

5.8 Consum de recursos naturals

En l'actualitat l'únic aprofitament que es dóna en la zona és l'aprofitament agrícola i forestal. Aquest últim no segueix un objectiu econòmic si no de manteniment de la massa en bon estat de desenvolupament.

El marc del pla especial que es planteja pel desenvolupament a la finca, no interfereix significativament en aquests aprofitaments. En tot cas, és a la gestió de les explotacions i dels processos de transformació de les matèries primeres, amb elaboració i producció de vi i oli.

Aquestes feines requereixen determinades adaptacions per incrementar la capacitat de rendiment i millora de tractament de la matèria.

L'aigua és un recurs important en el conjunt de processos que es segueixen. La finca disposa d'una concessió d'aprofitament d'aigües provinents de pou. Així es construïren diverses basses per la gestió d'aquest recurs i recollida de pluvials.

Aprofitament de pous: La finca té legalitzat l'aprofitament de 3 pous que abasten les basses que apareixen a la finca. En aquestes es recull també les esorrenties superficials provinents de la costa del Collbaix.

Dimensió de basses: En conjunt la finca disposa actualment de tres basses, amb capacitats de 2.000 m³, 8.000 m³, i 400 m³. A aquestes tres, resta pendent la recuperació d'una antiga bassa de 700 m³. Per altra banda apareix un dipòsit tancat amb capacitat de 300m³. En total es disposa d'una capacitat de 10.700 m³ per gestionar la demanda d'aigua de la finca i activitat agrícola.

Necessitats de reg: La demanda d'aigua principal prové de les necessitats de reg de la finca. Durant els mesos compresos entre abril i setembre, es calcula que cal aportar 1.800 litres/arbre/dia. Així per una hectàrea d'oliveres en la densitat de 1.000 peus/ha, es situa entorn a 1.800 m³/any/ha, concentrat en els mesos d'estiu. En total representa entorn 10.800 m³ anuals de requeriments hídrics. Es tracta d'un valor equiparable a la reserva d'aigua de què disposarà la finca un cop recuperada l'antiga bassa.

Les aigües residuals que es generen de l'activitat de la pròpia finca i de l'habitatge s'aboquen en una fossa sèptica dimensionada per a 15 persones equivalent.

5.9 Recursos energètics

La finca s'abasteix de la xarxa de distribució elèctrica general que arriba a la finca. Disposada de dues escomeses elèctriques, de 10 i 15 kw.



El celler requereix d'una temperatura ambient constant, motiu pel qual es obté per una construcció semi soterrada. Però actualment l'oscil·lació tèrmica que apareix és massa accentuada, motiu pel qual es planteja l'aprofitament de la geotèrmia a través del sistema d'aprofitament del pou.

5.10 Riscs naturals

L'únic risc natural que pot afectar en aquesta zona són els incendis forestals, degut a l'elevada presència de vegetació arbrada i arbustiva, encara que sigui més a la perifèria de la finca.

La resta de riscos com l'hidrològic i el l'erosiu, són pràcticament nuls, degut a que no hi ha presència de grans barrancs que puguin canalitzar importants quantitats d'aigua, així com degut a que les actuacions es faran en zones planeres i recobertes de vegetació fan gairebé impossible que es donin processos erosius.

Risc forestal

Es poden donar episodis d'incendi forestal per la presència d'activitat humana en la zona (activitats a l'aire lliure, activitat forestal,...). La proximitat amb les zones urbanes de Manresa i Sant Joan de Vilatorrada facilita l'accés de les persones a la zona, sigui a peu, bici o altres mitjans com a zona d'esbarjo. Aquest fet suposa un increment en el risc d'incendi en general, al conjunt de l'àmbit en què es troba la finca El Molí.

5.11 Riscs antropològics

La zona objecte d'estudi es troba envoltada d'una forta presència antròpica amb els conseqüents problemes que això pot originar: malmesa de la vegetació, abocaments incontrolats de runes o productes químics derivats de la circulació de vehicles motoritzats,... Tot i això, no revesteixen una importància considerable, ja que tot i la pressió demogràfica que envolta la zona, no es trasllada directament en l'àmbit d'es la finca El Molí, si no que són processos que s'evidencien en el límit dels nuclis urbans i en espais lliures no gestionats.

Dins de l'àmbit del pla especial no es generen emissions contaminants ni activitats nocives per la salut ni pel medi ambient.



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

5.12 Conclusions

Cal posar de manifest el benefici que significa pel medi el manteniment de les activitats vinculades a aquestes a través de l'aprofitament de recursos naturals. El sistema productiu alimenta les rendes sobre el manteniment i cura de l'entorn, aportant així un benefici a l'interès comú, en quant al dret a gaudir d'un entorn natural adequat i en bon estat.

No és tan sols un fet de productivitat de rendes agràries, si no que és la capacitat per interaccionar l'activitat econòmica amb la sostenibilitat ambiental i el respecte envers l'entorn natural. En aquest sentit, la qualitat del treball i les pràctiques i recursos utilitzades per aquest, marquen el grau de sinèrgia entre el binomi "activitat - medi natural". Així en aquesta línia, cal destacar la producció ecològica reconeguda a l'activitat vinícola que es desenvolupa en la finca El Molí, com un valor ambiental reconegut i contrastat. L'activitat es desenvolupa amb el màxim respecte cap a l'entorn com a model d'aprofitament sostenible i respectuós, a través dels cultius tradicionals del secà.

En la tendència ressent d'escassetat de recursos hídrics, cal avançar-se a la irregularitat de precipitacions a que s'assenyala com la tendència que s'espera en el futur proper. I en aquesta línia s'ha fet l'esforç per tenir el màxim de capacitat de gestió dels excedents que es produeixen en moments de pluja, així com l'aprofitament provinent de pou, sense posar vulnerar l'equilibri hidrològic subterrani. La capacitat per gestionar els aprofitaments hídrics i la implementació de sistemes de reaprofitament repercuteixen en enfortir la cura del medi natural.

Igual que succeeix en el vector aigua, cal aplicar en el vector energètic. Aquest està, actualment, al punt d'atenció de la societat actual, la qual ha d'apostar per la diversificació de les fonts d'aprofitament i encarar-se cap a l'aprofitament de les fonts renovables. Actualment no es donen aprofitaments alternatius al model energètic, aspecte que cal replantejar per millorar l'eficiència ambiental de l'activitat i del conjunt de la finca.

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



6 ANÀLISI DEL PAISATGE

6.1 Descripció dels elements principals

La zona presenta un caràcter obert amb una matriu contínua de superfície agrícola de secà, principalment (en un marc ampli) de cereal, amb excepció de la finca El Molí, on apareix el cultiu d'olivera i vinya. Es tracta d'un conjunt de recintes agrícoles que s'alternen en la seva distribució. Esdevenen cultius amb una clara estructura lineal i regular que s'interposa als cultius de cereal. Destaca la permanència anual del cultiu amb un caràcter estacional marcat en relació al cromatisme i textura de l'entorn.

Les masses boscoses s'intercalen i apareixen enmig d'aquest continu agrícola formant petites illes en les zones més planeres coincidint amb terres poc productives o de difícil maneig. Aquestes formacions guanyen presència i dominància en les zones de pendent, arribant a crear una superfície continua, com és el cas de la falda del Collbaix, l'entorn de la riera de Rajadell o la serra de l'Ardèvol.

Aquestes masses són principalment, boscos mediterranis amb domini de pi blanc (*Pinus halepensis*). En punts més isolats i marges de les illes arbrades, pren més domini l'alzina (*Quercus ilex*). Destaca el bosc dels balcells, amb un clar domini de pi blanc.

Apareixen diverses construccions o agrupacions en el conjunt de la zona. A més del conjunt pròpiament de la finca El Molí, destaca la casa d'Els Balcells, amb la presència d'un petit aqueducte; els Balcells de Dalt; tot un conjunt d'edificacions i construccions agrícoles-ramaderes que apareixen seguin el camí que porta fins a Sant Joan de Vilatorrada.

El Collbaix és el cim de referència en el Pla de Bages per la seva posició dominant que ocupa. Visible pràcticament des de tots els punts de l'entorn, s'ha construït socialment, com una emblema per la població, la qual organitza trobades en dies assenyalats. És doncs un punt amb una freqüentació destacada i un element molt representatiu i singular per la població.

És aquest element singular el què marca i estructura gran part dels camins i senders de la zona, ja que molts condueixen a aquest punt. Des de Sant Joan i Manresa, està senyalitzat diversos recorreguts que porten fins al cim del Collbaix, coincidint en diversos trams amb el GR-3 i GR-4. Aquestes vies ascendents, s'entrecreuen amb el PR-130, el qual volta tot el municipi de Manresa, i discorre precisament per la falda del Collbaix, travessant la finca El Molí de sud-oest a nord-est.

La matriu continua territorial continua es veu trancada pel pas de l'eix transversal (C-25). Es tracta d'una via ràpida amb dos carrils i calçada de 20 m. (aprox.) que talla l'orografia amb importants



terraplenats i desmunts. Està previst el desdoblament d'aquesta via, la qual limita amb la finca estudiada.

Es tracta actualment d'una via molt freqüentada diàriament, que ofereix una visibilitat general de la zona als observadors que recorren per aquesta via malgrat fer-ho a una velocitat elevada.

6.2 Elements singulars

Es conjunt es poden ressaltar diversos elements singulars que apareixen a la zona:

El Molí: Dins de la finca a la què dona nom, apareix un molí de vent que servia per extreure aigua del pou.



Els Balcells: Es tracta d'una casa anterior al segle XX, segons el catàleg de masies de Manresa, la qual es troba catalogada també, en el pla especial de patrimoni històric arquitectònic i ambiental de Manresa. Al seu costat apareix una antiga construcció per la conducció d'aigua del pou fins a les basses de la casa.



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



Bosc dels Balcells: Està identificat com un bosc singular de la falda de Collbaix, malgrat ocupar antigues terrasses de vinyes i que es reclama com els pocs alzinars de la zona (cal aclarir que no apareix abundància d'alzines).



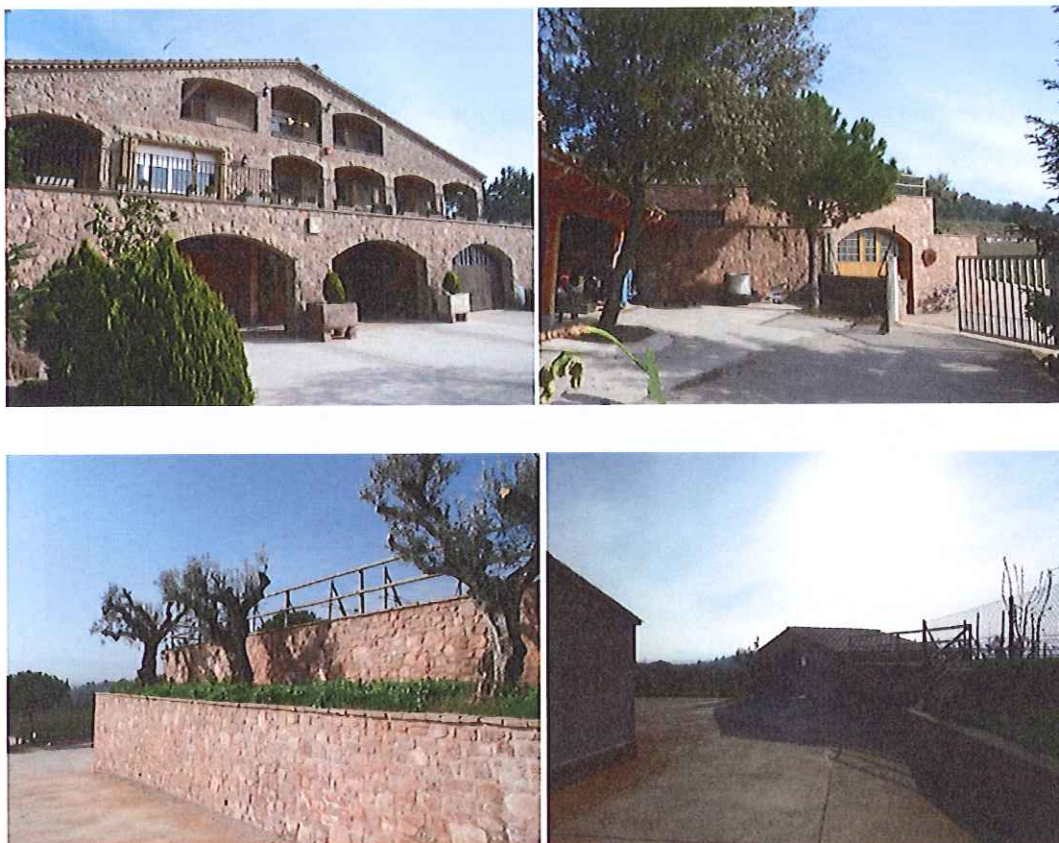
Collbaix: Com ja s'ha nomenat anteriorment, és el cim que domina al Pla de Bages, i que s'ha popularitzat per molts sectors socials, i és acull repetides celebracions en dates assenyalades (cap d'any, Sant Joan, 25 de desembre ...).



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

6.3 Elements constructius

Els elements constructius s'agrupen en un sol punt de la finca, fet que en facilita el tractament i cohesió. Destaquen per la seva volumetria l'habitatge principal i el celler. En ambdós casos presenten materials i acabats similars, i formen l'estructura dominant de l'espai. A través d'aquests dos s'articulen la resta d'elements i espais.

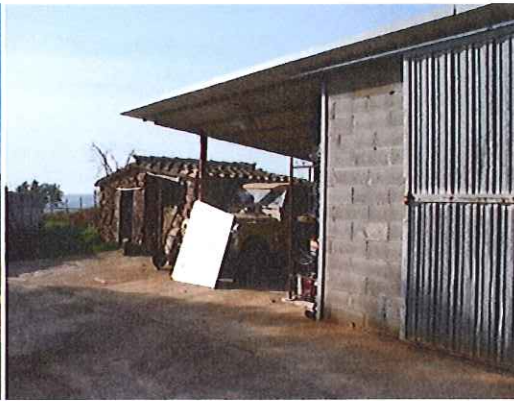


A la part posterior de la casa apareix l'era i una piscina amb coberta mòbil. A l'entorn d'aquests espais, apareix un dipòsit i uns coberts per maquinària agrícola. A tocar del celler apareix un cobert que s'utilitza per l'emmagatzematge en fred.



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





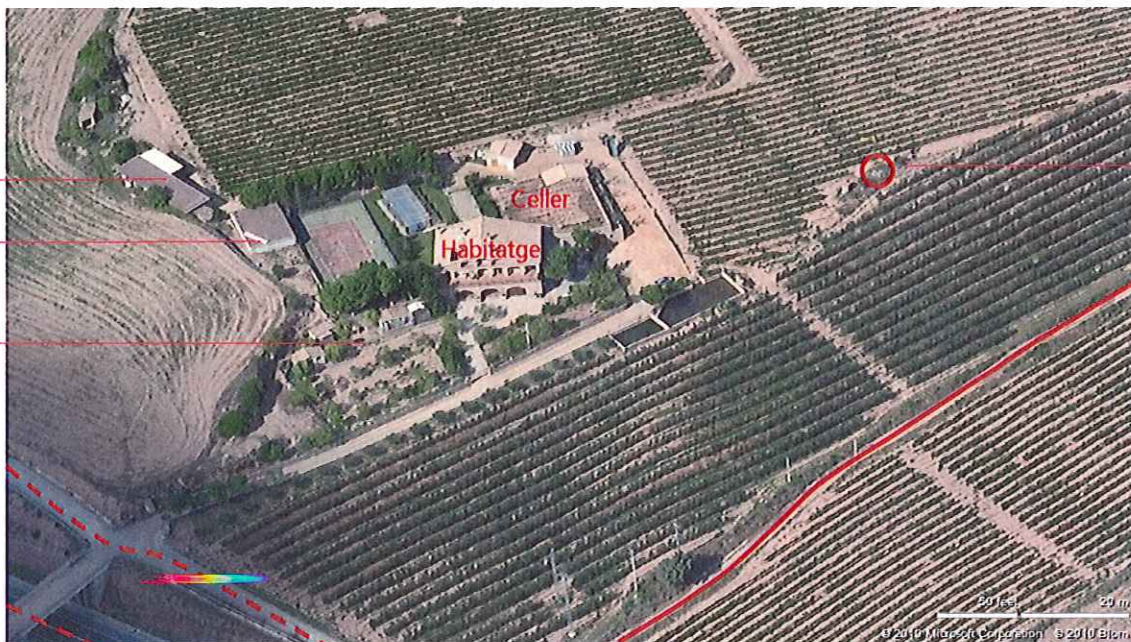
A davant de la casa apareixen els galliners en un espai on apareixen ametllers i arbres fruiters. Es tracta de cosses de molt baixa entitat volumètrica.



Coberts

Dipòsit

Galliners



Molí

PR-130

6.4 Valors associats al paisatge de la finca El Molí i el seu entorn

Es procedeix a fer una valoració de la qualitat paisatgística de l'entorn del projecte i la mesura en què hi contribueixen cadascun dels seus components. Aquesta valoració es fa en base als valors intrínsecs del paisatge (estètics, ecològics, productius, socials, mitològics, religiosos i simbòlics), els quals seran qualificats de baix a molt alt.

Valors	Descripció	Qualificació
Estètics	Es tracta d'una zona amb una baixa pressió urbana caracteritzada pel continu d'extensions agrícoles amb alternança de masses forestals.	Alt
Ecològics	El bosc de la zona, format majoritàriament per pi blanc, es troba en un estat de conservació regular. No obstant, serveix de zona de reservori de fauna així com un manteniment de la biodiversitat per contraposició de les zones on s'ha edificat. La fragmentació de l'espai per l'efecte barrera de les vies de comunicació o àrees urbanes és baix.	Mitjà
Productius	Els valors productius es basen en la capacitat de convertir els elements en recursos. La baixa rendibilitat de l'explotació forestal contraresta amb la capacitat productiva que s'ha donat als terrenys amb la introducció de la vinya i olivera, generant un producte valorat i de qualitat, tal com es reconeix a través de la DO Pla de Bages, i el certificat de producció ecològica.	Alt
Socials	Aquesta zona, genera un interès social degut a que es troba relativament a prop d'àrees urbanes i serveix com a zona d'esbarjo per a la població.	Alt
Històric	Corresponen al llegat més rellevant que l'ésser humà ha deixat en el paisatge al llarg de la història. A la zona destaquen elements constructius pel què fa a barraques i murs de pedra seca, fonts, pous i estructures de canalització. Tots aquest elements sempre vinculats a l'explotació agrícola basada en el conreu de secà. Els cultius de vinya, que tenien el pes principal en el sector agrícola de la comarca, van desaparèixer per complet a inici de s.XX. Actualment s'està recuperant arreu, un cultiu històricament vinculat amb la regió des de l'època romana.	Alt
Mitològic	Fan referència a aquells elements del paisatge que tenen atribucions simbòliques col·lectives lligades a l'explicació d'històries fantàstiques o llegendes.	Baix o nul



Religiosos espirituals	Corresponen a elements del paisatge o paisatges en el seu conjunt que es relacionen amb pràctiques i creences religioses	Baix o nul
Simbòlic identitari	El valor identitari es correspon amb la identificació que un determinat col·lectiu sent amb un paisatge, per establir relacions de pertinença amb un lloc concret o expressions de nacionalitat Com ja s'ha comentat, el Collbaix és representa un símbol o referent per la població del Pla de Bages.	Mitjà

6.5 Vies d'accés al paisatge

Les principals vies d'accés que transcorren per la zona es recullen a continuació:

Identificació	Tipus via	Observacions	Freqüentació
Carretera C-25	Trànsit rodat. Via ràpida	Visibilitat de l'habitatge principal en un tram curt de recorregut	Molt alta
Laterals C-25	Trànsit rodat i pedestre	Visibilitat de l'habitatge principal en un tram curt de recorregut	Mitjana
GR-3 i GR-4	Trànsit pedestre	Visibilitat del conjunt des de distància llunyana i des d'una cota superior	Baixa
PR-130	Trànsit pedestre i vehicles tot terreny	Visibilitat parcial del conjunt des del límit municipal de sant Joan de Vilatorrada (exterior de la finca)	Baixa
Itinerari Collbaix	Trànsit pedestre	Visibilitat del conjunt des de distància llunyana i des d'una cota superior	Baixa

6.6 Factors de visibilitat

Els factors de visibilitat que condicionen l'àrea de visibilitat de l'espai escollit són l'orografia de la zona, i la vegetació existent en l'entorn immediat. Els terrenys planers ofereixen un ampli camp de visió general, mentre que les poques formacions arbrades suposen una baixa irrupció sobre aquest camp de visió.

S'ha analitzat el camp de visió que es disposa des de la zona de les construccions preexistents, com elements més destacats a l'hora d'analitzar l'impacte paisatgístic, així com diverses visuals des de punts representatius o destacats de la zona.

Per tal de determinar les àrees visuals, s'ha utilitzat un model de tractament de GIS, a través del qual s'ha pogut obtenir la informació gràfica recollida en el plànol de visibilitat. Per a la seva realització s'ha treballat amb la base topogràfica a escala 1/5.000 disponible en l'Institut Cartogràfic de Catalunya, i en la seva versió més actualitzada. El tractament digital d'aquesta base, ha permès determinar des de quins punts seria visible l'actuació.

La informació obtinguda, però, no té en compte l'efecte pantalla de la vegetació natural que apareix en l'entorn immediat, desenvolupa un paper d'emascarament de l'actuació. Així, la informació resultant del tractament ofereix una visibilitat potencial màxima de la zona, fet pel qual, la visibilitat real és menor que l'expressada. Aquest camp de visió abarca pràcticament tota la finca, amb excepció d'alguns punts en la part alta de la finca, i en l'extrem sud-est de la mateixa, per canvis d'orientació del relleu en tots els casos. Dins de la pròpia finca apareixen alguns punts sense visió, per canvis de cota de terreny.

La visibilitat cap a l'exterior de la finca, queda delimitat per les carenes més properes (en sentit antihorari): Costa de Collbaix, solana de Ca l'Alegre, Punta-sabata, obaga Mas del Bosc, carena de Servitge, plans de Cal Cuques, plans del Suanya, i Serra de l'Ardèvol.

Dins d'un radi òptim de visibilitat de 1.000 m., no apareixen àrees urbanes, ni espais protegits. Es tracta d'una àrea definida com a mosaic agrícola en que apareixen diverses cases aïllades, la majoria d'elles vinculades a l'explotació del medi. Així, dins aquest radi la visibilitat està entorn el 28% respecte l'àrea total. Però si es considera la successió de formacions arbrades, l'efecte d'emascarament és destacat.

Els elements més destacats dins d'aquesta zona més sensible, corresponent a la carretera C-25, el cim del Collbaix i la xarxa de camins pedestres de la zona.

S'analitzen en major detall les visuals des de tres punts destacats: carretera C-25, cim del Collbaix, i camí PR-130.

Carretera C-25

L'aproximació des de la carretera C-25 es contempla en direcció Manresa-Lleida, ja que en sentit contrari, les instal·lacions no son visibles, i la finca en si pràcticament tampoc. En l'arribada s'aprecia una baixa visibilitat per presència de vegetació arbrada al voltant de la via i petits talussos que priven de la visió respecte l'espai ocupat per l'habitatge principal i les edificacions destinades a l'activitat agrícola.



Aquests elements tan sols són visibles en un tram molt curt, tot i que proper a l'emplaçament. En aquest punt, pren gran importància el cultiu d'oliveres que es troba just per davant de les edificacions existents. Actualment, les oliveres existents ja superen el 2.5 m., de manera que oculten bona part de l'entorn de les edificacions. Tan sols es pot apreciar amb claredat l'habitatge principal a partir de la primera planta.



Cim Collbaix

Des del cim del Collbaix s'observa pràcticament la totalitat de la finca i els elements constructius que hi apareixen, sempre des d'una perspectiva dominant respecte l'espai. És l'únic punt des del qual es pot veure amb claredat el conjunt de la finca. S'aprecien els canvis de cultiu, i les alternances amb l'espai forestal. I cal destacar la visibilitat respecte les basses d'aigua, ja que tan sols són visibles des d'aquest punt.



Camí PR-130

És el camí que creua la finca pel bell mig, de titularitat pública i senyalitzat pel seu ús de lleure i esbarjo. Aquest discorre entre diversos recintes de cultiu. A oest, queda a una cota superior separat per un marge, el cultiu d'oliveres, i a est lleugerament per sota del camí, apareix el cultiu de vinyes. Aquest fet condiona les visuals, sempre obertes i lliures cap a est, amb visió als Plans de Cal Cuques i del Suanya, amb les muntanyes de Montserrat de fons. Però a oest les oliveres generen una pantalla natural que oculten les edificacions. Tan sols des de la llunyania, en direcció nord a l'entorn del límit municipal (fotografia 1), i en direcció sud al camí lateral de la carretera C-25, es percep la presència de les edificacions i instal·lacions de la pròpia finca (fotografia 3). En tot el tram que discorre per l'interior de la finca no és visible el conjunt edificat (fotografia 2).



S'evidencia que l'àrea de visibilitat és mitjana-baixa, donat les característiques de presència de la vegetació, les dimensions de l'activitat i als condicionants d'emascament. I en relació a l'imatge resultant, caracteritzada per elements amb una tipologia amb acabat de pedra i elements propis del medi en què s'emplaça, es genera una **afectació baixa** sobre l'entorn i els punts més propers.

En aquest sentit cal donar una resposta a les visuals des del cim del Collbaix com a punt que pot esdevenir més problemàtic, malgrat ser una de les vies menys freqüentades diàriament.

6.7 Fragilitat del paisatge

A continuació s'analitzen diferents paràmetres que influeixen en la fragilitat del paisatge estudiat. Aquests permetran valorar globalment la fragilitat de l'espai.

Abast de la conca visual: Concretament, la zona on s'ubiquen les construccions i habitatge de la finca tenen una conca visual baixa un cop analitzades les vies més properes, tot i que amb una visibilitat alta des del cim del Collbaix. Es tracta d'una conca ben definida per les formes orogràfiques de l'entorn, on apareixen diversos punts en que es trenca la visibilitat.

Accessibilitat: A la zona creuen diverses vies i itineraris que possibiliten l'accés en el conjunt de l'espai, i també concretament a la finca.

Freqüentació per la població: A través de la carretera C-25 apareix una freqüentació molt alta, encara que és de pas amb una velocitat elevada. Però cal tenir en compte que els itineraris marcats són rutes molt conegudes i practicades a nivell d'esbarjo, pràctica d'esport o excursionisme.

Edificacions i presència d'elements discordants: En el conjunt de l'espai i l'entorn de la zona d'estudi, apareixen poques construccions discordants que alterin els valors del paisatge. La majoria d'edificacions de la finca El Molí estan acabades amb pedra i teula ceràmica, respectant la tipologia pròpia de la zona. Cal identificar els coberts situats a l'extrem nord-est del conjunt edificat, per la necessitat de millorar-ne el seu acabat actual (blocs de formigó i xapa metàl·lica). Apareix també, el pas d'una línia d'alta tensió com element destacat, juntament amb la carretera c-25 la qual ja s'ha citat en apartats anteriors.

Capacitat d'emascament: L'espai planer i obert que ofereix la matriu agrícola de l'entorn, esdevé un lloc amb poca capacitat d'emascament o ocultació, però en concret a la finca i a l'entorn de l'edificació, els successius conreus d'olivera i vinya, aporten un ocultació a destacar en relació a la zona construïda de la finca El Molí.



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

En conjunt, es tracta d'un espai amb una fragilitat mitjana o alta, evidenciat per l'elevat pas i freqüentació de la zona, sempre amb una certa proximitat envers la finca i l'àrea edificada d'aquesta, i fortament influït per les àrees agrícoles planeres.

6.8 Conclusions

L'espai presenta un fort caràcter singular marcat per la permanència d'un cultiu propi del clima mediterrani i històricament molt lligat a la comarca, com és el cas tan de la vinya com l'olivera, i per altra banda, un espai amb el referent del Collbaix com a balcó i mirador del Pla de Bages.

Entre aquest dos elements basculen la resta de vincles entre l'observador i l'espai. Es manté una estructura fàcilment identificable per la població com és el bosc dels Balcells per on discorre un dels camins més utilitzats per pujar al Collbaix, així com el molí que encara es manté a la zona. Són dos referents visuals que s'han mantingut en les darreres dècades sense veure's alterats.

La introducció posterior de les edificacions que avui apareixen a la finca, han aconseguit mantenir un aspecte evolutiu de l'activitat, sense generar discordances ni estridències, reforçant el vincle i aprofitament de l'espai a través de la cura i detall de les construccions.

Les actuacions que es puguin seguir desenvolupant hauran d'encarar-se amb l'objectiu de seguir mantenint aquest equilibri entre aprofitament agrícola i respecte envers l'entorn.



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



7 DESCRIPCIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES DEL PROJECTE

7.1 Justificació i necessitat

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.

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:

- Nou celler 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 800 m3

7.2 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 dels criteris i recomanacions contemplades en l'Estudi d'impacte i integració paisatgística.

7.3 Proposta de zonificació

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 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 dels 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.

7.4 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 graus de compatibilitat.

Zonificació	Edificació	Ampliació edificació	Energia solar
10.1	No hi és permesa cap construcció (1)		(4) (5)
10.2	No hi és permesa cap construcció		
10.3	No hi és permesa cap construcció		
10.4.a	Es recullen les preexistències	No és possible fer cap ampliació	
10.4.b	Es recullen les preexistències i se'n permetrà la legalització	Es permetrà l'ampliació fins a 1.000 m ³ (2) (3) amb alçada màx. 4,5 m. fins a carener.	
10.4.c	Es recullen les preexistències	Es permetrà l'ampliació del 5% de volumetria (2) (3) amb alçada màx. 4,5 m. fins a carener.	

(1) 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 existent, i actualment fora de serveis de 700.000 litres sota la LEAT.

(2) Sempre que es justifiqui la seva necessitat vinculada a l'activitat.

