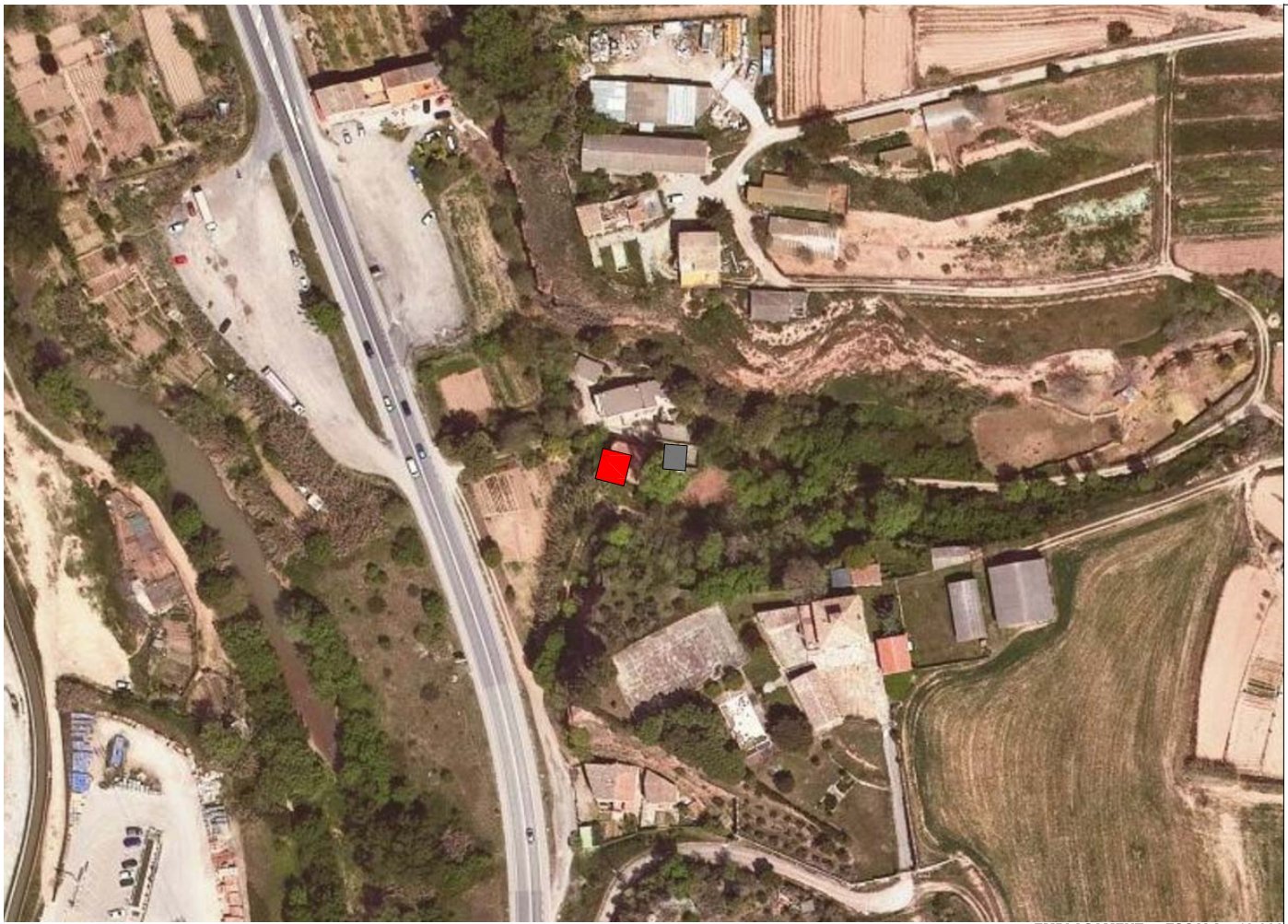
Núria Vilalta Ribot
TGM de l'Oficina de llicències i assessorament jurídic

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

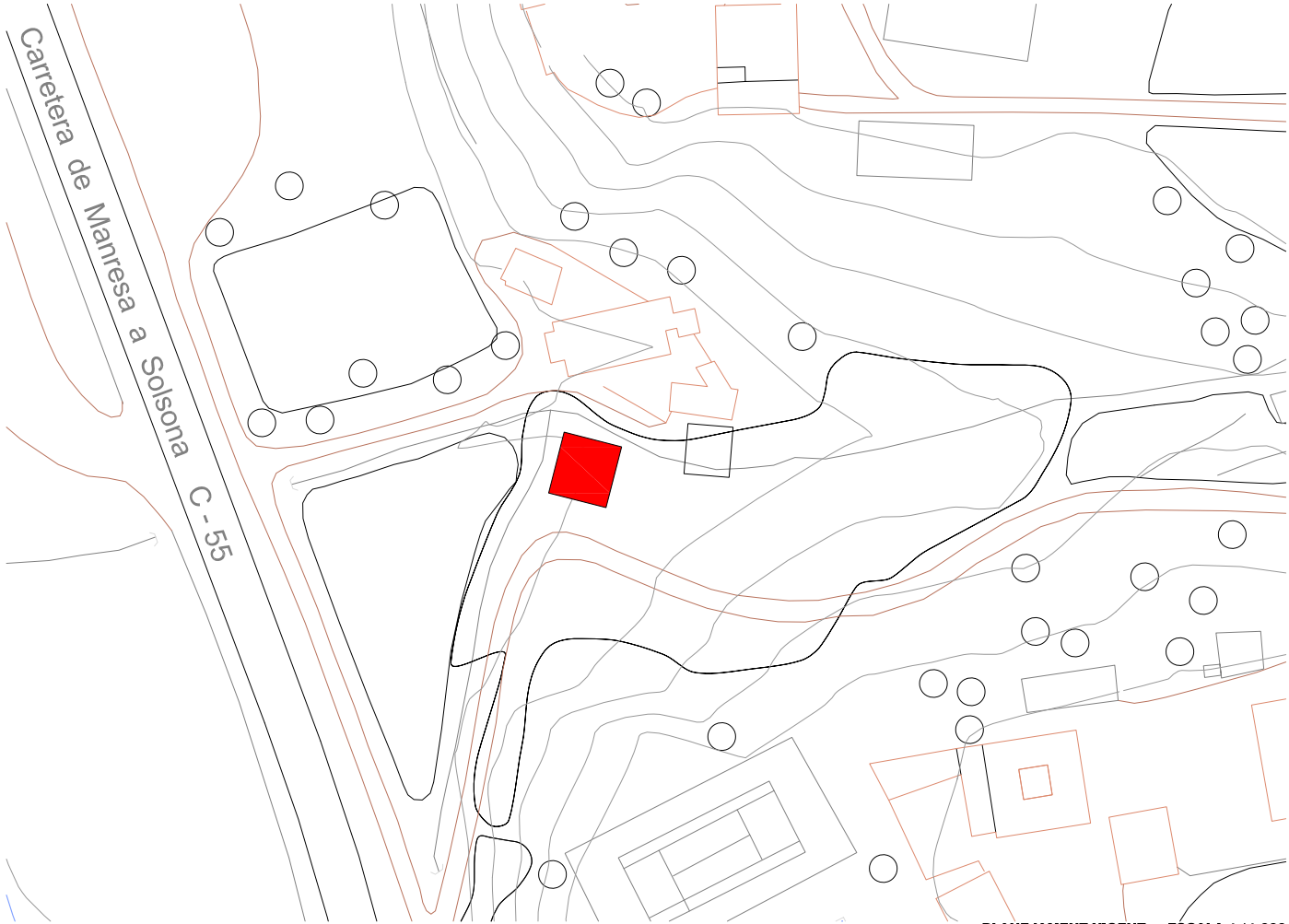
**MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA ESPECIAL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS RELATIVA A
L'EDIFICI CAL PEÓ c-157
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**



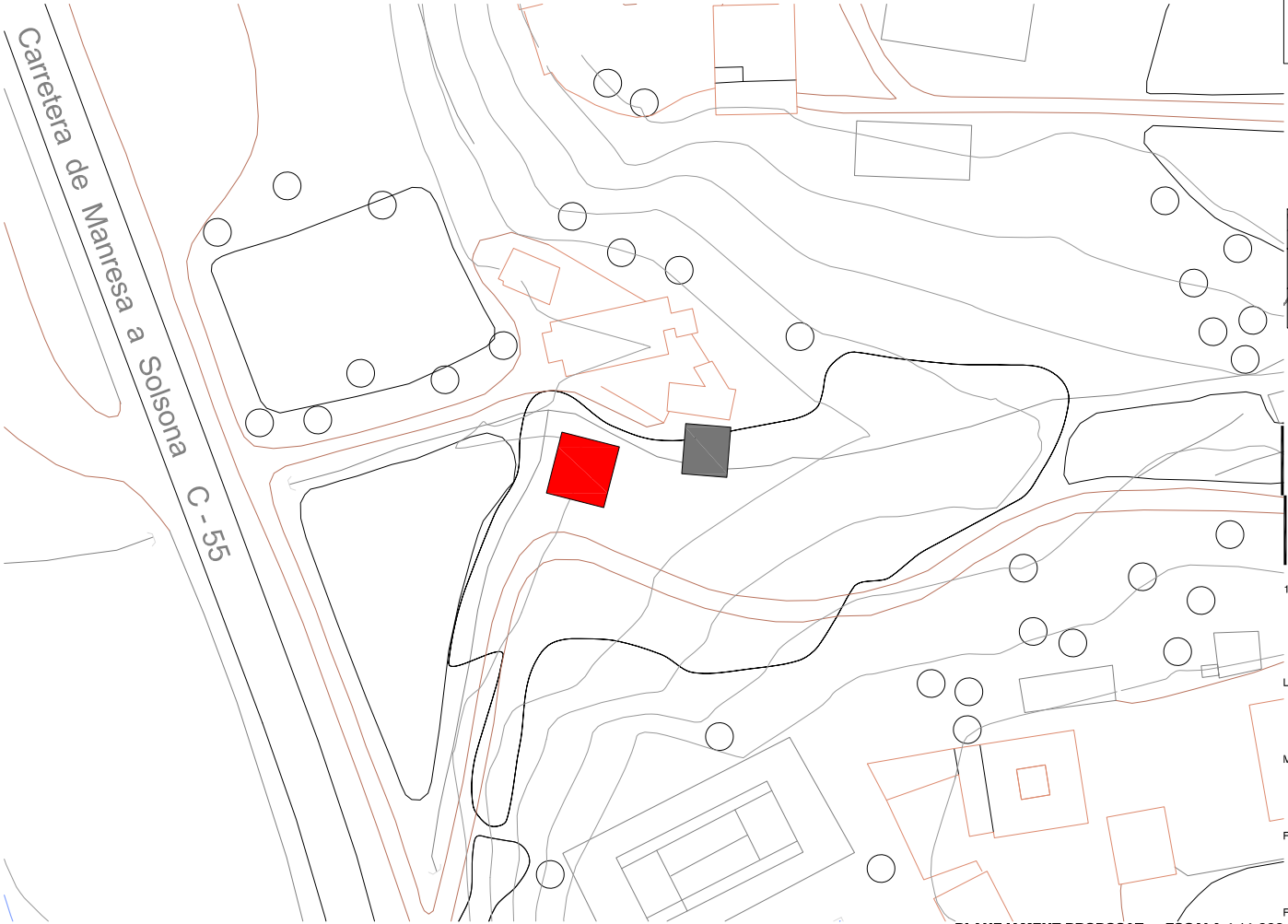
SITUACIÓ — ESCALA 1 / 8.000



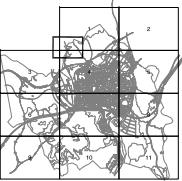
EMPLAÇAMENT — ESCALA 1 / 2.000



PLANEJAMENT VIGENT — ESCALA 1 / 1.000



PLANEJAMENT PROPOSAT — ESCALA 1 / 1.000



1/8,000

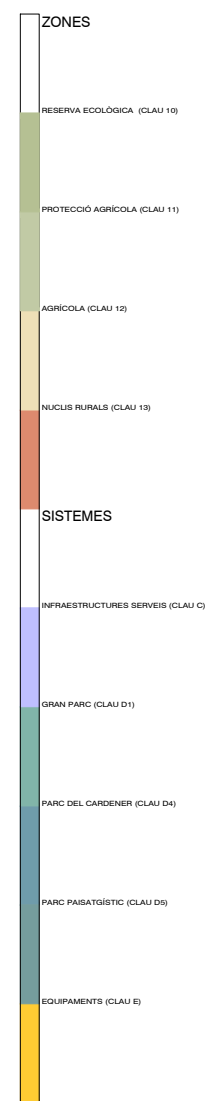
L'ARQUITECTE

MANUEL GUERRERO SALADO

FEBRER DEL 2023

FULL 01 DE 01

00



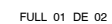
1/30000

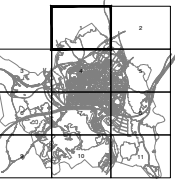
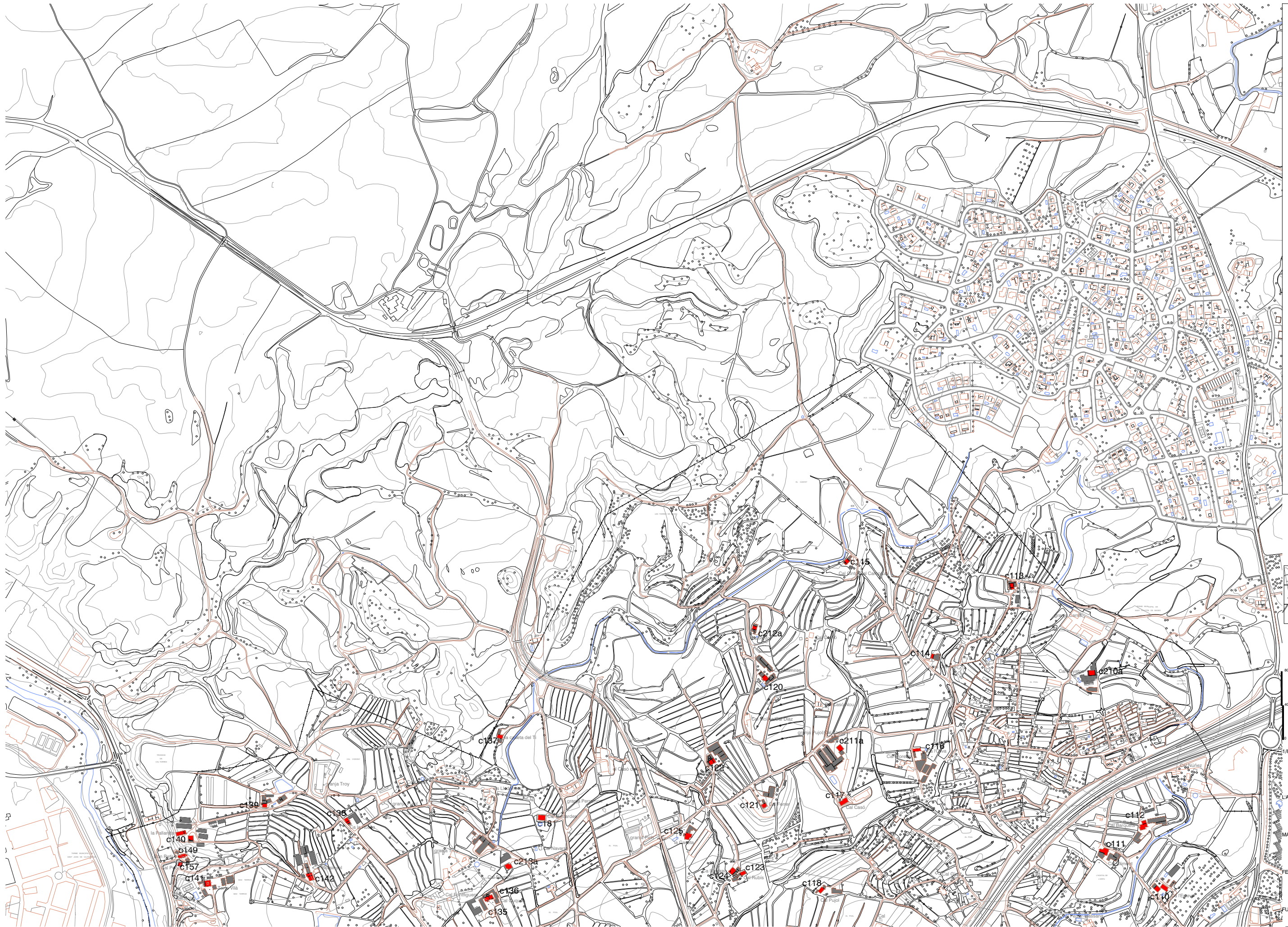
L'ARQUITECTE

MANUEL GUERRERO SALADO

FEBRER DEL 2023

FULL 01 DE 01





1/8000
L'ARQUITECTE
MANUEL GUERRERO SALADO
FEBRER DEL 2023
FULL 01 DE 11

**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**

c157 RefCad: 08112A03000008 UTM: 401176,9967 4622631,2747 Plànol 03.01
Cal Peó crta. de Cardona



DADES URBANÍSTIQUES

Qualificació Sistema d'espais lliures, parc Cardener (clau D4)
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.

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

DADES FINCA

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

USOS ACTUALS

habitatge ☒ deshabitat ☐	agricola/ramader ☐	turisme rural ☐ lleure ☐	altres ☐ hotel ☐
--	--	---	---



ALTRES ASPECTES
Ha estat objecte de rehabilitació recent

VALORS (DL 12/2010)

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 sol 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