

2011/45303/N
62-101
04.08.2011

62



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC EN SÒL NO URBANITZABLE "EL MOLÍ"
Manresa – Setembre 2010



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 la sessió de

- 2 NOV 2011

La secretària

Teresa Mendoza i Carrancà

Jaume Espinal Farré, arquitecte
c/Navarra, 27 08240 Manresa
jespinal@coac.cat 93 875 12 24



Pla Especial en SNU El Molí - Manresa



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

21 JUL 2011

Ho certifico. El Secretari, Acctal

Índex general

1. Memòria descriptiva i justificativa

1.1 Iniciativa i objecte

1.2 Marc legal i planejament urbanístic municipal i territorial

1.3 Justificació de la necessitat i conveniència del pla

1.4 Informació i anàlisi

1.4.1 Anàlisi urbanístic

1.4.1.1 Situació

1.4.1.2 Accés

1.4.1.3 Topografia

1.4.1.4 Usos del territori

1.4.1.5 Edificacions i instal·lacions

1.4.1.6 Infraestructures

1.4.1.7 Estructura de la propietat

1.5 Descripció i justificació de l'ordenació

1.5.1 Àmbit

1.5.2 Regulació urbanística:

1.5.3 Edificacions i instal·lacions

1.5.4 Usos

1.5.5 Serveis urbanístics

1.5.6 Regulació ambiental i paisatgística

1.5.7 Quadre de superfícies

2. Sistema d'actuació i avaluació econòmica i financera

3. Pla d'Etapes

4. Normativa urbanística

5. Plànols

6. Documentació complementària



1. Memòria descriptiva i justificativa

1.1 Iniciativa i objecte

El Pla Especial Urbanístic en sòl no urbanitzable El Molí es desenvolupa per iniciativa privada del titular Sr Sebastià Catllà i Calvet sobre una finca que té en propietat sota la muntanya del Collbaix al nord del terme de Manresa, d'acord a les determinacions de l'art 551 del Pla General d'Ordenació Urbana de Manresa.

L'objecte del Pla Especial és l'ordenació dels terrenys i les activitats associades a l'explotació agrícola de la finca, tenint especial cura en preservar i potenciar els valors paisatgístics i mediambientals de l'àmbit d'actuació urbanística.

1.2 Marc legal i planejament urbanístic municipal i territorial

Aquest Pla Especial urbanístic conté també les determinacions que es fixen en l'article 67 de la Llei d'Urbanisme (Decret Llei 1/2010 de 3 d'agost), i es desenvoluparà segons el que allí s'hi exigeix.

També recull les determinacions que es fixen en el Pla Territorial Parcial de les comarques centrals, en especial el plànol 06 d'Àrees de zonificació; i el Pla Director Urbanístic del Bages, en especial el plànol T-21 d'Àrees de regulació homogènia; i les seves corresponents normatives.

Els planejament general de referència és el Pla General d'Ordenació Urbana de Manresa, i desenvolupa les determinacions contingudes en l'article 37.

Igualment l'edifici principal inclòs dins l'àmbit ha estat recollit en el Catàleg de masies i cases rurals de Manresa, amb la identificació c-156a

Finalment també s'han atès les determinacions del Pla Especial de protecció d'arbres i arbredes d'interès municipal que actualment es troba en fase de redacció, el qual protegeix dos conjunts boscosos que s'assenyalaren en els plànols d'ordenació

1.3 Justificació de la necessitat i conveniència del pla

Actualment gran part de la finca El Molí està formada per zones de conreu agrícola, en les que hi ha cultius d'oliveres i vinyes, a més d'un seguit d'edificacions vinculades a aquestes explotacions

Aquest Pla Especial pretén l'ordenació d'usos que es desenvolupen a la finca i la integració d'edificacions per poder dur a terme l'explotació vinícola i oleícola, vetllant en tot moment per la recuperació de l'entorn i complint en tot moment amb les directrius de respecte amb el medi rural.

L'activitat que es desenvolupa a la finca El Molí, s'abasteix de 11 ha destinades a conreu de vinya i de 6 ha. d'oliveres.

1.4 Informació i anàlisi

1.4.1 Anàlisi urbanístic

1.4.1.1 Situació

La finca es situa a l'extrem oest del municipi de Manresa, al límit amb Sant Joan de Vilatorrada pel nord, i Rajadell per l'oest.

Les coordenades UTM del centre de la finca són: 398.682; 4.621.341



1.4.1.2 Accés

L'accés es fa a través del camí vell de Rajadell, creuant un pont sobre la C-25 pel sud-oest de la finca.

1.4.1.3 Topografia

La topografia de la finca és de pendents suaus, exceptuant la part nord, que és on la pendent es pronuncia formant la falda del Collbaix, intercalant-se els plans de conreu amb les rases naturals de desguàs

1.4.1.4 Usos del territori

La totalitat de la zona afectada pel Pla Especial és de naturalesa rústica i actualment té majoritàriament un ús agrícola, també hi ha una àrea boscosa-arbustiva a la part nord, i una zona d'alzines i pins a la part sud-est.

1.4.1.5 Edificacions i instal·lacions

Al sud-oest de la finca s'hi concentren les edificacions, on hi ha ubicats els coberts agrícoles, els cellers soterrats vinculats a l'activitat agrícola i l'habitatge associat a l'explotació.

A la falda del Collbaix s'hi troben dues basses plenes d'aigua pluvial amb capacitat per 2M i 8M de litres, més una tercera pendent de restaurar de 700.000 litres. Al sud-est de la masia hi ha una altra bassa plena amb capacitat per 400.000 litres, i al oest un dipòsit cobert amb capacitat per 300.000 litres.

A l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística s'aporten fotografies de les edificacions i de les visuals llunyanes que es poden trobar en aquest indret

1.4.1.6 Infraestructures

La finca és atravesada per una línia elèctrica d'alta tensió de REE (400 kV) en sentit d'est a oest.

La part sud-oest de la finca queda afectada per la franja de protecció de 50m del pas de la carretera C-25.

Segons el Pla Territorial de les comarques centrals, es preveu la perllongació de l'eix diagonal C-37 fins a l'eix del Cardener C-55, i això afectaria de ple els terrenys de conreu de la finca.

Per la finca hi ha diversos camins que formen part del recorregut de l'anella verda de Manresa, com el camí de la Torre de la Morera, o altres camins que porten al Collbaix, i que són molt reconeguts per la població.

1.4.1.7 Estructura de la propietat

La finca objecte d'aquest pla especial és propietat de Sebastià Catllà i Calvet, i es troba situada dintre el terme municipal de Manresa, amb una superfície aproximada de 30,08 ha.

Aquesta finca és l'agrupació d'un conjunt de propietats fruit de l'herència familiar, i de la compra progressiva de terrenys annexes

No hi ha coincidència exacte entre la documentació registral, la documentació cadastral i la documentació privada, pendent que la propietat regularitzi aquesta situació, però en la documentació gràfica s'assenyalen totes les referències cadastrals incloses en l'àmbit d'actuació, i propietat del titular

1.5 Descripció i justificació de l'ordenació

1.5.1 Àmbit

L'àmbit d'aplicació d'aquest Pla Especial urbanístic està format pels 30,08 ha que forma la finca de la propietat, i els límits es troben grafiats en els plànols.

1.5.2 Regulació urbanística

De caràcter territorial

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals qualifica aquesta zona en la part paral·lela a la C-25 com a sòl de protecció territorial de preservació d'infraestructures, una part com a sòl territorial d'interès agrari i/o paisatgístic, i la resta com a sòl de protecció preventiva.

El Pla Director Urbanístic del Bages assenyalen els terrenys de la falda del Collbaix com a forestal-boscós, i la resta com a agroforestal dels costers

Justament la proposta de zonificació i d'usos serà respectuosa amb aquest tractament donat que el Pla Especial concreta i detalla les especificacions per tal de poder-hi desenvolupar únicament activitats íntimament relacionades amb el caràcter agrícola i paisatgístic de la zona.

Tot i això no s'acomplirà la determinació genèrica del PTPCC que en la seva Disposició Transitòria 2ª assenyalava una distància mínima perimetral de 100 m de les edificacions a efectes de visuals paisatgístiques, atès que totes elles són preexistents, i la integració de les quals ja ve justificada o per la seva protecció del Catàleg de Masies, o per les justificacions del EIIP

De caràcter municipal

La finca queda regulada segons la normativa urbanística municipal, com zona de reserva ecològica – clau 10 -. Comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable que integren els espais d'interès natural més remarcable del territori municipal, els quals han de ser preservats de qualsevol activitat que pugui malmetre els seus valors ecològics i paisatgístics, procurant els instruments que n'assegurin la seva conservació, regeneració i millora.

Per aquest motiu es desglossarà el territori en quatre subzones per ajustar millor els usos genèrics a la realitat formant quatre parts en què es proposa subdividir el territori, i assignant-los-hi els respectius usos específics de: conreu, protecció paisatgística, forestal, i d'activitat agrícola i residencial

1.5.3 Edificacions i instal·lacions

La ordenació dels diferents usos permetrà una proposta ajustada d'edificacions existents i futuribles per completar les activitats agrícoles que es duen a terme a la finca, per tal de fer l'explotació de la mateixa.

La ordenació de l'edificació permetrà la consolidació de les preexistències imprescindibles pel funcionament de la finca, així com la concreció de futures necessitats, i l'execució de les obres necessàries per tal d'integrar aquests elements en el paisatge que els envolta.

1.5.4 Usos

D'acord el planejament general de Manresa en aquesta zona s'admeten els usos següents:

Ecològic-paisatgístic
Agrícola
Forestal
Lleure



D'acord amb la regulació del Catàleg de masies i cases rurals del municipi de Manresa, a l'edifici principal també hi és admès únicament i amb caràcter d'exclusivitat el següent ús vinculat a l'activitat agrícola principal, d'acord l'article 12 :

Habitatge familiar: correspon substancialment a l'ús d'habitatge unifamiliar rural: 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..

Doncs el Pla Especial assigna i qualificació a cada porció de terreny un d'aquests usos privatis específics: ecològic-paisatgístic, agrícola, forestal i d'habitatge familiar. Es deixa el del lleure, com un ús públic o privat compatible en cada una de les subzones. I també es concreta la possibilitat de desenvolupar-hi l'activitat del celler lligada a l'explotació agrícola

1.5.5 Serveis urbanístics

Subministrament d'aigua i protecció d'incendis

Es disposa de subministrament d'aigua potable suficient per a les activitats i l'habitatge.

Igualment la finca s'abasteix d'aigua de tres pous degudament legalitzada i d'aigua embassada procedent d'escorrenties. Des de les captacions hi ha una xarxa soterrada de bombeig fins als dipòsits i basses; i d'aquests hi ha una xarxa també soterrada per al reg dels conreus.

Actualment es disposa d'una bassa de 2 milions de litres, d'una altra de 8 milions de litres, i d'una tercera de 400.000 litres. Encara hi ha una quarta bassa existent fora d'ús i pendent de restaurar de 700.000 litres. I finalment també es disposa d'un dipòsit exempt de 300.000 litres

Sanejament

Es disposa de fosa sèptica a la sortida de les activitats i l'habitatge per a 15 persones equivalents

Xarxa elèctrica

Es disposa d'una escomesa elèctrica aèria de 10 kw per a l'alimentació dels grups de bombeig, que després es converteix en xarxa soterrada

Es disposa d'una escomesa elèctrica aèria de 15 kw per a l'habitatge i les activitats, que després es converteix en xarxa soterrada.

1.5.6 Regulació ambiental i paisatgística

Els aspectes principals tinguts en compte en la redacció del present Pla Especial, cara a la protecció del medi ambient rural en el que s'ubica, es poden resumir en els següents punts:

- no es preveu cap tipus d'alteració en els moviments de terres que pugui afectar la morfologia existent del territori
- es preveu restaurar els elements edificats que no s'integren a l'entorn.
- no es preveu arrencar cap arbre, ni afectar en cap moment cap curs fluvial ni l'escorrentia natural del terreny
- no es desprèn cap alteració rellevant en relació a la vegetació i fauna.
- es potenciarà la repoblació en les zones forestals de la finca, la qual es portarà a terme amb espècies vegetals autòctones

- es realitzaran intervencions per millorar l'eficiència energètica de l'explotació, fent que el conjunt de la finca es basi en un desenvolupament sostenible.

Així mateix s'està a les determinacions específiques del document annex, l'Estudi d'impacte i integració paisatgística.

1.5.7 Quadre de superfícies edificades

De les edificacions existents, apart dels coberts destinats a magatzem de maquinària agrícola i dels galliners, actualment es disposa de les següents autoritzacions legalitzades:

Habitatge rural 1991	OMA 20/1990	311 m2	965 m3
Baixos per a l'activitat agrícola 1991	OMA 67/1990	316 m2	1.300 m3
Celler per a l'ampliació de l'activitat 2006	OMA 97/2006	270 m2	1.000 m3

Encara es disposa d'una llicència d'obres per a la millora de les façanes exteriors, sense augment de superfícies construïdes OMA 83/1997

Però per poder desenvolupar l'activitat al complet (la seva elaboració i comercialització), és necessària la disposició d'un celler de majors dimensions, estimat en:

Ampliació del celler soterrat	937 m2	2.566 m3
-------------------------------	--------	----------

I finalment s'estima en el futur haver de disposar d'uns coberts exteriors complementaris, a manera de porxades també directament relacionades amb la producció del vi i la guarda de maquinària, estimats en:

Nous coberts exteriors	200 m2	900 m3
------------------------	--------	--------



2. Avaluació econòmica i financera

L'activitat que es desenvolupa a la finca El Molí, s'abasteix de les 11 ha de vinya que disposa la propietat (5'5 ha a la finca El Molí, i 5'5 ha a una finca situada a Rajadell) i de les 6 ha. d'oliveres. Amb aquesta superfície de conreu es genera 40.000 l de vi l'any, i 10.000 l. d'oli.

Els promotors del projecte varen decidir que l'activitat agrícola a escollir havia de ser de producció ecològica lliure d'additius perquè no n'hi havia cap a la Comarca del Bages.

Aquest tipus de producció no sols requereix ser molt escrupulós amb els tractaments, sinó també requereix cellers independents respecte als altres sistemes productius. Donat que els cellers més propers eren al Penedès, es va decidir organitzar un sistema de producció propi amb cellers també propis. Així aquests són els únics cellers autoritzats i legalitzats per aquest tipus de producció a la Comarca del Bages.

Al mercat, s'estima que la producció de vi i oli ecològics es pot sobrevalorar fins un 20% més que els sistemes convencionals

En aquest moment, sobre la finca es disposa de tota la plantació feta, i es disposa de l'activitat legalitzada als baixos de la masia, amb espais totalment insuficients. Per aquest motiu es va decidir construir de nou uns cellers soterrats a l'est de la masia, amb una superfície de 270 m² i 1.000 m³ de volum que ja d'entrada es mesuraren com insuficients.

A resultes de tres anys de producció ecològica, es considera necessari disposar d'un major espai que incrementi el disponible al menys de 1.000 m², suficient per la comercialització i emmagatzematge

La inversió prevista final s'estima en 500.000 €

La sobrevaloració de 1 € per litre de mitjana en els 50.000 l anuals de vi i oli, justifiquen la inversió i la seva amortització. La resta del valor en venda, compensa molt ajustadament els costos de producció.

Però sobretot es recupera en aquest indret del Bages el conreu de productes tradicionals com són la vinya i l'olivera, i a més amb producció ecològica de respecte al medi ambient

3. Pla d'Etapes

El Pla Especial es desenvoluparà en dues etapes. En primer lloc s'ampliarà adequadament l'activitat lligada a l'explotació agrícola per poder completar la comercialització vinícola i oleícola de la finca en plenes condicions. És previst que aquesta primera etapa es formalitzi durant el primer any de vigència

En segon lloc es realitzarà una reestructuració dels elements construïts amb major impacte per tal d'integrar-los a l'entorn i disminuir-ne el seu impacte visual, com poden ser els coberts agrícoles o les basses pluvials. Aquesta intervenció es farà sense augmentar el volum edificat, a base de: reposició de teulades, plantada de barreres vegetals amb arbrat annexes als coberts agrícoles, protegint-los de les visuals més directes, incorporació de captadors solars per aigua calenta o per energia fotovoltaica, etc...És previst que aquestes actuacions es desenvolupin durant les propers cinc anys

Es deixa per més endavant la possibilitat de generar petites edificacions al voltant de l'activitat del celler per tal de completar-ne el desenvolupament del cycle comercial i esgotant l'edificabilitat que hi permet aquest Pla Especial

I paral·lelament es faran actuacions de replantació d'arbres autòctons en les zones més despoblades del peu del Collbaix, en especial pi blanc i pinassa

4. Normativa urbanística

Art 1. Definició

Aquest Pla Especial, és d'iniciativa privada i abasta la finca El Molí situada al peu del Collbaix, dins el terme municipal de Manresa. En els articles que segueixen se'n determinen les condicions per subzones específiques segons les preexistències actuals.

Aquest Pla Especial es redacta en base als art 37 del Pla General de Manresa, i en base als art 67 i següents de la Llei d'urbanisme Decret 1/2010

Qualsevol Modificació o Revisió caldrà fer-la segons allò que allí s'hi determina.

És complementari a aquesta Normativa, l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgístic, i en aquesta normativa se n'incorporen les determinacions ambientals allí descrites.

Art 2. Subzones

La qualificació urbanística en el Pla General de Manresa, és de zona de reserva ecològica – clau 10-, amb la finalitat de preservar i potenciar els valors paisatgístics i mediambientals de l'àmbit d'actuació urbanística.

Amb la necessitat de detallar dins els límits de la propietat cada un dels usos específics que s'hi desenvolupen, es relacionen les següents subzones:

10.1 Subzona agrícola de conreu, correspon a l'àmbit on hi són compatibles els conreus de secà, i específicament on hi ha les plantacions de vinya i l'olivera

10.2 Subzona ecològic – paisatgística, correspon a la falda del Collbaix on hi ha la vocació de preservar-la tal com és, com icona d'imatge territorial de bosc de baixa intensitat i de protecció paisatgística

10.3 Subzona forestal, correspon al pinar i l'alzinar proper al mas Els Balcells, el qual es pretén poder conservar com element singular de l'Anella Verda de Manresa

10.4 Subzona unifamiliar rural i activitat agrícola, correspon a l'àmbit on hi ha l'habitatge i on s'hi desenvolupa la preparació i comercialització lligada a l'activitat agroalimentària relacionada amb els conreus de vinya i olivera, subzona amparada específicament pel Catàleg de Masies i cases rurals

Art 3 Condicions d'ús

Aquest article detalla per a cada subzona les usos més específics dins el marc genèric de la reserva ecològica, atenent les preexistències i les possibilitats futuribles lligades a les activitats agrícoles, i emprant les mateixes nomenclatures ja incloses a l'art 147 del PGOU de Manresa

Per a cada una de les subzones s'especifiquen els usos permesos, entenent que els no enumerats hi són incompatibles, llevat de l'ús de lleure definit com aquell que comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es desenvolupen en espais a l'aire lliure, el qual hi és compatible en totes les subzones com activitat pública de passeig i contemplació paisatgística.

10.1 Subzona agrícola de conreu

Comprèn les activitats situades a les planes i relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola.



En aquest límit, i al costat de la traça de la C-25, cal tenir-hi en consideració les servituds pròpies d'aquesta infraestructura. Igualment també cal tenir-hi en consideració les servituds de pas de la xarxa de REE

Aquesta subzona incorpora les rases de desguas que no modifiquen la seva traça actual; i també els camins públics o privats.

10.2 Subzona ecològica – paisatgístic

Comprèn les activitats situades a la falda sud del Collbaix destinades a la protecció dels espais lliures que es valoren en funció de les seves característiques mediambientals o paisatgístiques.

No s'hi preveu cap alteració del seu estat natural, permetent-hi únicament replantacions de vegetació autòctona

Inclou específicament els alzinars catalogats pel Pla Especial d'arbres i arbredes amb el codi CBIM-044 del Collbaix i dues agrupacions més situades entre les vinyes

10.3 Subzona forestal

Comprèn l'ús situat al sud, prop del mas Els Balcells, destinat al manteniment, regeneració i extensió dels boscos. Inclou també l'aprofitament de fustes, llenyes, escorces, pastures, fruits, resines, plantes aromàtiques, plantes medicinals, bolets i similars.

En concret, i donades les dimensions d'aquesta massa forestal, se'n vetllarà el seu manteniment i conservació per la poca extensió que té i a més perquè està incorporar als itineraris de l'Anella Verda de Manresa

Inclou específicament els pins catalogats pel Pla Especial d'arbres i arbredes amb el codi CBIM-014 al voltant dels Balcells

10.4 Subzona unifamiliar rural i activitat agrícola

Comprèn, per una part, l'àrea on s'ubica la única edificació aïllada destinada a habitatge pel cuidador de l'explotació, coincident amb l'edifici ja existent que disposa de llicència municipal, i inclòs en el Catàleg de masies i cases rurals de Manresa amb la identificació c-156a

Per l'altra part comprèn també els terrenys on hi ha les edificacions que ubiquen les activitats relacionades de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària vinculades a l'explotació pròpia de la finca: coberts, galliners, cellers, magatzems, etc...relacionats amb l'elaboració de subproductes procedents de la terra

En aquesta subzona hi serà també admès el tast i comercialització de productes elaborats, com activitat comercial vinculada als productes agrícoles produïts per la unitat de caràcter familiar que regenta l'esmentada activitat, i essent aquest ús acceptat com a no incompatible per l'art 541 del Pla General

Art 4 Ordenació de l'edificació

Es relacionen per a cada subzona les possibilitats edificatòries permeses, no tant per les noves implantacions, sinó per la integració de les ja existents i els seus graus de compatibilitat

10.1 Subzona agrícola de conreu

No hi és permesa cap construcció, llevat de les pròpies lligades al conreu de la vinya o l'olivera: barraques tradicionals de petites dimensions pel material, dipòsits enterrats d'aigua, molins de bombeig de l'aigua, basses pluvials i pous de bombeig. En especial s'anuncia la reparació de la bassa enterrada existent, i actualment fora de servei, de 700.000 litres sota la LEAT

S'estableix un tamany màxim per a les barraques de 9 m² i una alçada màxima de 3 m

10.2 Subzona ecològica – paisatgística

No hi és permesa cap edificació ni tipus de construcció ni instal·lació

10.3 Subzona forestal

No hi és permesa cap edificació ni tipus de construcció ni instal·lació

10.4 Subzona unifamiliar rural i activitat agrícola

En aquesta subzona hi ha tres àrees diferenciades:

Àrea 1

La de l'habitatge rural del titular de la finca. No és possible fer-ne cap ampliació, sols fer operacions de conservació i manteniment. Totes les determinacions específiques en aquesta àrea: la conservació de les edificacions, la divisió horitzontal, etc... són les regulades per les determinacions de la normativa del Pla Especial i Catàleg de masies i cases rurals del terme de Manresa

I pel que fa a la piscina (avui coberta amb una coberta transparent a manera d'hivernacle), mentre es mantingui sols se'n permetrà la seva conservació i la col·locació de captadors solars per escalfar l'aigua sempre que estiguin ajustats a l'envolvent. Si es donés el cas que s'hagués de substituir, sols es podria convertir en una bassa i sobretot canviant-ne el color de les rajoles del fons per un de ocre o verdós

Àrea 2

La de les construccions annexes destinades a coberts agrícoles i de bestiar complementàries a les anterior, els quals s'hauran de reestructurar mantenint la seva volumetria i procurant la seva integració paisatgística i el respecte a les edificacions contigües existents.

Pel que fa als coberts situats a l'extrem oest, es mantindrà exactament el seu volum i se n'haurà de substituir la coberta actual de xapa per una coberta de teula ceràmica o similar; i els elements de tancament de blocs de formigó hauran de ser arrebossats.

Tant en aquells coberts com en el dipòsit de reserva d'aigua s'hi permetrà la implantació de captadors solars sempre que estigui ben ajustats als pendents de les cobertes

I pel que fa als galliners situats al sud, es vetllarà per unificar-ne el tractament dels elements constructius de tancament i cobrició, i en tot cas sols se'n permetrà una ampliació màxima de 75 m², d'una sola planta, que relligui les construccions avui separades amb vocació de millorar-ne la integració i homogeneització del conjunt. Es descarta la introducció de nou arbrat en aquesta franja, donat que s'hi desenvolupa el cultiu d'ametllers i arbres fruiters per consum propi. Aquests arbres a mesura que es vagin desenvolupant facilitaran també la integració dels galliners. Tot i així, aquest front tan sols és apreciable des de l'accés privat que porta fins al conjunt de les edificacions

Àrea 3

Correspon a les construccions de coberts vinculats directament a l'activitat agroalimentària del vi i l'oliva, siguin exemptes per l'elaboració del vi o enterrades per la conservació de subproductes.

Pel que fa als exteriors, i per integrar-hi millor una sala de refrigeració actual de 50 m² que està en una orientació desajustada, s'hi permetrà la construcció d'un nou cobert que ocupi com a màxim 200 m² sobre rasant i en una sola planta, amb un volum màxim de 900 m³

Pel que fa al celler, s'hi permetrà la construcció justificada d'aquells volums necessaris per a dur-hi l'activitat de producció i comercialització, amb la condició que sempre siguin volums enterrats o semienterrats. I tal com s'especificava a la Memòria, per completar el cicle de comercialització dels productes elaborats s'hi permetrà una edificació de fins a 1.000 m² de sostre i 2.600 m³ de volum.

En els plànols d'ordenació se n'assenyalen els perímetres màxims d'ocupació en planta i els gàlibs en alçada

Art 5. Tipologia de les edificacions

La tipologia edificatòria en tot l'àmbit de la subzona 10.4 del Pla Especial serà el d'edificació segons volumetria específica, amb edificacions sempre aïllades.

El sostre màxim permès i l'ocupació en planta ja s'han esmentat en l'article anterior.

L'alçada de l'habitatge rural de l'àrea 1, donat que s'ha de conservar, se n'ha de mantenir doncs l'alçada actual que correspon a planta baixa, planta primera i planta sotacoberta, amb un carener situat a 9.80 m del paviment de planta baixa. Tota la resta d'edificacions, seran d'una sola planta d'alçada amb un carener situat com a màxim a 4,50 m

Les cobertes seran a una o dues aigües i sempre acabades amb teula ceràmica o imitació.

Pel que fa als materials de tancament, s'hauran d'ajustar amb materials que s'integrin amb l'entorn, tals com pedra vista, acabats amb maó massís, arrebossat amb acabats ocres o terrosos.

Igualment s'estarà expressament a allò que determina l'art 14.a) del Pla Especial de masies i cases rurals:

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 re calç barrejat amb àreids 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...)"

A la coberta de les edificacions annexes existents, i en especial a la piscina, a l'era, sobre el dipòsits i a determinats coberts exteriors, hi és compatible la incorporació de tecnologies de captació solar, sigui en forma de plaques fotovoltaïques o en forma de captadors per aigua calenta, mitjançant el corresponent projecte que en justifiqui la seva ubicació i la seva integració paisatgística. La justificació haurà d'anar vinculada a les finalitats de l'explotació agrària. La implantació es farà seguint sempre el pendent exacte de la teulada, i en les orientacions sud-est a sud-oest. Es prohibeix la instal·lació de camps solars amb panells solars giratoris

També, en general, hi serà compatible la implantació de d'altres tecnologies d'energies netes compatibles amb el molí de vent existent, per exemple l'aprofitament energètic de la geotèrmia o altres, sempre que les esmentades instal·lacions quedin ben integrades en el lloc on s'emplacen

S'acompanyarà de vegetació els accessos, i l'entorn de les edificacions s'utilitzaran elements arbrat per afavorir la integració de les edificacions i per aportar estructura o ordre al conjunt

Art 6. Intervencions ambientals necessàries

En general, es protegiran els elements constructius que tinguin un impacte visual significatiu respecte les vistes que es generen al llarg del recorreguts dels camins, tant dels de l'Anella Verda de Manresa, com dels camins que porten al cim del Collbaix. Aquests elements

s'integraran al paisatge que els envolta homogeneïtzant els materials d'acabat utilitzant els materials tradicionals de la zona, i per altra banda, incorporant barreres vegetals per tal de tamisar l'impacte dels mateixos.

En el disseny de les plantacions caldrà reproduir les formacions vegetals pròpies del lloc utilitzant espècies autòctones presents a l'entorn i patrons de plantació adequats, que generin la creació de filtres, ritmes i continuïtats visuals i alhora l'ocultació dels elements desitjats.

S'utilitzaran sistemes constructius homogenis en les edificacions destinades a coberts agrícoles, seguint un criteri global i unitari, i que segueixi una coherència amb el cromatisme del paisatge. No es deixaran paraments sense acabat, com pot ser bloc de formigó vist, etc.

Es garantirà la relació formal harmònica entre les edificacions agràries i els components que configuren el paisatge.

S'agruparà els coberts dispersos de petit tamany, en volums que agrupin les funcions compatibles, tenint especial cura en la formació de les cobertes, per tal de que siguin uniformes, optant preferentment per volums senzills i de proporcions equilibrades.

Per tal de respectar el fons escènic i les línies dominants del paisatge, aquelles instal·lacions imprescindibles i lligades a l'activitat en la subzona agrícola s'ubicaran preferentment en el límit entre el sòl agrícola i forestal, i sense sobrepassar l'alçada de la massa forestal

Igualment pel que fa a la protecció de les visuals de les principals vies d'accés, es respectaran les visuals des de les vies principals, evitant la instal·lació de qualsevol element que les perjudiqui severament i que puguin trencar la línia d'horitzó i de primer pla escènic

Es mantindrà l'estructura de camins principals per tal d'evitar la fragmentació d'espais. L'obertura de nous camins secundaris tan sols estaria justificada per les noves instal·lacions previstes en el pla especial

Es permet la implantació de sistemes de reg eficient en tots aquells supòsits que siguin necessaris pel cultiu; es prohibeix el reg per aspersió en la subzona agrícola. Queda exclosa d'aquesta consideració la subzona unifamiliar rural i d'activitat agrícola

S'evitarà la impermeabilització del sòl en tots aquells supòsits que no siguin els mínims i justificats pel manteniment de l'activitat i habitatge preexistent: es prohibeix la impermeabilització del terreny amb materials asfàltics o similars per l'arranjament de camins, accessos o esplanades

S'evitarà els moviments de terres que no mostrin una clara finalitat de millora agrícola.

En particular:

- a la subzona 10.1 agrícola de conreu es podrà tornar a posar en servei la bassa sempre i quan es mantingui la massa forestal protegida i identificada amb el codi CBIM-044. Igualment s'hi pot mantenir la bassa de recollida d'aigües pluvials i recollida d'aigües grises, renovant si cal les instal·lacions, sempre i quan se'n millori la tanca perimetral de protecció

- a la subzona 10.4 davant els coberts exteriors de l'àrea 1 i l'àrea 3, i per minimitzar l'impacte a les vistes llunyanes, es proposa el tractament de les edificacions amb vegetació pròpia amb la plantació d'arbres de fulla persistent, tipus pi blanc; a fi de minimitzar-les alguna de les volumetries i facilitar-ne la seva integració en el paisatge. S'evita l'estratègia d'ocultació per afavorir un diàleg entre el medi construït i l'entorn agrícola i natural

- a la subzona 10.4 a la zona de galliners de l'àrea 2, es proposa intervenir-hi per tal d'unificar-ne el tipus de tanques exteriors, també unificar el sistema constructiu, les textures dels acabats, etc...tot i mantenint la proporció de les construccions, la utilització de cobertes amb pendents

similars, el respecte del ritme d'obertures i proporcions, i amb plantació d'arbres fruiters, ametllers i oliveres que també facilitaran la integració a mesura que es vagin desenvolupant

El possible impacte paisatgístic derivat de les actuacions a realitzar queda limitat a dos factors principals: la possible ampliació d'una activitat queda restringida en un espai ben delimitat i reduït, mantenint-se els patrons i composició general del paisatge. I la resta d'actuacions més destacades per la seva incidència visual (noves edificacions, plaques solars, recuperació de bassa d'aigua, etc...) tan sols seran visibles des de perspectives llunyanes principalment vist des d'una posició superior pel qual s'afavoreix una disminució del pa percepció del conjunt i de les seves volumetries. Així el pla preveu la introducció de millores ambientals del conjunt de l'activitat i tractament d'edificacions existents per tal de reforçar la qualitat de l'espai i el desenvolupament sostenible i respectuós amb l'entorn. Així es valora en el conjunt un impacte compatible per la baixa incidència visual i ambiental, i amb la permanència i respecte dels caràcters determinants del lloc i de l'espai obert

Art 7. Elements a protegir

L'edificació principal es troba inclosa en el Pla Especial de protecció de masies i cases rurals de Manresa amb la identificació c-156a, situat en la clau 10 que correspon a zona de reserva ecològica. Es tracta d'un edifici d'habitatge vinculat a l'explotació agrícola dels sòls de l'entorn, i per tant, té un valor ambiental de conservació del territori.

No consta cap altre afectació a elements del patrimoni arquitectònic notable, ni consta l'existència de cap jaciment arqueològic conegut i documentat.

En canvi és de notar que dins l'àmbit delimitat hi travessen camins públics que formen part de la xarxa de camins al voltant del Collbaix, i en especial el que mena fins a St Joan de Vilatorrada PR130 i els que menen fins al coll del Collbaix, els quals estan incorporats a la xarxa de camins a protegir en el conjunt de l'Anella Verda de Manresa

També s'incorporen en aquest document, les determinacions del Pla Especial Urbanístic de protecció dels arbres i arbredes d'interès municipal, el qual assenyalava amb la identificació CBIM-044 uns grups d'alzines que hi ha al vessant sud el Collbaix i dos grups també d'alzines que dins ha dins la propietat; i amb la identificació CBIM-014 el bosc proper als Balcells. Tots aquests elements protegits també es troben assenyalats als plànols d'ordenació

Art 8. Tanques

No es permetrà el tancament total de la finca, tan sols es podrà mantenir la tanca en la subzona on es troba l'habitatge familiar rural i l'activitat agrícola de la subzona 10.4

Aquesta es podrà mantenir de forma que no agredeixi el medi rural on s'emplaça. Es situarà a una distància mínima de 3 m de l'eix dels camins, i el seu tractament serà regular i homogeni al llarg de tota la intervenció, amb pedra vista al sòcol, i malla cinegètica a la part superior

S'estableix una altura màxima de tanca de dos metres, dels quals s'admetrà la utilització de materials opacs fins a 0,40 m.

No s'autoritza tancaments opacs que privin la visió del paisatge, amb excepció dels formats per elements vegetals.

Art 9. Camins

Pel disseny de camins en el SNU s'estarà a les determinacions que preveu el Pla General en el seu art 546, i també en la seva Modificació Puntual PGM 0303

També en els plànols d'ordenació s'assenyalen expressament els camins que formen part de la xarxa bàsica.

Art 10. Altres regulacions

La resta de regulacions en totes les subzones s'ajustarà a les determinacions dels articles 539 a 551 del Pla General de Manresa 1997, així com a les seves modificacions puntuals posteriors.

Art 11 . Obligatorietat

Aquest Pla Especial d'iniciativa privada obliga únicament a l'únic propietari de les finques compreses, que a més n'és el promotor. Aquest compromís es refereix explícitament al que determina l'art 102 del DL 1/2010.

Pel que fa a les garanties per l'acompliment de les obligacions concretes, donat que no hi ha ni més propietaris ni urbanitzacions obligatòries, es deixa el seu seguiment a l'obligació reglamentada de sol·licitud de les corresponents llicències municipals.

Per altre part, ja serà el mateix propietari qui vetllarà pel correcte compliment dels compromisos aquí presos, donat que n'és el promotor, però també el vetllador del territori, i el principal interessat pel bon fi d'aquest Pla.

5. Plànols

Acompanya aquesta documentació escrita, la documentació gràfica agrupada en dos conjunts:

Plànols d'informació
Plànols d'ordenació

6. Documentació complementària

S'annexa com a documentació complementària:

- Estudi d'impacte i integració paisatgística
- L'alta dins de la D.O. Pla de Bages
- La renovació de la certificació CCPAE per a la producció agrària ecològica
- Les llicències d'obres disposades
- La llicència ambiental disposada

Manresa, setembre de 2010
Jaume Espinal i Farré, arquitecte

Pla Especial en SNU El Molí - Manresa



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

21 JUL. 2011

Ho certifico.

El Secretari, *Accord*



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central