

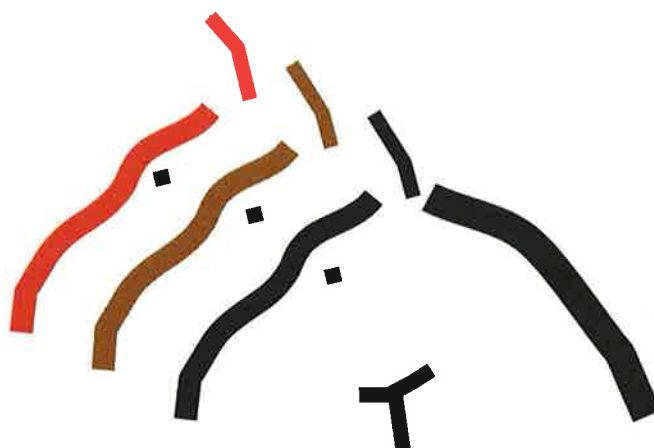
197

2011/45033/N
197-264
16-08-12

Pla especial urbanístic per a la implantació d'un Centre Hípic i Escola d'Equitació

-text refós-

Salelles - Manresa



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 i l'acte
d'executivitat en sessió de

La secretària

Teresa M. Carrancà
Teresa M. Carrancà i Carrancà

25 MAIG 2012
25 OCT. 2012

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



AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

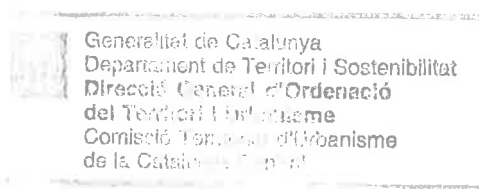
v5 -juliol 2012

el 19 JUL. 2012

Ho certifico. El secretari general,

Centre Hípic **3** Aires SL

Rosella, 3 - Valldoreix - Sant Cugat del Vallès 08197



Versió 5.0 – juliol 2012

Adreça per a comunicats: Roser Gaya i Valls
Roger de Flor, 3, 4t, 1a – Manresa – Telèfon: 655 445 640
admin@3aires.cat

Índex

A. Memòria	7
1. Àmbit i Objecte del Pla especial	7
1.1. Àmbit del Pla especial.....	7
1.2. Objecte del Pla especial.....	7
2. Antecedents	8
3. Promotors.....	10
3.1. Col·laboracions i assessorament.....	10
4. Planejament vigent i legislació aplicable	10
4.1. Qualificacions urbanístiques segons el Planejament.....	10
4.2. Certificat de cadastre de rústica	11
4.3. Adequació a la legislació vigent. Llei d'urbanisme	11
4.4. Pla territorial parcial de les comarques centrals (PTPCC)	14
4.5. Pla director urbanístic del Pla de Bages (PDU Bages)	17
4.6. Pla General de Manresa (PGOM).	18
4.7. Pla director urbanístic de l'Eix transversal ferroviari.	20
4.8. Codi de dret civil.	21
4.9. L'Anella Verda de Manresa.	22
5. Estat actual. Anàlisi	23
5.1. Descripció de la finca.....	23
5.2. Fotografies de l'estat actual	25
5.3. Usos i activitats actuals.....	37
6. Justificació de la procedència.....	37
7. Objectius i criteris	38
7.1. Activitats eqüestres principals	38
7.2. Activitats socials secundàries	39
7.3. Usos proposats	39
8. Informe ambiental	39
8.1. El paisatge.....	40
8.3. La sanitat animal.....	41
8.4. Sostenibilitat de les instal·lacions de les edificacions.	41
8.5. Gestió i reciclat de l'aigua.	41
8.6. Il·luminació exterior	41
9. Mesures de sostenibilitat adoptades en els aspectes de mobilitat	43
10. Descripció de la proposta	44
10.1. Descripció de les instal·lacions	44
10.2. Instal·lacions principals.....	45
10.3. Instal·lacions complementàries addicionals	52
10.4. Esquema funcional de les instal·lacions.....	53
11. Àmbit de gestió.	54
12. Obres d'urbanització	54
13. Sistema d'actuació	55
13.1. Sistema de gestió urbanística	55
B. Taules de dades.....	57
Quadre de dades Urbanístiques admissible	57
Quadre Urbanístic comparatiu.....	57
Quadre resum de superfícies ocupades i edificades	57
C. Normativa	59
Capítol 1. Àmbit i règim urbanístic del sòl.....	59
Capítol 2. Regulació específica dels sòls qualificats com a agrícola. (Clau 12- Hípica).....	60
Capítol 3. Desenvolupament i execució del pla especial	65
Disposicions addicionals.....	66

D. Estudi econòmic i financer	67
E. Pla d'etapes	68
Annexos.....	69
Annex 1. Informe de sostenibilitat ambiental	71
1. Estudi ambiental.....	71
1.1. Sanitat animal	71
1.2. Activitats classificades	72
2. Mesures de sostenibilitat ambiental.....	73
2.1. Sostenibilitat de les edificacions	73
2.2. Ús d'energies alternatives: aigua calenta sanitària (ACS)	74
2.3. Reciclat de l'aigua	74
2.4. Il·luminació exterior	76
Annex 2. Estudi d'impacte i integració paisatgística	77
1. Estudi d'Impacte	77
2. La descripció de l'estat del paisatge: principals components, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge	77
3. Les característiques del projecte	78
4. Criteris d'integració paisatgística	78
5. Mesures correctores d'integració paisatgística	79
5.1. Els moviments de terres	79
5.2. La vegetació existent	79
5.3. Les noves plantacions	79
5.4. Integració de les edificacions.....	80
5.5. Les tanques i límits	80
Annex 3. Estudi de mobilitat.....	81
1. Justificació.....	81
2. Consideracions generals sobre el Pla Especial.....	81
3. Estructura urbana.....	81
3.1. Els accessos	81
3.2. La mobilitat en transport públic	85
3.3. La mobilitat en vehicle privat.....	86
4. Estudi del trànsit actual.....	86
5. Mobilitat generada i necessitat d'aparcament.....	88
5.1. Mobilitat generada en un dia tipus	89
5.2. Mobilitat generada en períodes punta	89
5.3. Necessitat d'aparcament	89
5.4. Mobilitat amb semovent: el passeig a cavall	89
6. Impacte de la mobilitat generada sobre les xarxes de transport	90
7. Principis d'igualtat de gèneres	90
8. Principis d'accessibilitat general	91
F. Plànols	93

Plànols d'informació

- I1. Situació
- I2. Emplaçament. Topogràfic ICC.
- I3. Ortofoto
- I4. Pla General de Manresa
- I5. Pla General de Manresa: Classificació
- I6. Superposició Ortofoto, Topogràfic i Pla General de Manresa
- I7. Pla Territorial Comarcal de les comarques centrals
- I8. Pla Director Urbanístic del Pla de Bages: T20 Estructura d'espais lliures
- I9. Pla Director Urbanístic del Pla de Bages: T21 Àrees de regulació homogènia
- I10. Pla Director Urbanístic del Pla de Bages: A5 Esquema d'ordenació, Estat actual
- I11. Fitxa de Cadastral
- I12. Pla Director Urbanístic de l'Eix Transversal Ferroviari
- I13. Aixecament Topogràfic de la finca

Plànols d'ordenació normatius

- O1. Qualificació Urbanística
- O2. Ordenació de les activitats i l'edificació
- O3. Seccions del sector. Cotes de referència
- O4. Gàlils d'ocupació i volums màxims

Plànols annexes indicatius

- C1. Ordenació del Conjunt
 - C2. Imatges dels elements auxiliars i complementaris i vista general
 - C3. Esquema de distribució de la seu social
 - C4. Esquema de serveis interiors
-

Adreça per a comunicats: Roser Gaya i Valls
Roger de Flor, 3, 4t, 1a – Manresa – Telèfon: 655 445 640
admin@3aires.cat



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Carrer de l'Àgora, 16 - 08040
08-16 Llorenç del Val - 93 591 50 00

Pla especial urbanístic per a la implantació d'un Centre Hípic i Escola d'Equitació –text refós–

Centre Hípic 3Aíres SL

A. Memòria

1. Àmbit i Objecte del Pla especial

1.1. Àmbit del Pla especial.

El Pla especial té com àmbit una part de finca rústega amb una superfície de 4,524 ha aproximadament tal com s'assenyala en els plànols.

Correspon a una subparcel·la, anomenada "Pla del Càmping", amb accés des del camí de la Granja Farreres entre el barri del Xup i el nucli rural de les Farreres al terme municipal de Manresa.

1.2. Objecte del Pla especial.

Es proposa la construcció d'un Centre Hípic amb caire esportiu, de lleure, educatiu-lúdic i ramader, en zona rural, en erm i camps de cultiu de secà de baix rendiment. Comprèn les instal·lacions per la implantació de l'escola d'equitació que més endavant es descriuen, i un petit local social.

L'hípica tindrà una activitat social integradora, realitzant activitats específiques per a persones amb disminucions físiques o psíquiques.

Es tracta d'una empresa familiar, de nova creació, plantejada i dirigida per una jove emprenedora manresana, amb formació adequada però amb recursos escassos, per la qual cosa es demanaran els ajuts que les Administracions públiques atorguen a aquest tipus d'activitat empresarial.

El Centre estarà perfectament incardinat a la Ciutat i a la Comarca, acomplint una funció sociocultural directa i com a servei, complementària al conjunt de les activitats de l'entorn. Es planteja un alt nivell de col·laboració amb l'Ajuntament pel que fa a l'organització conjunta d'activitats pròpies, com casals i colònies d'estiu, activitats extraescolars, itineraris pel coneixement del patrimoni arquitectònic i natural de la Comarca, entre altres.

La principal edificació necessària contindrà les aules, el taller pràctic, vestuaris i dutxes, petit magatzem de material d'hípica i una sala social. Els cavalls estaran ubicats principalment en *paddocks* –sistema de semi-estabulació on cada cavall disposa d'un petit espai obert i un cobert de fusta–, i també en *boxes* exteriors de fusta de 3x4 metres. Es muntarà una nau desmuntable coberta per a la pista d'entrament.

Els usos, activitats i intervencions sobre el territori que es realitzen, compleixen rigorosament i escrupolosa amb la legislació i el planejament urbanístic: la Llei d'urbanisme, el Pla territorial Parcial de les Comarques centrals, El Pla Director Urbanístic del Pla de Bages i el Pla General de Manresa, així com la legislació sobre activitats.

L'orografia del terreny fa que els diferents desnivells naturals siguin aprofitables per la distribució dels espais amb diferents funcions. Cal aplanar el que seran les pistes, però els moviments de terres seran escassos i no es requerirà ni l'evacuació ni l'aportació de terres.

Tot el planejament del Centre es farà amb un rigorós respecte per l'entorn paisatgístic, pel que fa a l'ús de materials, alçada màxima edificada i tipologia de les edificacions tant fixes com mòbils, i la plantació d'arbrat autòcton que a més de la funció d'ombrejar, disminuirà l'impacte visual de les edificacions. Es minimitzarà l'ús de l'aigua amb sistemes de reciclatge i l'ús de xerojardineria, i s'utilitzaran energies alternatives com a font principal, especialment solar, per a la calefacció i aigua sanitària. Els residus que es generin propis de l'activitat entraran en circuits de compostatge, degut al valor econòmic que tenen com a producte secundari aprofitable.

La construcció s'adaptarà a un pla d'etapes per tal de garantir la viabilitat econòmica del projecte i, alhora, la funcionalitat de cada una de les etapes.

2. Antecedents

15 de desembre de 2008: Presentació a l'Ajuntament de Manresa la sol·licitud d'informe d'activitats per a la instal·lació del centre hípic de referència, amb registre d'entrada núm. 46320 i registre d'urbanisme **TER.IUR/560-08**, mitjançant l' "Estudi previ per a la creació d'un Centre ramader (hípic) al terreny anomenat 'camp del Càmping', contigu al veïnat de les Farreres, al terme municipal de Manresa (Salleles), comarca del Bages, promogut per la societat «Centre Hípic 3 Aires SL» que contenia una proposta de paràmetres adaptats al Pla General de Manresa dels elements constructius que s'inclouen en el Pla.

23 de febrer de 2009: L'Ajuntament de Manresa emeté un informe desfavorable a la sol·licitud adduint que gran part dels usos no estaven admesos i que no es podia considerar un ús principal ramader sinó d'escola d'hípica, que, en conjunt, atrauria un gran nombre de públic, i que no s'atenia al previst en els plans vigents.

4 de març de 2009: En la consideració que l'Estudi previ de referència presentat per a la seva avaluació per aquest Ajuntament possiblement era incomplet, limitat exclusivament a l'àmbit arquitectònic i urbanístic, i podia donar una imatge exagerada de les actuacions que s'hi proposaven, i per tal d'esmenar aquesta insuficiència informativa, es va presentar un document complementari anomenat "Avant projecte funcional i operatiu. Pla d'empresa" per a la creació d'una Escola d'Equitació, amb núm. de registre d'entrada 2959 i registre d'urbanisme AJT.REL/660-09.

5 de març de 2009: Notificació de l'Ajuntament de la resolució de data 23 de febrer de 2009, amb núm. de registre de sortida 22624, informant desfavorablement les esmentades activitats. Evidentment, el retard amb el que es va presentar l'avantprojecte complementari esmentat en el paràgraf anterior no va donar temps als Serveis d'Urbanisme de l'Ajuntament de Manresa a tenir-lo en consideració.

16 de març de 2009: Per tal que l'esmentat estudi pogués ser considerat i degudament informat, es va presentar recurs de reposició davant l'Alcalde en temps i forma.

El 2 de novembre de 2009 l'Ajuntament de Manresa comunicà l'acceptació del recurs de reposició, considerant-lo, de fet, com una nova sol·licitud d'informació que resolía favorablement, condicionant-lo a la presentació d'un Pla Especial Urbanístic. (S2009091923)

9 de novembre de 2009: L'Ajuntament notificà l'informe favorable de data 3 de novembre de 2009 sobre recurs de reposició, amb referència S2009091923 09/11/2009, tot fent esment que per la major informació de contenia, s'havia de considerar com la resposta a una sol·licitud *de novo*, més que no pas a un recurs de reposició.

En aquests informe favorable es proposava la redacció d'un Pla Especial com a figura urbanística adequada al desenvolupament i implementació del Centre hípic de referència, i és per això que es procedeix a la redacció del present.

3 d'agost de 2010: L'Ajuntament emeté un informe amb nombrosos suggeriments sobre els punts essencials per a la confecció del PE d'acord amb els paràmetres que serien exigibles.

5 de gener de 2011: es presentà davant de l'Ajuntament la proposta de Pla Especial incloent la major part dels suggeriments de l'Ajuntament de Manresa, conjuntament amb l'estudi de mobilitat corresponent

26 d'abril de 2011: l'Ajuntament de Manresa procedí a l'aprovació inicial del PE per resolució de l'Alcaldia, i es publicà l'acord en dos diaris i en el BOPB el 14 de juny de 2011, trametent-lo amb sol·licitud d'informe preceptiu als Serveis Territorials del Dept. de Territori i Sostenibilitat, a la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge i a la Secretaria de Mobilitat del mateix Departament, així com al Dept. d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural, i a l'Agència Catalana de l'Aigua. (PLA.PES 1102)

13 de juliol de 2011: els Serveis Territorials a la Catalunya Central, del Dept. de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya emeté informe favorable a la implantació de l'activitat principal d'hípica i escola d'hípica (usos recreatius i educatius) que pot incloure un habitatge per a la guarda de les instal·lacions, però considera no admissibles els usos comercial i de restauració i les instal·lacions de gimnàs i piscina, alhora que limita de superfície edificada amb construccions directament relacionades als usos admesos o al servei d'aquest a un màxim del 2% de la superfície total del recinte. També es remet a la preceptiva emissió d'informe d'impacte i integració paisatgístics.

14 de juliol de 2011: la Direcció General de Desenvolupament Rural del Dept. d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural de la Generalitat de Catalunya emeté informe, en el que considera que la ubicació en sòl no urbanitzable és l'adequada per a l'activitat d'hípica, però no estan justificades les instal·lacions de bar-restaurant, centre social, gimnàs, piscina, pista coberta, etc., proposant la suspensió del Pla Especial fins a una reducció significativa de les construccions previstes i vinculades a l'activitat, que es podran considerar una primera fase pendent del desenvolupament i èxit de l'activitat.

22 de juliol de 2011: la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Dept. de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya emeté informe sobre l'Estudi d'impacte i integració paisatgística del PE que valora les mesures paisatgístiques proposades en el propi pla, recomanant que les edificacions tinguin el mínim volum, disminuint les edificacions a la mínima superfície necessària. Alhora, suggereix que la vegetació arbòria proposada en el PE hauria d'estendre el sostre vegetal mantenint el patró tipus agroforestal del lloc.

22 de novembre de 2011: la Direcció General de Mobilitat del Dept. de Territori i Sostenibilitat, emet informe pel que es comprova que el PE cau fora dels límits de la reserva de sòl per a l'establiment de l'Eix Ferroviari.

24 de novembre de 2011: Els promotors presenten el PE a l'Ajuntament de Manresa per a la seva aprovació provisional, amb les modificacions prescrites.

29 de novembre de 2011: Els Serveis Territorial a la Catalunya Central, del Dpt. de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, remet l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, de 16 de setembre, en el que adverteix de la necessitat de disposar d'un sistema de depuració de les aigües residuals i de la corresponent autorització d'abocament, que ja estava explícitament inclòs en el PE.

29 de novembre de 2011: Es rep informe de la Direcció General de Transports i Mobilitat del Dept. de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, de 10 de novembre, en el que afirma que tot i que l'estudi de mobilitat no s'adapta als requeriments, la baixa mobilitat generada fa que res no s'oposi a l'aprovació del PE.

13 de febrer de 2012: es rep informe de la Direcció General d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural, de la Generalitat de Catalunya, que informa favorablement el PE i el considera d'interès públic

2 de març de 2012: es rep informe dels Serveis Territorials a Barcelona, Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental, del Dept. de territori i Sostenibilitat, de la Generalitat de Catalunya, que informe positivament, fent especial referència als estudis ambiental i paisatgístic del PE, alhora que reitera les prescripcions de l'ACA, i limita la implantació d'activitats no adequades –gimnàs i restauració– que ja han estat suprimides a la darrera versió del PE presentada per la seva aprovació provisional el 24 de novembre.

15 de març de 2012: El Ple de l'Ajuntament de Manresa aprova provisionalment el PE i el tramet a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central.

21 de març de 2012: Planejament territorial, del Dept. de Territori i Sostenibilitat, de la Generalitat de Catalunya, informe del compliment de les prescripcions de l'informe previ de juliol de 2011 respecte a l'afectació del sistema d'espais oberts i la no afectació dels sistemes d'assentaments i d'infraestructures de mobilitat i transport

2 d'abril de 2012: Els serveis Territorial de la Catalunya Central, del Dept. de Territori i Sostenibilitat, de la Generalitat de Catalunya, dóna compte del rebut del PE per a la seva aprovació definitiva, comunicant que si en dos mesos no s'ha dictat resolució, es pot donar per aprovat per silenci positiu.

30 de maig de 2012: Els Serveis territorial de la Catalunya Central, del Dept. de Territori i Sostenibilitat, de la Generalitat de Catalunya, informe que la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central ha ~~aprovat definitivament el PE, amb l'executivitat i publicació condicionada a la redacció d'un text refós~~ que incorpori unes correccions d'errades materials, un desenvolupament del concepte de "reserva de pàdols" i la supressió de l'ús de turisme rural i les referències a habitatge. També manifesta que caldrà recaptar els informes del Dept. de Cultura i de l'Institut Geològic i incloure'n les prescripcions, si s'escau.

28 de juny de 2012: Es rep l'Informe de l'Institut Geològic, que afirma que el PE no afecta cap jaciment paleontològic o punt d'interès geològic

2 de juliol de 2012: Es presenta el text refós –aquest document– davant de l'Ajuntament de Manresa per la seva aprovació definitiva i enviament a publicació al DOGC

3. Promotors

El promotor és la societat «Centre Hípic 3 Aires SL», constituïda el 29 de juny de 2010 registrada al volum 42074, foli 0164, full B 401119, inscripció 1a, amb NIF B65368920.

Domicili social: passeig de la Rosella, 3, 08197 Valldoreix (Sant Cugat del Vallès)

La societat està formada per: Roser Gaya i Valls, emprenedora principal posseeix el títol de Tècnic d'Esport en Hípica (currículum a l'annex), aporta el coneixement i la iniciativa principal pel desenvolupament del projecte empresarial; Joan Gaya i Beltran i Roser Casamitjana i Abellà, Anna Gaya i Valls, Ignacio Torrent Portabella i Albert Forns i Temporal.

3.1. Col·laboracions i assessorament

Addicionalment, participaran en la definició i posada en marxa del projecte: Joan Barba i Encarnación, arquitecte, redactor del Pla Especial i la proposta paisatgística; Ricard Gili i Vidal, arquitecte; Lluís Trepà, advocat; Daniel Gaya i Ferran, expert en economia; Ignacio Torrent i Portabella, economista; Clara Gaya i Casamitjana, llicenciada en medi ambient.

4. Planejament vigent i legislació aplicable

4.1. Qualificacions urbanístiques segons el Planejament

Segons el Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals, la finca està en zona de "sòl de protecció territorial", "d'interès agrari o paisatgístic".

Segons el Pla Director Urbanístic del Pla de Bages, està considerat com a "Espai agrícola d'interès", "Altres espais d'interès natural".

Segons el Pla General de Manresa, està en terreny no urbanitzable "clau 12, zona agrícola".

No està substancialment afectat pel Pla director Urbanístic de l'Eix Transversal Ferroviari.

4.2. Certificat de cadastre de rústica



Ajuntament de Manresa

JOSE LUIS GONZALEZ LEAL, secretari general de l'Ajuntament de Manresa

CERTIFICO:

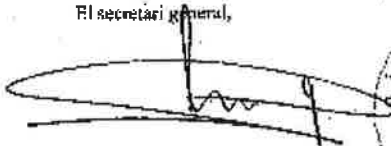
Que, el cap de la unitat de banc de dades, cadastre i inspecció, Sr. Josep Maria Soler i Camps, ha emès informe en data 15 de novembre de 2007, amb el vistiplau de la cap de secció de gestió tributària, Sra. Josefina Belmonte i López, i que transcrit diu el següent:

"Vist l'escrit presentat per la Sra. Agnès Farreras Barceló, sol·licitant certificar conforme unes parcel·les es troben incloses al cadastre de rústica, cal informar:

D'acord amb el que consta al parcel·lari cadastral les parcel·les 19, 21, 29, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 76 i 77 del polígon 17 es troben incloses al cadastre immobiliari de rústica, atès que la qualificació urbanística no correspon ni a sòl urbà ni a sòl urbanitzable"

I perquè consti i tingui els efectes oportuns de conformitat amb el que disposa l'article 204 del ROF aprovat pel RD 2568/1986 de 28 de novembre, expedixo aquest certificat a sol·licitud de la persona interessada, d'ordre i el amb el vistiplau de l'alcalde, a Manresa, a vint-i-tres de novembre de dos mil set.

El secretari general,





Vist i plau
L'alcalde



4.3. Adequació a la legislació vigent. Llei d'urbanisme

Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Els articles 47 i 48 estableixen les activitats que es poden realitzar en sòl no urbanitzable, entre les que entren clarament les que es proposen en el present estudi. Es subratlla el text literal en allò que fa referència al projecte.

Article 47. Règim d'ús del sòl no urbanitzable

1. Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per aquesta Llei, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

2. Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable.

3. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51, de reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials. Les masies i les cases rurals han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg a què es refereix l'article 50.2, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hotel·ler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a un establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure. Tanmateix, per a poder destinar les masies o les cases rurals a establiment hotel·ler ha d'estar previst expressament en el dit catàleg, el qual pot establir un límit del nombre de places.

4. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:

a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.

b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.

c) Les infraestructures d'accessibilitat.

d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

5. L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat 4 ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.

6. En sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:

a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.

b) Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a.

c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

e) Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tot cas la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

7. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

8. L'autorització de les obres i els usos en els casos regulats pels articles 48, 49 i 50 està subjecta, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment que estableixen els dits preceptes.

9. El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.

Article 48. Procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable

1. Els projectes de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'article 47.4, si no estan incloses en un pla especial urbanístic, han d'ésser sotmesos a informació pública per l'ajuntament, per un termini d'un mes. Tant el projecte d'aquestes actuacions com, si s'escau, el pla especial urbanístic formulat per a aconseguir-les han d'incloure la documentació següent:

a) Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.

b) Un estudi d'impacte paisatgístic.

c) Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.

d) Un informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, si no és comprès en un pla sectorial agrari.

e) Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent.

f) Un informe del Servei Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

g) Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

2. L'aprovació prèvia dels projectes a què es refereix l'apartat 1 correspon a l'ajuntament i l'aprovació definitiva correspon a la comissió territorial d'urbanisme que pertorqui, que l'ha d'adoptar en el termini de tres mesos des que se li presenta l'expedient complet. En tots els casos, la resolució ha de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i de minorar els efectes de les edificacions, de llurs usos i accessos i dels serveis i les infraestructures associats sobre la qualitat del paisatge, i també les condicions de caràcter urbanístic que calgui, el compliment de les quals s'ha de garantir adequadament. El projecte es pot denegar, si escau, pels motius que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article 85. L'avaluació d'impacte ambiental es tramita d'acord amb la legislació específica, quan és preceptiva.

3. L'aprovació definitiva dels projectes d'actuacions específiques d'interès públic no incloses en un pla especial urbanístic és requisit per a poder tramitar les llicències o autoritzacions municipals relatives a l'actuació, que tanmateix poden ésser tramitades simultàniament, condicionades sempre a l'aprovació del projecte.

Article 49. Procediment per a l'aprovació de determinats projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable

Les determinacions contingudes en l'article 48 s'apliquen també a les actuacions següents en sòl no urbanitzable:

a) Als projectes de construccions a què es refereix l'article 47.6.a, pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o, en general, rústica, si se superen els llindars que estableixen el planejament urbanístic general o els plans

especials regulats per l'article 67.1 i que fan referència a les característiques dels projectes, a llur ubicació i a llur impacte potencial.

b) Als projectes d'activitats i de construccions directament vinculades a l'explotació de recursos naturals.

c) Als projectes de noves construccions a què es refereix l'article 47.6.b, destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres i als projectes a què es refereix la lletra a en tots els casos en què incorporin aquests usos. En qualsevol cas, els esmentats usos han d'estar directament i justificadament associats a l'explotació rústica de què es tracti, i les construccions han de constituir un conjunt integrat, adequat al medi rural.

d) A l'obertura o la recuperació de vies d'accés, camins i dreceres, en el cas que la recuperació no estigui integrada en un projecte d'actuació admesa en aquesta classe de sòl, tramitat d'acord amb la legislació sectorial.

e) A les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

f) A qualsevol altra actuació que afecti restes arqueològiques d'interès declarat, aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

Les activitats col·lectives de **caràcter esportiu, d'educació en el lleure i d'esbarjo** que es desenvolupin a l'aire lliure, **com l'hípica** amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti, en el sòl no urbanitzable, a aquest efecte, són d'interès públic.

Per tant, el projecte considerat globalment i en cada un dels seus elements, encaixa perfectament en les previsions de la Llei d'Urbanisme.

4.4. Pla territorial parcial de les comarques centrals (PTPCC)

Aprovat definitivament el 16 de setembre de 2008

Segons el plànol "0.6 Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures del Bages", la finca està ubicada en una zona de "sòl de protecció territorial, d'interès agrari o paisatgístic"

Els articles 2.8 i 2.9 de la normativa del PTPCC fan referència, respectivament, a la definició i a la regulació del sòl de protecció territorial. Es transcriuen parcialment en allò que fa referència a la finca:

Article 2.8 Sòl de protecció territorial: definició

Comprèn aquell sòl que el Pla no considera necessari que formi part de la xarxa de sòl de protecció especial, però que té valors, condicionants o circumstàncies que motiven una regulació restrictiva de la seva possible transformació, atès que existeix en l'àmbit del Pla suficient sòl de protecció preventiva per donar resposta a totes les necessitats de desenvolupament urbanístic o d'edificació en sòl no urbanitzable que es donessin al llarg del seu període de vigència.

El pla distingeix quatre motius pels quals el sòl ha d'ésser considerat sòl de protecció territorial i en conseqüència ha de ser preservat o se n'ha de condicionar la transformació a un suficient interès territorial :

1. Interès agrari i/o paisatgístic

Present a àrees d'activitats agràries d'interès per al territori, en aquells terrenys que aporten paisatges significatius o identitaris de l'àmbit territorial i també en terrenys que per estar molt poc contaminats per l'edificació convé mantenir en el període de vigència del pla com espais no urbanitzats estructuradors de l'ordenació del territori.

2. Potencial interès estratègic

.../...

3. Preservació de corredors d'infraestructures

.../...

4. Riscos i afectacions

.../...

Article 2.9 Sòl de protecció territorial: regulació

1. El sòl de protecció territorial ha de mantenir majoritàriament la condició d'espai no urbanitzat i amb aquesta finalitat ha de ser classificat com a no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal, llevat dels casos que es preveuen en aquest article.

2. El sòl de protecció territorial resta subjecte a les limitacions que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i a les condicions que es deriven dels motius que en cada cas justifiquen la seva consideració com a sòl de protecció territorial que s'especifiquen a la memòria del Pla. Així mateix, s'ha de tenir en compte les recomanacions que s'assenyalen a l'apartat 3 d'aquest article.

3. L'autorització relativa a les edificacions que podrien ser admissibles d'acord amb la legislació urbanística i l'execució d'infraestructures que s'empara en la legislació sectorial han de tenir en compte les següents recomanacions referides als tipus d'intervenció que estableix l'article 2.5:

a) Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic

A. Autoritzable d'acord amb la parcel·lació i la morfologia de l'espai.

B. Autorització restringida. Factor favorable si forma part d'una explotació agrària extensiva de superfície gran. Especial atenció a la integració paisatgística

C1. Assegurar la permeabilitat necessària. Especial atenció a la integració paisatgística

C2. Admès. Especial atenció a la integració paisatgística

C3. Excepcional. Especial atenció a la integració paisatgística

b) Sòl de potencial interès estratègic

.../...

c) Sòl de preservació de corredors d'infraestructures

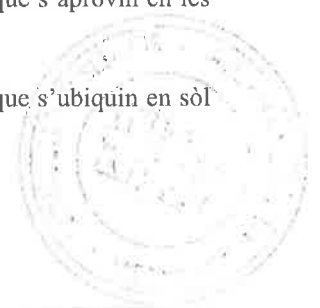
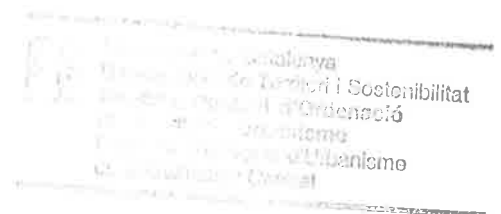
.../...

d) Sòl subjecte a risc o afectació

.../...

4. Les autoritzacions d'edificació i l'execució d'infraestructures a què fa referència l'apartat anterior, han d'observar, a més de les recomanacions assenyalades, els criteris generals i les normatives que s'aprovin en les matèries que s'assenyalen en aquest apartat:

a) Per a l'autorització de les edificacions dels tipus B, C2, C3 cal considerar la possibilitat que s'ubiquin en sòl de protecció preventiva i la preferència de reutilització d'edificacions existents.



b) S'aplicarà sempre el criteri que l'edificació o infraestructura, per la seva localització i característiques, afectin el menys possible la potencialitat funcional de l'àrea de sòl d'acord amb la tipificació adoptada dins del sòl de protecció territorial.

c) Si bé l'exigència d'integració paisatgística cal extremar-la en el sòl d'interès agrari i/o paisatgístic, totes les intervencions estan subjectes a les disposicions que el Pla estableix en aquesta matèria.

d) L'aprovació de les Directrius del paisatge corresponent a l'àmbit del Pla comporta la incorporació de criteris i normes addicionals a les recomanacions assenyalades en l'apartat anterior.

e) Les disposicions d'un pla sectorial per a la preservació dels terrenys d'interès agrari ha de complementar, si s'escau, les regulacions establertes en l'apartat anterior, en tot allò que sigui d'aplicació.

5. El sòl de protecció territorial pot ser objecte d'actuacions d'urbanització, o en general de transformació, només en els següents casos:

- Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic

Per extensió d'àrees urbanes amb estratègies de creixement moderat o mitjà, de canvi d'ús i reforma o de millora i completió. Excepcionalment, i amb especial consideració del valor del lloc que es proposa transformar, de les alternatives possibles i de la integració paisatgística necessària, actuacions d'interès territorial no previstes pel Pla mitjançant el procediment que estableix l'article 1.14.

- Sòl de potencial interès estratègic

.../...

- Sòl de preservació de corredors d'infraestructures

.../...

- Sòl subjecte a risc o afectació

.../...

Les tipologies de construccions A, B, C1, C2 i C3 referides en l'article 2.9 del PTPCC estan explicades en l'article 2.5 que es transcriu:

Article 2.5 Edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts

Amb la finalitat d'orientar l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en els diferents tipus d'espais oberts, i sense perjudici de les especificacions establertes per la legislació urbanística i la normativa sectorial, el Pla distingeix tres tipus d'intervencions en funció dels seus efectes i objecte:

A. Aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic.

La seva presència està associada a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, el turisme rural, les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural.

B No aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic.

No contribueixen a la gestió i millora del territori no urbanitzat, natural o agrari, ja que aquest els proporciona únicament un espai d'ubicació i per tant les edificacions són sovint assimilables a les d'ús industrial, com és el cas de les edificacions per agricultura intensiva, les granges, i altres edificacions o instal·lacions d'interès privat i un ús intensiu del sòl com els càmpings. Es tracta d'activitats no prohibides per la legislació urbanística, però que no poden incloure's en el tipus A.

C Són d'interès públic.

Infraestructures i equipaments d'interès públic que han de situar-se en el medi rural, que comprenen: infraestructures lineals (C1) com carreteres, ferrocarrils, conduccions, etc; elements d'infraestructures (C2) com parcs solars parcs eòlics, depuradores, plantes de tractament de residus, etc; i elements d'equipament públic que la legislació urbanística no prohibeix en sòl no urbanitzable (C3) com cementeris, establiments penitenciaris i altres.

Els camps de golf i altres implantacions legalment admissibles en sòl no urbanitzable que comporten canvis de certa extensió en la cobertura vegetal del sòl, poden ser admesos en sòl de protecció especial o territorial si, per la localització i correcta inserció en el territori, no afecten substancialment els valors intrínsecs ni la funcionalitat del sòl que han motivat el règim de protecció establert pel Pla territorial.

Amb això es pot afirmar que d'acord amb el PTPCC, en terreny qualificat com a sòl de protecció territorial d'interès agrari o paisatgístic es poden realitzar les edificacions mínimes indispensables per al funcionament de les activitat que estiguin d'acord amb el planejament, entre les que es comprèn l'activitat d'hípica. El PTPCC fa especial èmfasi en el respecte al paisatge i amb una implantació coherent amb la conservació del territori, aspectes dels que el projecte té especial cura per les seves característiques mediambientals especialment considerades.

4.5. Pla director urbanístic del Pla de Bages (PDU Bages)

Aprovat definitivament el 10 d'octubre de 2006.

Situació i normativa continguda en la cartografia del PDU

La finca on s'implantarà el projecte, d'acord amb el plànol normatiu T20 del PDU, d'Estructura d'Espais lliures territorials, està considerada com a "Espai agrícola d'interès", "Altres espais agrícoles d'interès natural"

D'acord amb el plànol també normatiu T21 del PDU, d'Àrees de regulació homogènia (ARH), la finca està qualificada amb la clau B. "Matriu agroforestal", "Àrea agroforestal de coster". Aquesta qualificació és clau, ja que en el PDU es diferencia clarament la matriu agroforestal de la matriu agrícola, i també es important el matís diferenciador dins d'aquesta, entre àrea agroforestal de coster, diferent de l'àrea agroforestal de la plana.

La finca està cartografiada en el full A15 (no normatiu), Manresa-Xup, en el que no consta cap especificitat en el croquis de valoració d'oportunitats sobre la finca de referència, que es mostra com un espai buit.

Criteri interpretatiu bàsic

L'article 9.18.1 "Criteris de gestió" de la normativa del PDU, referit a la matriu agroforestal de referència —i reiterat en altres matrius—, tracta sobre la gestió del propi PDU en els següents termes, que es transcriuen perquè sens dubte marquen el principal criteri interpretatiu:

Les administracions públiques han d'impulsar programes d'actuació destinats a millorar les condicions per garantir la viabilitat futura de les explotacions i activitats agrorramaderes i forestals tradicionals, si s'escau contemplant opcions de multiactivitat per aportar rendes complementàries, basades fonamentalment en la valoració del patrimoni cultural i natural i, en qualsevol cas, sempre que repercutixin favorablement en la conservació i valorització de la matriu territorial.

El projecte proposa una multiactivitat —en els propis termes del PDU— que encaixa perfectament amb aquesta definició, que sembla talment feta a mida per explicar un dels objectius principals del projecte: dotar de major viabilitat econòmica l'activitat agrícola i ramadera tradicional de la finca. A aquest efecte, cal tenir en compte el projecte es realitza en règim de lloguer, i que el propietari de la finca participarà en la societat econòmica que es constituirà per a la seva explotació.

Conceptes d'ús, activitat i intervencions.

Els usos, les activitats i les intervencions previstos al Pla Especial s'adapten a la normativa, d'acord amb les definicions contingudes en l'article 6.2.

Quant als usos, d'acord amb els articles 6.3, es proposen els usos de lleure, esportius, educatiu-lúdic i agroramaders. Que entrarien en la classificació de recreatius

L'article 7.2.3 del PDU del Pla de Bages, referent a usos de lleure en espais adaptats, cita expressament com a exemple la instal·lació d'hípiques.

Els usos de lleure en espais adaptats contempla la possibilitat d'intervencions de transformació com intervencions sobre flora —en el present cas es tracta de plantació d'arbrat i no de tala—, explanació i abancament de poca quantia —aplanament de les pistes, per sota dels límits expressats en el PDU—, i la instal·lació d'infraestructures amb el mínim impacte, la instal·lació d'elements lleugers fàcilment desmuntables —boxes i refugis de pàdocs—, obres d'edificació "estricteament necessàries per al servei de les activitats recreatives pròpies col·locades de la manera menys impactant especialment en la seva aparença"

Els usos d'esport i de suport a persones amb minusvàlues, figuren entre les que podrien tenir un classificació dotacional d'acord amb el punt 5, ara bé en consideració al que assenyalava el punt 4, el Pla Especial les considerarà com activitats d'escola-ambiental, que estan genèricament exposats en l'article 7.2.3.

Un cop definits els usos, les activitats i les intervencions, cal objectivar si els que es proposen en el projecte s'adapten a la qualificació d'espai lliure com a ARH corresponent a Matriu agroforestal de coster.

Règim bàsic d'usos

L'article 9.16.2 especifica el règim bàsic d'usos per aquesta la matriu agroforestal de coster, entre els que estan inclosos com a usos compatibles els usos recreatius, (per analogia els de lleure) els d'esport dotacionals, els agroramaders, el residencial i el terciari de restauració, amb especificacions que es compleixen en el projecte i amb limitacions que no són superades.

L'article 9.16.3 especifica els usos incompatibles com el de competició de vehicles motoritzats, els dotacionals amb exempcions, els hivernacles, les grans instal·lacions ramaderes els productius, els industrials i els terciaris, cap dels quals està contingut en el projecte.

Intervencions de transformació territorial

En la matriu agroforestal no es permeten les explanacions que no tinguin justificació agrícola (art. 9.17). L'aplanament que es proposa en el projecte és coherent amb l'activitat de lleure en espais adaptats que contempla el PDU (art. 8.4.5) i, en tot cas, es tracta d'una intervenció mínima ja que el terreny de base té un desnivell màxim, en el lloc que ha d'ocupar la pista principal, inferior a 5.49 m que és compensable amb abancaments de menys de 2 m, deixant part del pendent per escorrentia natural, i amb la creació de talussos vegetals. Tampoc no s'obren camins ni pistes.

Quant a la intervenció d'edificació, està permesa aquella que estigui directament relacionada amb les necessitats de l'ús principal o dels usos secundaris.

No es requereixen altra tipus d'intervencions llevat d'una estació depuradora autònoma de sanejament no connectada a xarxa, amb una funció principal de reciclatge d'aigües i un dipòsit de reaprofitament d'aigües pluvials, que es construiran totalment soterrades i, per tant, amb un impacte paisatgístic nul.

4.6. Pla General de Manresa (PGOM).

El Pla qualifica el terreny on es proposa la implantació com a sòl no urbanitzable, clau 12, zona agrícola (full A5 del plànol general), en el que es preveu perfectament aquest tipus d'actuacions en els seus articles 26, 37, 52, 55, 58, 64, Secció 3a (arts. 65 i següents), 71, 96, 102, 157, títol 9è articles 535 i següents.

Els usos globals del projecte estarien compresos en els següents números de l'article 146: 3. Terciari, 4. Rural, 7. D'equipaments i 8. D'espais lliures.

Els usos específics estarien compresos en el números següents de l'article 147: 1. Habitatge unifamiliar (per l'habitatge de l'encarregat o guarda, plenament d'acord amb la legislació urbanística

general per a les zones rurals), 8. Recreatiu, 16. D'aparcament, 21. Educatiu, 21 bis, Esportiu, 24. Associatiu, 28, Ramader, 30 Lleure i 31. Ecològic-paisatgístic.

L'activitat integral al voltant de l'hípica fa que els usos siguin tan diversos, però cal dir que l'ús principal és el de lleure i esportiu, i l'ús secundari més important és l'educatiu, entenent que es tracta d'una educació en l'esport en un marc de lleure. Tot això, però, en un context agroramader. Els altres usos auxiliars al principal s'anomenen per donar una visió completa de l'activitat que s'ha d'entendre que no tenen requeriments específics donat el seu caràcter complementari —i per tant renunciabla— encara que el plantejament globalitzant dels serveis són una garantia addicional i molt convenient de la viabilitat i l'èxit empresarial.

D'acord amb els articles 151 a 155, degut a l'aïllament de la finca, el projecte no està subjecte a cap restricció per causa de la situació relativa a altres usos, i la simultaneïtat d'usos auxiliars a l'ús principal tampoc no queda restringida per aquesta raó.

L'ús d'aparcament queda regulat en l'article 157 punt 11 per ús esportiu —una plaça per cada 15 persones d'aforament—, punt 14 per ús de restauració —1 per cada 10— i com que no es cita l'ús de lleure per assimilació adoptarem el punt 15 per ús recreatiu, —1 per cada 10—. El projecte inclou un espai d'aparcament en superfície, naturalitzat i paisatgísticament adaptat, de més de 60 places per a turismes, que en ocasions podran ser ocupades per remolcs de cavalls. El nombre de places és més que suficient, sent el disseny de l'aparcament un model d'ocupació extensiva i no agressiva del terreny, que conserva la qualitat corresponent als espais agrícoles oberts.

Els usos proposats encaixarien fins i tot amb un Sistema d'Espais Lliures de Gran Parc (clau D.1) en el que d'acord amb l'article 221 són compatibles els usos de lleure, ecològic-paisatgístic, educatiu, esportiu, aparcament i restauració entre d'altres, essent incompatibles els usos d'habitatge, comercial i recreatiu, però aquest són usos permesos en espais agrícoles, sempre que tinguin relació directa amb l'explotació.

Cap dels usos proposats estan continguts entre els usos incompatibles definits en l'article 541 perquè l'activitat de l'hípica en el PG està adscrita al ús de lleure i no al recreatiu que està definit per espectacles, discoteques i similars.

La finca no es divideix ni es segrega (art. 543) i el projecte n'ocupa una part lleugerament superior a les 4.5 hectàrees, actualment de conreu de secà poc productiu. Aquesta superfície possibilita la construcció d'un habitatge unifamiliar sempre que sigui destinada a l'explotació.

L'article 545 del Pla General de Manresa és cabdal per l'autorització de l'activitat que es proposa. Es basa en la utilitat pública o interès social de les edificacions i instal·lacions que són evidents en el projecte que es proposa, ja que aquest conté elements d'educació per i amb la natura, de conservació i millora del medi rural i és potenciador d'altres activitats complementàries a les explotacions agrícoles i ramaderes, com les colònies i estades infantils de vacances, i també les activitats extraescolars complementàries a l'educació acadèmica convencional, alhora que pot arribar a complir un paper interessant en el món de l'associacionisme manresà. L'hípica tindrà una activitat social integradora, realitzant activitats específiques per a persones amb disminucions físiques o psíquiques.

El projecte és conservador de la xarxa de camins rurals (art 546), respectant-ne la seva estructura. Forçosament s'haurà de col·laborar en el seu manteniment, com ho fan els propietaris de les finques en que aquests hi menen.

El projecte respecte, posa en valor i recupera les feixes de pedra seca que limiten algunes de les esplanades.

Les tanques (art 548) perimetrals representen la mínima afectació paisatgística, ja que seran transparents i estaran formades primerament per pals de fusta tractada i tela metàl·lica de gran calat (tipus autopista) i de 1.80 m d'alçada i s'hi plantaran elements vegetals variats i esclarissats de separació que finalment formaran el tancat definitiu. Els tancats interiors que conformen els pàdocs son transportables i estaran formats per pals de fusta de 1.50 m amb cinta electrificada. La tanca de les pistes estaran formats per pals de fusta rodona de 1.40 m aproximadament amb un pal horitzontal superior que els uneix.

Els articles 560 a 566 del PGM tracta la regulació de la zona agrícola clau 12, que és la de referència del projecte. Sota aquesta clau, estan permesos tots i cada un dels usos que es proposen: habitatge unifamiliar, ramader, restauració, educatiu, cultural, associatiu, lleure i esportiu restringit a

instal·lacions a l'aire lliure. Es permeten les construccions auxiliars destinades a emmagatzemar eines, màquines i productes agrícoles, així com habitatges unifamiliars.

Especialment l'article 560 fa referència a que les zones qualificades d'agrícoles, que "cal preservar de qualsevol procés d'urbanització amb la finalitat de potenciar el seu manteniment i millora". No s'ha de confondre la pressió urbanitzadora amb l'edificació i les actuacions sobre el territori que, precisament, potencien el manteniment i la millora del medi natural-agrícola.

No és un eufemisme afirmar que actuacions com la del projecte preserven el medi natural, garanteixen la continuïtat de l'activitat agrícola i tenen cura del paisatge més que no pas les activitats agrícoles o ramaderes tradicionals. I això, per dues raons principals: en primer lloc una empresa de qualitat, però alhora senzilla, com la que es planteja, necessàriament ha de tenir cura del medi natural perquè és una activitat essencialment natural desenvolupada en plena natura, i en segon lloc, perquè dóna sortida a la cada vegada menys rentable activitat agrícola, diversificant les fonts d'ingressos de la pagesia amb una major rendibilitat dels terrenys. Des d'un punt de vista d'economia social, aquestes activitats compatibles amb les tradicionals del camp compleixen una funció primordial per a garantir-ne la continuïtat. Des d'un punt de vista urbanístic, l'activitat que es proposa és bastant equivalent al turisme rural i, de fet, n'és complementària.

Els usos admesos en les zones agrícoles (Clau 12) segons l'art 561 considera admissibles els usos del lleure, el ramader, educatiu, restauració i esportiu a l'aire lliure que són les activitats que el Centre Hípic 3Aires planteja.

El projecte compleix amb escreix els límits respecte a l'edificació màxima, alçades dels edificis i també els abancalaments (el terraplenat i terrabuidat) segons l'art 563, que només s'efectuaran per l'aplanament de les pistes, amb alçades inferiors als dos metres, i sempre amb un balanç de terres de zero, és a dir que la terra extreta dels terrabuidats serà destinada íntegrament als terraplenats, i tampoc s'aportaran terres de l'exterior. Per tant tenen la consideració de abancalaments d'acord amb el PDU art 8.4

Es preveu un local (art. 565) destinat a la guarda esporàdica de l'explotació, que és del tot imprescindible per a la cura dels animals pot exigir intervencions a deshores. Serà de mida reduïda, el mínim indispensable. Estarà inclòs en el cobert d'una sola planta i no s'efectuaran terrabuidats ni terraplenats, sinó només aplanaments insignificants, per a la seva construcció.

L'arbrat existent en una part de la finca (art. 566) es conserva en la seva totalitat i encara es potencia ja que la zona que ocupa — un erm pedregós sense aprofitament agrícola possible— es destina a fins en que la vegetació és fonamental. Però cal destacar que en la part actualment destinada a conreu de secà s'hi plantaran arbres ja que tant per a les activitats que es proposen com pels propis cavalls, es convenient disposar d'ombra durant els períodes més calorosos. L'arbrat es plantarà de manera naturalitzada, no rigorosament ordenada, serà autòcton, amb preponderància d'espècies caducifòlies.

Especial atenció mereix la modificació del Pla General de Manresa referent a zones agrícoles aprovada per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 15 de setembre de 2004, sobre la que es constata que el projecte també s'ajusta a les modificacions de l'articulat.

Així, en el projecte la finca no es segrega (art. 543.2), té una superfície superior a les 4.5 ha mínimes exigides en cultiu de secà per a la construcció d'un habitatge unifamiliar (art. 543.5), no es fan actuacions en camins rurals, llevat del seu manteniment (art.546), les tanques són transparents i vegetals en la seva totalitat i d'alçada inferior a la màxima permesa (art. 548), tots els usos projectats estan admesos (art. 561), i les condicions de l'edificació es compleixen rigorosament en la seva totalitat bastant per sota dels màxims tolerats (arts. 463 i 465)

4.7. Pla director urbanístic de l'Eix transversal ferroviari.

Aprovat inicialment en data 8 de gener de 2009, actualment en tràmit d'exposició pública —45 dies des del 26 de gener de 2009—, pendent d'aprovació definitiva.

Malgrat que no és encara una figura de planejament vigent, es té en consideració donat que serà aprovat definitivament en breu, i no es preveu, per aquesta zona, variacions substancials.

En el plànol número 30 del tram 2 de l'esmentat Pla director s'observa que la línia del 200 m a cada banda de l'eix trepitja lleugerament la finca del projecte. Si el Pla director s'aprova segons aquests

plànols, el traçat no afectaria el projecte ja que estaria prou allunyada de les zones de domini públic (8 m des de l'aresta), de servitud (20 m) i d'afectació (50 m).

Cal destacar que només un extrem de la finca queda afectada per la zona de protecció aproximadament en només 16 m de profunditat, i en aquesta zona no està prevista cap actuació edificatòria, llevat del tancament perimetral.

Per això l'actuació proposada és totalment compatible amb les determinacions d'aquesta previsió ferroviària, almenys en l'estat actual de desenvolupament de la norma.

4.8. Codi de dret civil.

S'exposa aquesta legislació per l'especial consideració que tenen les naus i pavellons desmuntables, que es consideren béns mobles i no immobles i, per tant, els és aplicable la legislació urbanística amb criteri específic.

El llibre segon del Codi Civil tracta sobre els béns, la propietat i les seves modificacions. El Títol primer d'aquest llibre tracta de la classificació dels béns, i el seu Capítol segon sobre la definició de béns mobles.

L'article 335 s'interpreta, en el context urbanístic en el sentit que aquells coberts ("carpes") transportables, és a dir, desmuntables sense destrucció, independentment de la dificultat que això suposi, no són considerats béns immobles i, per tant, no estan subjectes a llicències d'obres i construccions, encara que li poden ser aplicables taxes d'acord a ordenances fiscals municipals específiques.

En aquest sentit, la nau corresponent a la pista coberta no serà considerada superfície edificada. Malgrat això, i donat que aquest element és el de major impacte del projecte, és voluntat del promotor el subjectar-se escrupolosament als requeriments que en el seu cas pugui fer l'Ajuntament, especialment pel que fa als materials utilitzats, essent intenció que aquests siguin el més adients amb l'entorn rural del Bages.

LIBRO SEGUNDO. DE LOS BIENES, DE LA PROPIEDAD Y DE SUS MODIFICACIONES

TÍTULO PRIMERO. DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES

Artículo 333. Todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación se consideran como bienes muebles o inmuebles.

CAPÍTULO PRIMERO. DE LOS BIENES INMUEBLES

Artículo 334. Son bienes inmuebles:

Las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo.

Los árboles y plantas y los frutos pendientes, mientras estuvieren unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble.

Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.

Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fondo.

Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, y que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la explotación misma.

Los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca, y formando parte de ella de un modo permanente.

Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse,

Las minas, canteras y escoriales, mientras su materia permanece unida al yacimiento y las aguas vivas o estancadas,

Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.

Las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles,

CAPÍTULO II. DE LOS BIENES MUEBLES

Artículo 335. Se reputan bienes muebles los susceptibles de apropiación no comprendidos en el capítulo anterior, y en general todos los que se pueden transportar de un punto a otro sin menoscabo de la cosa inmueble a que estuvieren unidos,

Artículo 336. Tienen también la consideración de cosas muebles las rentas o pensiones, sean vitalicias o hereditarias, afectas a una persona o familia, siempre que no graven con carga real una cosa inmueble, los oficios enajenados, los contratos sobre servicios públicos y las cédulas y títulos representativos de préstamos hipotecarios.

Artículo 337. Los bienes muebles son fungibles o no fungibles,

A la primera especie pertenecen aquellos de que no puede hacerse el uso adecuado a su naturaleza sin que se consuman; a la segunda especie corresponden los demás,

4.9. L'Anella Verda de Manresa.

El projecte de L'Anella verda de Manresa compren el conjunt d'espais lliures al voltant de la ciutat que pel seus valors socials, ambientals, paisatgístics i productius agraris, s'han de protegir, connectar i potenciar.

Concepte i finalitats generals :

L'Anella Verda es concep com un espai lliure continu que envolta Manresa, capaç d'acollir activitats de lleure, educatives, esportives i culturals d'acord amb les diferents característiques que li són pròpies; capaç de continuar essent un espai lliure i productiu; capaç de mantenir les funcions de connector biològic i natural amb els espais naturals externs; i capaç de conservar el patrimoni natural que conté.

Posar en valor els espais lliures antròpics que envolten les nostres poblacions, que ens permeti créixer i desenvolupar-nos social i urbanísticament de forma sostenible i equilibrada.

Neix amb la voluntat d'ésser un element de cohesió social per a la pròpia ciutat i dels municipis veïns, i un motiu de trobada per a col·lectius, entitats, particulars i habitants del rodal de Manresa per treballar plegats per una Anella Verda viva.

Objectius

El treball col·legiat que s'ha iniciat per definir i "crear" l'anella verda de Manresa, pretén incidir en :

La preservació de la funció de connector territorial que té l'anella verda i dels valors naturals, biològics i ambientals que li són propis i singulars.

La promoció, el reconeixement social i la potenciació de l'activitat agrícola i ramadera, amb especial interès en la preservació i incentivació de les hortes del Poal i Viladordis.

La recuperació, la potenciació i l'apropiació de l'anella verda com a espai identificatiu i d'autoestima de la ciutat.

La difusió dels valors de l'anella verda com a espai d'ús per al lleure, per a l'educació, per a l'esport, per a la cultura i per a la salut en pro d'una millor qualitat de vida per als ciutadans de Manresa i pobles veïns.

La preservació del patrimoni construït

Dotar de contingut i activitat l'Anella Verda.

Recollir les iniciatives que ja s'hi desenvolupen i sumar-ne de noves, agrupant-les totes sota el paraigües de la marca Anella Verda.

Potenciar i incentivar la diversificació de les activitats per incidir en un ampli ventall de la població.

Identificar les potencialitats dels espais propis de l'Anella Verda i dels seus Espais Representatius per ser suport de noves iniciatives.

L'activitat de l'hípica 3 Aires SL encaixa perfectament amb els objectius i finalitats del projecte de l'Anella Verda.

5. Estat actual. Anàlisi

5.1. Descripció de la finca

La finca objecte del contracte, comprèn una parcel·la de 4,524 ha aproximadament, anomenada Pla del Càmping, que té accés pel Camí de la Granja, que porta a la granja de les Farreres, a 500 metres del trencant d'aquest amb la carretera C-37, Km 91,250, entre el Xup i el nucli rural de les Farreres.

Correspon a les subparcel·les *f* i *g* de la parcel·la 45 del polígon 17 del cadastre rústic de Manresa (fitxa 08112A017000450000QQ)

Segons el Pla General de Manresa –text refós 1997– està qualificat com a clau 12, no-urbanitzable, agrícola, excepte una petita llenca a la part sud-oest, que està qualificada de reserva ecològica. De fet, en aquest punt el Pla General de Manresa i la parcel·lació cadastral no són coincidents, i s'estableix la prelación del Pla General sobre el cadastre, respectant-se la qualificació urbanística de l'esmentada zona en la seva totalitat.

Està limitada al sud per aquest Camí de la Granja, per l'est pel camí que arranca perpendicular a aquets i transcorre seguint un marge natural que gira a dreta i esquerra en angles aproximadament rectes fins una finca d'una altra propietat que limita la parcel·la pel nord en una línia gairebé recta i paral·lela al camí del sud, i per l'oest en un línia corba còncava des de la parcel·la, entre els límits de dos camps de conreu fins a trobar el límit de la zona de bosc classificada com a reserva forestal pel Pla General de Manresa, que segueix en forma corba convexa fins al camí que limita al sud.

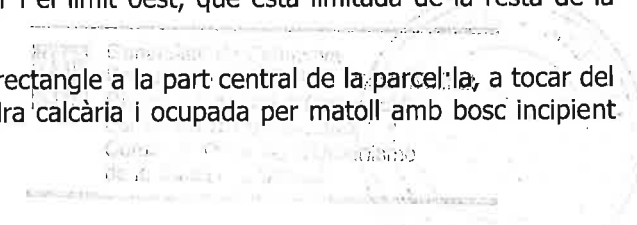
De fet, però, des d'un punt de vista morfològic, la finca està formada per quatre unitats diferenciades encara que no ben delimitades, incloses en les dues subparcel·les cadastrals:

a) Un camp de conreu de secà, que ocupa la major part de la finca en un continu superficial, llevat d'un doblament parcial paral·lel al camí que la limita a l'est, i que globalment té forma de U invertida, amb una superfície aproximada de 3.1064 ha.

b) Una petita zona ocupada per ametllers no productius al costat de la part sud del camí que la limita a l'est, aproximadament rectangular, d'uns 945 m².

c) Un petit camp de conreu de secà, aproximadament rectangular al sud-oest de la parcel·la, paral·lel al camí que la limita al sud, entre la part anterior i el límit oest, que està limitada de la resta de la parcel·la per un marge, d'uns 1714 m².

d) Una part erma que ocupa aproximadament un rectangle a la part central de la parcel·la, a tocar del camí que la limita al sud, amb aflorament de pedra calcària i ocupada per matoll amb bosc incipient esclarissat, 1.1517 ha aproximadament.



Les parts *a*, *b*, i *c* corresponen, aproximadament a la subparcel·la del cadastre rústic 45.*f*—de 3.4812 ha qualificada de cultiu de secà—, i la part *d* correspon aproximadament a la subparcel·la 45.*g*—de 1.0977 ha, de matoll—

Les dues subparcel·les cadastrals sumen un total de 4.5789 ha, de les que se n'ocupen 4.5240 degut al respecte de la zona qualificada de reserva ecològica en el Pla General de Manresa, tal com s'ha esmentat.

Pendent de millor criteri tècnic, no s'observa major cabuda.

La finca no conté cap construcció ni element constructiu valorable, llevat de marges limitadors de nivell construïts en pedra seca, en no gaire bon estat de conservació.



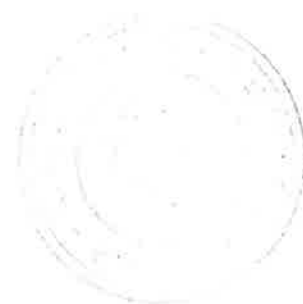
5.2. Fotografies de l'estat actual

Vistes aèries globals de la finca

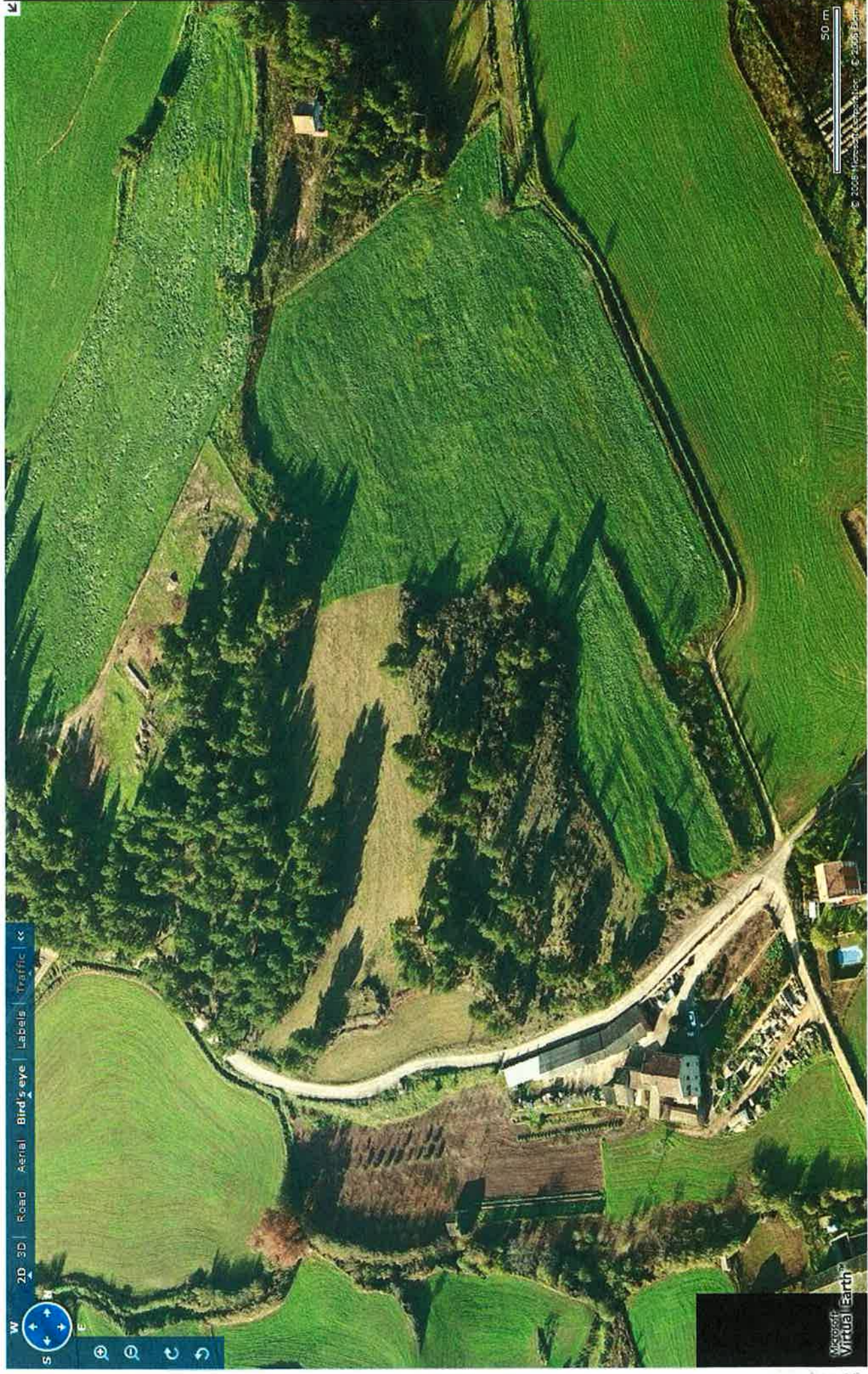
Ortofotomatge:

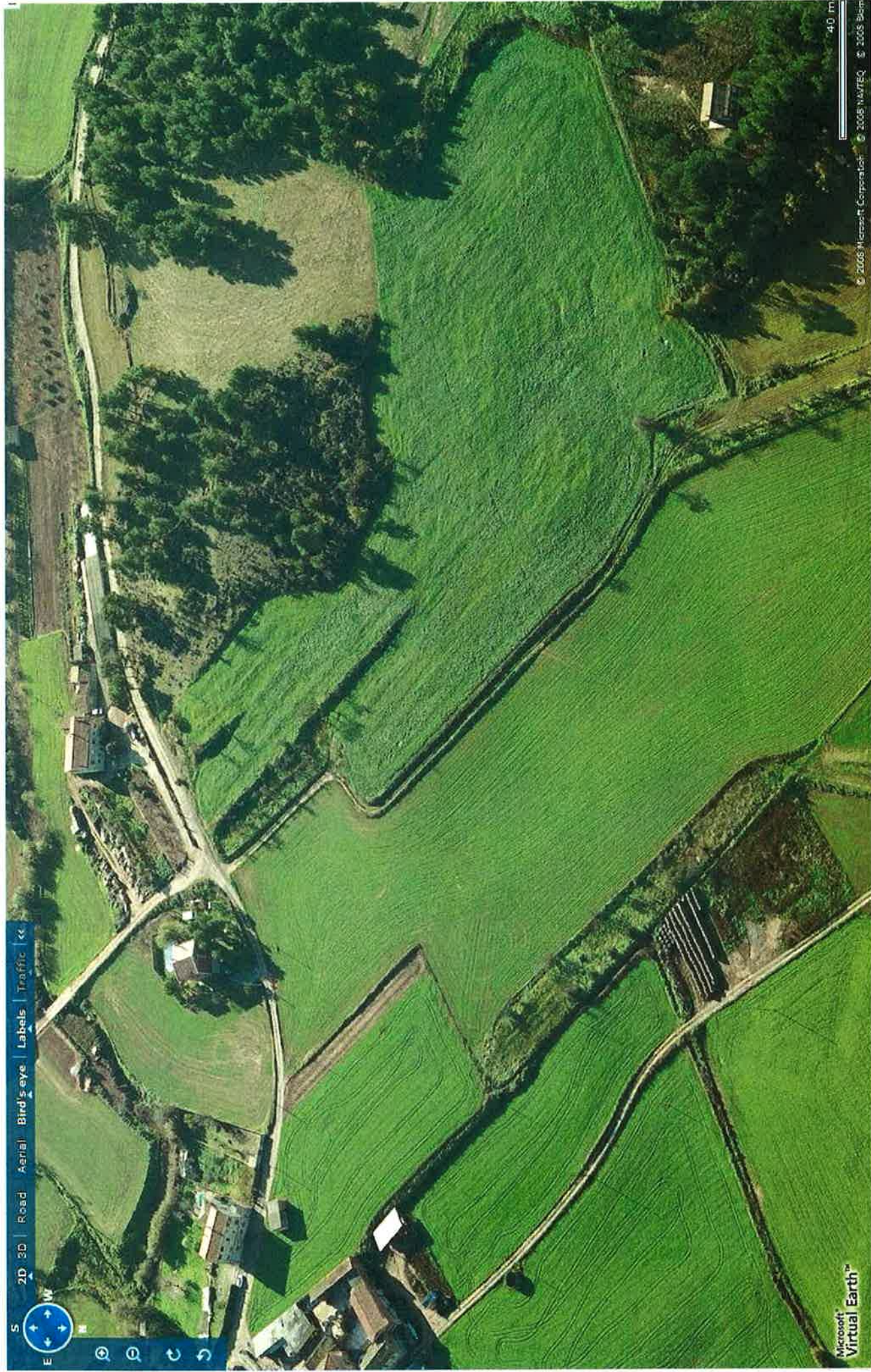


Centre Hípic 3Aíres SL
C/ de la Fàbrica de Paper, 10
08100 Manresa (Barcelona)
Tel: 93 881 11 11
www.3aires.com









Desarrollado por: Manresa
 Proyecto: Centro Hípico 3 Aires SL
 Cliente: Centro Hípico 3 Aires SL
 Fecha: 2010





Vistes parcials de la finca



El camí des de l'angle sud-est. Trencant del camí de l'est d'entrada de la finca.



Camí del sud cap a l'oest.



El camí del sud, anant cap a l'est.



Des de l'angle sud-est.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
del Territori i Urbanisme
Comissió Tècnica d'Urbanisme
de la Catalunya del Nord



Porció de camp del sud-oest des del camí del sud.

5.3. Usos i activitats actuals

Actualment el terreny és en part conreu de secà en producció de cereal, encara que poc productiu (porcions *a* i *b*), secà improductiu amb ametllers (porció *c*) i erm (porció *d*).

6. Justificació de la procedència.

L'art 47 del TRLUC en l'apartat 4 a) considera admissibles les actuacions específiques com la de l'hípica ja que és una activitat col·lectiva de caràcter esportiu, educació en el lleure i esbarjo al aire lliure amb les instal·lacions mínimes imprescindibles per a l'ús de que es tracti.

Així mateix a l'art 92.2 b) del Reglament preveu que es puguin redactar plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable per implantar usos admissibles d'acord amb l'article 47 de la TRLUC.

També encaixa amb els supòsits previstos en el decret Llei 1/2010, Text refós de la Llei d'urbanisme, així com en la llei 26/2009 que admet la redacció d'un pla especial per aquells usos admesos per l'art 47 de TRLUC si no entren en contradicció amb les previsions establertes en el planejament urbanístic general. Tant el PTPCC, com el PDU i el PG admeten l'activitat de l'hípica en els termes que concreta aquest Pla Especial.

Les figures superiors de planejament aplicable a la zona, especialment el Pla director urbanístic del Pla de Bages, afirmen que *"Les administracions públiques han d'impulsar programes d'actuació destinats a millorar les condicions per garantir la viabilitat futura de les explotacions i activitats agroramaderes i forestals tradicionals, si s'escau contemplant opcions de multiactivitat per aportar rendes complementàries, basades fonamentalment en la valoració del patrimoni cultural i natural i, en qualsevol cas, sempre que repercuteixin favorablement en la conservació i valorització de la matriu*

territorial." (art. 9.18.1 "criteris de gestió" de la normativa del PDU Bages referit a la matriu agroforestal on s'insereix el Centre)

La creació del Centre hípic de referència està incardinada de ple en aquest objectiu, al crear un multiactivitat que encaixa perfectament amb aquesta definició.

Les característiques principals del projecte que justifiquen la implementació d'aquesta activitat en el lloc i medi que es proposa, són:

- L'activitat de l'hípica no es pot desenvolupar en un medi urbà o urbanitzable, per les molèsties que pot ocasionar al veïnatge urbà.
- No pot estar allunyat de nuclis urbans, per facilitar la mobilitat dels usuaris i possibilitar la funció educativa i esportiva del Centre.
- És adequat que estigui propera a un nucli rural per a no crear taques en el paisatge.
- L'activitat necessita d'amplis espais naturals.
- Suposa una millora, major cura i garantia de manteniment de la qualitat paisatgística de l'espai agroromader.
- L'ús és del tot compatible amb l'activitat agrícola i ramadera extensiva.
- S'assenta sobre un terreny de baixa productivitat agrícola.
- És una multiactivitat que millora les condicions per garantir la viabilitat futura de les explotacions agroromaders.
- Potencia una de les activitats econòmiques rurals que pot arribar a ser important pel país, si es considera la realitat que ha assolit en altres països amb climatològiques menys idònies.
- Crea alguns llocs de treball directes de qualificació diversa, però sobre tot ajuda a mantenir llocs de treball indirectes industrials i agroromaders.

Tot això fa que el lloc escollit sigui del tot adequat per a la implementació del Centre, i en justifiquen plenament la conveniència de la seva implementació.

7. Objectius i criteris

L'objectiu del Pla és la creació d'un centre hípic i escola d'equitació amb les següents finalitats:

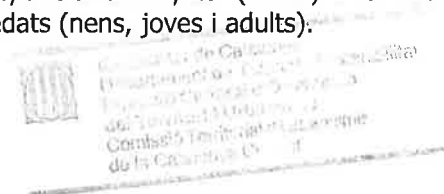
- Didàctica
- Esportiva
- Lúdica
- Turística
- Ramadera
- Lleure
- Educativa

L'activitat a desenvolupar està centrada principalment al voltant de l'hípica, però també es pretén diversificar-la amb activitats complementàries compatibles amb la ubicació i amb l'activitat principal.

7.1. Activitats eqüestres principals

Les instal·lacions del Centre estaran adaptades a les activitats eqüestres que s'hi practican, destacant-ne les següents:

- **Escola d'equitació.** L'activitat principal del Centre serà l'escola d'equitació. Aquesta seguirà el programa establert per la *Real Federación Española de Hípica* (RFHE) i la Federació Catalana d'Hípica (FHC) i anirà dirigida a totes les edats (nens, joves i adults).



- **Rehabilitació eqüestre.** L'altra activitat a remarcar serà la rehabilitació social de persones amb discapacitats tan físiques com psíquiques. **Tasca social integradora**, realitzant activitats específiques per a **persones amb disminucions físiques o psíquiques**
- **Casals i colònies infantils i juvenils.** Destinats tant a alumnes de l'escola com a de fora.
- **Concursos.** Com element educatiu, d'àmbit local, comarcal i català, principalment interescoles per a nens i joves.
- **Seminaris i clínics.** Formació en especialitats hípiques, amb professorat extern.
- Preparació, entrenament i doma de cavalls i ponis.
- **Pupil·latge.** El Centre també oferirà una zona destinada al pupil·latge per a aquells alumnes i clients amb cavall propi, amb serveis opcionals per a la cura del cavall.
- **Cria de races equines de sella.** Aquesta activitat ramadera en cap cas serà una activitat principal, però podria ser complementària a la de pupil·latge i a la doma de cavalls, i sempre es durà a terme en petita escala.

7.2. Activitats socials secundàries

Paral·lelament al complex hípic, el Centre també disposarà d'un **Centre social**, lloc de reunió i trobada dels afeccionats a l'hípica, en el que el local social té un paper important. També es cediran les instal·lacions per a activitats associatives i culturals de la ciutat, encara que no tinguin relació directa amb l'hípica.

7.3. Usos proposats

Es proposa un conjunt d'activitats compreses en els següents usos permesos d'acord amb la llei d'urbanisme i el Pla General de Manresa:

- **Ensenyament**, a nivell reglat i també a nivell d'afeccionat, d'acord als diferents nivells de munta regulats per la Generalitat de Catalunya, així com oficis relacionats, com a mínim a nivell d'oferir places per a pràctiques.
- **Esportiu**, amb la pràctica dels diversos esports relacionats amb l'hípica, en general a nivell d'afeccionat, incloent doma, salt, cros, trial, entre d'altres.
- **Lleure**, amb activitats que s'han de realitzar a l'aire lliure, com Casals d'estiu juvenils i infantils relacionats amb el món del cavall.
- **Ramaderia extensiva**, ja que inclou la cura i cria d'animals equins.
- **Aparcament**, per a turismes, i per a remolcs i camions de petit tonatge, per al cos social, visitants i participants a concursos.
- **Dotacional** L'hípica realitzarà una tasca social integradora, realitzant activitats específiques per a **persones amb disminucions físiques o psíquiques**

8. Informe ambiental

L'activitat que es proposa tindrà certament un impacte en l'entorn, si més no per l'alteració que produeix sempre qualsevol modificació de la realitat actual, però l'activitat que es realitzarà es proposa dur-la a terme amb estricte subjecció a un seguit de mesures per tal de minimitzar les repercussions que pugui tenir en el paisatge i el medi ambient. Al respecte s'ha analitzat quines podrien estar les conseqüències sobre aquells aspectes que major incidència podrien suposar, principalment:

1. El paisatge

2. Sostenibilitat ambiental de les obres
3. La sanitat animal
 - 3.1. Control de plagues
 - 3.2. Control d'olors
4. Sostenibilitat de les edificacions
5. Gestió i reciclat de l'aigua
6. Il·luminació exterior

8.1. El paisatge

La implantació de l'hípica es fa amb una gran atenció als temes d'integració al paisatge en primer lloc per la convicció personal dels promotors i en segon lloc per la pròpia conveniència de l'empresa que al gaudir d'un entorn natural i de qualitat aporta un valor afegit al de la pròpia activitat i serà un motiu més de promoció.

La proposta d'organització de l'activitat i la seva distribució en la finca s'ha fet tenint especial consideració als següents aspectes:

Els moviments de terres.

La implantació de les diferents instal·lacions es planteja amb l'objectiu de que els desplaçaments de terres tant en desmunts com en excavacions siguin les menors possibles a efectes de modificar el menys possible el terreny natural i que es produeixin les menors aportacions o retirades de terres. Seran abancalaments amb desnivells inferiors a 2 metres.

La integració en el entorn.

S'ha buscat que tots els materials siguin de naturalesa orgànica i que els dos elements més visibles, la seu social i la pista coberta s'integrin el més possible en el paisatge. La seu social s'encasta en el límit del turó arbrat tot respectant la seva configuració actual, s'adapta a la topografia i segueix la base del turó amb un tractament del sostre en acabat natural. La pista coberta que per les seves dimensions es molt apreciable, es situa en la part ascendent del terreny perquè quedi contra la massa del bosc posterior i aparegui en situació confrontada a un teló de fons vegetal i verd. La resta de volums son de petites dimensions com es pot apreciar en les il·lustracions que acompanyem i que serveixen de models.

La vegetació existent.

La proposta respecta al màxim la vegetació actual perquè es un bé preuat que es vol preservar i potenciar facilitant la seva conservació i revitalització.

Les noves plantacions.

Per encaixar millor les noves instal·lacions en l'entorn, es proposa la plantació de determinades alineacions que ajudin a formalitzar unes visuals encaminades a proporcionar unes vistes més harmòniques, de vegades fragmentant part de les instal·lacions i de vegades afavorint certes apreciacions que ajudin a visualitzar unes millors proporcions.

Les plantacions seran sempre realitzades amb materials vegetals autòctons propis de la zona perquè s'adaptin millor, creixeran més aviat i quedaran més integrades al conjunt.

Integració de les edificacions.

Els materials que s'utilitzaran en la construcció de edificis principals i més visibles com en les construccions auxiliars o complementàries, seran d'origen naturals amb un tractament que conservi les seves propietats i ajudi a una lectura clara i ràpida d'integració al lloc. La fusta natural tractada, els elements estructurals i de suport seran metàl·lics i cobertes amb colors adequats al lloc.8.2. Sostenibilitat ambiental de les obres

Construccions desmuntables.

Una forma d'assegurar que l'impacte de la nova construcció sigui el menor possible és que siguin desmuntables, és a dir que una vegada conclosa la seva vida útil es puguin desmantellar i deixin el menor rastre i traces de la seva anterior existència, per això totes les construccions tindran un caràcter provisional.

Aquesta opció garanteix que es pugui procedir a la deconstrucció de les instal·lacions i el seu reciclatge deixant poques restes de la seva activitat.

La gestió dels residus d'obra.

La fase de construcció amb aquesta filosofia d'utilitzar materials modulars i prefabricats i el seu desmantellament final amb la seva deconstrucció, ha de permetre reduir en gran manera la generació de residus i el reciclatge dels productes sobrants

8.3. La sanitat animal.

Es del màxim interès dels promotors que l'aplicació i el seguiment del programa de sanitat animals es faci des de la màxima solvència i seguretat tant per una qüestió d'imatge com de salut animal i de l'entorn.

Control de plagues.

L'activitat tindrà establerta els protocols i seguiment necessaris per al control de plagues. Al respecte es portarà un llibre registre de les actuacions de prevenció i d'incidències amb un seguiment periòdic per part dels responsables de salut animal.

Control d'olors.

El sistema de neteja, recollida i gestió dels residus orgànics dels animals es farà amb la periodicitat i medis de manera a garantir que no es produeixin molèsties i olores al veïnatge. Els fems seran emmagatzemats en el contenidor pertinent i retirats periòdicament.

8.4. Sostenibilitat de les instal·lacions de les edificacions.

L'ús de sistemes prefabricats en la construcció de les edificacions i coberts, redueix la despesa energètica en el moment de la construcció i redueix la petjada ecològica. D'altra part totes les instal·lacions aprofiten al màxim els sistemes passius, ventilació creuada, captació d'energia solar per la producció de aigua calenta sanitària (ACS), etc. Tots els materials a emprar disposaran de bons coeficients tèrmics que s'hauran d'acreditar amb els certificats corresponents.

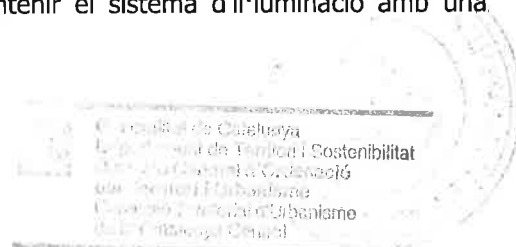
8.5. Gestió i reciclat de l'aigua.

Tal com figura a l'annex de sostenibilitat ambiental es preveu un sistema de recollida de les aigües pluvials i de reciclatge per a aigües grises dels inodors, per a usos de reg i altres compatibles.

8.6. Il·luminació exterior

La il·luminació exterior només estarà encesa en el cas de classes nocturnes. La luminància serà de 2-5 lux que compleix els requeriments mínims de la Llei 6/2001 i el decret 85/2005 en relació a la contaminació lluminosa a Catalunya.

La zona de la finca tindrà el tractament de "zona fosca". Els camins d'accés a les construccions disposaran de lluminàries amb sensors de presència i mantenir el sistema d'il·luminació amb una activitat mínima.



D'acord amb l'Art 5 de l'esmentat decret els terrenys que ocupa l'Hípic 3 Aires estarien en zona E2 com el sòl no urbanitzable fora d'un espai d'interès natural o d'una àrea de protecció especial o d'una àrea de la Xarxa natura 2000.

Les característiques d'instal·lacions i d'aparells d'il·luminació exterior segons el Capítol 2 del decret hauran de complir:

1. La il·luminació d'un indret s'ha de dissenyar, pel que fa a aparells i instal·lacions, de manera que previngui la contaminació lluminosa i afavoreixi l'estalvi i l'aprofitament de l'energia.
2. Complirà l'art 16.1. Els projectes d'il·luminació exterior promoguts per particulars que requereixin la llicència d'obres han d'acreditar el compliment dels requeriments establerts en aquest Decret, mitjançant un informe signat per l'autor del projecte.
3. Complirà l'art 16.2. L'informe de les característiques de la il·luminació exterior ha d'incloure els aspectes següents: descripció del projecte, zona de protecció a la contaminació lluminosa on s'ubica l'activitat, característiques de les instal·lacions i els aparells d'il·luminació d'acord amb els articles 7, 8 i 9, sistemes de regulació horària d'acord a l'article 10, programa de manteniment de les instal·lacions i dels aparells d'il·luminació d'acord a l'article 11, i memòria justificativa d'ús en horari de nit, si escau.
4. La zona actualment correspon a zona E2 i les característiques que han d'acomplir s'ajustarà al que figura en les taules

Taula 1. Tipus de làmpades segons l'indret en què estan situades

VSBP: Làmpades de vapor de sodi a baixa pressió.

VSAP: Làmpades de vapor de sodi a alta pressió.

Zona de protecció	Horari de vespre	Horari de nit
E2	Preferentment VSBP/VSAP	VSBP/VSAP

Taula 2. Percentatge màxim de Flux d'hemisferi superior instal·lat d'un pàmpol d'un llum.

Z: Zona de protecció; V: Horari de vespre; N: Horari de nit

Z	V	N
E2	5	1

Taula 3. Enlluernament pertorbador màxim en il·luminació exterior de tipus viari, expressat en %

Z: Zona de protecció; E: Enlluernament pertorbador

Z	E
E2	10

Taula 4. Índex màxim d'enlluernament en enllumenats per a vianants

A: Alçada del llum en m; I: Índex d'enlluernament

A	I
4,5	4.000
4,5-6	5.500
6	7.000

Taula 5. Il·luminació intrusa màxima en superfícies verticals, expressada en lux

Z: Zona de protecció; V: Horari de vespre; N: Horari de nit

Z	V	N
E2	5	2

Taula 6. Il·luminació mitjana màxima en zones destinades a trànsit de vehicles i/o al pas de vianants, expressada en lux.

I: Il·luminació en zona de vehicles; V: Il·luminació en zona de vianants

	I	V
Trànsit escàs	10	5

Taula 7. Intensitat lluminosa màxima emesa en direcció a àrees protegides (E1), expressada en kilocandeles (Kcd)

Z: Zona de protecció; V: Horari de vespre; N: Horari de nit

Z	V	N
E2	50	0,5

Taula 8. Luminància màxima de rètols, expressada en cd.m-2.

Z: Zona de protecció; L: Luminància màxima

Z	L
E2	400

Taula 9. Luminància màxima d'edificis, d'aparadors i de finestres, expressada en cd.m-2.

Z: Zona de protecció; V: Horari de vespre; N: Horari de nit

Z	V	N
E2	40	20

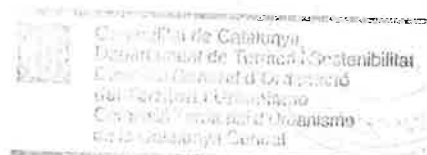
Taula 10. Luminància mitjana màxima de façanes i monuments, expressada en cd.m-2

Z: Zona de protecció; V: Horari de vespre; N: Horari de nit

Z	V	N
E2	5	0

9. Mesures de sostenibilitat adoptades en els aspectes de mobilitat

Atesa la naturalesa de la activitat que es proposa desenvolupar i malgrat que aquest document forma part per adscripció a les figures del planejament derivat, la seva naturalesa, les activitats que es desenvoluparan i especialment la seva situació en sòl agrícola no el fan susceptible de tenir que aportar l'estudi de la mobilitat generada. Tanmateix vista l'exigència municipal es redacta un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en document independent.



Malgrat tot el projecte si ha tingut en consideració algunes qüestions rellevants referides a la mobilitat.

La posició allunyada de les vies de comunicació fa que els desplaçaments de la ciutat a l'hípica es faran majoritàriament en vehicle privat, en bici o a peu. El camí de la Granja està definit al POUM de Manresa com una via de comunicació de caire eminentment rural i considera que ha de mantenir la seva estructura de camí de terra amb els marges naturalitzats. Es així que no es permet la seva urbanització per entendre que suposaria una desnaturalització del caràcter rústec que el POUM vol preservar per aquesta mena de vies.

Es evident però que estarà subjecte a una major pressió que es podria traduir en un major manteniment del camí.

El projecte ja proposa fer un accés diferenciat per els clients, usuaris de l'hípica o els seus acompanyants de l'entrada i sortida de serveis per el manteniment de les instal·lacions. L'entrada està situada en la posició més propera a la carretera i al nucli de Manresa, mentre que l'accés de serveis es troba en segon terme.

Per facilitar els moviments dels vehicles i evitar possibles col·lapses al camí, es fa una desviació a l'entrada que facilita la posició tant dels cotxes d'entrada com els de sortida d'incorporació a la via rural. Disposa de l'amplada necessària i suficient per el pas de vehicles de major dimensió que un cotxe privat i en especial per a les maniobres i dels remolcs i camions de poc tonatge.

A l'interior de la finca es preveu un aparcament en superfície amb les dimensions suficients per garantir lloc d'estada a tots aquells que s'apropin a l'hípica amb 60 places i els espais de maniobra.

L'aparcament s'organitza en un recorregut circular amb un sol sentit de marxa i amb una disposició de doble bateria de vehicles aparcats en perpendicular al sentit de la marxa.

L'annex F apartat 3 es presenta l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

10. Descripció de la proposta

10.1. Descripció de les instal·lacions

La construcció d'unes instal·lacions hípiques noves és un projecte que requereix la participació de professionals del món de l'arquitectura tant com de l'equitació.

Les instal·lacions per als cavalls han de complir, en tots els casos, les següents condicions:

- bona ventilació dins les quadres però protegides dels vents predominants de la zona
- l'orientació ha de ser preferentment cap al sud per aprofitar millor la llum solar
- bona il·luminació, utilitzant el màxim de llum natural, a més d'un sistema elèctric segur
- uns fonaments adequats al tipus de terreny i que mantinguin les instal·lacions seques
- el sostre ha de ser sòlid i compacte, que no deixi passar ni l'aigua ni el vent
- el terra no ha de reliscar hi ha de ser prou fort per resistir els impactes de les ferradures
- un sistema de drenatge adequat, especialment als boxes
- aigua corrent als boxes i protegida de les gelades
- seguretat, és a dir, el recinte ha d'estar tancat i els boxes tancats amb un sistema senzill però segur, per tal que el cavall no s'escapi
- comoditat, el que s'aconseguirà amb una bona planificació de l'espai, minimitzant la distància entre els trajectes més habituals
- és preferible que la construcció estigui elevada respecte al nivell circumdant i oberta a llevant

Els boxes i refugis dels pàdocs són poc exigents quant als aspectes constructius. L'alçada requerida és baixa i l'impacte ambiental és mínim ja que solen estar construïts en fusta tractada i teulada de teula, amb un paviment de ciment lliscat pel boxes, i sense paviment en els refugis dels pàdocs.

També es construirà un espai ampli per a lligar els cavalls, resguardat del vent, el sol i la pluja, on també s'hi situaran les dutxes (3) amb aigua tèbia, el magatzem, tant per l'encenall com pel farratge, i la sitja pel pinso a més d'un petit taller on es guardaran les eines, recanvis, etc.

Tot el circuit elèctric ha de ser resistent, especial per exteriors i fora de l'abast del cavall. Les làmpades han de disposar-se de tal manera que il·luminin el màxim i donin la mínima ombra i s'utilitzaran sempre de baix consum.

Els vestuaris, l'administració i l'aula poden situar-se en annexats a la seu social.

En tots els casos s'utilitzarà vegetació com a aïllament tèrmic ja que es plantaran parres verdes (*vitis*) que aïllin les edificacions i la mantinguin fresca a l'estiu, i deixi passar el sol a l'hivern.

10.2. Instal·lacions principals

Seguidament es descriuen exhaustivament els diferents elements que compondran el Centre.

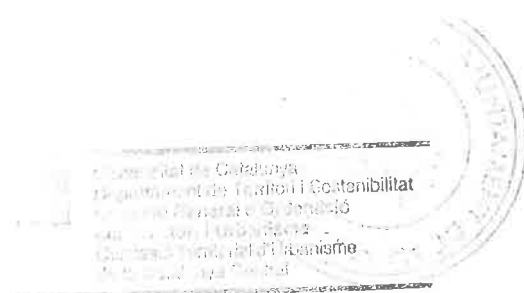
Els boxes

Descripció constructiva: Construccions de fusta tractada i coberta lleugera, de boxes adossats exteriors en fileres de màxim 6 elements. La unitat bàsica és el box de 3 m d'amplada × 3,5 m de fons, porta de dos nivells. La renglera de portes està protegida per un porxo tirat de 3 m d'amplada. Paviment de ciment lliscat i grafiat amb pendents, canal a la banda de la porta i desguàs per les d'aigües de neteja. El nombre total d'unitats serà aproximadament de 20.

Tots ells disposaran de llum elèctrica amb una làmpada de baix consum protegida, d'un abeurador, d'una menjadora, protegida fins al terra per evitar lesions i amb els marges arrodonits, i unes anelles a una altura de 1,50 i 0,90 metres per tal de poder lligar els cavalls i ponis dins el box. La porta del box serà àmplia (aproximadament 1,10 metres) i prou alta (la part baixa de 1,25 metres) per evitar que el cavall s'escapi. Les vores superiors del marc de la porta han d'estar protegides amb una U metàl·lica per evitar que el cavall la mossegui. La seva obertura ha de ser sempre cap a l'exterior i s'han de poder tancar, per més seguretat, amb dos baldons, un situat a l'extrem inferior i l'altre a l'extrem superior.

El terra del box no ha de relliscar, ha de ser impermeable i resistent. El més usat és el formigó amb un acabat arrugat. Ha d'estar lleugerament inclinat per proporcionar un bon drenatge (es recomana un desnivell de 1:48).

És convenient disposar d'un o dos boxes apartats de la resta per tal de poder aïllar cavalls que pateixin malalties contagioses.



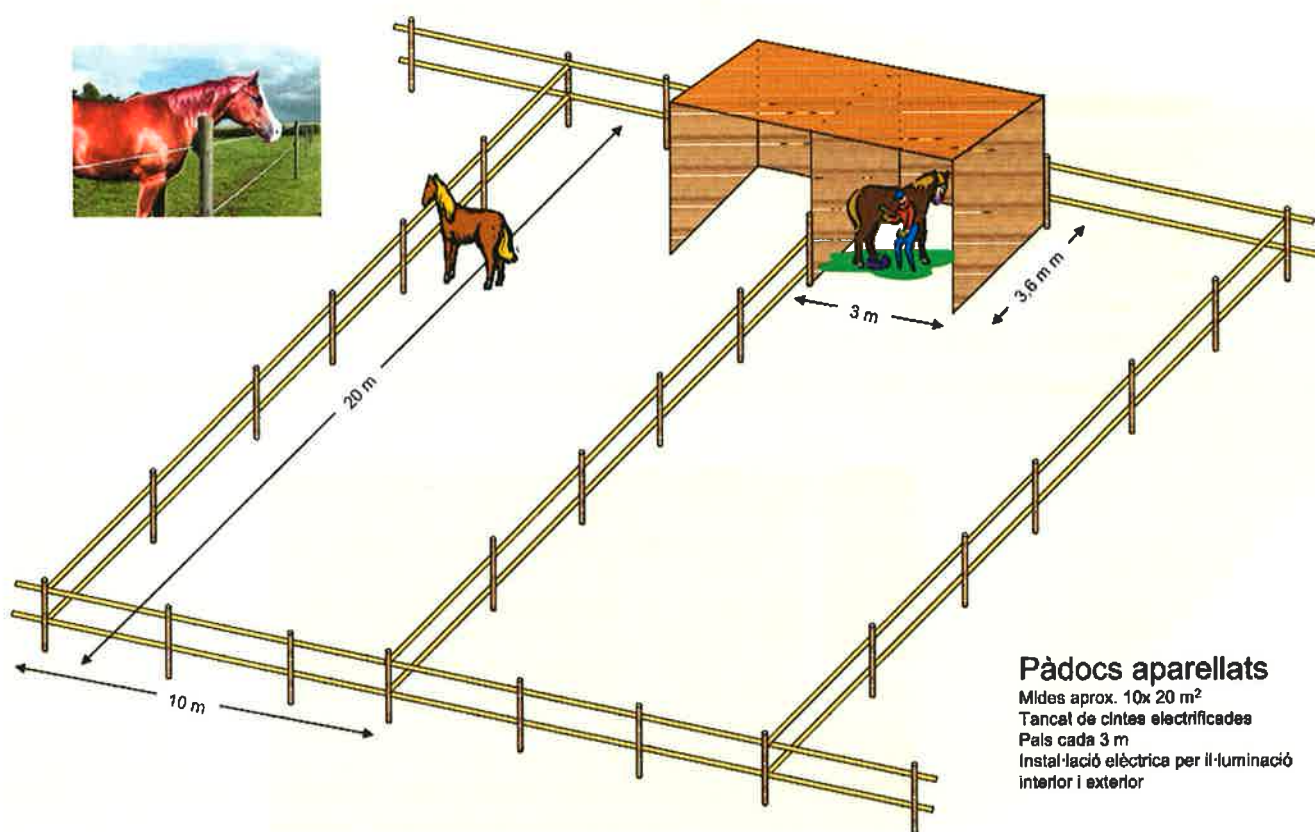


Els pàdocs

Descripció constructiva: Coberts aparellats de 3,5x3 m, desmuntables, de llistons encadellats de fusta tractada, sense paviment, amb 3 parets, coberta de fusta impermeabilitzada amb materials vinílics o teula clavada, situada a l'extrem de parcel·les de 15x20 m aproximadament, limitades per tanques de postes cilíndrics de fusta tractada amb dues barres transversals, o per cinta electrificada (pastor elèctric). Les columnes de les cantonades es col·loquen sobre peces quadrades de 40x40x10 cm prefabricades de formigó assentades i anivellades directament a terra sense ciment

A les imatges es mostra un model de pàdoc construït en fusta, d'aspecte rústic amb tancat de tanca electrificada, amb escàs impacte paisatgístic.

Centre Hípic 3Aires SL
Departament de Recreació i Responsabilitat
Bosc de Catalunya
del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca
Consell Tècnic d'Agricultura
de Catalunya Central





Box per ús veterinari i ferrament

Descripció constructiva: un box de 3.5×5 m annex a la construcció de boxes en línia, de la mateixa tipologia.

Disposar d'un box extra o d'un espai amb il·luminació bona i amb corrent elèctric i sortida d'aigua calenta sanitària és molt útil per tractar animals malalts o amb ferides a l'hivern, per ferrar al cavall i fins i tot per esquilar ja que està resguardat del vent.

També serà útil disposar dins d'aquest box o prop del mateix d'una poltrera, usada en casos de còlic o d'eugues prenyades.

S'ha de tenir present que tan els ferradors com el veterinaris necessiten poder acostar el seu vehicle al box degut a que hi porten les eines de treball i és per aquest motiu que aquest box serà de fàcil accés.

Les albarderies (guadarneses)

Descripció constructiva: dues habitacions de 3,5×3 m annexes a la construcció dels boxes en línia en tot semblant a un box, construïda en continuïtat amb aquests.

Ha de ser un espai sec i el suficientment gran per a guardar-hi els equips dels cavalls, baüls, mantes i armaris o taquilles per als clients i que quedi encara espai suficient per a la neteja del material i la seva ventilació. Les portes i les finestres han de ser de construcció sòlida i tancat amb clau i disposar d'una alarma ja que el material d'equitació és sovint motiu de robatoris.

Es recomana una diferenciació entre les albarderies dels clients particulars i la de l'escola.



Comissió de Control
Diputació de Girona
Diputació de Girona
Comissió de Control
Comissió de Control
Comissió de Control

Les dutxes per a cavalls

Descripció constructiva: tres plataformes encimentades lliscades i grafiades de 3,5×3 m amb desaigua i parets laterals d'obra a tres bandes. Almenys una d'elles serà coberta.

Es calcula una dutxa per cada deu Disposaran d'aigua freda i tèbia i d'un sistema de drenatge eficaç on l'aigua que es perd pel desaigua serà reciclada i destinada per a rec.

Cobert

Descripció constructiva: un cobert tipus nau industrial petita de 10×20 m i 5 m d'alçada, d'obra o metàl·lic amb paviment de ciment lliscat i grafiat, amb tres parts ben diferenciades: una de 10×8 m seca i ventilada per a magatzem de farratge i altres aliments pels animals, i una altre tancada, amb finestres practicables, per magatzem de material de fusta, taller i guarda de carruatges, de 10×12 m. La tercera de 10x10m per vestidor, materials i recinte del guarda

L'ideal és que el farratge estigui emmagatzemat en un espai separat de les quadres per evitar el risc d'incendis i l'excés de pols.

El terra ha d'estar sec i sense humitats i serà el suficientment ampli com per poder emmagatzemar bales de farratge grans, pinso en sacs i l'encenall.

És molt útil tenir el suficient espai per a poder guardar-hi algun vehicle durant l'hivern.

La hípica requereix esporàdicament un servei de guarda i s'habilita un espai per vestidor, material i espai per el guarda.

A l'exterior d'aquest es situarà la sitja pel pinso, instal·lat per la mateixa empresa que subministra l'aliment.



Femer

Descripció constructiva: Edifici d'obra per encabir un contenidor trapezoïdal, amb porta basculant per entrada/sortida i trampa alta lateral, amb tapa, que dona a una tremuja que condueix els fems al contenidor aprofitant un desnivell del terreny, s'instal·la una tremuja amb l'obertura superior a nivell de terra, per on s'aboquen els excrements transportats amb carretó o dúmper. Quan és plena, la tremuja es buida per la part inferior sobre un camió de petit tonatge que circula per sota, o sobre un contenidor que es retira amb un camió porta contenidors.

El femer consisteix en un cobert amb sostre reforçat per poder circular amb vehicles de càrrega lleugers dins del qual s'ubica un contenidor. que es carrega per una trampa amb tapa col·locada al damunt, per la que s'aboquen els fems. El contenidor es canvia per un accés lateral normal, tancat.

Mentre no es carrega o es canvia el contenidor, el cobert queda pràcticament hermètic, de tal manera que és molt fàcil el control de mosques mitjançant elements de llum ultraviolada i descàrrega elèctrica.

Idealment, el femer pot estar situat aprofitant un desnivell del terreny, de tal manera que es pugui accedir a la trampa del sostre per abocar els fems al contenidor circulant des del nivell alt. Alternativament, si el femer està situat a peu pla, es pot situar la trampa alta en un lateral, amb una tremuja interior que condueix els fems que s'hi aboquen cap al contenidor. En aquest cas, cal disposar d'un vehicle adequat per aquesta descàrrega, com un dúmper de descàrrega elevada.

Els fems, en lloc d'anar directament al contenidor, poden ser emmagatzemats en una tremuja amb l'obertura inferior tancada, fins que no es descarrega sobre un camió de petit tonatge. Aquesta darrera alternativa té l'avantatge de no haver de tenir immobilitzat un contenidor, però per contra és més cara constructivament perquè la tremuja ha de suportar els pes dels fems emmagatzemats en lloc de només aconduir-los.

Estarà estratègicament ubicat per tal que estigui alhora prop de les quadres i pàdocs i fora de la vista dels clients i en direcció oposada als vents predominants de la zona.

Estarà sobre una superfície de ciment per tal d'evitar la filtració dels lixiviats accidentals cap a la terra i la seva eliminació ha de ser freqüent per reduir les plagues de mosques i les males olors.

Les pistes exteriors

Descripció constructiva: les pistes estan constituïdes per un terreny pla de diferents mides, que poden estar cada una a diferent nivell. Estan rodejades de tanca de fusta tractada formada per pals verticals i dues travesses, que estan dissenyades de manera que minimitzin els accidents de caiguda i de fricció. La pista de doma no té tanca, i està limitada per elements mòbils de baixa alçada. La superfície de les pistes està composta de quatre capes col·locades directament sobre la terra compactada: pedra gruixuda, pedra fina, geotèxtil separador filtrant i sorra grossa –ull de perdiu.

El Centre disposarà de pistes a l'aire lliure de dimensions estipulades per la Federació Catalana d'Hípica per poder organitzar concursos tant de doma clàssica com de salt d'obstacles i alhora poder realitzar les classes d'equitació. Totes elles disposaran de sorra de qualitat i estaran convenientment tancades.

Les pistes i dimensions seran les següents:

- Gran de competició de salt i doma de 50×80 m (4000 m²) amb grades a dues bandes, aprofitant el talús natural.
- Dos pistes de donar corda de diàmetre entre 12 i 18 m
- Sínia de 18 m de diàmetre

La construcció de les pistes serà en funció de les necessitats del Centre. Inicialment es construirà la pista gran de competició que donarà alhora el servei d'ensenyament d'equitació com d'entrenament de cavalls i una pista rodona per treballar la rehabilitació eqüestre i l'equitació a infants.

La pista coberta

Descripció constructiva: Cobert d'estructura mixta de ferro i fusta, amb teulada rústega o de tendal i un o dos laterals corredissos o plegables, totalment desmuntable, sense paviment, amb una capa de sorra. No té cap element d'obra. Mides pista: 20×60 m. Cobert desmuntable de 20×40 m i 4m alçada màxima d'arrencada del pendent i 7,50m al carener.

Al ser totalment desmuntable, està considerat com a bé moble pel codi de dret civil (art. 335) i no compta com a superfície construïda. No obstant, s'estarà al que determini l'Ajuntament.

La pista coberta és un complement important especialment per les classes de tarda tant durant l'hivern, degut a fred, i als dies de pluja, així com pel dies més calorosos d'estiu.

En ser l'element constructiu més voluminós, es tindrà especial cura en la seva integració paisatgística, especialment pel que fa als materials i als colors del tancament i la teulada i a l'arbrat que l'envolti. El fet que alguns laterals siguin oberts facilita aquesta integració.

10.3. Instal·lacions complementàries addicionals

Totes les activitats que aquí s'exposen estan condicionades a les preceptives llicències d'activitats. D'acord a la legislació vigent, s'estima que totes elles són realitzables, però en tot s'estarà a les indicacions de l'Ajuntament.

Local pel guarda

Descripció constructiva: Recinte adossat al cobert-magatzem i emparat per la mateixa coberta, amb una solució constructiva similar al tancat del cobert. Disposarà d'un local de material, espai d'estada, un vestuari i lavabo.

Un recinte pel vigilant o encarregat de la guarda del Centre, d'ús esporàdic per al guarda i per personal amb formació d'especialistes per situacions de cura especial dels animals (malalties, parts).

Equipament contra incendis

S'instal·laran extintors seguint la normativa vigent, accessibles en totes les dependències però en particular a les quadres i al magatzem per ser zones de més risc. Malgrat que l'ús de palla com a material de llit està en desús, s'utilitzen altres materials que també són inflamables, com encenalls; també és inflamable el fenc i el pinso, encara que aquest darrer és retardat. Per això, el magatzem d'aliments i material de llit, així com els boxes, estaran protegit per *sprinklers*, que és el sistema més adequat per a edifici amb animals tancats, essent l'aigua un bon sistema d'extinció per aquets materials. També s'instal·laran punts de boca d'incendis equipada (BIE) en llocs estratègics.

Actualment hi ha un hidrant de 100 mm Ø just al límit sud de l'entrada de la finca, però es creu convenient complementar-lo amb un dipòsit que pugui actuar per a càrrega de vehicles de bombers i fins i tot d'helicòpters.

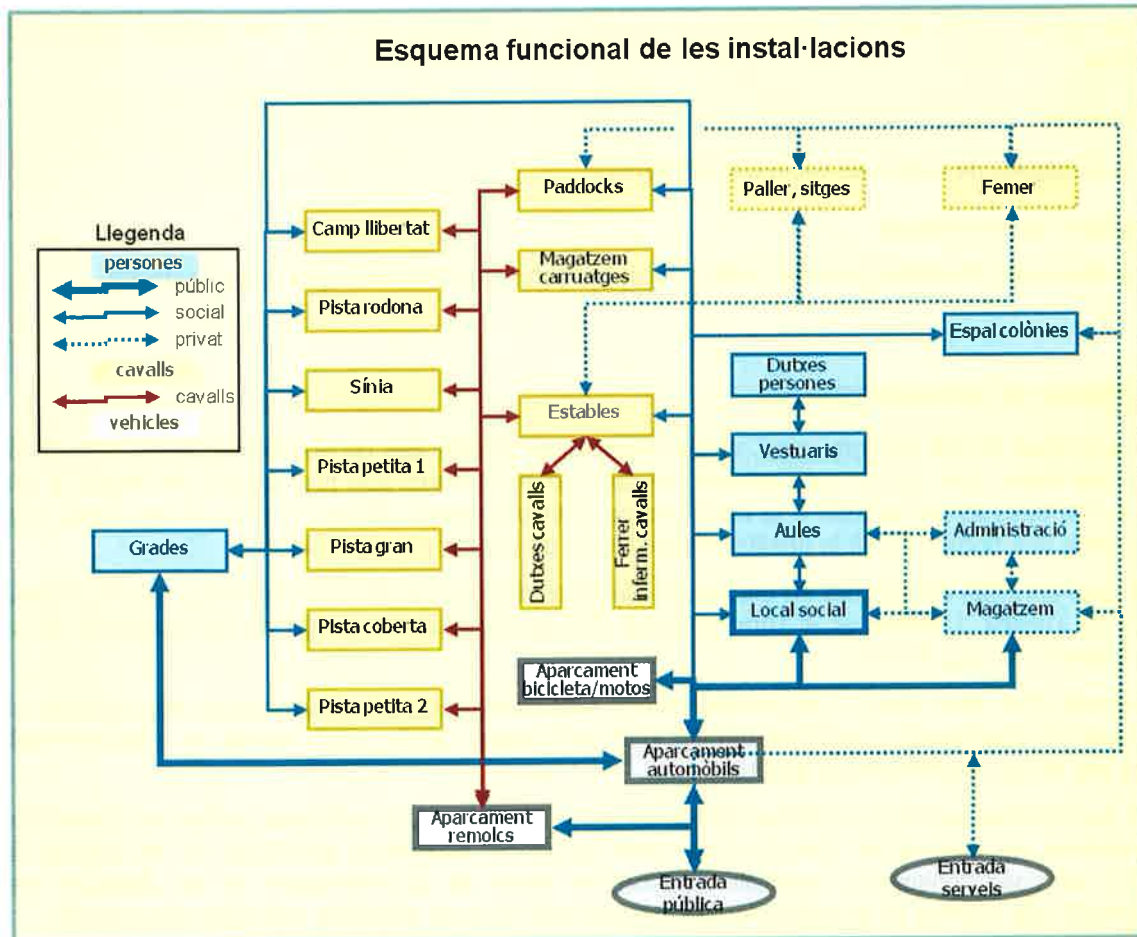
Adicionalment s'instal·larà un petit dipòsit d'aigua obert i soterrat en un punt elevat, com a subministrament d'aigua per gravetat a cas d'emergències.

Aquest dipòsit, que s'executarà en una segona etapa, tindrà una capacitat aproximada de 20 m³. Estarà instal·lat a la part més alta de la finca, a la cota 250.69, essent l'entrada de la finca a la cota 239.38 amb un desnivell de 11.31 m, equivalent a 1.1 kg/cm² (11kPa), suficient per càrrega i subministrament de camions per gravetat mitjançant una canonada de diàmetre suficient (100 mm Ø aproximadament), encara que, si fos necessari, s'instal·laria una bomba autònoma. La canonada es mantindrà buida (amb vàlvula a la part alta) per evitar contaminacions per *Legionella*. Així mateix, l'aigua del dipòsit es mantindrà depurada.

Aquest dipòsit es podrà utilitzar pels nens en les activitats de colònies d'estiu, d'acord amb la reglamentació específica.



10.4. Esquema funcional de les instal·lacions



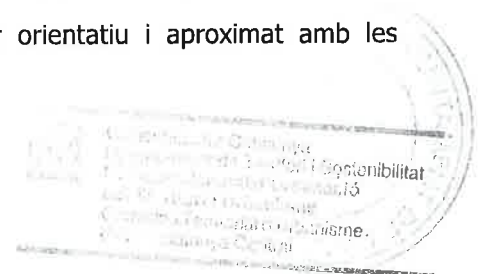
Requeriments mínims inicials

Per tal que el Centre pugui oferir els seus serveis a l'inici de la seva obertura caldrà la construcció d'algunes de les instal·lacions proposades que són les següents:

- zona de paddocs amb capacitat per a 10 tancats
- 5 fileres de 6 boxes
- dues albarderies, un per a clients i un per l'escola
- tres dutxes amb aigua tèbia
- magatzem pel farratge i l'encenall
- ferrer
- pista gran de competició mínim 4000m²
- despatx administració
- vestuaris
- aula
- sala social
- pàrquing

Al principi de la inversió només es farà la pista gran de competició de mínim 4000m² i amb elements mòbils es delimitarà una pista més petita dins d'aquesta per fer les classes d'iniciació.

L'avantprojecte que s'acompanya als plànols C1 i C2 té caràcter orientatiu i aproximat amb les dimensions següents:



11. Àmbit de gestió.

A tots els efectes, l'ens gestor del present Pla Especial és el promotor del pla i del «Centre Hípic 3 Aires SL»

A efectes de la gestió del Pla Especial, es considera tot l'àmbit com un únic polígon d'actuació urbanística.

Cessió de sòl

No hi ha càrregues de cessió de sòl ni d'aprofitament.

Càrregues d'urbanització

No hi ha càrregues d'urbanització del sector. Totes les obres són interiors i per ús de l'activitat.

12. Obres d'urbanització

L'accés a la finca és per un camí rural, al que és possible accedir des de dos accessos, el camí de la Barriada del Cellar que en part està asfaltat i el camí de les Farreres que just davant de l'accés té un trencant. Per tant, es pot accedir a la finca des de dues direccions. Alhora, la finca té un accés a la part oposada que només tindrà la finalitat d'evacuació i de sortida per a passejos.

El camí rural principal dóna accés als escassos habitatges del nucli rural de les Farreres, que hi ha just en front de l'hípica, i també és el camí principal d'abastament de la granja de les Farreres, on hi passen camions de mig tonatge.

En tractar-se d'un camí rural, i seguint els criteris més actuals, no és convenient el seu asfaltat, ni altres obres d'urbanització complementàries, com enllumenat públic, sinó només un manteniment adequat per tal de mantenir-ne la qualitat.

L'estudi de mobilitat estima la mobilitat addicional en un dia normal, en períodes punta i en situacions extraordinàries de competició. Conclou que amb l'afluència addicional estimada, no es preveu la necessitat de condicionaments especials dels camins llevat de la participació en les despeses de manteniment dels camins en la proporció que s'acordi amb la resta d'usuaris habituals dels camins.

Els subministraments existents a peu de la finca són els que apareixen grafats als plànol I-13 de títol "Topogràfic, elements físics a preservar i serveis existents" i són :

Electricitat. Línea elèctrica aèria sobre postes que passa per l'interior de la finca paral·lel al camí de les Farreres, amb potència suficient, segons informe emès per ENDESA. S'adjunta informe i pressupost del subministrament

Aigua potable. Canonada d'aigua, amb cabal suficient, que passa a peu de finca pel camí de les Farreres i gira pel camí Barriada del celler. Proper a la parcel·la hi ha un hidrant antiincendis, que es desconeix si està connectat a la xarxa de subministrament de potable o està en xarxa específica. S'adjunta informe i pressupost del subministrament.

Gas. Existeix una línia de gas resseguint el camí de les Farreres que podrà subministrar gas a l'activitat.

Telefonia. Passa un línia aèria múltiple de telefonia justament per l'interior de la finca, resseguint el camí de les Farreres. Es desconeix la cobertura d'ADSL per cable, però en el seu cas la seva implementació no depèn d'obres d'urbanització.

D'altra banda, El propi Centre disposarà d'un aparcament interior abastament suficient, que cobrirà la previsió de màxima ocupació, i per tant no és de preveure cap ocupació de la via pública per a estacionament de vehicles.

En resum, no són necessàries obres d'urbanització especials exteriors.



13. Sistema d'actuació

13.1. Sistema de gestió urbanística

D'acord amb l'Article 111 del text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, en no ser procedent repartir equitativament les càrregues i beneficis, es tracta d'una "**gestió urbanística aïllada**" i, per tant, no procedeix la tramitació dels instruments de gestió urbanística expressats en l'article 113 del mateix decret legislatiu, com són la divisió poligonal, la redacció d'estatuts i bases d'actuació i el projecte de reparcel·lació, si bé s'entén que sí és d'aplicació la delimitació d'un polígon únic i l'execució o gestió per actuació aïllada.

En la modalitat de compensació bàsica, en tractar-se d'un únic propietari, no és obligada la creació de la junta de compensació (article 124.2.a de la LUC)

Des de la perspectiva de la figura urbanística de Pla especial, la propietat és única, no es procedeix a cap reparcel·lació perquè no hi ha cessions i, per tant, no procedeix l'anàlisi de l'equitat del repartiment de les càrregues i els beneficis que recauen ambdós sobre un únic propietari.

D'altra banda, donades les circumstàncies que concorren en aquest planejament, especialment referides a la no existència de càrregues i beneficis directament derivats de l'operació urbanística, ni existir requalificacions, ni nova vialitat, ni requeriments de cessions derivades, no procedeix la cessió de superfícies destinades a dotacions, vialitat, equipaments, zones verdes o aprofitament mig.

Tampoc no procedeix la realització de cap obra d'urbanització, com s'ha explicat en l'apartat corresponent.

Tampoc no procedeix l'establiment de cap mena de conveni urbanístic amb l'Ajuntament actuant.



B. Taules de dades

Quadre de dades Urbanístiques admissible

Condicions d'edificació	Auxiliar ús agrícola	Granges	Aplicat a la finca
Finca mínima	1 Ha	2 Ha	4,5 Ha
Volum màxim	8.000 m ³	12.000 m ³	Agric. 36.000/Granges 27.000
Sostre màxim			habitatge 250 m ²
Separació mínima límits finca	15 m	15 m	15 m
Altura màxima	9m	9m	9m
Nombre plantes			PB + PP
Terrabuit i terraplè màxim	2 m	2 m	2m

Quadre Urbanístic comparatiu

Condicions d'edificació	Auxiliar agrícola	Ús Granges	Pla Especial
Finca mínima	1 Ha	2 Ha	4,5 Ha
Volum màxim admissible	8.000 m ³	12.000 m ³	10.729 m ³
Sostre seu social màxim			340 m ²
Habitatge Unifamiliar	250 m ²		0 m ²
Separació mínima límits a camí	15 m		15 m
Separació mínima límits a finca			10 m
Altura màxima en carener	9m		7,50m
Altura en arrencada coberta			4m
Nombre plantes	PB + 1P		PB/(PB+1P en local social)
Terrabuit i terraplè màxim	2 m		2 m

Quadre resum de superfícies ocupades i edificades

Tipus	Nombre	Superfície m ²	Volum m ³	Sostre m ²
Pista	1	4.000	-	-
Pista coberta 800m ²	1	1.200	5.000	-
Pista rodona	1	255	-	-
Pista rodona petita	2	226	-	-
Sínia	1	113	-	-
Refugis de pàdols	22	240	750	-
Boxes adossats	92	966	2.250	-
Box d'ús veterinari i ferrament	2	50	152	-
Albaderies	2	21	59	-
Dutxes per a cavalls	2	21	58	-
Cobert farratge i habitatge guarda	1	300	810	-
Residus	1	90	270	-
Local Social	1	340	1.020	340
Dipòsit extinció incendis	1	32	-	-
Porxo exterior	1	120	360	-

total

11.910

10.729

340


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

C. Normativa

Capítol 1. Àmbit i règim urbanístic del sòl

Article 1

Objecte del pla especial

L'objecte de les normes contingudes en el present pla especial és regular el règim urbanístic del sòl inclòs en el seu àmbit, per a la implantació del «Centre Hípic 3 Aires SL» al municipi de Manresa i establir les determinacions necessàries per a l'ordenació detallada de les construccions necessàries i les instal·lacions complementàries per tal de poder desenvolupar l'activitat.

Article 2

Àmbit territorial

L'àmbit territorial del pla especial ve delimitat en el plànol I1 i I2 d'emplaçament, el de situació i el de superposició amb l'ortofoto. La finca objecte del pla especial, comprèn una porció de 4,524 ha aproximadament de la parcel·la anomenada Pla del Càmping, que té accés pel Camí de la Granja, que porta a la granja de les Farreres, a 500 metres del trencant d'aquest amb la carretera C-37, Km-91,250, entre el Xup i el nucli rural de les Farreres. Està limitada al sud per aquest Camí de la Granja, per l'est pel camí que arranca perpendicular a aquets i transcorre seguint un marge natural que gira a dreta i esquerra en angles aproximadament rectes fins una finca d'una altra propietat que limita la parcel·la pel nord en una línia gairebé recta i paral·lela al camí del sud, i per l'oest en una línia corba còncava des de la parcel·la, entre els límits de dos camps de conreu fins a trobar el límit de la zona de bosc classificada com a reserva forestal pel pla general de Manresa, que segueix en forma corba convexa fins al camí que limita al sud.

Article 3

Contingut documental

Els documents que integren el present pla especial són els següents:

- I. Memòria Informativa.
- II. Memòria de l'actuació
- III. Gestió del pla especial
- IV. Quadres de dades
- V. Normes reguladores
- VI. Avaluació econòmica i pla d'etapes

Plànols

A. Plànols d'Informació:

- I.1. Situació E: 1 / 10.000
- I.2. Emplaçament. Topogràfic ICC E: 1 / 2.000
- I.3. Ortofoto E: 1 / 2.000
- I.4. Pla general de Manresa E: 1 / 25.000
- I.5. Pla general de Manresa. Classificació del sòl E: 1 / 10.000
- I.6. Superposició ortofoto, topogràfic i pla general Manresa E: 1 / 2.000
- I.7. Pla territorial parcial de les comarques centrals E: 1 / 50.000
- I.8. Pla director urbanístic del Pla de Bages: T20 E: 1 / 50.000
- Estructura d'espais lliures E: 1 / 50.000
- I.9. Pla director urbanístic del Pla de Bages: T21 E: 1 / 50.000
- Àrees de regulació homogènia. E: 1 / 50.000
- I.10. Pla director urbanístic del Pla de Bages: A5 E: 1 / 2.000
- Esquema d'ordenació: estat actual E: 1 / 6.000
- I.11. Fitxa del cadastral E: 1 / 5.000
- I.12. Pla director urbanístic de l'eix transversal ferroviari E: 1 / 1.000
- I.13. Topogràfic, elements a preservar i serveis existents.

B. Plànols d'ordenació normatius:

- O.1. Qualificació urbanística. E: 1 / 10.000
- O.2. Ordenació de les activitats i l'edificació. E: 1 / 1.000

O.3. Seccions sector. Cotes de referència	E: 1 / 1.000
O.4. Gàlibs d'ocupació, volums màxims i cotes de referència	E: 1 / 1.000
C. Plànols annexes indicatius:	
C.1. Ordenació del conjunt	E: 1 / 1.000
C.2. Vista general imatges dels elements auxiliars i complementaris	
	sense escala
C.3. Esquema distribució seu social planta i secció	E: 1 / 200
C.4. Esquema de serveis interiors	E: 1 / 200

Annexes

1. Informe previ per la creació del centre emès per l'Ajuntament de Manresa
2. Informe de sostenibilitat ambiental
3. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
4. Estudi d'impacte i integració paisatgística

Article 4

Classificació i qualificació del sòl

1. El sòl comprés dins dels límits del sector esta classificat actualment per el pla general de Manresa com sòl no urbanitzable, d'ús agrícola.
2. El pla especial, que es tramita, qualifica tots els sòls compresos dins dels límits del sector pla especial com a sòl no urbanitzable agrícola amb ús admès d'hípica i escola d'equitació, clau 12h.
3. Pla especial del sector fixa les ocupacions, la modificació de la topografia i la construcció dels volums i cossos edificats mínims necessaris per a la implantació de l'activitat i usos complementaris.
4. Pla especial del sector delimita les àrees d'ocupació i els gàlibs de les edificacions i construccions segons els usos.

QUADRE Urbanístic comparatiu

Condicions d'edificació	Auxiliar agrícola	Ús granges	Pla especial
Finca mínima	1 Ha	2 Ha	4,5 Ha
Volums màxims per finca mínima	8.000 m ³	12.000 m ³	10.729 m ³
Sostre seu social màxim			340 m ²
Habitatge unifamiliar	250 m ²		0 m ²
Separació mínima límits a camí	15 m		15 m
Separació mínima límits a finca			10 m
Altura màxima en carener	9 m		7,50 m
Altura en arrencada coberta			4 m
Nombre plantes	PB + 1P		PB/(PB+1P en local social)
Terrabuit i terraplè màxim	2 m		2 m

Capítol 2. Regulació específica dels sòls qualificats com a agrícola. (Clau 12-Hípica)

Article 5

Paràmetres bàsics del sector

Els paràmetres bàsics establerts en pla especial són els següents:

Superfície total del sector:	45.240,00 m ²
Sostre per habitatge	0 m ²
Total número d'habitatges del sector	0 habitatge
Sostre per a usos complementaris (seu social)	340 m ²
Altura màxima en carener	7,50 m
Altura màxima en arrencada de coberta	4 m
Nombre màxim de plantes	PB
Nombre màxim de plantes (local social)	PB+1PP
Volum edificable per usos de l'activitat	10.729 m ³
Terraplè i terrabuit	2 m

Separació mínima a límits del camí	15 m
Separació mínima a resta de límits	10 m

Article 6

Subsidiarietat

A excepció d'aquesta normativa i ordenança específica que es dicten pel PE del «Centre Hípic 3 Aires SL», en tots els altres aspectes serà d'aplicació el pla general del municipi de Manresa i en el seu defecte, l'ordenament jurídic urbanístic de Catalunya.

Article 7

Adaptació topogràfica i moviment de terres

En els plànols d'ordenació del conjunt, O-2, O-3, i O-4, corresponents als plànols: de planta d'ordenació i seccions generals del terreny i ordenació de l'edificació, queden detallades les plataformes d'assentament dels edificis i de les instal·lacions desmuntables així com els perfils del que es considerarà *terreny definitiu* en les àrees lliures d'edificació, una vegada realitzada l'adaptació topogràfica del conjunt del sector ordenat.

Aquests nous perfils es consideraran com a base a efectes d'aplicació dels paràmetres relacionats amb els moviments de terres, de les edificacions i de les construccions complementàries.

El plànol O-3 i O-4 fixen les cotes de referència des de la que es mesuraran les altures màximes permeses

Article 8

Tipus d'ordenació de l'edificació

D'acord amb el que preveu el POUM de Manresa, per l'àmbit territorial del PE del «Centre Hípic 3 Aires SL» regirà el tipus d'ordenació d'Edificació en volumetria específica de configuració flexible.

En funció d'aquesta ordenació els paràmetres específics a definir, són:

- Perímetre regulador
- Perfil regulador
- Cota de referència de la planta baixa

Queden reflectits en el plànol, O-2, O-3, i O-4, d'ordenació.

Article 9

Condicions d'ús

1. En aquesta zona s'autoritzen exclusivament els usos relacionats a continuació:

a) Amb caràcter d'ús predominant, el d'hípica i escola d'equitació

b) Inclosos en l'activitat es podran realitzar tasques com:

- Despatx lligat a l'activitat
- Local i seu social
- Magatzem limitat a la planta baixa de la seu social i restringit a productes del camp i relacionats amb l'activitat d'hípica.
- Serveis professionals i personals relacionat amb la hípica
- Sociocultural
- Ensenyament lligat a l'activitat de lleure i esportiva d'hípica
- Els relacionats amb el lleure, l'esbarjo a l'aire lliure, l'hípica esportiva
- Aparcament a l'aire lliure

2. Els demés usos no inclosos en la relació de l'epígraf anterior s'entendran expressament prohibits, especialment als usos incompatibles que preveu l'art. 541 del pla general que són:

A. Habitatge plurifamiliar

B. Comercial, en qualsevol modalitat a excepció de la venda directa dels productes agraris o ramaders produïts per unitats de caràcter familiar

C. Oficines i serveis

D. Hoteler i turisme rural

E. Recreatiu ¹

F. Indústria

¹ El PG interpreta els usos recreatius com aquells associats a espectacles, discoteques i altres similars que diferencia dels de lleure i esbarjo.



G. Magatzem, en qualsevol categoria, sempre que no sigui directament relacionada amb l'ús agrícola, ramader o forestal de les finques

H. Tallers de reparació de vehicles

I. Estacions de servei

I els que estableix l'art. 19.16.3 del PDU que són:

- Lleure i competició de vehicles
- Dotacionals
- Hivernacles
- Grans instal·lacions ramaderes
- Usos productius
- Industrials
- Terciàries.

Article 10

Ocupació

1. L'ocupació i posició de les edificacions, tanques interiors i construccions complementàries ve fixada en els plànols d'ordenació O-2, i O-4. Podrà desplaçar la seva posició i forma fins un màxim de 2 m per a cada límit fixat en els perímetres sense superar les superfícies fixades als gàlib.

Es distribuïran en quatre nuclis bàsics de l'organització de l'hípica.

a) Boxes i pàdocs amb els seus tancats.

b) Pistes d'equitació d'entrenament, pista coberta, etc, amb els seus tancats.

c) Instal·lacions auxiliars i de serveis: magatzem de farratge, habitatge guarda, dipòsit extintor d'incendis, bombeig, màquines, deixalles i residus, etc.

d) Aules, vestuaris, despatxos, magatzem de material d'hípica i sala social.

2. En la descripció del projecte proposat i en els plànols d'ordenació O.2, O.3 i O.4, s'adjudica una situació i una ocupació prevista per a cadascuna d'aquestes activitats. En els elements edificats i els complementaris podrà haver variació en la forma de la superfície d'ocupació però limitada a una oscil·lació de ± 2 metres respecte als límits assenyalats en els plànols.

3. Per tal de garantir el que antecedeix, el conjunt dels edificis que componen l'activitat es presentarà a llicència d'obres en un únic expedient, encara que la seva construcció pugui desenvolupar-se en fases successives.

4. Ocupació del subsòl. No estan autoritzades les construccions en subsòl llevat de dipòsits, recollidors d'aigües pluvials i la depuradora. En aquests casos, les cobertes s'hauran d'arranjar com a jardí.

5. L'adaptació topogràfica es podrà realitzar en tant que es tracti d'abancaments. El desnivell entre plataformes no superarà els 2 metres.

6. El tractament dels desnivells serà amb materials naturals.

Article 11

Perímetre regulador

S'entén per perímetre regulador de les construccions i tancats les possibles figures poligonals en planta definides en el pla especial per determinar la posició de l'edificació o instal·lacions.

1. Totes les plantes i vols s'hauran de comprendre dins d'aquesta figura poligonal. L'ocupació en planta serà l'assenyalada pel plànol de detall O.3 i O.4 dins del gàlib d'ocupació. Tanmateix s'admeten variacions en la forma o en la seva posició relativa fins a 2 metres sense superar la superfície que allà es grafia.

2. Les construccions de fusta mòbil d'uns 6x3.6 m que configuren els refugis dels pàdocs s'hauran de disposar dins dels perímetres reguladors, sense ocupar mai un sostre total superior al 6% de la superfície total de sòl compresa dins dels perímetres reguladors grafats en el plànol O.4 i expressats en el plànol O.2 com a "Pàdocs aparellats" i "Reserva emplaçament pàdocs", i computant com a volum edificat.

Article 12

Perfil regulador

S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim envoltant del volum dins del qual pugui inscriure's el volum de l'edificació que correspon a cada activitat; aquest perfil no podrà ser sobrepassat i haurà de mantenir-se dins del gàlib definit la coberta definitiva de l'edifici inclòs els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions.



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

1. El PE fixa uns perfils reguladors que s'han traçat amb la limitació que l'alçada màxima d'arrencada de la coberta és de 4 m i l'alçada del carener és de 7,50 m. Els seus plànols inclinats tindran un pendent que no superi el 30%.

2. L'edifici social no superaran els 7 m (PB+1PP).

3. En el plànol O.3 i O.4 referents a ordenació de les construccions i les seccions, s'assenyalen els perfils màxims de l'edificació referits als perímetres reguladors i les cotes de referència.

4. Els perfils reguladors es consideraran a partir de la cota de referència de planta baixa que s'estableixi finalment.

Article 13

Cota de referència de la planta baixa i pistes. Definició i usos

1. Aquest pla especial fixa al plànol O-4, dins de cada perímetre regulador les cotes de referència a la que s'hauran de situar les pistes i les plantes baixes.

2. Les cotes de referència podran ser varies per a un mateix recinte o edifici.

3. Si per raó de dificultats degudes a la geometria del terreny o per modificacions en la distribució interna de les activitats s'haguessin de modificar, s'admeten variacions en les plataformes i cotes de referència fins a un 20% sempre que es justifiqui de forma adient.

Article 14

Superfície edificable i usos

El volum màxim edificable ve fixat per la normativa del pla director i el POUM de Manresa, en un màxim 12.000 m³ corresponent a totes les unitats d'edificació per poder implantar l'activitat.

Els tipus de superfície i volum de cada activitat es justifica en el quadre següent:

No tenen consideració de superfície computable aquells recintes construïts amb materials desmontables sobre estructures lleugeres com ara:

a) Boxes i Pàdocs

b) Pista d'equitació coberta i serveis generals de l'activitat

Amb caràcter orientatiu, que no normatiu, el quadre adjunt recull les dades de l'avantprojecte que il·lustra els plànols d'aquest pla especial (C1-C2)

Quadre resum de superfícies ocupades i edificades

Tipus	Nombre	Superfície m ²	Volum m ³	Sostre m ²
Pista	1	4.000	-	-
Pista coberta 800 m ²	1	1.200	5.000	-
Pista rodona	1	255	-	-
Pista rodona petita	2	226	-	-
Sínia	1	113	-	-
Refugis de pàdocs	22	240	750	-
Boxes adossats	92	966	2.250	-
Box d'ús veterinari i ferrament	2	50	152	-
Albaderies	2	21	59	-
Dutxes per a cavalls	2	21	58	-
Cobert farratge i habitacle guarda	1	300	810	-
Residus	1	90	270	-
Local Social	1	340	1.020	340
Dipòsit extinció incendis	1	32	-	-
Porxo exterior	1	120	360	-

total 11.910 10.729 340

La pista coberta d'equitació disposarà d'una coberta lleugera desmuntable, tipus hivernacle, lligat exclusivament a l'activitat de l'hípica.

Si computa la superfície destinada a seu social, lligat exclusivament a l'activitat de l'hípica i en tant que l'activitat es mantingui.

Al cobert s'hi podrà incloure un habitacle pel guarda, d'ús esporàdic i exclusiu per a casos d'especial necessitat per a la cura d'animals, com pot ser el cas de malalties o parts. En cap cas serà d'ús familiar.

Les superfícies màximes hauran de quedar incloses en els perímetres i perfils reguladors que es grafien als plànols O1, O2, O3 i O4.



Article 15

Alçada màxima i número de plantes

1. D'acord amb les normes del POUM de Manresa serà de planta baixa i una planta pis (PB+1PP).
2. Cap element tècnic, cambra d'aire, baranes, acabaments, etc., podrà sobrepassar el perfil regulador amb el 30% del pendent.

Article 16

Separacions

Tots els edificis es separaran com a mínim 15,00 m dels llinars del sector amb el camí a la Granja, la resta de recintes es separaran 10 metres dels límits de la finca.

Article 17

Espais exteriors –zones verdes– murs de contenció

Els espais exteriors transformats resten clarament determinats tant en els seus perfils topogràfics com en el tractament previst, en els plànols d'ordenació d'aquest pla especial. Tots els espais exteriors no destinats a usos específics com pistes, carrers, aparcaments, etc. es repoblaran de vegetació adequada a les circumstàncies de cadascun d'ells (dimensió, topografia, ubicació, etc.), utilitzant per això arbrat i plantació autòctona que mimetitzi al màxim els nous espais verds amb els ja existents, tot allò d'acord amb els criteris exposats a l'art. 3.3.

Els murs de contenció, en cas de ser necessaris, tindran una alçada inferior a 2,00 m i es recobriran amb materials tradicionals o de vegetació. L'espai lliure al voltant de la seu social es tractarà amb vegetació de jardí.

Article 18

Tanques

L'alçada màxima de les tanques en els llinars o interior de l'hípica serà tal que en cap cas es sobrepassi l'alçada de dos metres (2 m), mesurats des de la cota final del terreny.

Els materials a emprar seran el més naturalitzats possible com fusta tractada en autoclau, estructures d'acer galvanitzat, etc. i han de ser calats en més del 80% del pla. S'admeten reixes, tela metàl·lica i altres elements calats no ceràmics. Hauran de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud.

Article 19

Materials

Es vol aconseguir una integració paisatgística amb l'entorn. En tot el recinte objecte de planejament, els materials a utilitzar seran naturals, fusta tractada en autoclau, metall, pedra, rocalla, etc. Els productes artificials seran similars als habituals de la zona i harmònics amb l'entorn natural, amb colors i disposicions que no desentonin.

Els terrenys amb paviments permeables de les pistes, pàdocs, recintes delimitats i aparcament seran amb acabat de sorres i terres naturals.

L'edifici de la seu social tindrà uns tancaments d'acabat naturalitzat (fusta o similar) que s'integri a l'entorn. La coberta tindrà un acabat de color similar a la vegetació.

Els elements dels perímetres construïts i dels tancats dels boxes, pàdocs, coberts, etc. seran de fusta natural amb elements estructurals d'acer galvanitzat. Els colors s'adaptaran a l'entorn.

Article 20

Sostenibilitat ambiental

L'hípica desenvoluparà les seves activitats amb una clara aposta per la sostenibilitat. Al respecte, el seu funcionament haurà de garantir que:

1. Disposa dels aparells que li permetin disposar de ACS i suport a la calefacció per mitjà d'algun sistema de captació d'energia renovable.
2. Reutilitza les aigües pluvials per rec i altres funcions en almenys un 60% del consum.
3. Disposa d'un pla de reutilització de les aigües grises en els aparells sanitaris i altres usos que ho permetin. Per als abocaments d'aigües domèstiques i/o reutilització per a rec, s'haurà de disposar d'un sistema de tractament d'aigües residuals amb la seva corresponent Autorització d'Abocament per part de l'Agència Catalana de l'Aigua.
4. Tindrà una gestió integral dels residus, d'acord amb la normativa sobre Gestió de dejeccions per a les explotacions ramaderes (Decret 136/2009 i relacionats).

5. Disposa de les mesures de control adients per evitar la contaminació lluminica, la zona actualment correspon a zona E2 i en l'art. 22 s'indiquen les condicions que ha d'acomplir, atmosfèrica i de subsòl.

6. El bosc existent es mantindrà amb la vegetació actual amb una gestió natural sostenible.

Article 21

Projecte d'urbanització interior

1. Es redactarà un projecte d'urbanització previ o simultani a la llicència d'obres del complex, que contindrà les especificacions tècniques suficients i necessàries per a la construcció i desenvolupament del sector planejat, els seus accessos i serveis. Contindrà les determinacions i sistemes que assegurin que l'activitat que desenvolupa sigui sostenible en els termes que fixa l'article anterior.

El plànol C4 grafia de manera esquemàtica els traçats de les xarxes dels serveis que s'hauran d'ajustar el màxim per discórrer per les zones que es modifiqui el terreny, edificis, pistes, etc., per tal de malbaratar el mínim el sòl.

2. Seran a càrrec del promotor les obres d'urbanització i la implantació dels serveis. Es construirà una depuradora que permeti tractar la totalitat dels abocaments fins el punts que les aigües es puguin reaprofitar per a rec, neteja o altre ús possible i que els sobrants tinguin el grau de depuració que determini la legislació corresponent com per a ser retornats a les rieres i torrenteres o ser absorbits pel terreny.

El dipòsit de recollida d'aigües pluvials ha de o permetre recaptar les aigües de pluja per a la seva reutilització en un volum tal que garanteixi el rec durant un mes d'estiu.

3. La necessitat de places d'aparcament que preveu l'estudi de mobilitat és de 60 places que suposaria la presència, com a màxim, d'unes 300 persones. D'acord amb el que assenyala l'art. 157 del PG una aflluència segons els usos de:

- Esportiu 1 plaça cada 15 persones d'aforament, equivaldria a 20 places
- Restauració 1 plaça cada 10 persones, equivaldria a 30 places
- Lleure o recreatiu 1 plaça cada 15 persones, equivaldria a 20 places

La reserva de places d'aparcament de l'hípica, amb independència de les reserves per els treballadors i operaris, serà com a mínim de 1,4 vegades el nombre de places de vehicles que estima l'estudi de mobilitat. L'aparcament tindrà un tractament natural de manera quan està buit, s'apreciï com una explanada de sauló amb una plantació d'arbres ordenada.

Article 22

Llicència d'obres

Serà obligatòria la presentació en un sol projecte de tots els edificis i construccions complementàries, per tal de justificar l'encaix de superfícies de sostre i ocupació en cadascun dels perímetres reguladors sense que el seu total excedeixi els límits fixats. No obstant, la llicència es podrà sol·licitar per fases, així com l'execució de les mateixes.

El projecte per l'obtenció de la llicència complirà l'art. 16.1. i haurà d'acreditar el compliment dels requeriments establerts en el Decret 82/2005, mitjançant un informe signat per l'autor del projecte, que descriurà les característiques de la il·luminació exterior que ha d'incloure els aspectes següents: descripció del projecte, zona de protecció a la contaminació lluminosa on s'ubica l'activitat, característiques de les instal·lacions i els aparells d'il·luminació d'acord amb els articles 7, 8 i 9, sistemes de regulació horària d'acord a l'article 10, programa de manteniment de les instal·lacions i dels aparells d'il·luminació d'acord a l'article 11, i memòria justificativa d'ús en horari de nit, si escau.

Capítol 3. Desenvolupament i execució del pla especial

Article 23

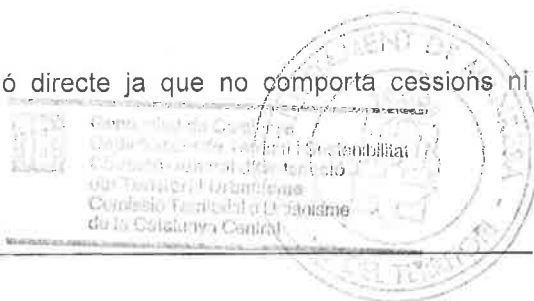
Gestió del pla especial

A tots els efectes, l'ens gestor del pla és el promotor del pla i del «Centre Hípic 3 Aires SL».

Article 24

Sistema d'actuació

El sistema d'actuació del pla especial és el actuació directe ja que no comporta cessions ni aprofitaments urbanístics a compensar.



Article 25

Cessió de sòl

No hi ha carregues de cessió de sòl ni d'aprofitament.

Article 26

Càrregues d'urbanització

1. No hi ha càrregues d'urbanització del sector.
2. Les obres d'urbanització internes tindran la consideració d'obres privades subjectes a la llicència preceptiva. Es concretaran mitjançant un projecte d'obres del sector.

Article 27

Compromisos i obligacions

1. Els compromisos i obligacions del promotor, són les de participar en les despeses de manteniment dels camins d'accés que, actualment siguin a càrrec dels privats, amb el percentatge que li pertorqui i en proporció al nombre addicional de usuaris que suposi l'activitat i les càrregues que desplacin.
- 2.. El promotor es compromet a col·laborar i participar activament en el desenvolupament de l'Anella Verda de Manresa i en especial a desenvolupar amb aquest objectiu les activitats de lleure, educatives, esportives i culturals d'acord amb les diferents característiques que li són pròpies, per tal que sigui un espai lliure i productiu capaç de mantenir les funcions de connector biològic i natural amb els espais naturals externs i capaç de conservar el patrimoni natural que conté.

Article 28

Pla d'etapes

1. En principi la instal·lació i posta en funcionament del centre fins a la seva estabilització total es farà en un període de 6 anys.
2. La activitat s'implantarà de forma progressiva amb el desenvolupament següent:
 - Primer any: constitució de la societat, projectes, construcció i instal·lació dels elements mínims necessaris
 - Segon any: engegada de l'activitat; contractació mínima de personal.
 - Tercer any: creixement natural fins a estabilització
 - Quart any: creixement; augment de construccions i instal·lacions fins assolir el màxim; creixement de l'activitat; contractació òptima de personal.
 - Cinquè any: consolidació de la màxima ocupació.
 - Sisè any: continuïtat i creixement vegetatiu.

Les etapes estan definides en períodes anuals perquè l'activitat d'aquest tipus de centre és estacional.

La totalitat del projecte es programarà amb un diagrama de Gantt que se seguirà al màxim, i s'anirà ajustant a mesura que avanci l'execució del projecte.

Disposicions addicionals

Primera

En tot allò no regulat per la present normativa serà d'aplicació el POUM de Manresa o aquella legislació que subsidiàriament li correspongui.

Segona

Per a l'atorgament de la llicència o llicències d'activitats, caldrà assegurar el desmantellament de les construccions instal·lades un cop clausurada l'activitat, així com la restauració del terreny per a poder recuperar els usos previs.

D. Estudi econòmic i financer

Essent un Pla Especial que té com a únic objectiu la implantació d'una empresa, la rendibilitat de l'operació urbanística s'obté dels beneficis propis del seu funcionament i no de l'operació urbanística, que es considera com a una inversió inicial i, per tant, és deficitària en si mateixa.

Estudi econòmic-financer

Ingressos	0,00
Vendes de parcel·les	0,00
Despeses	-52.953,85
Estudi empresarial	0,00
Plànols previs	-904,80
Redacció d'instruments de planejament derivat	-4.800,00
Redacció d'instruments de gestió	0,00
Redacció de projectes d'urbanització i direcció facultativa	0,00
Indemnitzacions i expropiacions	0,00
Urbanització i reurbanització	
Escomeses de serveis i connexions	
Aigües de Manresa	-1.443,30
ENDESA	-106,20
Obra i instal·lació elèctrica	-674,87
Gas, escomesa	-1.574,17
Sistema depuració d'aigües negres	-16.210,46
Sistema depuració aigües grises	-20.338,17
Dipòsit aprofitament aigües pluvials 3000L	-1.901,88
Ocupacions temporals	0,00
Urbanització zona verda	0,00
Urbanització vialitat	-5.000,00
Indemnitzacions d'edificis i activitats incompatibles	0,00
Enderrocs d'edificacions incompatibles	0,00
Altres indemnitzacions	0,00

Resum

Total ingressos	0,00
Total despeses	-52.953,85
Total	-52.953,85

L'empresa promotora disposa del capital suficient per a fer front a aquesta primera inversió sense la necessitat de finançament extern.

E. Pla d'etapes

El creixement del Centre seguirà un ordre i control segons el plànol establert per un arquitecte i verificat per l'Ajuntament de tal manera que la construcció de les instal·lacions serà per etapes segons les necessitats de l'hípica.

Es pretén d'aquesta manera evitar el creixement del Centre de manera desordenada i caòtica.

En principi la instal·lació i posta en funcionament del Centre fins a la seva estabilització total es farà en un període de 6 anys:

Primer any: Constitució de la Societat, projectes, construcció i instal·lació dels elements mínims necessaris

Segon any: Engegada de l'activitat. Contractació mínima de personal.

Tercer any: creixement natural fins a estabilització

Quart any: creixement. Augment de construccions i instal·lacions fins assolir el màxim. Creixement de l'activitat. Contractació òptima de personal.

Cinquè any: Consolidació de la màxima ocupació.

Sisè any: continuïtat i creixement vegetatiu.

Les etapes estan definides en períodes anuals perquè l'activitat d'aquest tipus de Centre és estacional.

La totalitat del projecte es programarà amb un diagrama de Gantt que se seguirà al màxim, i s'anirà ajustant a mesura que avanci l'execució del projecte.

Barcelona novembre de 2011

Equip redactor:

Joan Barba Encarnación, arquitecte -JBE ARQUITECTES ASSOCIATS SLP

AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

19 JUL. 2012

El secretari general,

Comissió de Control i
Responsabilitat
Econòmica i Social
del Ajuntament de Manresa
Comissió de Control i
Responsabilitat

Annexos



Centre Hípic 3Aires SL

Annex 1. Informe de sostenibilitat ambiental

1. Estudi ambiental

S'ha realitzat un estudi sobre el impacte ambiental i el paisatge que l'activitat pot representar en el medi i tot seguit s'enumeren les mesures preceptives que es proposen d'acord als estàndards legalment preceptius. Les propostes suposen unes majors exigències que les mínimes exigibles, ja que, a més de la sensibilitat dels promotors pel tema mediambiental, l'especial cura de l'entorn natural suposa clarament un valor afegit en aquest tipus d'activitat basada precisament en el contacte amb la natura.

1.1. Sanitat animal

Tots els animals del Centre disposaran de la cartilla de sanitat corresponent amb les vacunes reglamentàries i els desparasitats al dia per tal de prevenir epidèmies degudament controlat per un veterinari.

Per altra banda, tots els animals estaran enregistrats al Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca (DARP) de la Generalitat de Catalunya.

Control de plagues

Es tindrà especial cura en el control de plagues, principalment mosques i rosegadors, per mitjans naturals o artificials no genèrics, com feromones i sistemes elèctrics interiors.

Existeixen actualment molts mètodes no agressius pel medi ambient per a fer front a aquestes plagues però el fet de mantenir una hípica neta i endreçada també evita l'aparició de moltes d'elles.

En cap cas es farà ús d'insecticides naturals o de síntesi ni altres fitosanitaris que puguin suposar un dany potencial per a les persones, els animals o el medi ambient.

Control d'olors

El fems dels cavalls es reciclaran en la seva totalitat. És ben conegut el valor que se'ls hi dona en agricultura i especialment en jardineria on barrejat amb compost fan un adob o terra de qualitat. Es podria establir convenis amb plantes de compostatge de la comarca per a poder oferir un subproducte de qualitat. Cal tenir en compte que els fems generats en el Centre seran d'alta qualitat, ja que estaran poc barrejats amb el material del llit de les quadres, pel que s'usarà encenall o palla.

El femer tindrà una capacitat reduïda, i serà relativament hermètic, recollint-se els fems directament en contenidors i no en espai obert evitant així l'aparició de mosques i males olors.

1.2. Activitats classificades

D'acord amb la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, els usos proposats poden quedar classificats en les següents categories:

Ramaderia extensiva. Al contrari que la intensiva, no està classificada en l'esmentada Llei. No obstant, l'annex II.1, apartat 11. Activitats agroindustrials i ramaderes, en el seu punt 2.g inclou instal·lacions ramaderes intensives amb més de 50 animals en ramaderia intensiva, no aplicant-se, per tant, a la instal·lació del present projecte:

“2. Instal·lacions destinades a la cria intensiva que disposin de: .../... g) Places de qualsevol altra espècie animal, no especificades en qualsevol dels annexos d'aquesta Llei, equivalents a 50 o més unitats ramaderes (UR), prenent com a base de referència d'aquestes el vacum de llet (1 UR = 1 plaça de vacum de llet).”

En l'annex III, apartat 18:

“18. Centres i establiments que alberguen, comercialitzen, tracten i reproduïxen animals que no estan compresos en els anteriors annexos i que ultrapassen l'equivalent a 500 kg de pes viu.”

el que implica que la instal·lació està considerada com una activitat sotmesa al regim de comunicació.

Emmagatzematge de residus. Els excrements que comporta l'activitat ramadera estan exclosos de classificació en l'annex I de la Llei 3/1998, i per tant, l'activitat no està sotmesa al règim de llicència ambiental ni requereix informe preceptiu emès per l'òrgan ambiental competent de l'Administració de la Generalitat de Catalunya

“5. Gestió de residus. 1. Instal·lacions per a la gestió de residus especials, tal com es defineixen a la Llei 6/1993, reguladora dels residus, amb excepció de les instal·lacions d'emmagatzematge temporal de residus especials, fins a una capacitat de 20 tones, i amb excepció de les instal·lacions de valorització a l'origen de residus especials, fins a una capacitat de 10 t/d.”

La quantitat de residus emmagatzemats no superarà mai les 20 tones, ja que seran eliminats de la instal·lació tant bon punt suposin una càrrega completa d'un camió de tonatge mig.

D'acord amb l'article 4 de la Llei 6/1993, reguladora de residus, els excrements de l'explotació ramadera, en quant que es valoritzaran i no seran majoritàriament utilitzats en la pròpia explotació, queden emmarcats en l'àmbit de l'esmentada Llei.

Els residus –excrements de cavall– pel seu valor en el mercat, constituïran un subproducte del que se n'obindrà el rendiment econòmic que permeti el mercat. Seran valoritzats preferiblement en plantes específiques d'aprofitament d'excrements per a la fabricació de compostos i terres adobades, o alternativament en plantes genèriques de tractament de residus orgànics generals mitjançant el compostatge, en les que suposa un element facilitador del procés biològic i de millora de la qualitat del compost resultant.

La pròpia Llei 6/1993 reguladora de residus en el seu annex II, categoria R13, exclou expressament aquest tipus de residus:

“R13. Emmagatzematge de materials per a sotmetre'ls a una de les operacions que figuren en aquest annex, amb exclusió de l'emmagatzematge temporal previ a la recollida en el lloc de producció.”

La Llei 3/1998, inclou l'emmagatzematge de residus en l'annex II.2 apartat 10.2:

“10. Gestió de residus .../... 2. Instal·lacions per a l'emmagatzematge de residus no especials i inerts, tal com es defineixen en la Llei 6/1993, reguladora dels residus, amb una capacitat igual o inferior a 20 t.”

el que suposa que l'activitat està sotmesa al regim de llicència ambiental.

Activitats esportives. En la mateixa Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental annex II.2, apartat 11.9: "11. Altres activitats. 9. Activitats esportives i recreatives." el que suposa que està sotmesa al regim de llicència ambiental.

Emmagatzematge de gra i farina. La instal·lació inclou emmagatzematge de gra i farines i pinsos per a consum animal, en sacs o una petita sitja aèria, en quantitat inferior a 2000 kg.

La Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental annex III, apartat 6.5:

"6. Alimentació. .../... 5. Instal·lacions d'emmagatzematge de gra i de farina, amb una capacitat fins a 1.000 tones."

El que suposa que l'activitat està sotmesa al regim de comunicació.

Altres activitats. No es consideren susceptibles de ser considerades activitats classificades.

Resum

Activitat	Annex I	Annex II.1	Annex II.2	Annex III
Règim	Autorització ambiental	Llicència ambiental amb informe preceptiu	Llicència ambiental	Regim de comunicació
Ramaderia extensiva				¶ 18
Emmagatzematge de residus			¶ 10.2	
Esportiva			¶ 11.9	
Emmagatzematge de gra i farina				¶ 6.5

Malgrat la diferenciació exposada, l'activitat d'hípica pot tenir una classificació única global, tal com expressa l'annex...

2. Mesures de sostenibilitat ambiental

2.1. Sostenibilitat de les edificacions

Les edificacions que es preveuen realitzar es basen en la utilització de fusta natural tractada per realitzar els tancaments i cobertes i elements estructurals d'acer laminat galvanitzat.

Son materials sostenibles i ecològiques perquè utilitzar fons de subministra renovables en tots els materials de fusta, que son la gran majoria, i els elements metàl·lics son simples, subjectes a processos de producció industrials que tenen controlades tant els consums energètics com la producció de CO₂.

Els elements que s'utilitzaran seran modulars prefabricats per empreses especialitzades que controlen molt a prop dels processos de muntatge que en general son en sec. Aquestes instal·lacions tenen el caràcter de edificacions lleugeres perquè poden ser desmuntades i traslladades a un altre indret sense generar ni residus. L'impacte en el terrenys que havia estat ocupat és molt baix i una vegada traslladat es recupera molt ràpidament i no deixa quasi rastres de l'anterior activitat.

2.2. Ús d'energies alternatives: aigua calenta sanitària (ACS)

L'aigua calenta sanitària serà obtinguda gairebé íntegrament per plaques solars d'escalfament directe amb dipòsit suficient per a usos exhaustius inclús al hivern. La calefacció convencional amb propà o gasoil serà considerada exclusivament com un reforç per a circumstàncies especialment adverses perllongades.

La calefacció dels espais d'estada de persones (aules, secretaria i seu social) també s'obtindrà en gran part mitjançant plaques solars, donat que es disposarà d'una relativament gran superfície de sostre en edificis que no cal escalfar. La instal·lació d'ACS serà de doble canonada amb circulació contínua amb aigua regulada a 39°C a l'hivern i 35°C a l'estiu per tal d'evitar pèrdues d'aigua pel temps d'espera i de regulació manual.

2.3. Reciclat de l'aigua

El terreny disposa d'escomesa d'aigua potable, que s'usarà per a ús humà i animal –beguda, higiene humana i d'animals, cuina i neteja de certs materials.

El terreny no disposa de clavegueram per a l'eliminació aigües grises o negres. S'instal·larà una depuradora segons normativa, amb capacitat suficient pel nombre d'habitants equivalent (EH) suficient per al conjunt de personal i usuaris, que s'estima en 25 EH, que cobreix unes 150-200 persones per un ús de no més de dues hores diàries.

Amb l'ús es generen diverses categories d'aigües grises i negres i residus, que són susceptibles de diversos aprofitaments. Algunes d'aquestes aigües poden ser reutilitzades directament per alguns usos, principalment rec, mentre que altres han de ser prèviament depurades o semidepurades.

Al efecte es construirà un dipòsit de recollida d'aigües pluvials amb decantador previ. L'aigua serà filtrada i s'emmagatzemarà en un dipòsit de distribució per al rec o amb el tractament adient per ser usades com aigües grises

	Tractament	Usos alimentaris i higiènics humans	Usos alimentaris i higiènics animals	Rec de jardineria ¹
Potable de subministra	Ús directe	Apta	Apta	No utilitzable
Pluja	Dipòsit	No apta	No apta	Apta
Grises usos humans	Depuradora i dipòsit	No apta	No apta	Apta, amb restriccions
Grises usos animals				
Negres usos humans				
Negres usos animals	Filtre	No apta	No apta	Apta, amb restriccions
Fangs depuradora	Rebuig, eliminació a planta	No apta	No apta	No apta

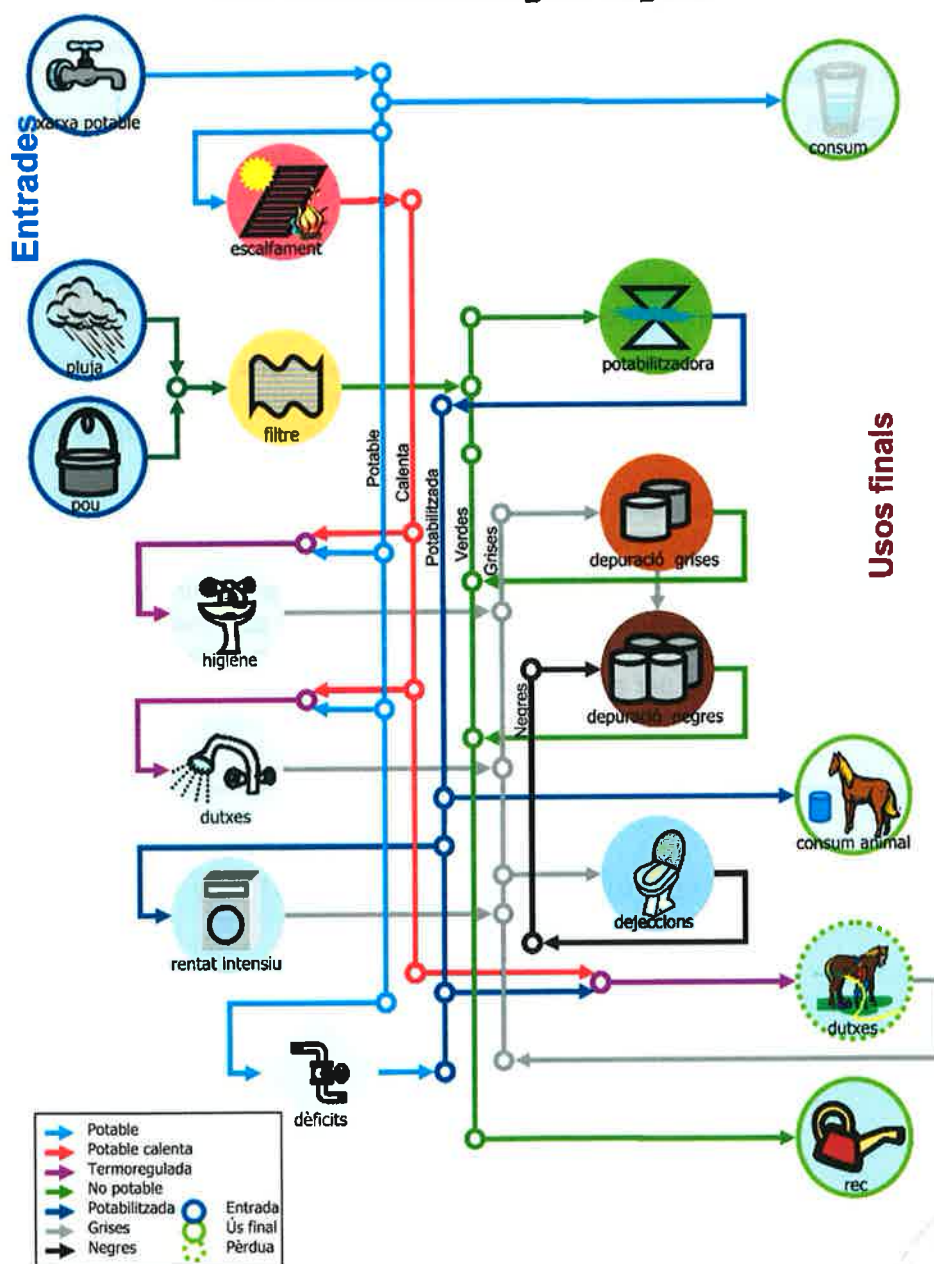
El rec de jardineria té restriccions inferiors al rec de cultius per a consum, especialment si es tracta de rec en profunditat, com per exemple, d'arbrat.

Pel que fa a la minimització del consum d'aigua potable, es realitzarà mitjançant les mesures tècniques habituals, especialment pel control del consum a nivell de lavabos i dutxes però també en el de les dutxes de cavalls.

El dipòsit d'extinció d'incendis es construirà en una segona etapa.

A la figura següent es mostra un esquema funcional de circuit d'aprofitament i reciclat d'aigües adaptat a una hípica. Si bé si s'hi expressa una potabilitzadora i el corresponent circuit d'aigües potabilitzades, no són imprescindibles ja que suposen un escàs aprofitament addicional amb un alt sobrecost d'instal·lació i manteniment.

Circuit de reciclatge d'aigües



Pels abocament d'aigües residuals domèstiques, s'haurà de disposar de la corresponent autorització d'abocaments o d'utilització per a rec, per part de l'Agència Catalana de l'Aigua.

2.4. Il·luminació exterior

La il·luminació exterior serà mitjançant pals o bàculs d'un 4-6 m d'alçada, amb lluminàries direccionals enfocades a terra, amb làmpades de sodi d'alta pressió o, segons l'estudi de costos pertinent, amb les noves làmpades de led de molt baix consum i llarga durada.

És important destacar que la potència lumínica necessària per l'activitat en horari nocturn és molt inferior no ja a la de qualsevol altre instal·lació esportiva, sinó a la normal de carrer. Això és així perquè els cavalls tenen una visió nocturna molt bona i la il·luminació requerida ho és només pels genets. Una luminància de 2-5 lux es considera suficient (per comparació, un carrer ben il·luminat té uns 20 lux, i una nit de lluna plena uns 0.3-0.5 lux).

Amb aquesta consideració, es compleix amb escreix els requeriments mínims de la Llei 6/2001 i el decret 85/2005 en relació a la contaminació lluminosa a Catalunya.

La il·luminació exterior només estarà encesa en el cas de classes nocturnes, cosa que serà especialment necessària les tardes d'hivern

En tot es seguiran les recomanacions de l'Instituto de Astrofísica de Canarias "*Resumen de recomendaciones para la iluminación de instalaciones de exteriores o en recintos abiertos*" (revisió de gener de 2008), que tenen cura de la foscor del cel nocturn com un bé natural a protegir, evitant la contaminació lumínica amb la seva doble conseqüència de pèrdua de qualitat d'observació del cel i d'agressivitat contra la fauna nocturna, especialment insectes voladors. Amb aquest objectiu no s'instal·larà cap làmpada de mercuri d'alta pressió, que atreuen insectes i produeixen reducció de la biodiversitat.

En concret, la zona de la finca mereix la consideració de "zona fosca" en la qual no està recomanada una luminància en el pla vertical a 2-5 lux (intensitat lluminosa de 2500-7500 cd) de 6:00 a 22:00 hores, i superiors a 1 lux (intensitat lluminosa de 500 cd) de 22:00 a 6:00 hores

En el perímetre i camins d'accés a les construccions s'instal·laran lluminàries amb sensors de presència o moviment per tal de mantenir el sistema d'il·luminació amb una activitat mínima.

Malgrat que seria d'aplicació la norma UNE-EN 12193 sobre il·luminació d'instal·lacions esportives, no es considera com a norma de referència perquè està més pensada per l'esport com a esportable, és a dir, està dirigida a garantir la visibilitat dels espectadors més que no pas la visibilitat mínima necessària per a la pròpia pràctica de l'esport.



Centre Hípic 3Aires SL

Annex 2. Estudi d'impacte i integració paisatgística

1. Estudi d'Impacte

La implantació de l'activitat suposarà una modificació de les condicions actuals i tindrà com a conseqüència una alteració de la morfologia del lloc.

L'organització de l'activitat i la seva implantació en el terreny s'ha fet tenint especial consideració als següents aspectes:

1. Els moviments de terres.
2. La integració en el entorn.
3. Respecte per la vegetació existent.
4. Les noves plantacions.
5. Els materials per a les edificacions i la seva integració.
6. Les tanques i límits
7. Les preexistències de murs de pedra seca

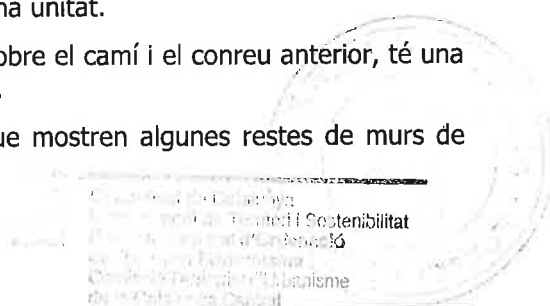
Per cadascun d'aquests apartats s'ha previst un seguit de mesures que tenen com objectius atenuar l'impacte, integrar millor els canvis o fins i tot organitzar noves percepcions i espais que ajudin a definir un nou "paisatge proper".

2. La descripció de l'estat del paisatge: principals components, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge

Principals components.

Podem distingir quatre unitats diferenciades encara que no ben delimitades. Veure plànol I.3. i pàgines 21 a 24 de la memòria.

1. La major part de la finca son camps de conreu de secà destinades esporàdicament a la pastura del bestiar. Té forma de "U" amb els extrems tocant al camí. Es tracta d'un terreny amb poca pendent que queda separat visualment per la segona unitat.
2. Un petit turó de formació més rocallosa que s'eleva sobre el camí i el conreu anterior, té una presència important de pins encara que de poca qualitat.
3. Una zona de bancades amb plantació d'ametllers que mostren algunes restes de murs de pedra seca en els seus desmunts. Veure plànol I.13.



4. Un entorn amb dues variables, al oest restes d'una formació boscosa de pins de poca entitat i la resta un entorn de secà similar al de la finca.

Valors paisatgístics

Les unitats que componen el paisatge de la finca i el proper, no contenen en sí mateixos elements destacables a preservar. Els elements vegetals són de qualitat baixa i tampoc s'aprecien elements edificats rellevants. Tanmateix el seu valor deriva bàsicament en la seva aportació a la homogeneïtzació del conjunt i la formació del damer de traces i colors que donen continuïtat al territori i el caracteritzen.

La visibilitat del paisatge.

El terreny queda visible des del camí de Farreres en que apareix com uns plans que es retallen contra un fons boscos. L'elevació del petit bosquet central dona un punt de vista elevat que permet visionar tot el contorn i alhora permet una fluïdesa visual entre els plans que formen els camps de secà.

Fragilitat del paisatge

El turó és la peça d'ancoratge visual al voltant del que giren la resta de unitats. Els bancals sobre els murs de pedra seca presenten alguns escrostonaments i esllavissades que amb el temps empitjoraran.

3. Les característiques del projecte

Una aposta per la integració en el entorn

S'ha buscat que tots els materials siguin de naturalesa orgànica i que els dos elements més visibles, la seu social i la pista coberta s'integrin el més possible en el paisatge. La seu social s'encasta en el límit del turó arbrat tot respectant la seva configuració actual, s'adapta a la topografia i segueix la base del turó amb un tractament del sostre en acabat vegetal. La pista coberta que per les seves dimensions es molt apreciable, es situa en la part ascendent del terreny perquè quedi contra la massa del bosc posterior i aparegui en situació confrontada a un teló de fons vegetal i verd. La resta de volums són de petites dimensions com es pot apreciar en les il·lustracions que acompanyem i que serveixen de models.

Veure plànol C.2 amb fotomuntatge i imatges amb l'activitat.

4. Criteris d'integració paisatgística

La implantació de l'Hípica es fa amb una gran atenció als temes d'integració al paisatge.

En primer lloc per la convicció personal dels promotors i en segon lloc per la pròpia conveniència de l'empresa que al gaudir d'un entorn natural i de qualitat aporta un valor afegit al de la pròpia activitat i serà un motiu més de promoció.

La proposta d'organització de l'activitat i la seva distribució en la finca s'ha fet tenint especial consideració als següents aspectes:

En cap cas pensem en una hípica que pugui perjudicar el medi ambient ja que aquest és un aspecte imprescindible i força atractiu com per ser merescut de mantenir. No és concebuda la idea d'hípica sense un entorn favorable i amable per a realitzar l'esport de l'equitació.

S'ha de pensar també que el cavall és un animal i com a tal treballarà més còmodament en un entorn natural que no pas en un d'artificial.

És per això que el Centre intentarà mantenir en tot moment el medi natural de què disposa alhora que plantarà prou arbres com per oferir ombra a l'estiu.

5. Mesures correctores d'integració paisatgística

5.1. Els moviments de terres

La implantació de les diferents instal·lacions es planteja amb l'objectiu de que els desplaçaments de terres tant en desmunts com en excavacions siguin les menors possibles a efectes de modificar el menys possible el terreny natural i que es produeixin les menors aportacions o retirades de terres.

Els petits desmunts inevitables en els límits de la pista exterior, no superen els 2m i en la part oest es tracten, aprofitant el pendent per formar unes bancades amb elements de fusta i naturals que permet usar-les com unes grades integrades visualment. L'altre extrem de la pista es resol amb uns talussos vegetals que oculten la depuradora i el dipòsit de pluvials.

5.2. La vegetació existent

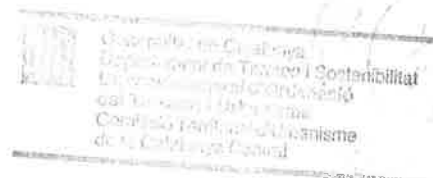
La proposta respecta al màxim la vegetació actual perquè es un bé valuós que es vol preservar i potenciar facilitant la seva conservació i revitalització.

5.3. Les noves plantacions

Per encaixar millor les noves instal·lacions en l'entorn, es proposa la plantació de determinades alineacions que ajudin a formalitzar unes visuals encaminades a proporcionar unes vistes més harmòniques, de vegades fragmentant part de les instal·lacions i de vegades afavorint certes apreciacions que ajudin a visualitzar unes millors proporcions.

Les plantacions seran sempre realitzades amb materials vegetals autòctons propis de la zona perquè s'adaptin millor, creixeran més aviat i quedaran més integrades al conjunt.

L'enjardinament es farà amb planta arbustiva mediterrània de baix consum d'aigua, com romaní, espígol, ginesta, *pistàcia lentiscus*, i també avellaners (*Corylus avellana*). Es plantaran parres verges (*vitis*) a les parets d'algunes edificacions com element de control climàtic i estètic. Es plantaran nombrosos arbres, principalment de fulla caduca, per donar ombra a les pistes i espais oberts del recinte, però també algun de fulla perenne en llocs rellevants com l'aparcament. De fulla caduca s'empraran principalment (però no de forma exclusiva) diverses varietats d'àlbers (*Populus alba*, *nigra*, *canescens*, *trémula*), per la seva ràpida creixença, arç platanoide (*Acer platanoides*), lledoners (*Celtis australis*), til·lers (*Tília platyphyllos*), roure (*Quercus sp*) i pomeres (*Malus sylvestris*). De fulla perenne, alzines (*Quercus ilex*) i garrofers (*Ceratonia síliqua*). No es plantaran matolls tòxics com herba mora, alestes, fenc blanc, olivereta (*Ligustrum vulgare*), herba lombriguera, cua de cavall, lluvia de oro, cicuta (*Conium maculatum*, *Cicuta virosa*), dedalera, hordio, belladona, dulcamara i agrostis palustris ni arbres també tòxics pels animals (baladres, teix i bellota). Pel que fa a les tanques vegetals com ara la de la pista o per limitar zones, s'usaran plantes adequades com el llentiscle (*Pistàcea lentiscus*) o l'aladern de fulla estreta (*Phyrillea angustifolia*) ja que són més resistents i forts que les tanques artificials i protegeixen dels vents i el clima.



5.4. Integració de les edificacions

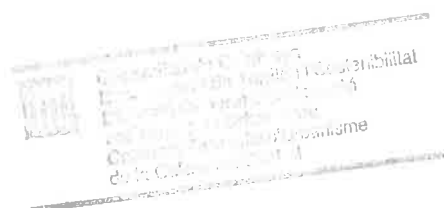
Els materials que s'utilitzaran en la construcció de edificis principals i més visibles, com en les construccions auxiliars o complementàries, seran materials naturals amb un tractament que conservi les seves propietats i ajudi a una lectura clara i ràpida d'integració al lloc. La fusta natural tractada, els elements estructurals i de suport seran metàl·lics i cobertes amb colors adequats al lloc.

L'ús de sistemes prefabricats en la construcció de les edificacions i coberts fa que la major part de les actuacions sobre el territori siguin fàcilment reversibles.

5.5. Les tanques i límits

Seràn de fusta i reixat metàl·lic similar als que utilitzen diferents agents i activitats en les finques properes, que si bé denota la realització d'alguna activitat, permet una naturalització dels límits que l'assimili a qualsevol altre que es realitzi en finques dels entorns.

Veure fotomuntatge i imatges d'encaix en el plànol C.3



Centre Hípic 3Aíres SL

Annex 3. Estudi de mobilitat

1. Justificació

L'article 66.1.g de la Llei d'urbanisme 1/2005 preveu que les figures de planejament urbanístic s'han d'acompanyar d'un estudi de mobilitat sostenible. L'article 68.7 remet a l'article 66 que estableix la documentació necessària que han d'incorporar els Plans de Millora Urbana. El punt *h* especifica que cal incorporar *"la justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible"*.

Malgrat això, el present projecte estaria exclòs de l'esmentat precepte d'acord amb l'article 3 ja que no es tracta d'una implantació singular ni es superen cap dels límits exposats en aquest article.

Si bé no és preceptiu, però, es considera convenient de realitzar un estudi de mobilitat generada per l'actuació urbanística a partir d'una anàlisi de la situació actual i de l'efecte de la nova activitat sobre la mobilitat de l'àmbit, amb l'objectiu de desenvolupar un model de mobilitat mitjançant la minimització de l'impacte sobre la xarxa de transports actual i la potenciació dels medis de transport públic, la potenciació dels vehicles d'alta ocupació (VAO), o l'ús dels modes no motoritzats (peu i bicicletes) garantint la seguretat viària dels diferents modes de transport.

2. Consideracions generals sobre el Pla Especial

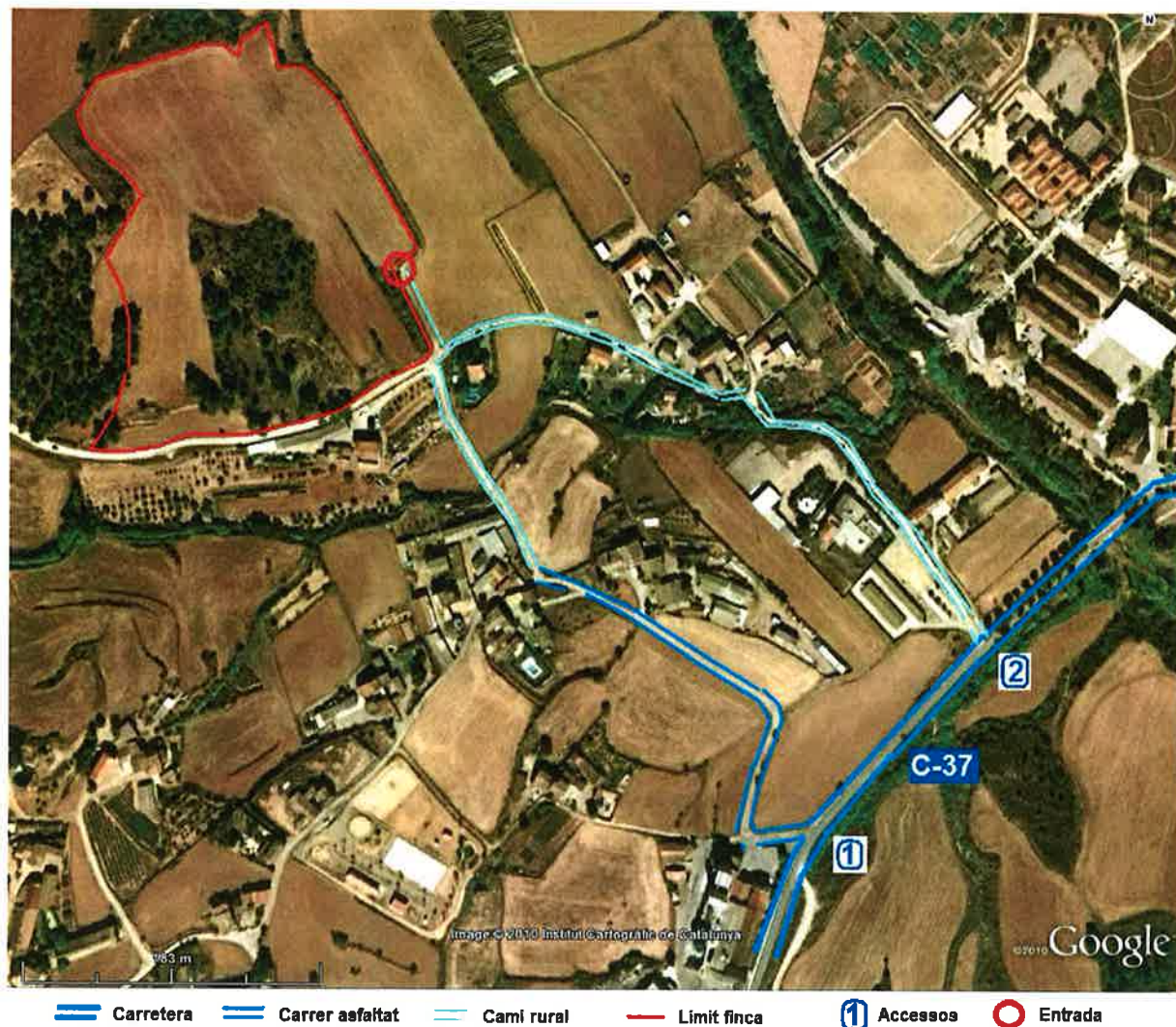
La mobilitat no és un problema significatiu en un projecte com el present, donada l'escàs flux de persones que ha de suportar amb simultaneïtat. Malgrat això, el projecte s'incardina en un context agroforestal especialment sensible. El projecte té relació directa amb l'entorn natural: es tracta d'un Centre en la natura, amb la natura i per la natura, essent aquests aspectes substancials en els seus objectius i motivacions. Per això es té cura de la sostenibilitat dels aspectes de mobilitat de la mateixa manera que es té cura dels aspectes de sostenibilitat pel que fa a intervencions sobre el territori, usos energètics i aigua.

3. Estructura urbana

3.1. Els accessos

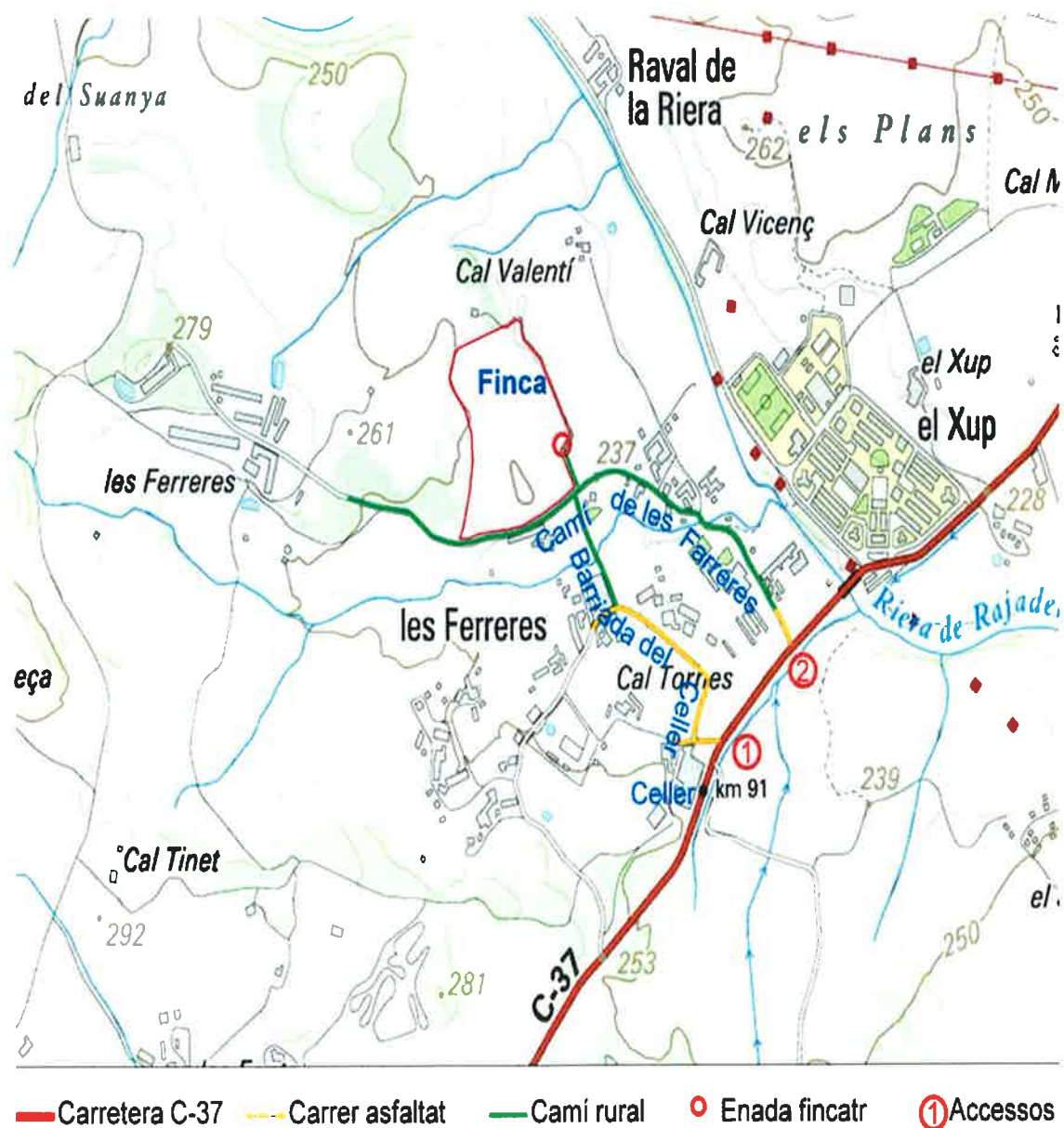
La finca té dos accessos que menen al camí d'entrada, tal com consta grafiat en la següent ortofoto, en la que es mostra en vermell els límits de la finca, en blau clar els camins rurals no asfaltats i en blau més fort els camins i carreters asfaltats.

Departament d'Urbanisme
Direcció General d'Urbanisme
Unitat de Gestió del Territori
C/ València, 100 - 06001 Badajoz
T. 924 22 00 00 - F. 924 22 00 01
www.urbanisme.gob.es



Departament de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Urbanisme
 Direcció General d'Urbanisme
 Direcció General d'Urbanisme
 Direcció General d'Urbanisme

En la següent figura es mostra el detall de la vialitat de la zona.



Accés principal 1

La carretera comarcal per la que s'accedeix és la C-37 de Manresa a Sant Salvador de Guardiola. Hi ha un carrer que surt de la carretera C-37 (km 91,080 aprox) que és l'entrada natural del Celler de Salelles i de la barriada del mateix nom i que discorre asfaltat fins a cal Tomàs, i continua fins al camí de la Granja, just a l'entroncament amb el camí d'accés de la finca.



Ortofoto accés 1: C-37, derivació camí del Celler

Més de la meitat d'aquest carrer és asfaltat, i dona accés a una part de la barriada del Celler. La porció restant està sense asfaltar i connecta pel sud amb el camí de les Farreres, aproximadament en el mateix lloc en que surt un camí veïnal que mena a l'entrada de la finca i continua delimitant-la per llevant.



Accés secundari 2

El camí de les Farreres (o de la Granja) deriva de la mateixa carretera C-37, al km 91,250 i condueix al nucli rural o barriada de les Farreres i a la Granja del mateix nom, passant a peu de la finca, creuant el camí descrit anteriorment.

La carretera té 6 m d'amplada amb voravia pels dos cantons. La derivació al Camí de les Farreres és ampla, oberta i amb perfecte visibilitat, presentant una sortida i entrada sense dificultats.



Ortofoto accés 2: C-37, derivació del camí de la granja

El primer tram del Camí de les Farreres està asfaltat, però de seguida esdevé un camí rural d'uns 5 m d'amplada. Té un estat de conservació i manteniment correcte, perfectament adaptat a la funció que té de camí rural. Permet la circulació en dos sentits de turismes i fins i tot de camions, encara que amb parada d'un d'ells en alguns trams, però amb suficient espai visual per a fer la parada sense problema. Diàriament hi accedeixen camions que transporten material cap i des de les granges al final del camí.

3.2. La mobilitat en transport públic

Per la carretera C-37 passen dues línies d'autobusos: Manresa-el Xup i Manresa-Salelles-Maians-Castellfollit del Boix.

La primera té parada final al barri del Xup, des de la que hi ha 10 minuts exactes caminat fins a la finca. Té un horari que és funcional per a l'activitat del Centre. En dies laborables i dissabtes té intervals de 30 minuts de les 7:30 fins a les 22:00 hores en sentit Manresa-el Xup i de 7:50 a 22:20 hores en sentit contrari. Això la fa útil tant pels usuaris, especialment els joves que no vulguin dependre dels seus pares per anar al Centre, com pels desplaçaments laborals (el personal contractat que més endavant hi pugui haver). En canvi en dies festiu no és tan útil perquè només té viatges al voltant de les 11:00 i les 12:30 hores pel matí, i de 16:00 a 19:00

hores cada hora i de 19:00 a 21:30 hores cada 30 minuts. Amb això, es pot dir que els matins dels festius no queda cobert el servei, però també és un moment de viatges familiars.

La línia Manresa-Castellfollit del Boix és menys útil perquè només funciona de dilluns a divendres i només té tres viatges en sentit Manresa-Castellfollit, al voltant de les 8, les 15 i les 20 hores, i dos viatges en sentit contrari a les 8:30 i 21 hores aproximadament. Té parada a Salelles, essent el trajecte restant a peu d'uns 20 minuts per carretera, no essent un itinerari recomanable per a vianants.

3.3. La mobilitat en vehicle privat

3.3.1. Automòbil

L'experiència de centres semblants, i en general de les anomenades activitats extraescolars, sovint suposen la col·laboració entre les famílies per minimitzar la mobilitat mitjançant el repartiment de dies per acompanyaments col·lectius. Aquest fet serà especialment promogut pel propi Centre, que també podrà oferir sistemes de transport per a petits grups, dins de la legislació aplicable al respecte.

3.3.2. Motocicleta i ciclomotor

De ben segur, alguns nois i noies en edats adequades aniran al centre amb vehicles motoritzats de dues rodes. La carretera i el camí ofereixen una seguretat perfectament adequades.

3.3.3. Bicicleta

Les distàncies des de Manresa i des de Sant Salvador de Guardiola al Centre es poden recórrer perfectament en bicicleta, encara que és prou llarga com perquè aquest no sigui un medi d'elecció. En qualsevol cas, es comptarà amb espai i medis per aparcar bicicletes amb seguretat, d'acord amb l'annex II del Decret 344/2006 de mobilitat generada.

3.3.4. Recorreguts per a vianants

Difícilment s'arribarà a peu al Centre, excepte el veïns més immediats que en siguin usuaris, especialment del nucli rural de les Farreras i del barri del Xup. No hi ha cap requeriment específic per l'accés de vianants al Centre, donada la pacificació dels camins rurals que hi menen.

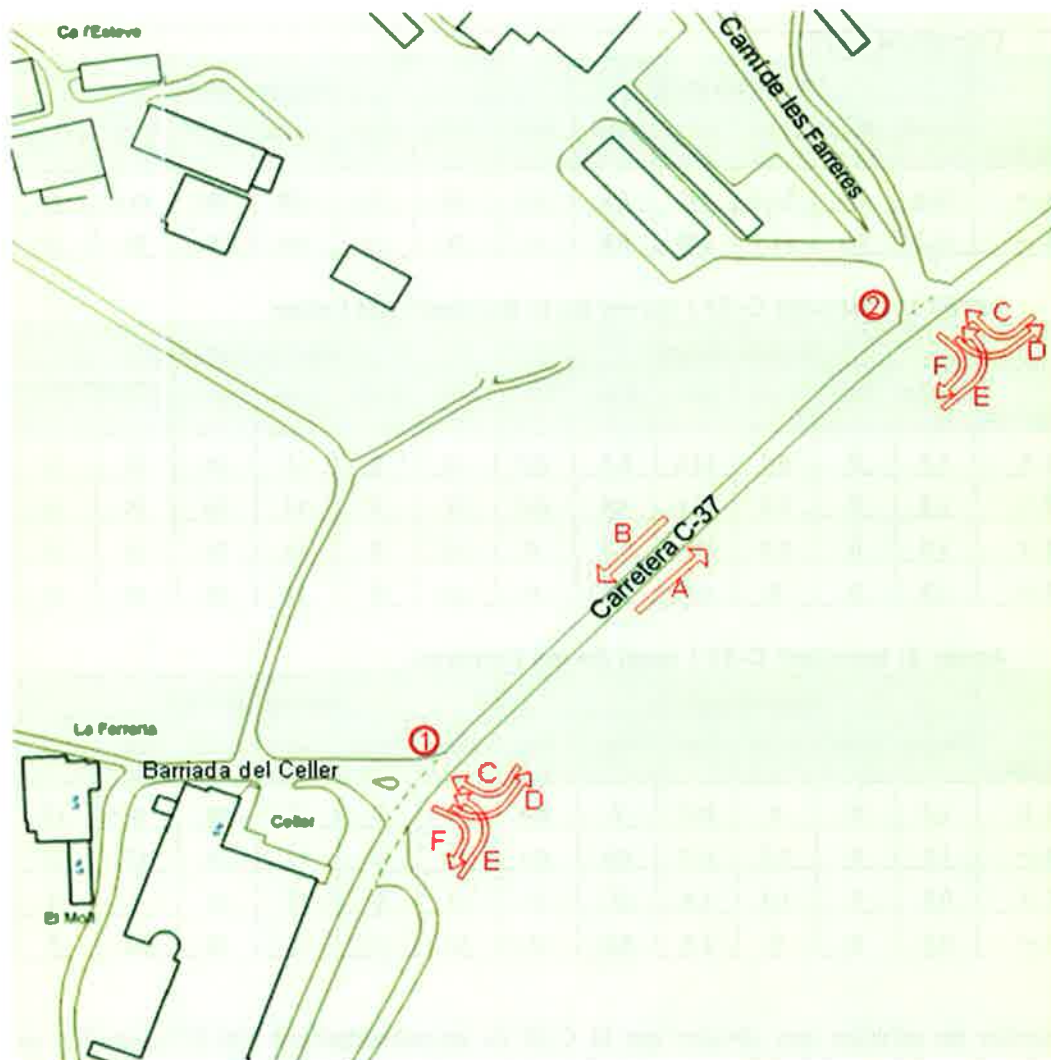
En tot cas, la pròpia instal·lació del Centre, així com la xarxa de camins rurals que l'envolta són idonis per al passeig dels usuaris o acompanyants que acudeixin al Centre.

4. Estudi del trànsit actual

S'ha fet un comptatge aproximat de la circulació dels diferents tipus de vehicles a les dues cruïlles que donaran accés al futur centre hípic, comptant tant els vehicles que circulen per la carretera com els que entren o surten del camí cap aquesta. El comptatge s'ha realitzat manualment en intervals de 5 o 10 minuts cada hora durant les hores d'afluència dels futurs usuaris del Centre.

En el següent esquema es mostren els dos accessos, amb la llegenda de les diferents maniobres:





A la taula següent es mostren els períodes als quals s'han realitzat els treballs de camp.

Dia	Setmana	Accés 1		Accés 2	
		inici	final	inici	final
2009-03-28	dissabte	10:10	10:15	10:00	10:05
2009-03-28	dissabte	11:10	11:15	11:00	11:05
2009-03-28	dissabte	14:15	14:20	14:05	14:10
2009-03-29	diumenge	12:10	12:15	12:00	12:05
2009-03-29	diumenge	14:15	14:20	14:05	14:10
2009-03-31	dimarts	10:30	10:35	10:20	10:25
2009-03-31	dimarts	11:00	11:05	10:50	10:55
2009-03-31	dimarts	12:55	13:00	12:45	12:50
2009-03-31	dimarts	17:20	17:25	17:10	17:15
2009-03-31	dimarts	18:10	18:15	18:00	18:05
2009-04-01	dimecres	18:00	18:05	15:55	18:00
2009-04-01	dimecres	19:15	19:20	19:05	19:10
2009-04-02	dijous	09:55	10:00	09:45	09:50
2009-04-02	dijous	11:05	11:10	11:05	11:10
2009-04-02	dijous	17:15	17:20	17:15	17:20
2009-04-04	dissabte	10:55	11:00	10:55	11:00
2009-04-04	dissabte	12:10	12:15	12:10	12:15
2009-04-05	diumenge	10:25	10:30	10:25	10:30
2009-04-05	diumenge	17:35	17:40	17:35	17:40

Universitat de Girona
Departament de Geografia i Sostenibilitat
Els treballs de camp i observació
del territori i el paisatge
Observació i registre d'organisme
de la vegetació i flora

Els resultats del comptatge es mostren en la taula següent.

Carretera C-37

Maniobra	Mitjana (veh/h)						Màxims (veh/h)						Mitjana	Màxim
	Camions	Busos	Furgos	Turism.	Motos	Bicis	Camions	Busos	Furgos	Turism.	Motos	Bicis	Vehicles motoritzats (veh/h)	
A →	12.0	2.5	50.5	299	8.2	1.3	36	12	108	552	36.0	12	372	624
B ←	12.6	2.5	51.5	308	8.8	0	36	12	108	564	60	0	382	600

Accés 1: trencant C-37 i carrer de la Barriada del Cellar

Maniobra	Mitjana (veh/h)						Màxims (veh/h)						Mitjana	Màxim
	Camions	Busos	Furgos	Turism.	Motos	Bicis	Camions	Busos	Furgos	Turism.	Motos	Bicis	Vehicles motoritzats (veh/h)	
C ↑	1.9	0	0.6	12.6	6.3	0.6	12	0	12	24	24	12	21.5	48
D ↘	1.9	0	2.5	15.8	4.4	0.6	12	0	12	36	24	12	24.6	48
E ↓	1.9	0	1.3	10.1	1.9	0	12	0	12	24	12	0	15.2	36
F ↙	1.3	0	0	6.9	3.2	0	12	0	12	36	24	0	12.6	48

Accés 2: trencant C-37 i camí de les Ferreres

Maniobra	Mitjana (veh/h)						Màxims (veh/h)						Mitjana	Màxim
	Camions	Busos	Furgos	Turism.	Motos	Bicis	Camions	Busos	Furgos	Turism.	Motos	Bicis	Vehicles motoritzats (veh/h)	
C ↑	1.3	0	0	10.7	0	0.6	12	0	0	48	0	12	12.0	48
D ↘	1.3	0	2.5	12.6	0.6	0.6	12	0	12	36	12	12	17.1	36
E ↓	0.6	0	1.3	1.9	0	0	12	0	12	12	0	0	3.8	24
F ↙	0.6	0	0	2.5	0.6	0	12	0	0	12	12	0	3.8	12

El nombre de vehicles que circulen per la C-37 és aproximadament 600-625 vehicles en els períodes de màxima demanda, emprant únicament entorn al 50% de la capacitat de la via (1.200 veh/h).

Aquesta demanda de la xarxa principal combinada amb els moviments d'entrada o sortida als vials d'accés del futur centre hípic suposa que les dues cruïlles presentin en hora punta nivells de servei B-C.

Es pot afirmar així que la infraestructura viària existent té capacitat sobrant per canalitzar els fluxos vehiculars actuals, permetent increments de fins a 60 vehicles/hora en els moviments d'entrada o sortida de la xarxa de camins que donen accés a l'àmbit d'estudi.

5. Mobilitat generada i necessitat d'aparcament

D'acord amb l'annex 1 del Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, s'estudia la mobilitat generada utilitzant el càlcul més desfavorable, basant-se en que cada usuari acudirà al Centre en vehicle privat utilitzat per una sola persona. En ser nens el major nombre d'usuaris, aquest vindran acompanyats, però això no compta a efectes de mobilitat, ja que continuarà suposant un vehicle per usuari real, encara que els cotxes estiguin ocupats, generalment, per dues persones.

L'estimació es basa en un màxim amb el Centre funcionant amb la seva màxima potencialitat, malgrat que aquesta no s'assolirà fins passats uns anys.

El present estudi s'ha realitzat amb la col·laboració de l'empresa
 S'ha realitzat el present estudi amb la col·laboració de l'empresa
 S'ha realitzat el present estudi amb la col·laboració de l'empresa
 S'ha realitzat el present estudi amb la col·laboració de l'empresa

La unitat d'activitat del Centre són les "classes" d'hípica. Aquestes no es poden donar a un nombre superior de 6 alumnes simultàniament, i per la capacitat total, es podrien arribar a donar unes tres classes simultànies. Així mateix, podrien també utilitzar el Centre simultàniament un nombre de propietaris de cavalls en pupil·latge al voltant de la mitja dotzena (estimació a l'alta). La durada de les classes es compta d'una hora, encara que sol ser superior perquè els alumnes i usuaris es solen entretenir amb la preparació de l'animal o simplement estant en el Centre o fent classes teòriques.

Això fa una assistència màxima deguda a l'activitat principal d'hípica de 24 persones simultànies en un hora. No es creu adequat fer el promig d'aquesta quantitat al llarg de cada hora i afirmar que això suposa al voltant d'un vehicle cada 2.5 minuts perquè és possible que hi hagi una certa concentració per les tardes de dies laborables a l'hora de sortida de les Escoles, que es podria estimar en uns 15 vehicles en uns 20 minuts.

L'entrada dels productes pels cavalls (fenc, alfals, palla, serradures, etc), així com la retirada dels fems, poden suposar la circulació d'un camió de mig tonatge cada 15 dies, i per tant no presenta cap exigència específica, tenint en compte que diàriament el camí de les Farreres és utilitzat per la granja de les Farreres.

5.1. Mobilitat generada en un dia tipus

De l'anàlisi de l'activitat es desprèn una mobilitat generada addicional màxima de 112 vehicles dia, distribuïts en períodes temporals en què la mobilitat per motius "comercials" i d'ocupació laboral ja està disminuït: la sortida de les Escoles i els migdies i vespres, així com en dissabtes i festius.

5.2. Mobilitat generada en períodes punta

Aquesta circulació es concentrarà a l'horari immediatament posterior a la sortida de les Escoles, en què hi podrà haver un pic de 24 vehicles en una hora.

5.3. Necessitat d'aparcament

El nombre màxim de vehicles en un moment donat, durant l'activitat ordinària podria ser, estimant a l'alta, de 18 vehicles d'usuaris de l'hípica en dies ordinaris.

Extraordinàriament, en festius que hi hagi concursos intercentres, que no tindran més de 20 participants, es poden concentrar fins a 60 vehicles (estimació molt a l'alta).

El nombre de places que es plantegen no és estrictament definit, ja que malgrat que la zona destinada a aparcament està ben definida i estarà rigorosament ordenada, pel seu caire especialment "naturalitzat" tindrà una capacitat superior a l'aparent.

El nombre d'aparcament previstos supera amb escreix els mínims exigits per la legislació i les diferents figures de planejament per a les diferents activitats que es desenvoluparan al Centre.

Tot l'aparcament estarà a l'interior de la finca, no preveient en cap cas que sigui necessari l'aparcament de vehicles en els camins d'accés ni als voltants. Aquest és un aspecte especialment rellevant.

5.4. Mobilitat amb semovent: el passeig a cavall

Aquest és un aspecte complementari i específic de la implantació que es proposa. En ocasions, els usuaris del Centre Hípic sortiran del recinte, bé individualment o en grup per a la realització de passejos i excursions pels entorns. El Camí de la Granja és la principal via d'accés a cavall, però també el camí perpendicular a aquest (sense nom) que és el límit de la finca ocupada per la banda est, que en direcció nord condueix als espais agrícoles i boscos, amb la seva pròpia

xarxa de camins. Les sortides es realitzaran principalment en dissabtes i diumenges, en que el Camí de la Granja no té circulació industrial.

El Centre donarà informació i educarà sobre la circulació a cavall per camins amb coexistència de tràfic de persones i vehicles. Els principis són del tot semblant a la circulació de bicicletes, principalment pel que fa a la formació en filera i no en bateria. També és important que en aquest tipus de camins no es circuli al galop, sinó només al pas o trot quan hi hagi bona visibilitat.

És preferible que els cavalls trepitgin sòl de terra i no pavimentat. El pas de cavalls per camins no pavimentats els malmet en un ordre entremig de com ho fan les bicicletes i els automòbils de turisme; per això serà convenient que el Centre col·labori en el manteniment de la xarxa de camins rurals, cosa que s'ha d'entendre com una avantatge pel què suposa de millora del medi rural.

6. Impacte de la mobilitat generada sobre les xarxes de transport

L'anàlisi de mobilitat generada per la nova hípica determina que els diferents modes concentraran un volum de demanda total de 112 vehicles al dia.

Aquesta demanda pot ser assimilada per l'oferta de transport actual garantint uns bons nivells de servei:

Mobilitat en vehicle privat: L'increment de 24 vehicles en hora punta pot ser assimilat per qualsevol dels 2 punts d'accés sense superar un nivell de servei C, lluny de la capacitat màxima de la xarxa viària actual (Nivell de Servei E) i garantint la fluïdesa del trànsit una vegada es consolidi la nova activitat.

Mobilitat en transport públic: L'oferta existent d'autobús a l'entorn de la futura hípica i la limitada demanda de mobilitat prevista en aquest mode i associada a la seva activitat fan que el servei actual resti adequat en un futur.

Mobilitat en modes no motoritzats: Com ja s'ha comentat al capítol d'estructura urbana la xarxa actual garanteix l'accés segur a peu i en bicicleta a l'àmbit d'estudi.

7. Principis d'igualtat de gèneres

D'acord amb l'article 10 del decret 344/2006, "*s'han d'utilitzar indicadors de gènere quantitius i qualitius que permetin l'estudi de la mobilitat de les dones i del seu accés al vehicle privat, a peu, en bicicleta i transport públic*".

Cal destacar que la idiosincràsia de l'esport de l'hípica fa que sigui seguit més per dones/nenes que per homes/nens. Hi ha controvèrsia sobre les raons d'aquest fet, però en qualsevol cas la realitat és aquesta.

Adicionalment, les activitats extraescolars d'infants que per la seva edat han de ser acompanyats, generalment ho són més per les mares que no pas pels pares. També aquesta és una realitat que no analitzem ni jutgem aquí, però amb la que cal comptar-hi.

Ni d'una ni de l'altra especificitat hi ha dades quantitatives, però aquest fet no sembla necessari degut a que, com s'exposa, no hi ha diferències qualitatives.

Malgrat aquestes dues constatacions, la mobilitat exterior no presenta en aquest projecte cap diferència ni especificitat de gènere. En tot cas, la mobilitat per l'interior de la finca té previst accessos i circulacions practicables amb cotxets d'infants, cosa que, d'altra banda, cal considerar que tampoc no és específic de gènere malgrat que també aquí sigui aquest un element més utilitzat per les dones que pels homes.



Per tant, cal concloure que si bé hi ha diferències quantitatives pel que fa a la proporció de sexes entre els usuaris, es considera que en el context social, econòmic i cultural del Pla Especial, la qüestió de gènere no aporta diferències qualitatives respecte a l'avaluació de la mobilitat obligada. Són d'aplicació els estàndards determinats en l'annex 1 del Decret 344/2006.

8. Principis d'accessibilitat general

Tots els accessos des de l'exterior, les vies i els espais interiors i les edificacions de les instal·lacions del Centre es projectaran i executaran segons els criteris d'accessibilitat, sense barreres arquitectòniques ni físiques, i amb medis facilitadors per a l'ús de les instal·lacions per persones de mobilitat reduïda (PMR).

Cal tenir present que aquest és un aspecte especialment cuidat pel Centre, ja que entre els seus objectius està l'actuació amb persones, especialment infants, amb discapacitats físiques de diferents nivells que afecten a la capacitat per la mobilitat personal, amb discapacitats sensorials com ceguesa i sordesa, i amb discapacitats psíquiques, com autisme o síndrome de Down, entre d'altres.

Per l'equip redactor

Clara Gaya i Casamitjana.

Llicenciada en Ciències ambientals.

Col·legi d'Ambientòlegs de Catalunya. Col·legiada núm. 978

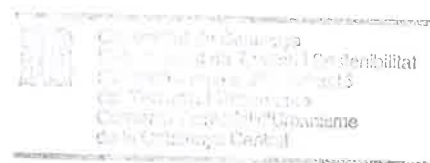


AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el **19 JUL. 2012**

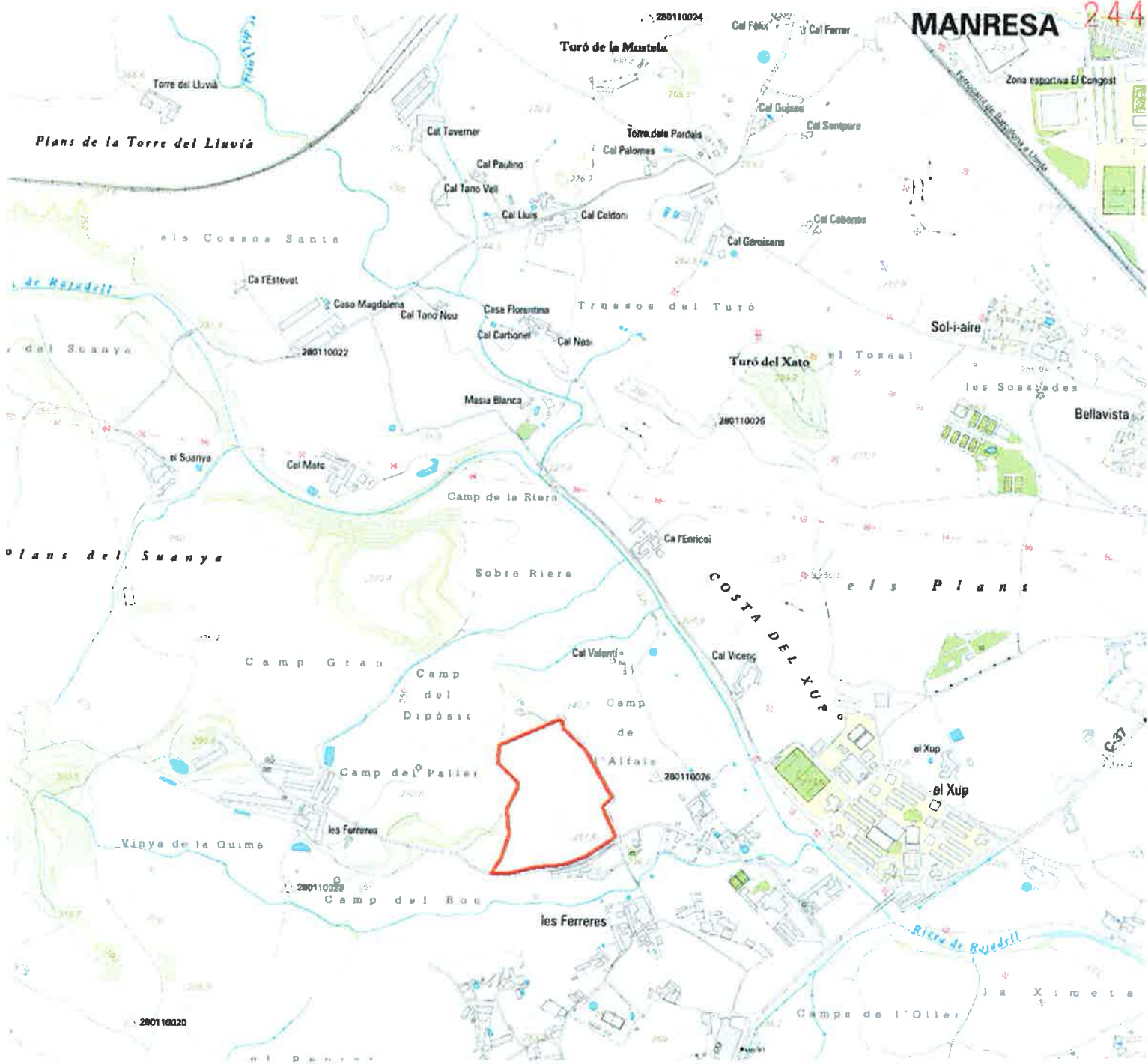
No certifico.

El secretari general,



F. Plànols

Comissió de Qualitat
 Institut per a l'Impuls Sostenibilitat
 Departament d'Indústria i Comerç
 del Territori i Infraestructures
 Certificació per al Sistema
 de la Catalunya Central



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

Aprovat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Catalunya
 Central en sessió de
 l'acordada la seva publicació a l'efecte
 d'execució en sessió de

La secretaria

Teresa Mestres i Carrancà

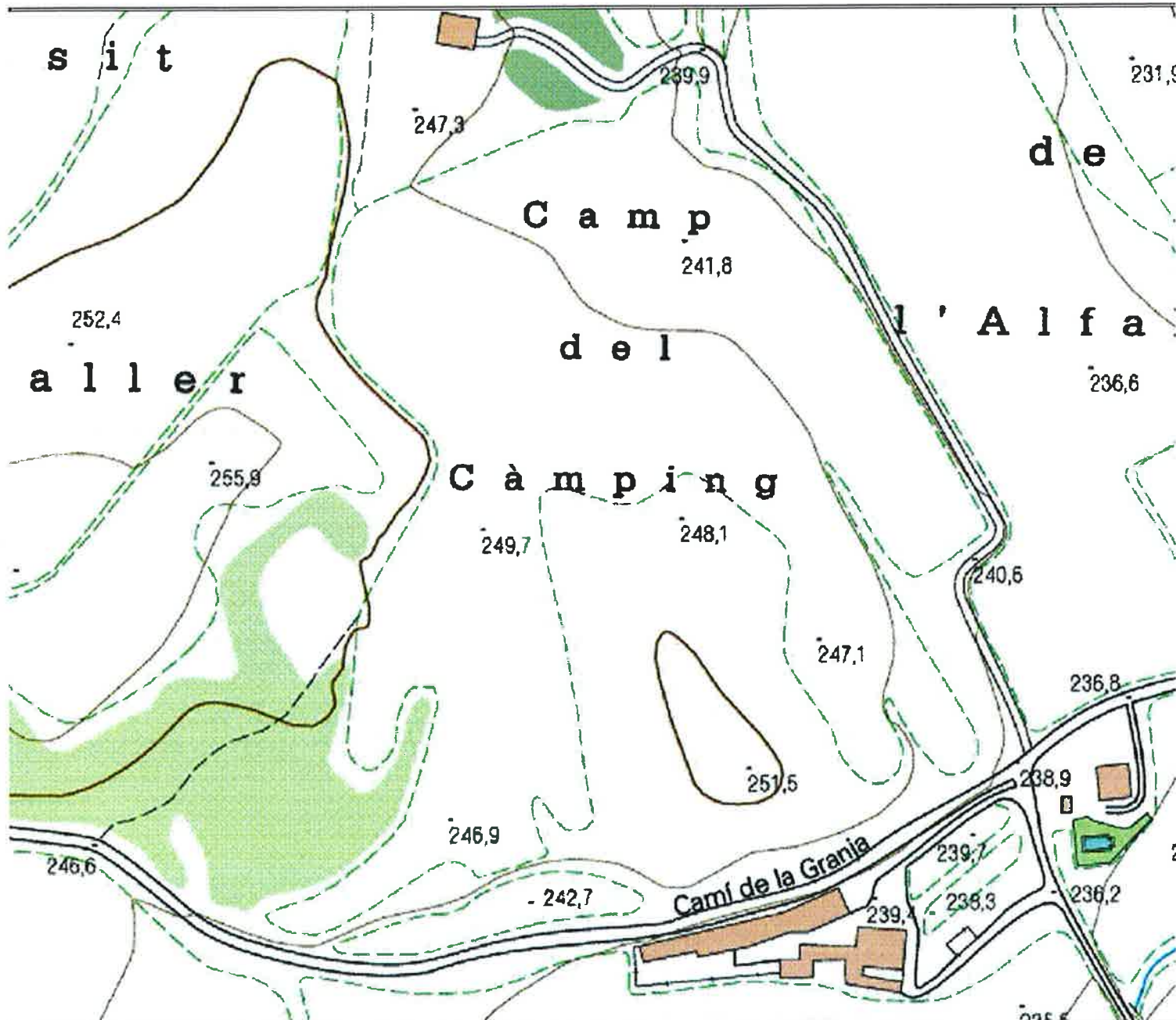
25 OCT. 2012

AJUNTAMENT DE MANRESA
 APROVAT PEL PLE DE LA
 CORPORACIÓ AMB LA
 MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el 19 JUL. 2012

Ho certifico. El secretari general,





Institut Cartogràfic de Catalunya
Full: 280-110
Arxiu: bt5mv20f280110tr04
el Xup
maig 2006
Corbes de nivell: 5 m

ICC Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Generalitat
Central en sessió de 25 MAIG 2012
i acordada la seva publicació a l'Oficina
d'executivitat en sessió de 25 OCT. 2012
La secretària
Teresa Rodríguez i Carrancà

AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el 19 JUL. 2012

Ho certifico. El secretari general,





Institut Cartogràfic de Catalunya
Full: 280-110
Arxiu: of5mv50sd0f280110ss0r051
el Xup
juny 2007



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 25 MAIG 2012
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de 25 JUNY 2012

La secretària
Teresa M. Carrancà
Teresa M. Carrancà i Carrancà



AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el 19 JUL. 2012

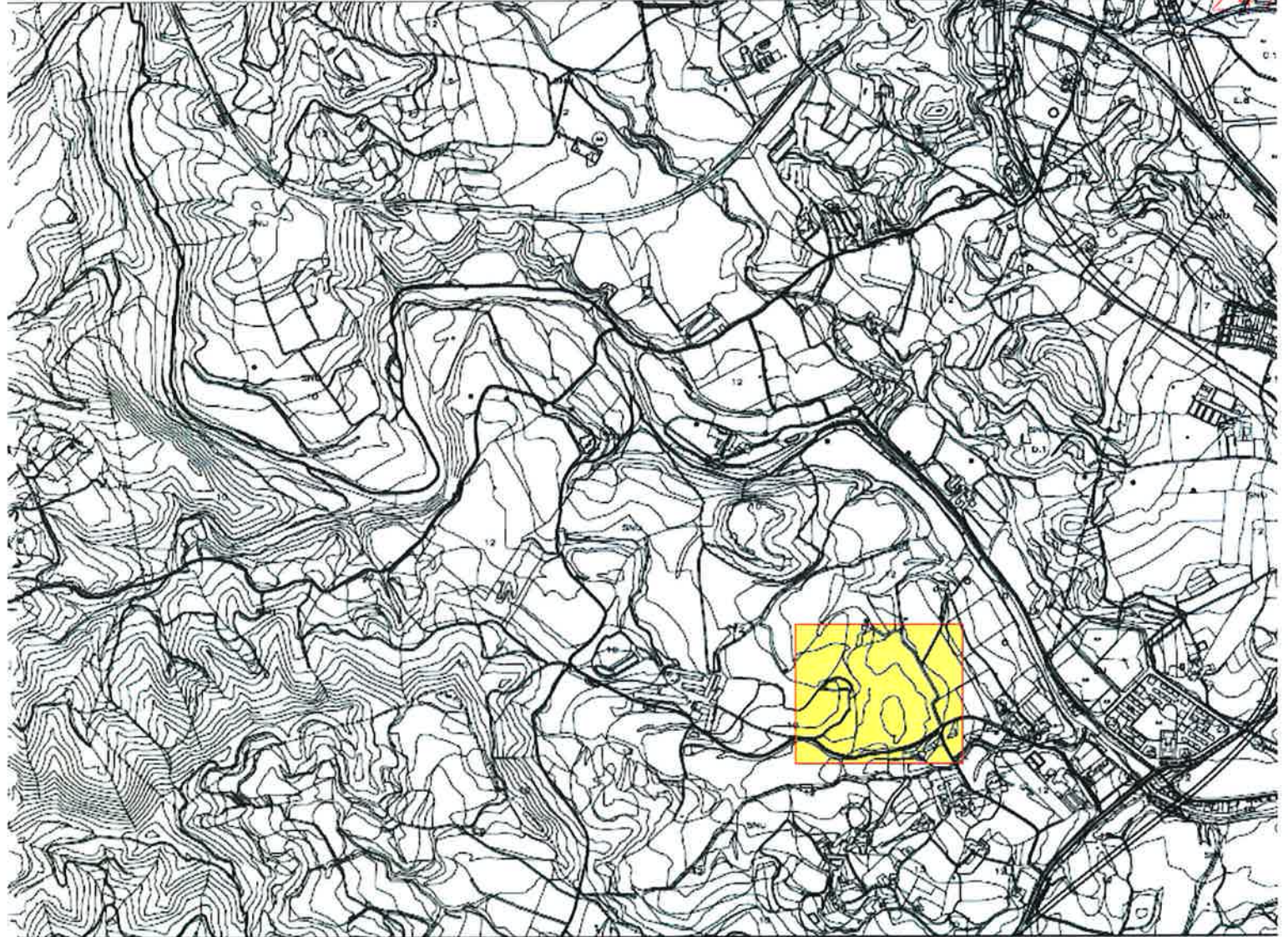
Ho certifico.

El secretari general,

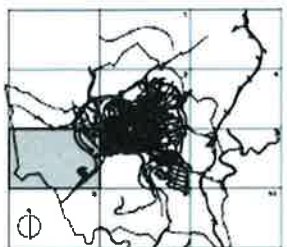


CENTRE HÍPIC
TRES AIRES, S.L.
Admin: ROSER GAYA I VALLS

EQUIP REDACTOR:
J.B.E. ARQUITECTES ASSOCIATS S.L.
Mallorca 336 4° 2" 08037 Barcelona e-mail: jbarba@coac.net



SINTESE		QUALIFICACIÓ DEL SÒL		SISTEMES	
		SÒL URBÀ			
	SUI SUIA SUIA SUIA	SÒL URBÀ		A. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	
		SÒL URBÀ		B. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	
		SÒL URBÀ		C. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	
		SÒL URBÀ		D. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	
		SÒL URBÀ		E. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	
		SÒL URBÀ		F. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	
		SÒL URBÀ		G. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	
		SÒL URBÀ		H. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	
		SÒL URBÀ		I. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	
		SÒL URBÀ		J. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	
		SÒL URBÀ		K. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	
		SÒL URBÀ		L. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	
		SÒL URBÀ		M. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	
		SÒL URBÀ		N. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	
		SÒL URBÀ		O. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	
		SÒL URBÀ		P. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	
		SÒL URBÀ		Q. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	
		SÒL URBÀ		R. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	
		SÒL URBÀ		S. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	
		SÒL URBÀ		T. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	
		SÒL URBÀ		U. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	
		SÒL URBÀ		V. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	
		SÒL URBÀ		W. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	
		SÒL URBÀ		X. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	
		SÒL URBÀ		Y. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	
		SÒL URBÀ		Z. PERMUTACIÓ DE SÒL URBÀ	



PLA GENERAL DE MANRESA
PLA GENERAL
ABRIL 1997
PLA GENERAL
A-5
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORI

Pla General de Manresa
Text refós abril 1997
Plànol d'ordenació

Classificació del sòl. Estructura general i orgànica del territori

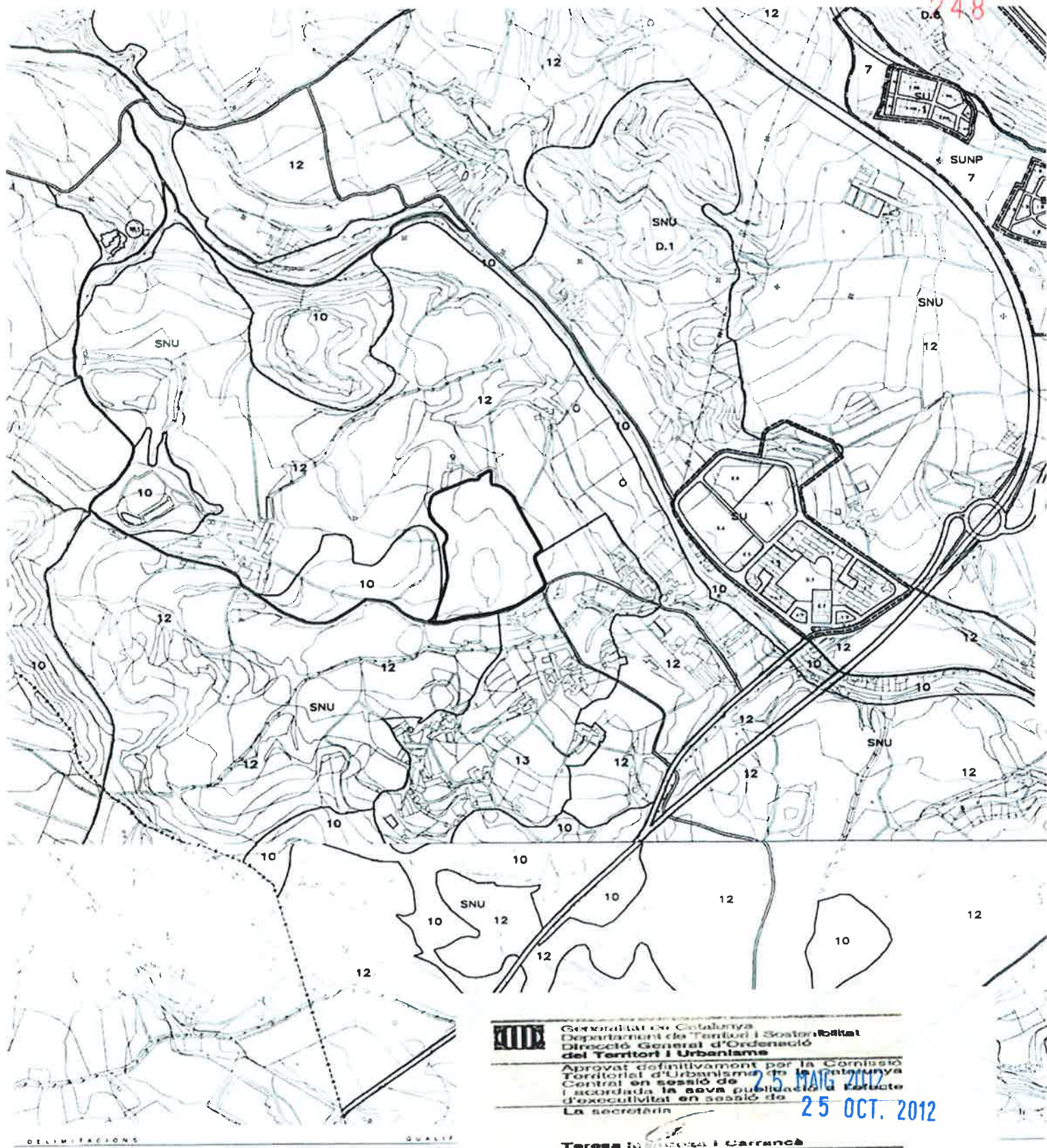
Ajuntament de Manresa.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya en sessió de 25 MARÇ 2012 i acordada la seva publicació i efecte d'executivitat en sessió de 25 OCT. 2012
La secretària
Teresa Martínez i Carrancà

AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA CORPORACIÓ AMB LA MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el 19 JUL. 2012

Ho certifico. El secretari general,



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 25 OCT. 2012 i acordada la seva publicació a l'Butlletí d'Executivitat en sessió de 25 OCT. 2012
 La secretària
Teresa Llorens i Carrancà

Pla General de Manresa
 Text refós abril 1997
 Plànol d'ordenació

Classificació del sòl. Estructura general i orgànica del territori
 Ajuntament de Manresa.

ÀMBIT HÍPIC I ESCOLA EQUITACIÓ

AJUNTAMENT DE MANRESA
 APROVAT PEL PLE DE LA CORPORACIÓ AMB LA MAJORIA LEGAL ESTABLERTA
 el 19 JUL. 2012
 Ho certifico. El secretari general.

LEGENDA:

- 1. TERME MUNICIPAL
- 2. SÒL URBÀ
- 3. SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT
- 4. SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT
- 5. SÒL NO URBANITZABLE
- 6. SISTEMA GENERAL
- 7. ZONA GENERAL DE SÒL URBÀ I URBANITZABLE
- 8. ZONA DE SÒL NO URBANITZABLE
- 9. ELEMENTS DE CALEIX D'INVENTARI EN SNU
- 10. CAMINS I RECORDIUS EN SNU
- 11. RESERVA REGIONAL
- 12. PROTECCIÓ AGRÍCOLA
- 13. NUCLEU RURAL
- 14. INFRAESTRUCTURES SUPORT A LES COMUNICACIONS
- 15. APARCAMENTS
- 16. CENTRAL DE REFRIGERACIÓ
- 17. ESTACIÓ D'AUTOMÒBILS
- 18. INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS
- 19. SERVEIS TÈCNICS
- 20. SERVEIS MEDIOAMBIENTALS
- 21. ESPAIS LLIBRES
- 22. GRAN PÀRK
- 23. PÀRK URBÀ
- 24. PLACES I JARDINS URBANS
- 25. PÀRK DEL CARDENER
- 26. PÀRK PARADISIAC
- 27. EQUIPAMENTS
- 28. SUPRAMUNICIPAL
- 29. EDUCATIU
- 30. ESPORTIU
- 31. SANITARI-ASSISTENCIAL
- 32. CULTURAL
- 33. DE BARRI
- 34. SERVEIS PÚBLICS I ADMINISTRATIS
- 35. APARCAMENT I MERCAT
- 36. ESPORTIU I DE LLEURE
- 37. DE BARRI
- 38. DOTACIONS PRIVADES

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC. CENTRE HÍPIC I ESCOLA D'EQUITACIÓ "TRES AIRES"

setembre 2011



CENTRE HÍPIC
TRES AIRES, S.L.
 Admin: ROSER GAYA I VALLS

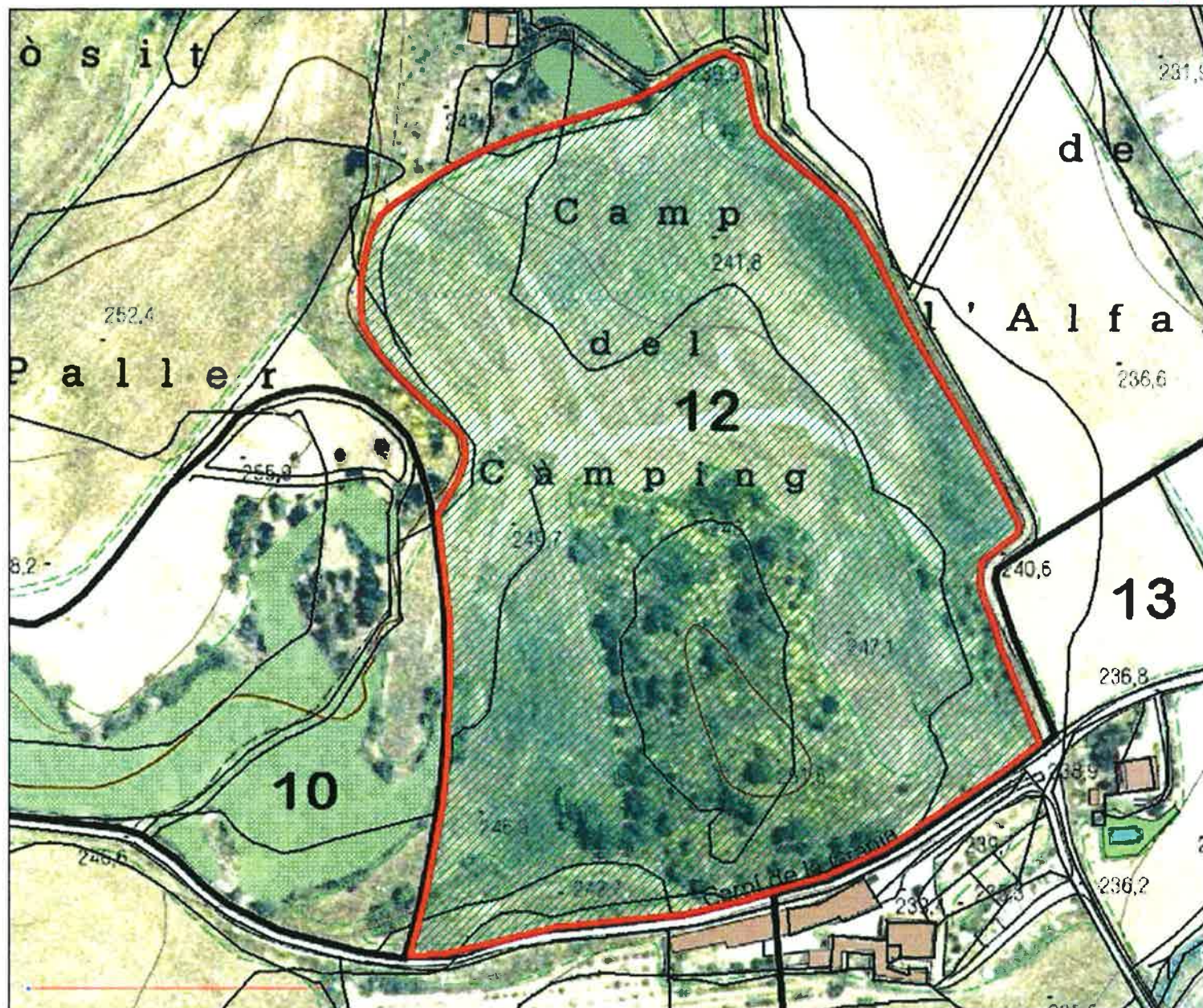
EQUIP REDACTOR:
J.B.E. ARQUITECTES ASSOCIATS S.L.
 Mallorca 336 4º 2ª 08037 Barcelona e-mail: jbarba@coac.net

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

PLA GENERAL MANRESA: CLASSIFICACIÓ

1.5

Escala 1:10.000 (A4) 0 100 200 500m



Superposició 1:2.000
Ortofoto
Topogràfic
Pla General de Manresa

Sòl no urbanitzable
10. Reserva ecològica
11. Protecció agrícola
12. Agrícola
13. Nucli rural

— Límit ocupació
Superfície d'ocupació:
4.5240 Ha aproximadament

 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'acta
d'executivitat en sessió de
La secretària

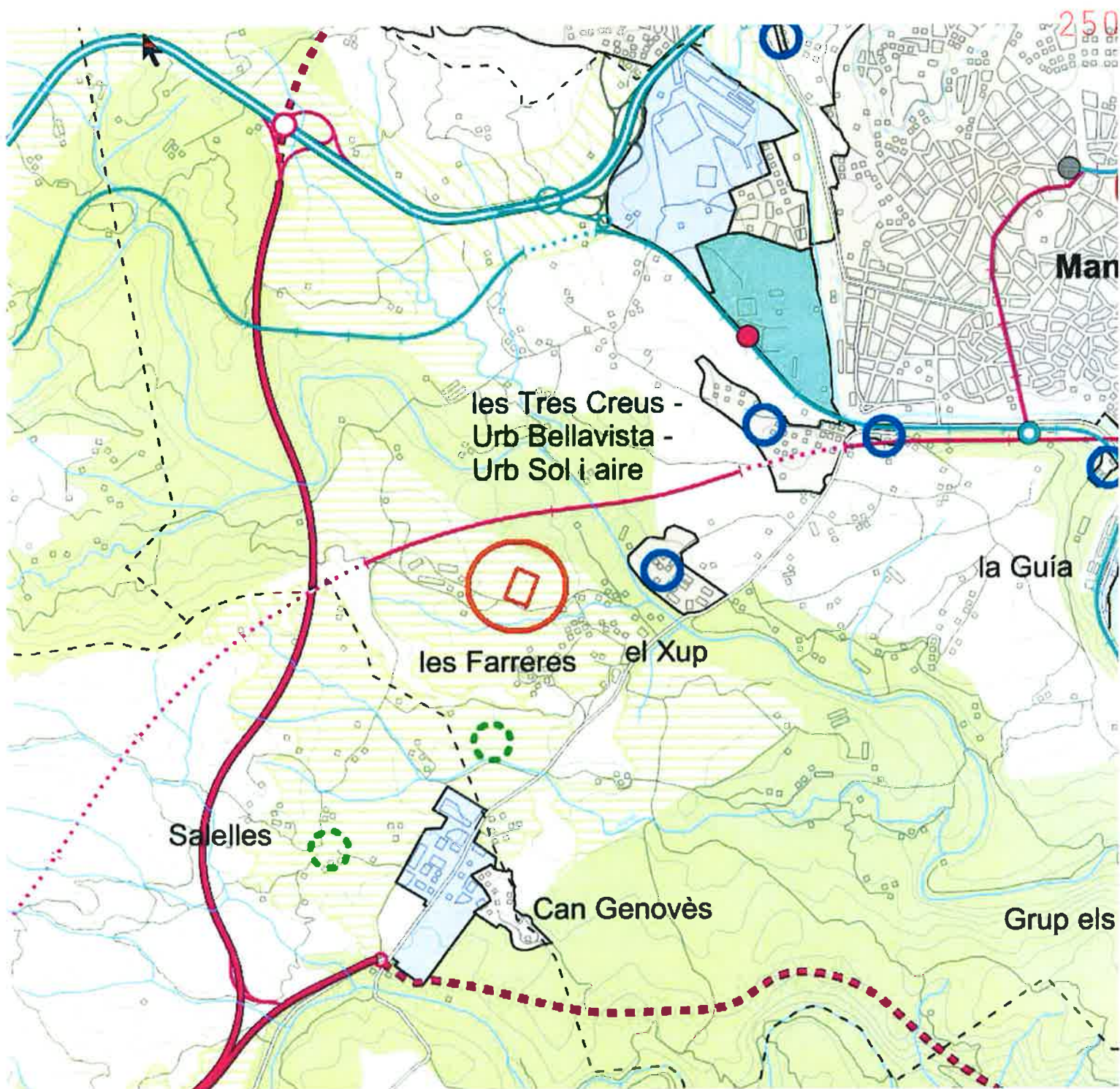
Teresa Llorens i Carranca

 **AJUNTAMENT DE MANRESA**
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el **19 JUL. 2012**

Ho certifico. El secretari general,





Pla Territorial Parcial de les Comarques centrals

SISTEMA D'ESPÀIS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL

SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL

- Sòl de protecció especial
- PEIN i Xarxa Natura 2000
- Límit de Pla especial Guàrdia - Savassona

SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL

- Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic
- Sòl de preservació de corredors d'infraestructures
- Sòl de potencial interès estratègic
- Sòl de riscos i afectacions

SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA

Localització aproximada de la finca

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya en sessió de data 25 MAIG 2012 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de data 25 OCT. 2012.
La secretària
Teresa M. G. i Carrancà

NTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

19 JUL. 2012

Ho certifico. El secretari general,

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC. CENTRE HÍPIC I ESCOLA D'EQUITACIÓ "TRES AIRES"

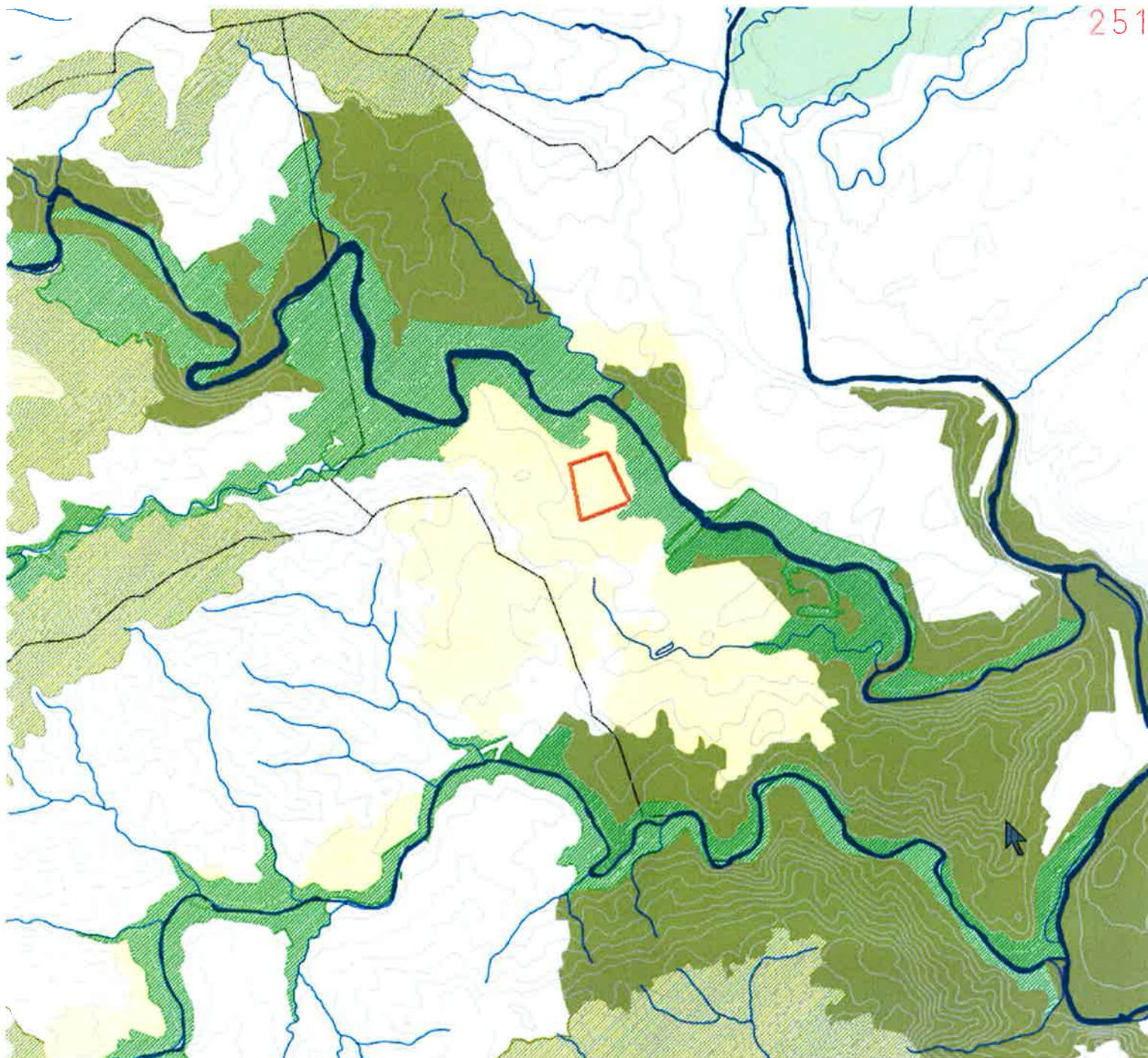
setembre 2011

CENTRE HÍPIC
TRES AIRES, S.L.
Admin: ROSER GAYA I VALLS

EQUIP REDACTOR:
J.B.E. ARQUITECTES ASSOCIATS S.L.
Mallorca 336 4º 2º 08037 Barcelona e-mail: jbarba@coac.net

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ:
PLA TERRITORIAL COMARCAL DE LES
COMARQUES CENTRALS
0 500 1000 2500m
Escala 1:50.000 (A4)

1.7



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



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 25 MAIG 2012
i acordada la seva publicació i efecte
d'executivitat en sessió de
La secretaria

Teresa Miquel i Carrancà

25 OCT. 2012

AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el 19 JUL. 2012

certifico, El secretari general,

ESPAIS AGRÍCOLES D'INTERÈS

- Hortes a la plana
- Altres espais agrícoles d'interès natural

ESPAIS D'INTERÈS FLUVIAL

- Zones humides
- Cursos fluvials

ESPAIS D'INTERÈS FORESTAL

- Matriu forestal

CONNECTORS

- Espais agroforestals de vall
- Altres espais connectors

ESPAIS PROTEGITS

- PEIN + Xarxa Natura 2000
- Proposta d'ampliació

ESPAIS D'INTERÈS GEOLÒGIC

- Geozones i geòtops

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC. CENTRE HÍPIC I ESCOLA D'EQUITACIÓ "TRES AIRES"



CENTRE HÍPIC
TRES AIRES, S.L.
Admin: ROSER GAYA I VALLS

EQUIP REDACTOR:

J.B.E. ARQUITECTES ASSOCIATS S.L.
Mallorca 336 4º 2º 08037 Barcelona e-mail: jbarba@coac.net

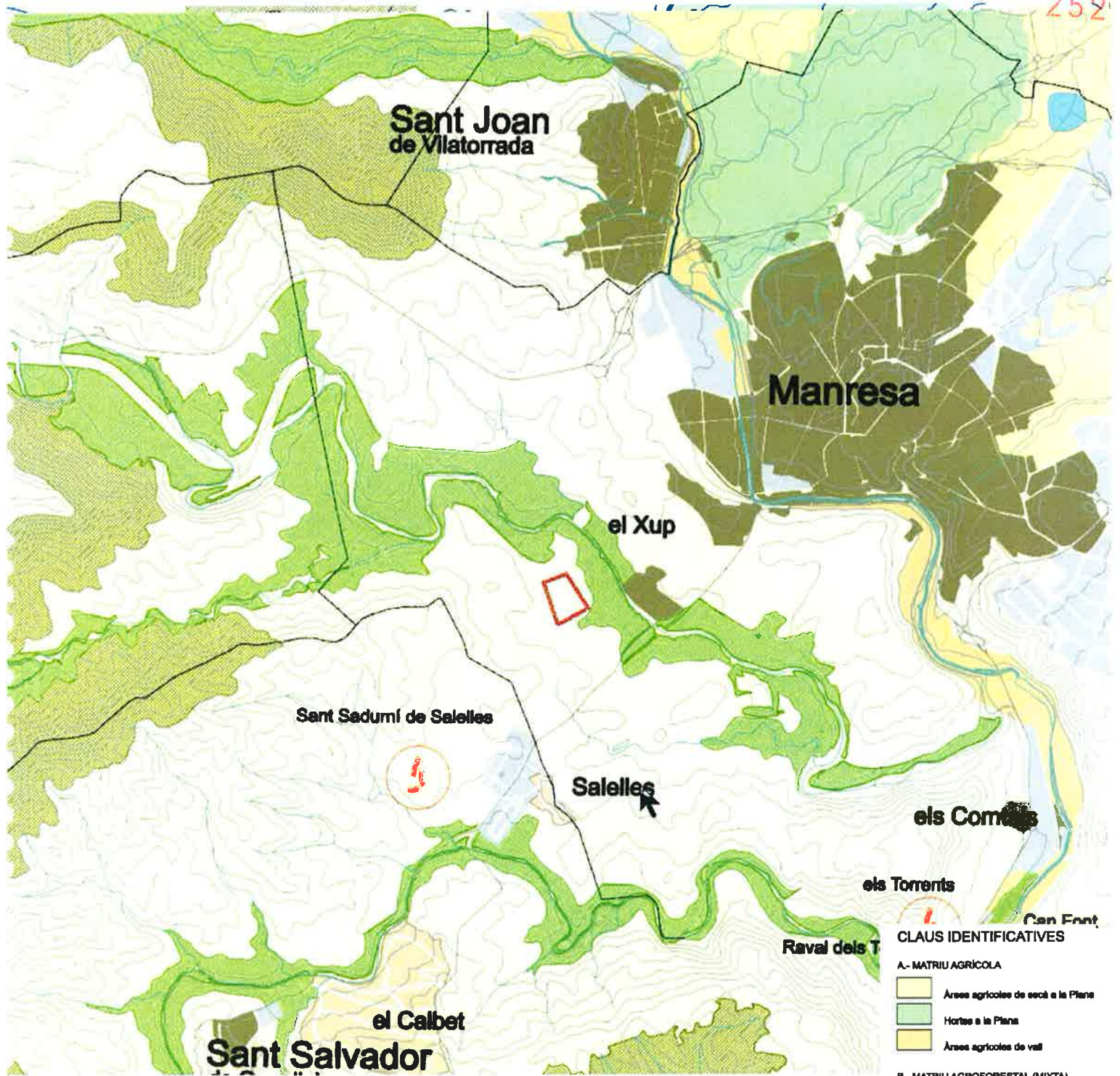
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ:
PLA DIRECTOR URB. DEL PLA DE BAGES: T20
ESTRUCTURA ESPAIS LLIURES

Escala 1:50.000 (A4)

0 500 1000 2500m

setembre 2011

1.8



CLAU IDENTIFICATIVES

- A.- MATRIU AGRICOLA
- Àrees agrícoles de secà a la Plana
 - Hortes a la Plana
 - Àrees agrícoles de vall
- B.- MATRIU AGROFORESTAL (MIXTA)
- Àrees agroforestals dels costers
 - Àrees agroforestals de vall
- C.- MATRIU FORESTAL
- Boscos
 - Boscos Protectors
- D.- MATRIU FLUVIAL
- Cursos Fluvials
 - Aiguemolls
- E.- MATRIU URBANA
- Zones d'activitats econòmiques
 - Núcle urbans
 - Urbanitzacions
 - Veïnats rurals

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

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

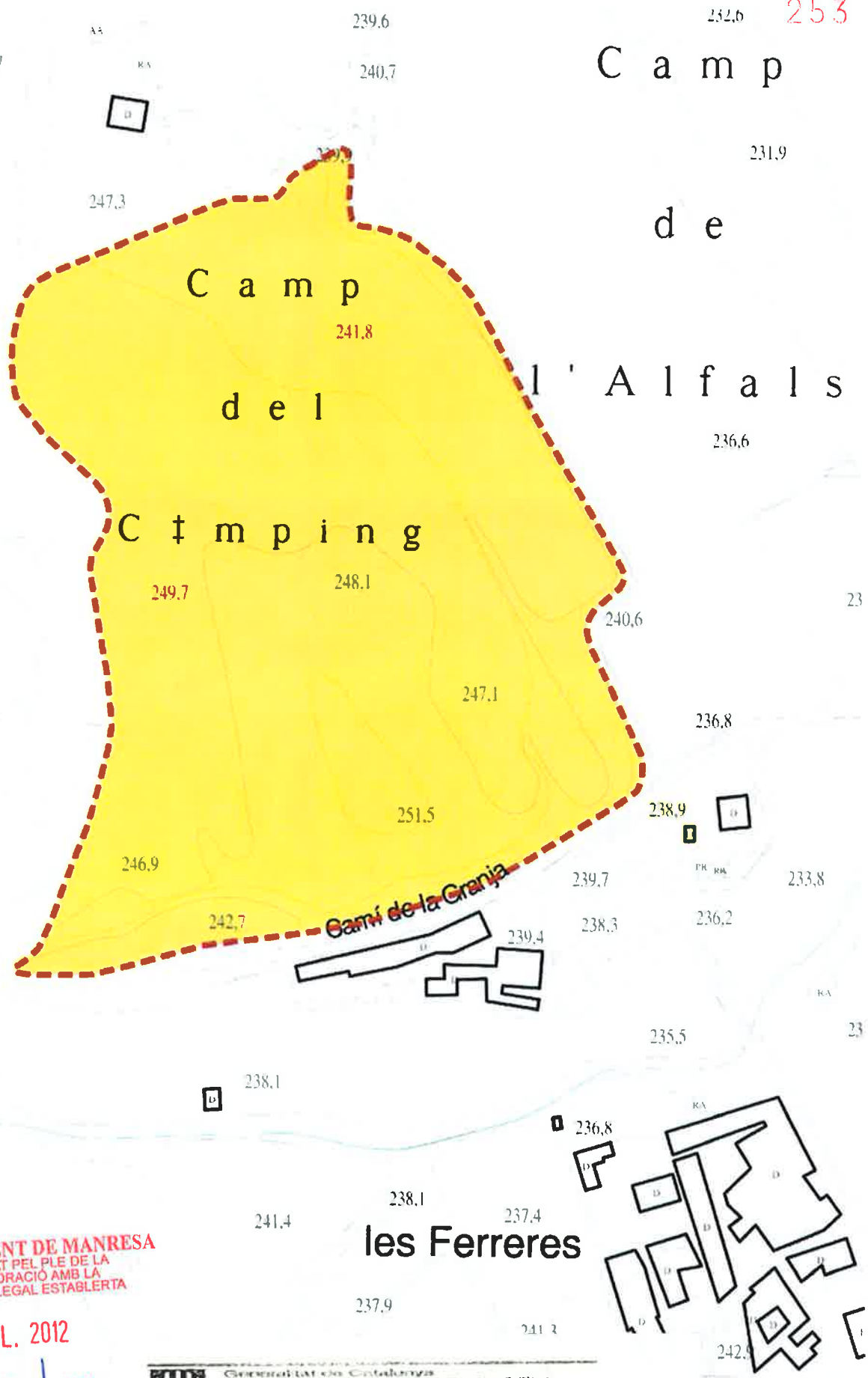
25 MAIG 2012
25 OCT. 2012

Teresa M. G. i Carrancà

AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA CORPORACIÓ AMB LA MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

19 JUL. 2012

artífic, El secretari general,

1.10 



SECRETARIA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO
Oficina Virtual del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de MANRESA Provincia de BARCELONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
08112A017000450000QQ

DATOS DEL INMUEBLE

SITUACIÓN
Polígono 17 Parcela 45
MANRESA [BARCELONA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Agrario

AÑO CONSTRUCCIÓN
1950

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA IMT
159

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
Polígono 17 Parcela 45
MANRESA [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA IMT
159

SUPERFICIE SUELO IMT
158.955

TIPO DE FINCA
Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
Agrícola ganade	1	00	01	104
Agrícola ganade	2	00	01	49
Agrícola ganade	2	00	02	6

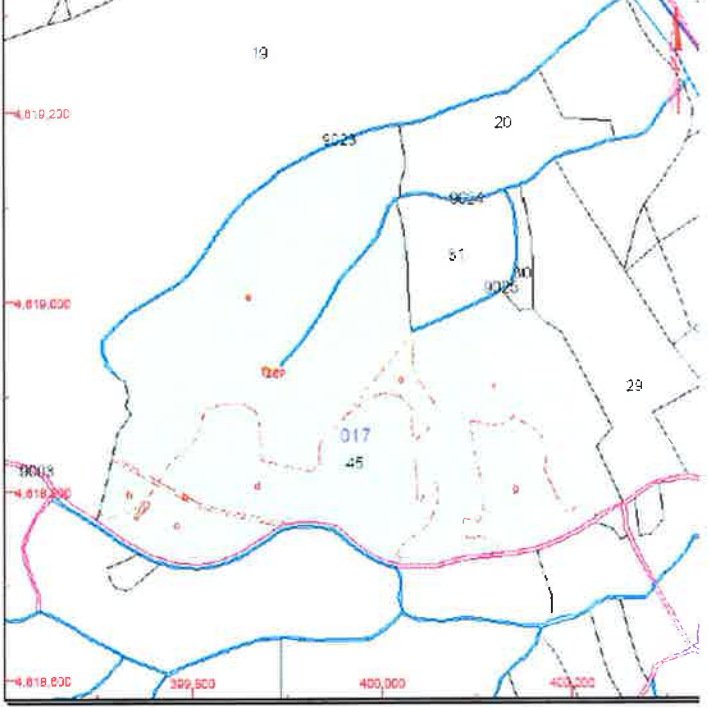
SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	#	Superficie (ha)
a	C-	Labor o Labradío secoano	02	7,1298
b	I-	Improductivo	00	0,0796
c	MT	Matorral	00	0,8125
d	MT	Matorral	00	2,7573
e	E-	Pastos	00	0,3102
f	C-	Labor o Labradío secoano	02	3,4812
g	MT	Matorral	00	1,0977

Continua en ANEXO II

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/6000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

- 400,200 Cooperadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Morfología y aceras
- Límite zona verde
- Idrografía

Sábado , 16 de Agosto de 2008

Fitxa cadastre

Rústic
Polígon **017**
Parcel·la **45**
Subparcel·la **f**
cultiu secà 3.4812 ha
Subparcel·la **g**
matoll 1.0977 ha
Total 4.5799 ha
Límit ocupació
Superfície d'ocupació:
aproximadament 4.5240 ha

La diferència entre la superfície d'ocupació i el de les subparcel·les és deguda a la classificació de "reserva forestal" de part de la finca en el Pla General de Manresa

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de l'acordada la seva publicació a l'portal d'executivitat en sessió de la secretaria
Teresa Suñer i Carrancà

25 MAIG 2012
25 OCT. 2012



AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA CORPORACIÓ AMB LA MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

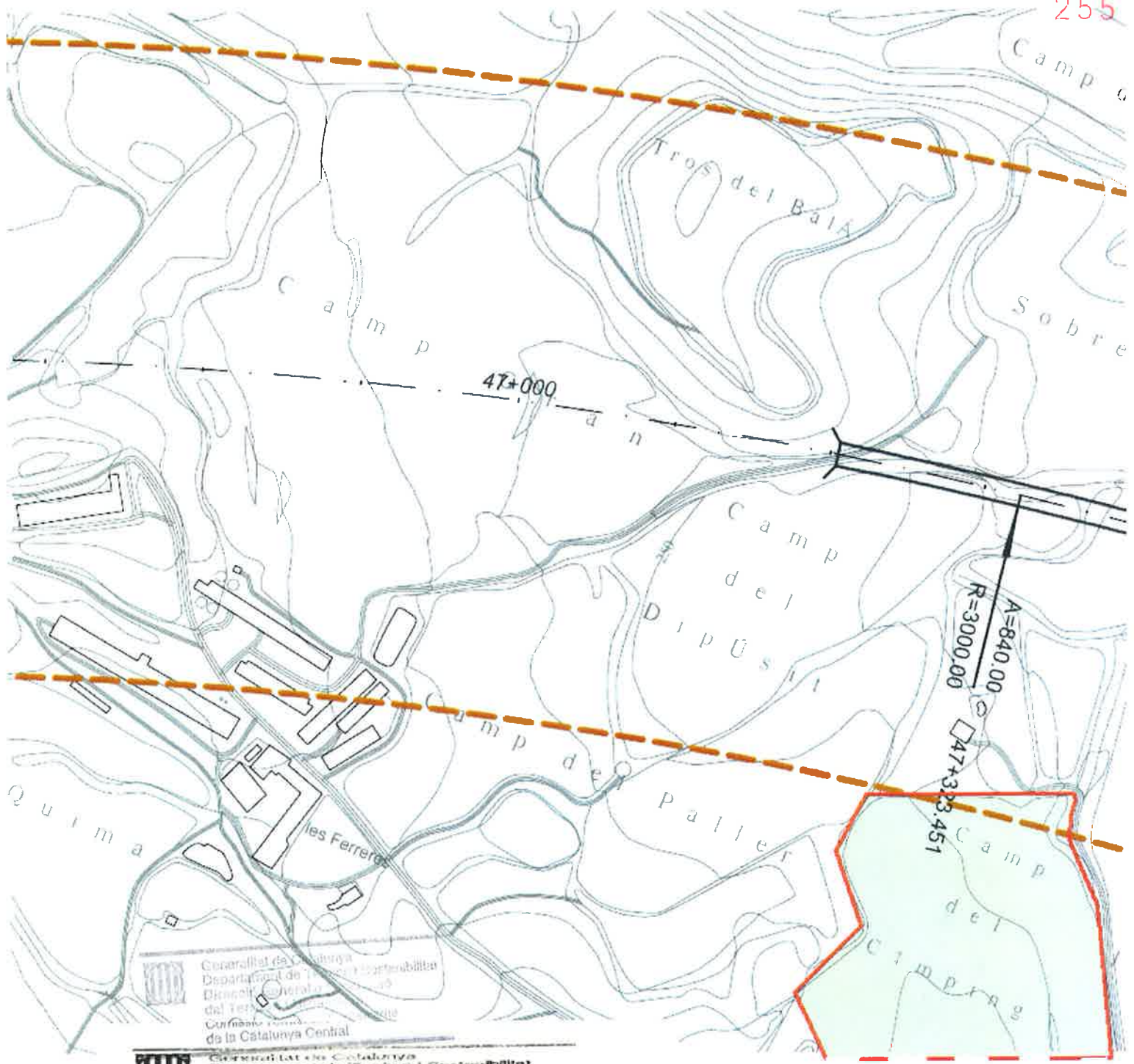
el 19 JUL. 2012

Ho certifico. El secretari general,



CENTRE HÍPIC
TRES AIRES, S.L.
Admin: ROSER GAYA I VALLS

EQUIP REDACTOR:
J.B.E. ARQUITECTES ASSOCIATS S.L.
Mallorca 336 4º 2º 08037 Barcelona e-mail: jbarba@coac.net



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme Central en sessió de 25 de setembre de 2011 i acordada la seva publicació i efectes d'executivitat en sessió de 25 OCT. 2012
La secretaria
Teresa J. Carrancà

Pla director urbanístic de l'eix transversal ferroviari
(aprovat inicialment)

Plànol informatiu tram 2-30
Cap edificació no està en la zona de protecció.

AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA CORPORACIÓ AMB LA MAJORIA LEGAL ESTABLERTA
el 19 JUL. 2012

Ho certifico. El secretari general,
[Signature]

- ETF**
- · — ETF A NIVELL
 - — — ETF EN VIADUCTE
 - — — ETF EN TÚNEL

— — — LÍNIA DE 200 m PER CADA BANDA

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC. CENTRE HÍPIC I ESCOLA D'EQUITACIÓ "TRES AIRES"

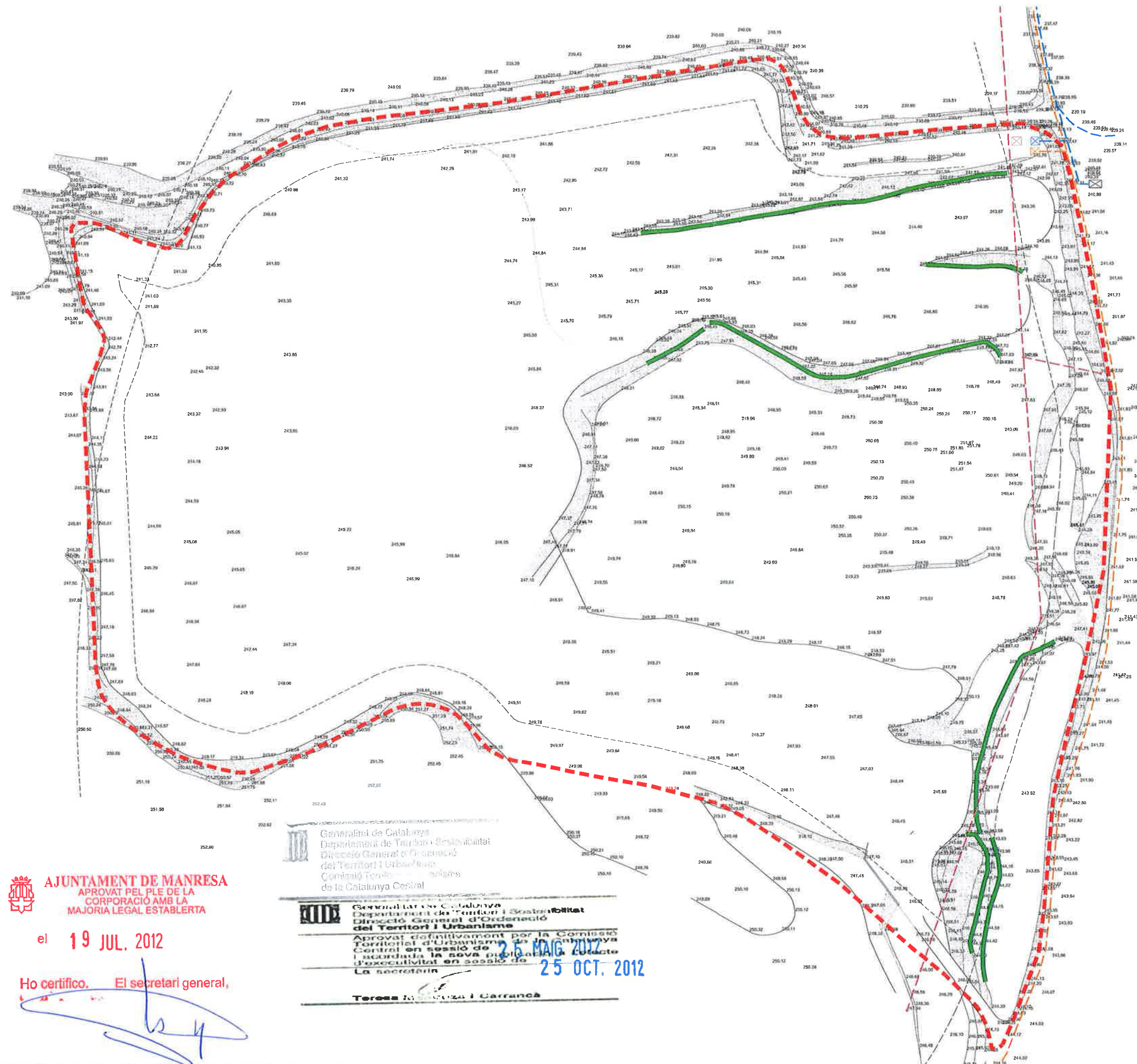
CENTRE HÍPIC
TRES AIRES, S.L.
Admin: ROSER GAYA I VALLS

EQUIP REDACTOR:
J.B.E. ARQUITECTES ASSOCIATS S.L.
Mallorca 336 4º 2ª 08037 Barcelona e-mail: jbarba@coac.net

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ:
PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE L'EIX TRANSVERSAL FERROVIARI
Escala 1:5.000 (A4)

selembre 2011
1.12
0 50 100 250m

IMATGES DEL MURS DE PEDRA SECA



AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el 19 JUL. 2012

Ho certifico. El secretari general,

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de
i acordada la seva publicació i efecte
d'executivitat en sessió de
La secretaria

25 OCT. 2012

Teresa J. Carrancà

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC. CENTRE HÍPIC I ESCOLA D'EQUITACIÓ "TRES AIRES"

 **CENTRE HÍPIC**
TRES AIRES, S.L.
Admin: ROSER GAYA I VALLS

EQUIP REDACTOR:
J.B.E. ARQUITECTES ASSOCIATS S.L.
Mallorca 336 4º 2º 08037 Barcelona e-mail: jbarba@coac.net

--- ÀMBIT HÍPIC I ESCOLA EQUITACIÓ
--- HIDRANT DE BOMBERS
--- ESCOMESA D'AIGUA
--- ESCOMESA ELÈCTRICA
--- ESCOMESA DE GAS

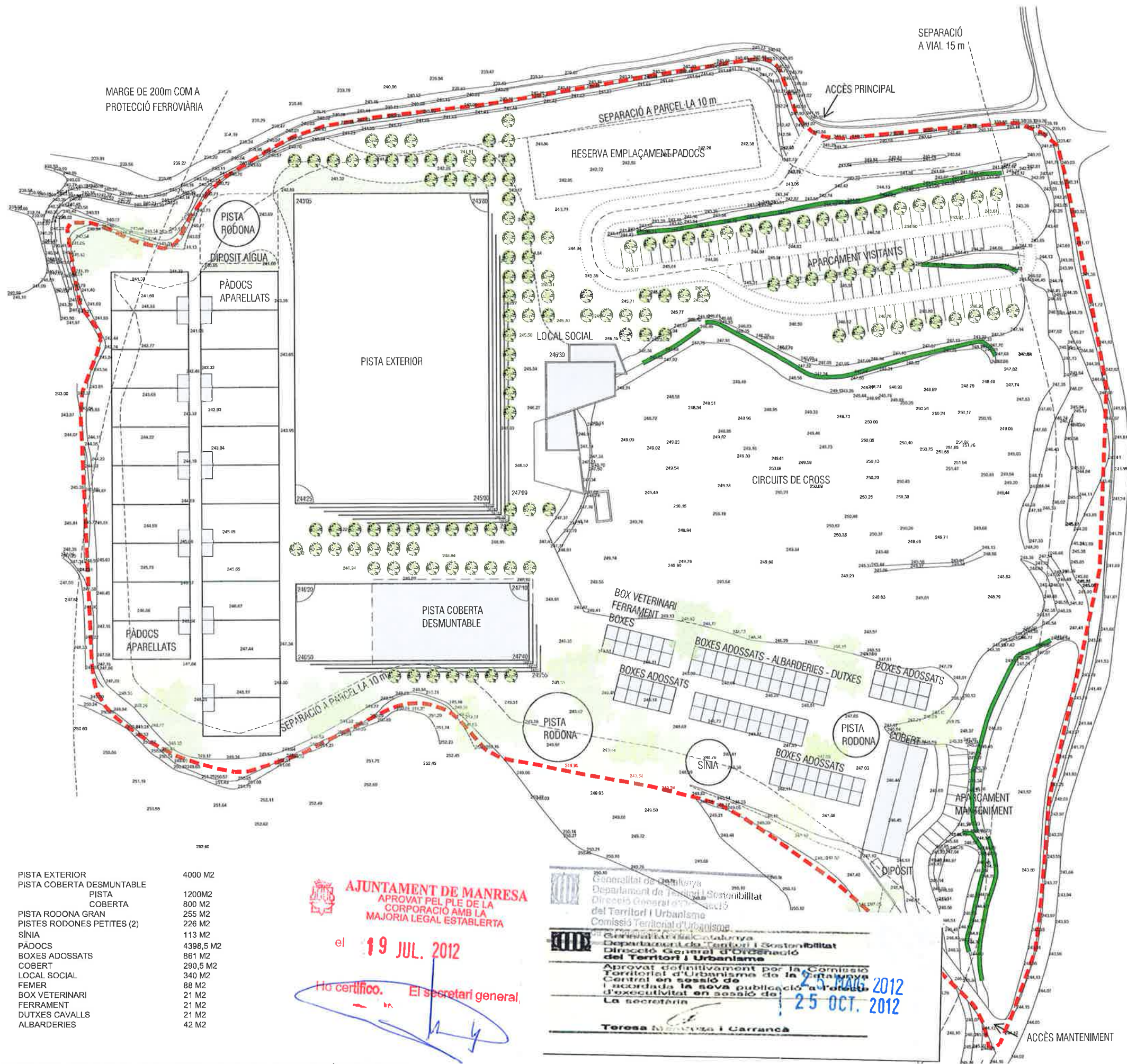
--- CANONADA AIGUA
--- LÍNEA ELÈCTRICA
--- GAS
--- MURS DE PEDRA SECA QUE ES CONSERVEN I
REHABILITEN

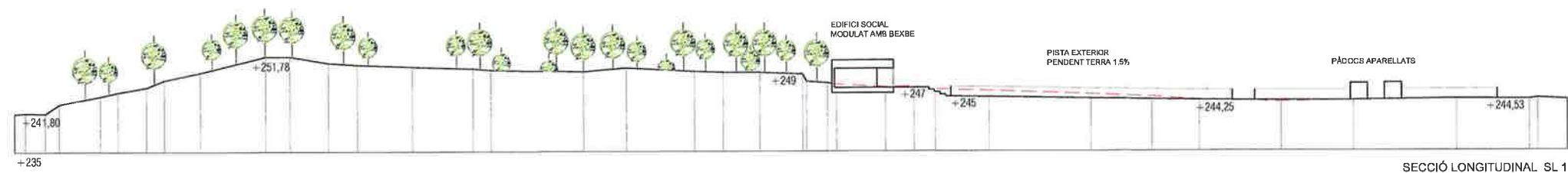
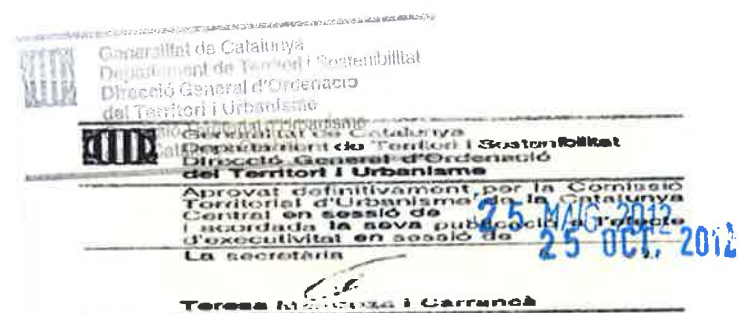
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ:
TOPOGRÀFIC, ELEMENTS FÍSICS A PRESERVAR
I SERVEIS EXISTENTS

0 12,5 25 50 m
Escala 1:1.000 (A3)

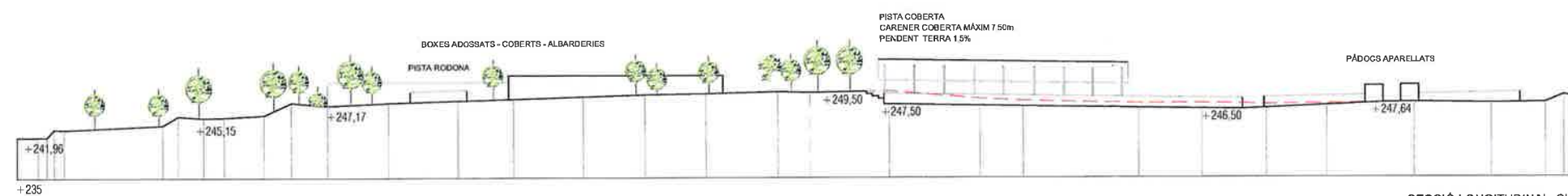
setembre 2011

1.13

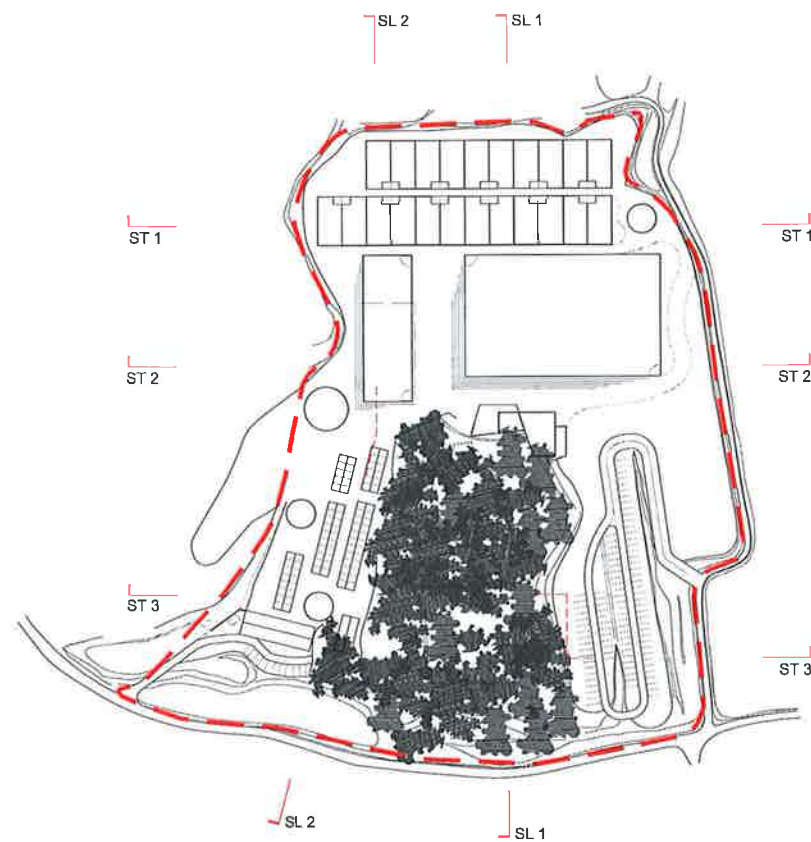




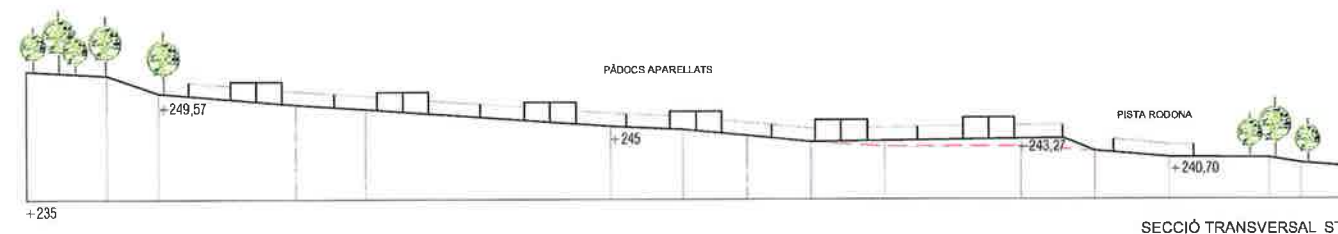
SECCIÓ LONGITUDINAL SL 1



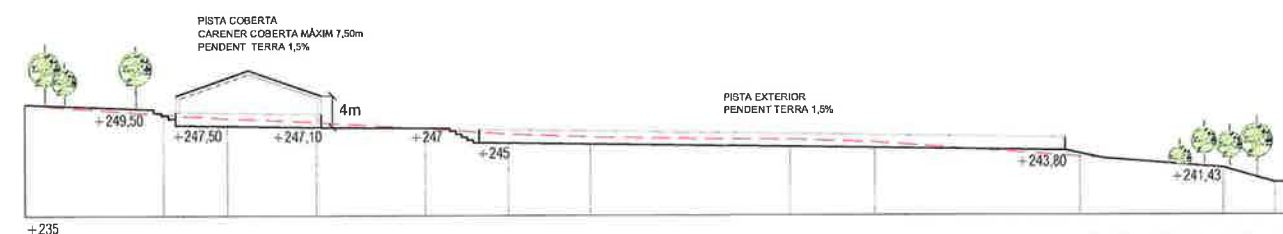
SECCIÓ LONGITUDINAL SL 2



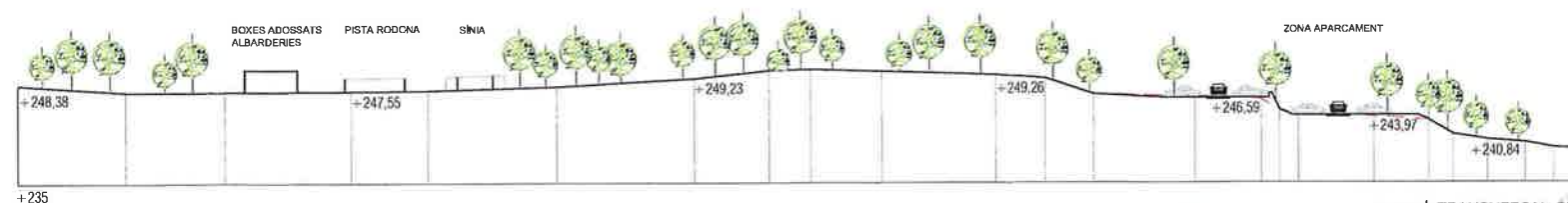
PLANTA EMPLAÇAMENT E:1/3.000



SECCIÓ TRANSVERSAL ST 1



SECCIÓ TRANSVERSAL ST 2



SECCIÓ TRANSVERSAL ST 3

AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el 19 JUL. 2012

Ho certifico El secretari general,



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC. CENTRE HÍPIC I ESCOLA D'EQUITACIÓ "TRES AIRES"

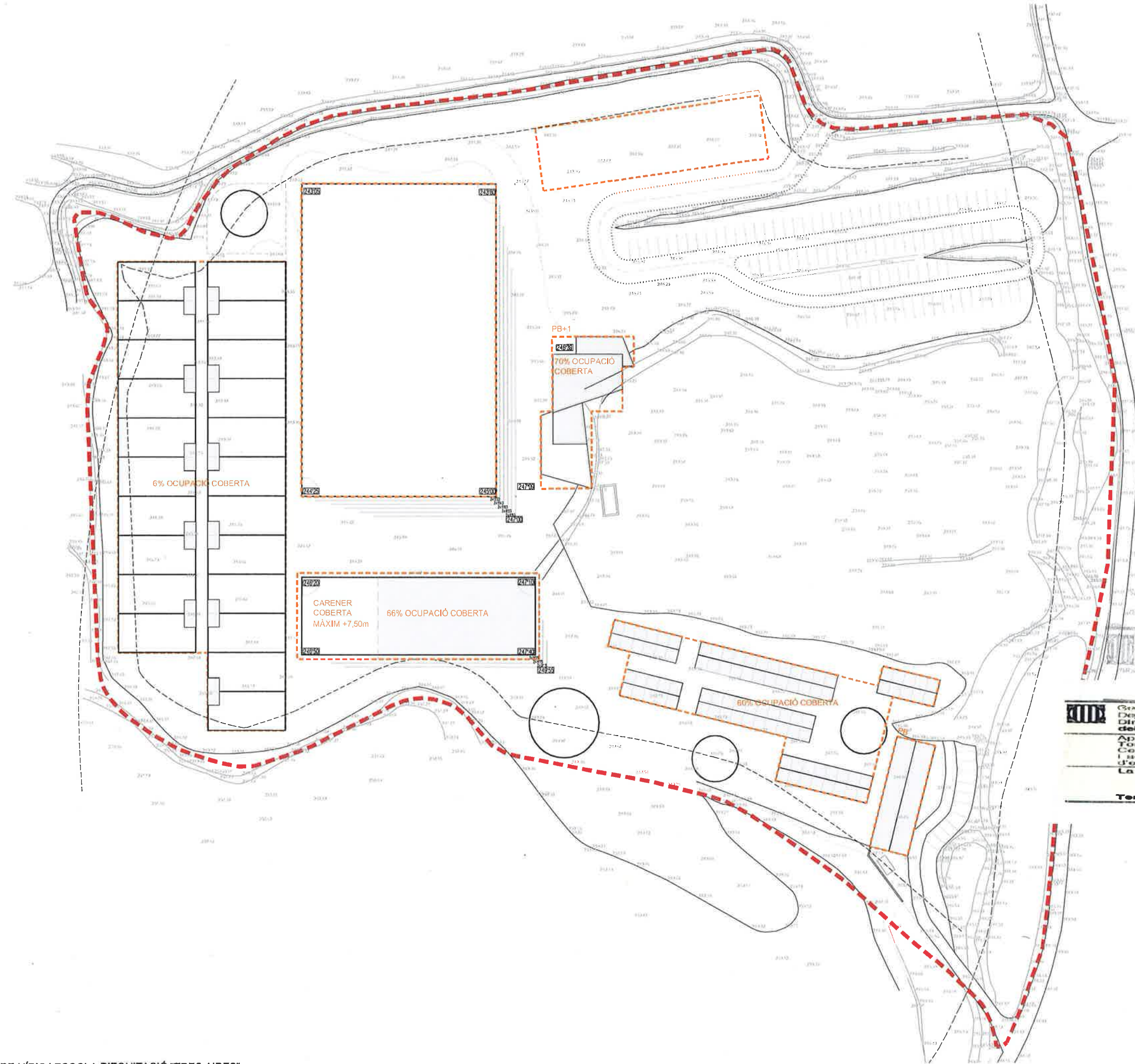
CENTRE HÍPIC
TRES AIRES, S.L.
Admin: ROSER GAYA I VALLS

EQUIP REDACTOR:
J.B.E. ARQUITECTES ASSOCIATS S.L.
Mallorca 336 4° 2" 08037 Barcelona e-mail: barba@coac.net

--- TERRENY INICIAL
--- TERRENY FINAL

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ NORMATIUS:
SECCIONS SECTOR. COTES DE REFERÈNCIA

Escala 1:1.000 (A3) 0 12,5 25 50 m



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

25 MAIG 2012
25 OCT. 2012

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

La secretària

Teresa Rodríguez i Carrancà

AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA CORPORACIÓ AMB LA MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el **19 JUL. 2012**

No certifico.

El secretari general,

[Signature]

ESPECIAL URBANÍSTIC. CENTRE HÍPIC I ESCOLA D'EQUITACIÓ "TRES AIRES"

**CENTRE HÍPIC**
TRES AIRES, S.L.
Admin: ROSER GAYA I VALLS

EQUIP REDACTOR:
J.B.E. ARQUITECTES ASSOCIATS S.L.
Mallorca 336 4º 2ª 08037 Barcelona e-mail: jbarba@coac.net

--- GÀLIBS D'OCCUPACIÓ
--- VOLUM MÀXIM
--- ÀMBIT HÍPICA I ESCOLA EQUITACIÓ
XXXX COTES DE REFERÈNCIA

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ NORMATIUS:
GÀLIBS D'OCCUPACIÓ, VOLUMS MÀXIMS
I COTES DE REFERÈNCIA

setembre 2011

0.4

Escala 1:1.000 (A3) 0 12,5 25 50 m



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

25 MAIG 2012
Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Catalunya
Central en sessió de 25 MAIG 2012
i acordada en sessió de 25 OCT. 2012
La secretària

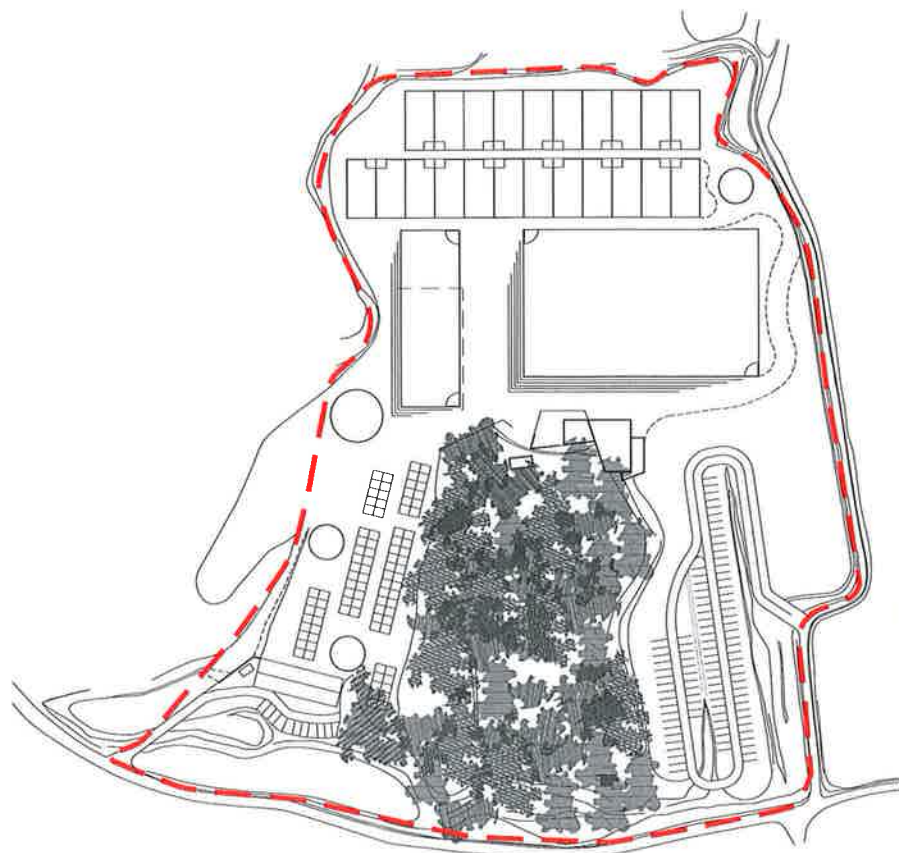
25 OCT. 2012
Teresa Rodríguez i Carrancà

AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

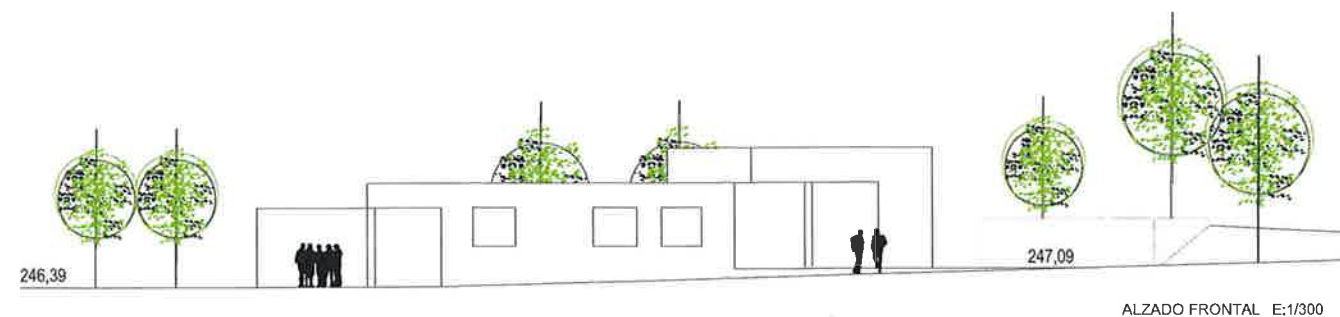
el **19 JUL. 2012**

Ho certifico. El secretari general,

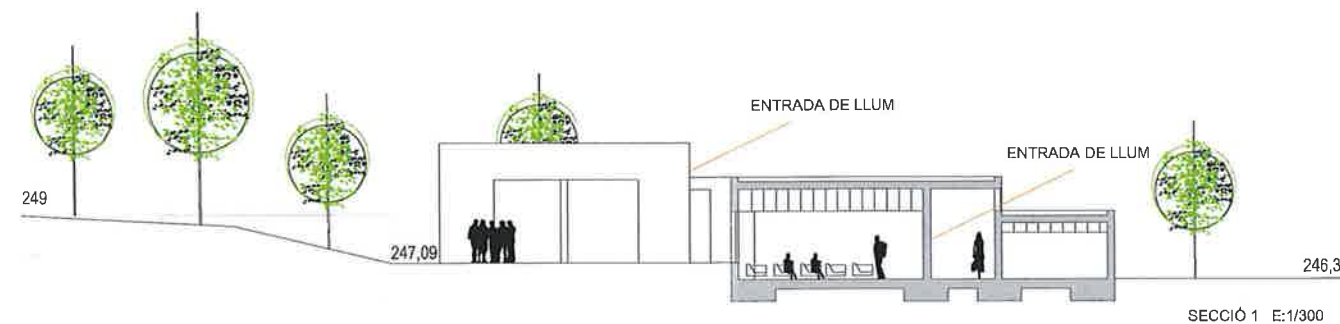
[Signature]



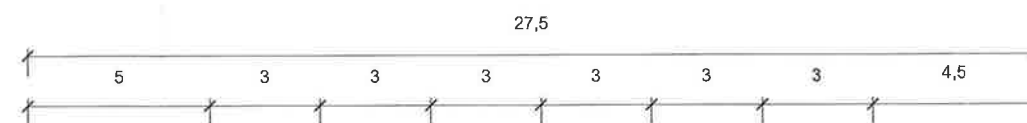
PLANTA EMPLAÇAMENT E:1/2.500



ALZADO FRONTAL E:1/300

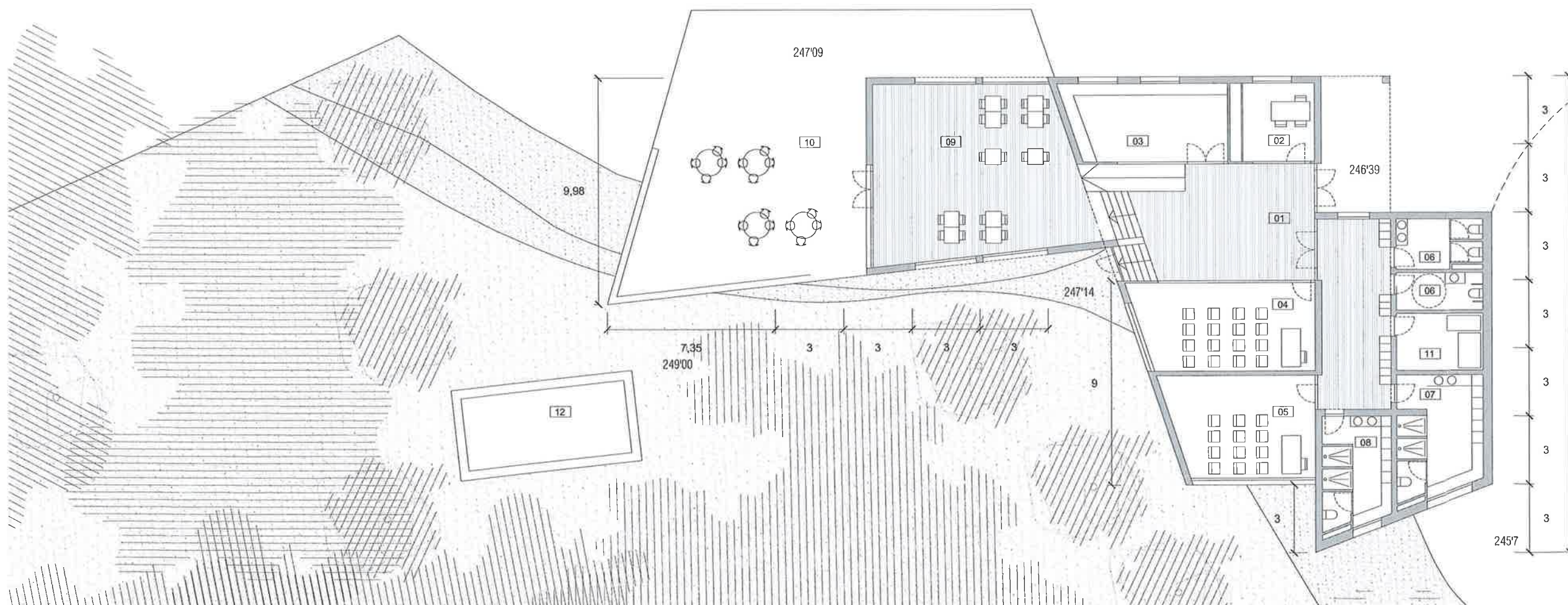


SECCIÓ 1 E:1/300



PROGRAMA CLUB SOCIAL

01	VESTÍBUL	73,65 m²
02	ADMINISTRACIÓ	12,69 m²
03	MAGATZEM MATERIAL HÍPICA	23,82 m²
04	AULA 1	29,89 m²
05	AULA 2	28,00 m²
06	SERVEIS PÚBLICS	14,90 m²
07	VESTUARIS DONES	19,90 m²
08	VESTUARIS HOMES	16,70 m²
09	LOCAL SOCIAL	67,15 m²
10	ZONA DE TAULES EXTERIOR	
11	SALA INSTAL·LACIONS	9,67 m²
12	DIPÒSIT EXTINCIÓ INCENDIS	4x8 m
SUPERFÍCIE ÚTIL		296,37 m²
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		340,00 m²



AJUNTAMENT DE MANRESA
 APROVAT PEL PLE DE LA
 CORPORACIÓ AMB LA
 MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el **19 JUL. 2012**

Ho certifico. El secretari general,

setembre 2011

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC. CENTRE HÍPIC I ESCOLA D'EQUITACIÓ "TRES AIRES"

CENTRE HÍPIC
 TRES AIRES, S.L.
 Admin: ROSER GAYA I VALLS

EQUIP REDACTOR:
J.B.E. ARQUITECTES ASSOCIATS S.L.
 Mallorca 336 4º 2º 08037 Barcelona e-mail: jbarba@coac.net

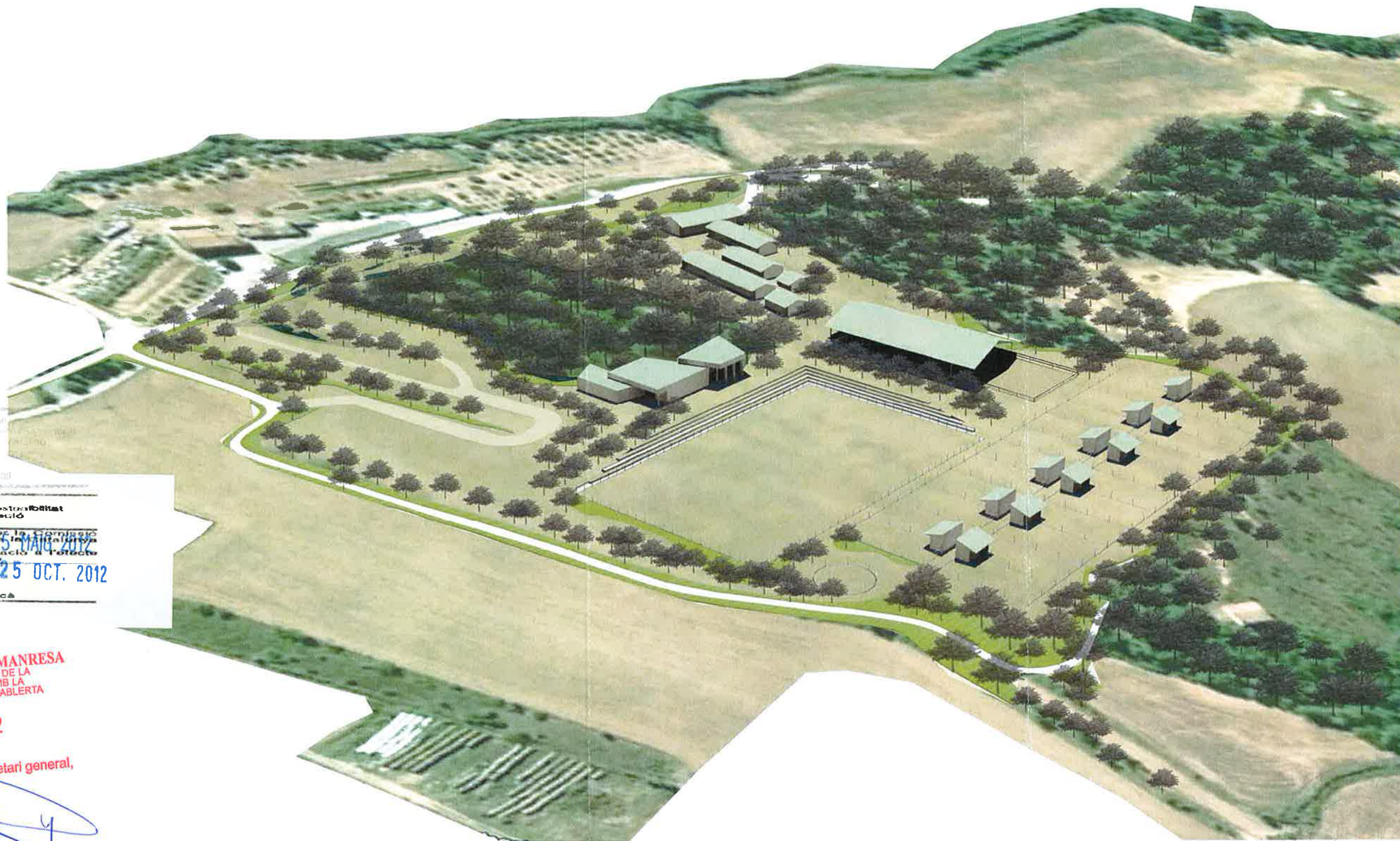
EDIFICI MODULAT SEGONS MÒDULS DE LA CASA BEXBE DE 3m

PLÀNOLS ANNEXES INDICATIUS:
 ESQUEMA DISTRIBUCIÓ SEU SOCIAL

Escala 1:200 (A3)

0 1 3 6 10 m

C.3



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

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Aprobat definitivament per la Comissió Tècnica d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de 25 MAIG 2012
i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 25 OCT. 2012
La secretaria
Teresa Martínez i Carrancà

AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA CORPORACIÓ AMB LA MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el 19 JUL. 2012

Ho certifico. El secretari general,

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC. CENTRE HÍPIC I ESCOLA D'EQUITACIÓ "TRES AIRES"

CENTRE HÍPIC
TRES AIRES, S.L.
Admin: ROSER GAYA I VALLS

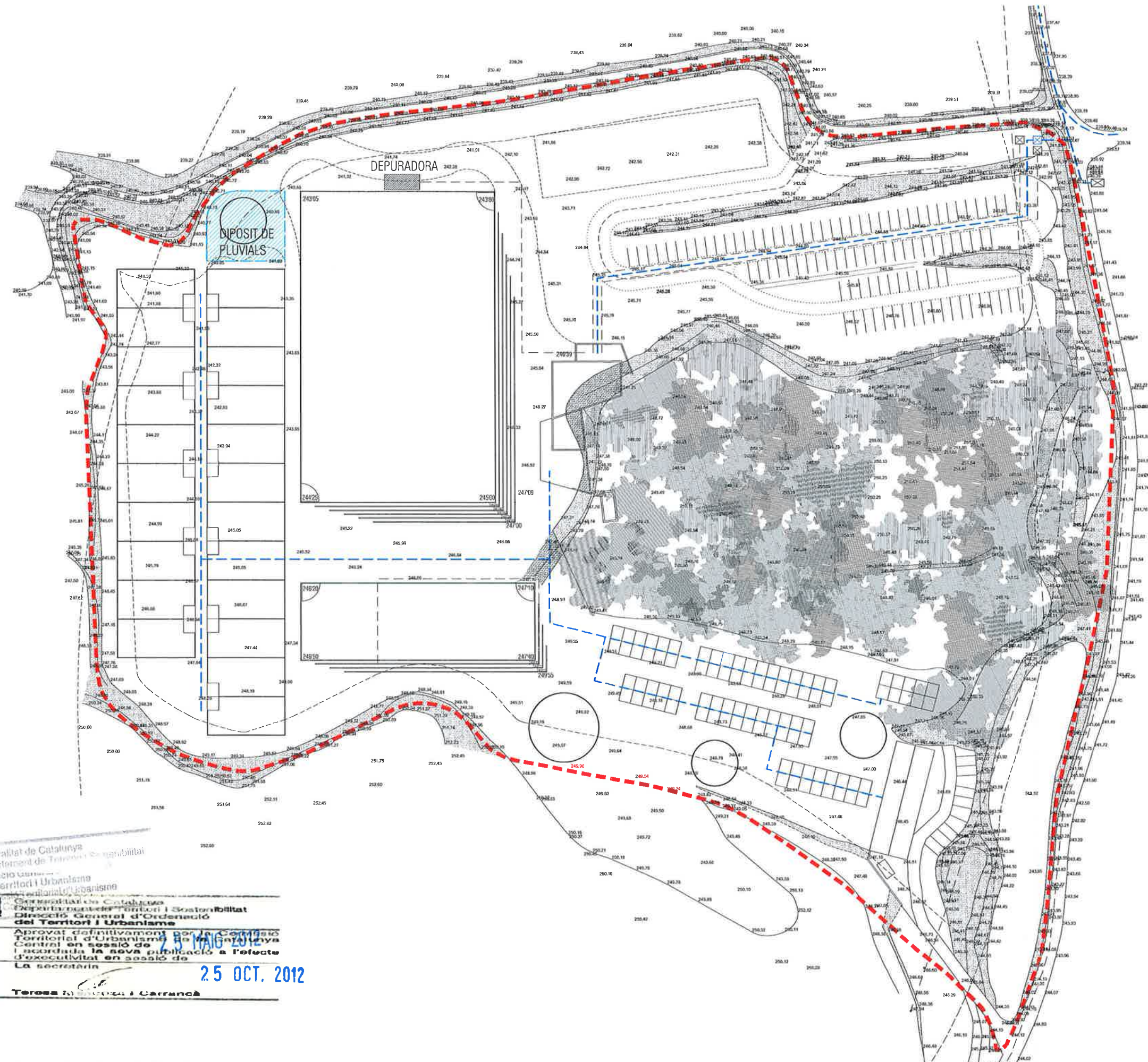
EQUIP REDACTOR:
J.B.E. ARQUITECTES ASSOCIATS S.L.
Mallorca 336 4º 2ª 08037 Barcelona e-mail: jbarba@coac.net

PLÀNOLS ANNEXES INDICATIUS:
IMATGES DELS ELEMENTS AUXILIARIS I COMPLEMENTARIS I VISTA GENERAL

sense escala

C.2

setembre 2011



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Catalunya
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de
La secretaria
Teresa M. GARCIA I CARRANCA
2.5 OCT. 2012

AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA
el 19 JUL. 2012
Ho certifico. El secretari general,
setembre 2011

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC. CENTRE HÍPIC I ESCOLA D'EQUITACIÓ "TRES AIRES"

CENTRE HÍPIC
TRES AIRES, S.L.
Admin: ROSER GAYA I VALLS

EQUIP REDACTOR:
J.B.E. ARQUITECTES ASSOCIATS S.L.
Mallorca 336 4º 2ª 08037 Barcelona e-mail: jbarba@coac.net

--- AMBIT HÍPIC I ESCOLA EQUITACIÓ
[X] ESCOMESA D'AIGUA
[X] ESCOMESA ELECTRICA
[X] ESCOMESA DE GAS

--- CANONADA AIGUA
--- LINEA ELECTRICA
--- GAS
--- XARXA DEPURADORA
--- DEPOSIT DE PLUVIALS

PLÀNOLS ANNEXES INDICATIU:
ESQUEMA DE SERVEIS

Escala 1:1.000 (A3)
0 12,5 25 50 m