



**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC EN SÒL NO URBANITZABLE  
PLAPES**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL – TEXT REFÓS  
Manresa – Juny 2016**

**“EL MOLÍ”**



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 la sessió de **26 OCT. 2016**

El secretari

**Ferran Caparroz Pérez**

 **Ajuntament de Manresa**  
Informa per la Comissió informativa  
de/d' *Territori*  
el: **14 JUL. 2016**

**El/La secretari/Ària de la Comissió,**

Jaume Espinal Farré, arquitecte  
c/Navarra, 27 08242 Manresa  
jespinal@coac.cat 93 875 12 24



**APROVAT PROVISIONALMENT  
PER ACORD DE PLE EL**

**21 JUL. 2016**

Ho certifico. El Secretari,

## **Índex general**

### **1. Memòria descriptiva i justificativa**

- 1.1 Iniciativa i objecte
- 1.2 Marc legal i planejament urbanístic municipal i territorial
- 1.3 Justificació de la necessitat i conveniència del pla
- 1.4 Informació i anàlisi
  - 1.4.1 Anàlisi urbanístic
    - 1.4.1.1 Situació
    - 1.4.1.2 Accés
    - 1.4.1.3 Topografia
    - 1.4.1.4 Usos del territori
    - 1.4.1.5 Edificacions i instal·lacions
    - 1.4.1.6 Infraestructures
    - 1.4.1.7 Estructura de la propietat

- 1.5 Descripció i justificació de l'ordenació
  - 1.5.1 Àmbit
  - 1.5.2 Regulació urbanística:
  - 1.5.3 Edificacions i instal·lacions
  - 1.5.4 Usos
  - 1.5.5 Serveis urbanístics
  - 1.5.6 Regulació ambiental i paisatgística
  - 1.5.7 Quadre de superfícies

### **2. Sistema d'actuació i avaluació econòmica i financera**

### **3. Pla d'Etapes**

### **4. Normativa urbanística**

### **5. Plànols**

### **6. Documentació complementària**

Annexes a la Memòria  
Estudi d'impacte i integració paisatgística (redactat per l'empresa Solucions)



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. Memòria descriptiva i justificativa

*Aquest Pla Especial en sòl no urbanitzable es va redactar el 2010 i va ser aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central el 02/11/2011.*

*Des d'aleshores s'han construït part de les ampliacions del mateix celler que hi havia previstes en el PE, però també s'han ampliat alguns terrenys perimetrals per destinar-los a vinya, i ha anat augmentant la capacitat de producció ecològica del celler amb la denominació Celler El Molí de Collbaix, de manera que cal actualitzar les previsions que s'hi feren el 2010.*

*S'assenyala en cursiva tot allò que es modifica respecte el text del Pla Especial aprovat el 2011, i també les condicions afegides per l'OTACC de data 14/06/2016 a resultes de l'aprovació inicial feta per la Junta de Govern de l'Ajuntament de Manresa de data 12/04/2016 i de la corresponent exposició al públic.*

*Tota la documentació aportada és un text refós del document original i de la Modificació Puntual, generada bàsicament per un augment de les superfícies conreables de vinya i oliveres i d'un augment dels gàlils del celler. Igualment la documentació gràfica s'inicia amb un plànol d'informació on s'expressen els principals motius d'aquesta Modificació puntual.*

### 1.1 Iniciativa i objecte

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

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

### 1.2 Marc legal i planejament urbanístic municipal i territorial

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

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

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

Igualment l'edifici principal inclòs dins l'àmbit ha estat recollit en el Catàleg de masies i cases rurals de Manresa, amb la identificació c-201a

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



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

### 1.3 Justificació de la necessitat i conveniència del pla

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

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

L'activitat que es desenvolupa a la finca El Molí, s'abasteix de 16 ha destinades a conreu de vinya i de 6 ha. d'oliveres.

### 1.4 Informació i anàlisi

#### 1.4.1 Anàlisi urbanístic

##### 1.4.1.1 Situació

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

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

##### 1.4.1.2 Accés

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

##### 1.4.1.3 Topografia

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

##### 1.4.1.4 Usos del territori

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

##### 1.4.1.5 Edificacions i instal·lacions

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

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

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

##### 1.4.1.6 Infraestructures



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



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

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

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

Per la finca hi ha diversos camins que formen part del recorregut de l'anella verda de Manresa, i del Pla Especial de camins de Manresa PlaPES 2015/03 aprovat inicialment per la Junta de Govern de l'Ajuntament de Manresa del 26/04/2016 com el camí de la Torre de la Morera, o altres camins que porten al Collbaix, i que són molt reconeguts per la població. *L'esmentada xarxa és la grafiada als plànols d'informació i d'ordenació i es conservarà tal com està en la seva situació actual.*

*Pel que fa a les franges de protecció d'infraestructures que assenyala el POUM de Manresa aprovat inicialment, les intervencions projectades estan just al límit del 150 m, tot i que totes les edificacions projectades ja quedaven recollides al PlaPES 4-2010 ja aprovat (del qual ara se'n fa una modificació puntual), i a més estan al voltant d'un edifici inclòs al Catàleg de masies i cases rurals de Manresa.*

#### 1.4.1.7 Estructura de la propietat

La finca objecte d'aquest pla especial és propietat de Sebastià Catllà i Calvet, i es troba situada dintre el terme municipal de Manresa, *i tot i que la finca mesura aproximadament setanta-tres ha, sols se n'adscriuen en aquest Pla Especial de 40.85 ha., pendent de fer-ne el desllindant definitiu de les parcel·les incloses en la propietat i que abasten tota la cara sud del Collbaix fins gairebé els límits dels terme municipal de Manresa.*

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

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

### 1.5 Descripció i justificació de l'ordenació

#### 1.5.1 Àmbit

L'àmbit d'aplicació d'aquest Pla Especial urbanístic està format per *les 40.85 ha* que forma la finca de la propietat, i els límits es troben grafiats en els plànols.

#### 1.5.2 Regulació urbanística

##### De caràcter territorial

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

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



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

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

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

### De caràcter municipal

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

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

*D'acord al POUM de Manresa aprovat inicialment el 19/03/2015, la proposta s'ajusta als paràmetres previstos per la clau 10.1 Protecció de corredors ecològics amb què es qualifica l'àmbit.*

*S'afegeix com Annex un quadre resum Q1 que explicita el resum de subzones i les seves superfícies*

PLA ESPECIAL EN SÒL NO URBANITZABLE PLAPES 4-2010 EL MOLÍ  
MODIFICACIÓ PUNTUAL - Juny 2016

ÀMBIT	Planejament vigent		Modificació puntual proposada	
	Superfície	Porcentatge	Superfície	Porcentatge
ÀMBIT	<b>300.800</b>	<b>100,00%</b>	<b>408.500</b>	<b>100,00%</b>
SISTEMES	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
Espais lliures	-	0,00%	-	0,00%
Viari	-	0,00%	-	0,00%
SUBZONES - SÒL PRIVAT	<b>300.800</b>	<b>100,00%</b>	<b>408.500</b>	<b>100,00%</b>
<b>10,1</b> Agrícola de conreu	162.570	54,05%	201.200	49,25%
<b>10,2</b> Ecològic-paisatgística	109.176	36,30%	178.152	43,61%
<b>10,3</b> Forestal	21.448	7,13%	21.542	5,27%
<b>10,4</b> Unifamiliar rural i act.agrícola	7.606	2,53%	7.606	1,86%

### 1.5.3 Edificacions i instal·lacions

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

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



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

#### 1.5.4 Usos

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

Ecològic-paisatgístic

Agrícola

Forestal

Lleure

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

Habitatge familiar: correspon substancialment a l'ús d'habitatge unifamiliar rural: comprèn els edificis destinats a habitatge, situats en finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals, i que duen a terme funcions de conservació de l'entorn i custòdia del territori..

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

#### 1.5.5 Serveis urbanístics

##### *Subministrament d'aigua i protecció d'incendis*

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

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

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

##### *Sanejament*

Es disposa de fossa sèptica a la sortida de les activitats i l'habitatge per a 15 persones equivalents *que serà substituïda per un sistema de depuració amb tracta biològic de les aigües residuals corresponents a l'habitatge rural.*

##### *Xarxa elèctrica*

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

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

*Els consums actuals són al voltant dels 84.000 kw/any contrastat per les facturacions dels darrers anys en el conjunt d'habitatge i activitats agrícoles, i no es preveu que aquests consums hagin d'augmentar en el futur.*

*Les previsions d'eficiència energètica actuals són les pròpies dels captadors solars per l'escalfament d'aigua calenta sanitària per l'habitatge i el celler amb una potència instal.lada de 2 kw, i la previsió per instal.lar panells fotovoltaics no anirà més enllà del consum domèstic màxim de 10 kw.*



### 1.5.6 Regulació ambiental i paisatgística

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

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

Així mateix s'està a les determinacions específiques del document annex, l'Estudi d'impacte i integració paisatgística, *entenenent que aquesta Modificació puntual no té efectes significatius sobre el medi ambient d'acord a les determinacions de la Llei 6/2009 i la Llei de l'Estat 21/2013.*

### 1.5.7 Quadre de superfícies edificades

Al 2010 s'esmentava que les edificacions existents, apart dels coberts destinats a magatzem de maquinària agrícola i dels galliners, es disposava de les següents autoritzacions legalitzades:

Habitatge rural 1991	OMA 20/1990	311 m <sup>2</sup>	965 m <sup>3</sup>
Baixos per a l'activitat agrícola 1991	OMA 67/1990	316 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>3</sup>
Per la millora de les façanes exteriors	OMA 83/1997		(sense augment de volums)
Celler per a l'ampliació de l'activitat 2006	OMA 97/2006	270 m <sup>2</sup>	(que resulta insuficient)

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

Ampliació del celler soterrat	937 m <sup>2</sup>	2.566m <sup>3</sup>
-------------------------------	--------------------	---------------------

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

Nous coberts exteriors	200 m <sup>2</sup>	900 m <sup>3</sup>
------------------------	--------------------	--------------------

*En aquest període de cinc anys des de l'aprovació definitiva del PE, es renuncia parcialment a una llicència de l'any 2006 per fer una ampliació del celler de 270 m<sup>2</sup> OMA 97/2006 per resultar insuficient i aquesta s'amplia i s'integra a la OMA 17/2012 per poder disposar del celler soterrat que aleshores feia falta. Així les noves previsions seran:*

<u>Habitatge rural 1991</u>	<u>OMA 20/1990</u>	<u>311 m<sup>2</sup></u>	<u>965 m<sup>3</sup></u>
<u>Edificacions agrícoles soterrades</u>			
Baixos per a l'activitat agrícola 1991	OMA 67/1990	316 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>3</sup>
Per la millora de les façanes exteriors	OMA 83/1997		(sense augment de volums)
Celler per l'ampliació de l'activitat 2012	OMA 17/2012	937 m <sup>2</sup>	2.916 m <sup>3</sup>

*I tal com es justificarà tot seguit, les previsions finals d'ampliació degudes a la producció generada demanen per l'emmagatzematge d'ampolles i botes:*

Nova ampliació de celler soterrat	720 m <sup>2</sup>	2.650 m <sup>3</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1.973 m<sup>2</sup></b>	<b>6.866 m<sup>3</sup></b>



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

Edificacions agrícoles exemptes

*I també poder disposar d'un cobert a l'exterior per les cambres de fred, la guarda de maquinària i l'emmagatzematge en general*

*Nou cobert exterior* 362 m<sup>2</sup> 2.150 m<sup>3</sup>

*Aquestes necessitats de cellers es justifiquen en base a l'experiència d'aquests cinc anys de producció ecològica a raó de les dades que tot seguit s'expressen.*

*La producció mitjana d'una vinya és de 5.000 kh/ha, i disposant actualment de 16 ha de vinya, s'estima que s'arribaran a 80.000 kg/any de vi.*

*D'aquests, 55.000 kg s'emmagatzemaran en ampolles paletitzades durant un període de tres anys:*

*55.000 kg x 3 anys = 165.000 kg / 0.75 kg/ampolla = 220.000 ampolles*

*D'aquells, 25.000 kg s'emmagatzemaran en bótes un període de un o dos anys:*

*25.000 kg x 2 anys = 50.000 kg / 225 kg/bóta = 222 bótes*

*Doncs per poder emmagatzemar aquest recurs durant els tres anys, però també per poder-lo manipular, fan falta les previsions de superfícies construïdes abans esmentades.*

*S'afegeix com Annex un quadre resum Q1 que detalla el resum de superfícies i volums edificats i edificables*

EDIFICABILITATS SUBZONA 10,4	m <sup>2</sup>		m <sup>3</sup>	
	TOTALS	2034	6891	2646
Habitatge rural OMA 20/1990	311	965	311	965
Edificacions agrícoles soterrades				
Baixos per act. agrícola OMA 67/1990	316	1300	316	1300
Celler OMA 17/2012	937	2916	937	2916
Nou celler	270	810	720	2650
	1523	5026	1973	6866
Edificacions exemptes				
Nou cobert exterior	200	900	362	2150

## 2. Avaluació econòmica i financera

L'activitat que es desenvolupa a la finca El Molí, s'abasteix de les 16 ha de vinya que disposa la propietat i de les 6 ha. d'oliveres. Amb aquesta superfície de conreu es generen anualment 80.000 l de vi l'any, i 10.000 l. d'oli.

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

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

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

~~pot sobrevalorar fins un 20% més~~  
 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme  
 de la Catalunya Central



En aquest moment, sobre la finca es disposa de tota la plantació feta, i es disposa de l'activitat legalitzada en tot allò que ja està edificat, amb espais totalment insuficients.

A resultes de vuit anys de producció ecològica, es considera necessari disposar d'un major espai que incrementi el disponible al menys de 1.200 m<sup>2</sup>, suficient per la comercialització i emmagatzematge

La inversió prevista final s'estima en 900.000 €

La sobrevaloració de 1 € per litre de mitjana en els 90.000 l anuals de vi i oli, justifiquen la inversió i la seva amortització. La resta del valor en venda, compensa molt ajustadament els costos de producció.

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

### 3. Pla d'Etapes

*El Pla Especial ja s'ha anat desenvolupant parcialment en els primers anys de vigència des del 2012, de manera que tot allò pendent d'executar es realitzarà en una única i segona etapa en els propers 4 anys.*

*Des del 2012 s'ha legalitzat adequadament l'activitat lligada a l'explotació agrícola per poder completar la comercialització vinícola i oleícola de la finca en plenes condicions. També ja s'han executat els captadors solars per l'aigua calenta.*

*La segona etapa des del 2016 consolidarà tots els creixements de l'activitat del celler per tal de completar-ne el desenvolupament del cycle comercial i esgotant l'edificabilitat que hi permet aquest Pla Especial*

*Igualment fins el 2020 tractarà tots els elements construïts amb major impacte per tal d'integrar-los a l'entorn i disminuir-ne el seu impacte visual, com poden ser els coberts agrícoles o les basses pluvials. Aquesta intervenció es farà sense augmentar el volum edificat, a base de: reposició de teulades, plantada de barreres vegetals amb arbrat annexes als coberts agrícoles, protegint-los de les visuals més directes, possible incorporació de captadors solars per energia fotovoltaica, etc...*

*En aquesta etapa, i també de manera permanent, es continuarà fent el manteniment de les masses boscoses, i en especial la restauració de barraques de vinya i la neteja de la franja de protecció al voltant de camins amb trànsit de maquinària, per reduir-ne la càrrega de combustible.*

*També en aquesta etapa es substituirà el sistema actual de sanejament per una planta de tractament biològic per la depuració de les aigües residuals ajustada a les determinacions del D 130/2003*

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



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

21 JUL. 2016

15

**4. Normativa urbanística**

Ho certifico El Secretari

Art 1. Definició

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

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

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

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

Art 2. Subzones

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

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

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

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

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

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

Art 3 Condicions d'ús

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

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

*10.1 Subzona agrícola de conreu*

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



21 JUL 2016

El/La secretari/ària de la Comissió,

Ho certifico. El Secretari,

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

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

#### 10.2 Subzona ecològic – paisatgística

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

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

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

#### 10.3 Subzona forestal

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

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

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

#### 10.4 Subzona unifamiliar rural i activitat agrícola

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

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

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

### Art 4 Ordenació de l'edificació

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

#### 10.1 Subzona agrícola de conreu

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

S'estableix un tamany màxim per a les barraques de 9 m<sup>2</sup> i una alçada màxima de 3 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



El/La secretari/ària de la Comissió,



17  
APROVAT PROVISIONALMENT  
PER ACORD DE PLE EL

21 JUL. 2016

Ho certifico. El Secretari,

**10.2 Subzona ecològica – paisatgística**

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

**10.3 Subzona forestal**

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

**10.4 Subzona unifamiliar rural i activitat agrícola**

En aquesta subzona hi ha tres àrees diferenciades:

**Àrea 1**

La de l'habitatge rural del titular de la finca. No és possible fer-ne cap ampliació, sols fer operacions de conservació i manteniment. Totes les determinacions específiques en aquesta àrea: la conservació de les edificacions, la divisió horitzontal, etc... són les regulades per les determinacions de la normativa del Pla Especial i Catàleg de masies i cases rurals del terme de Manresa. Actualment disposa d'una superfície de 311 m<sup>2</sup> equivalents a 965 m<sup>3</sup>.

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

**Àrea 2**

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

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

Tant en aquells coberts com en el dipòsit de reserva d'aigua s'hi permetrà la implantació de captadors solars fotovoltaics sempre que estiguin ben ajustats als pendents de les cobertes i s'ajustin a les determinacions de l'art 48 del D 64/2014

I pel que fa als galliners situats al sud, es vetllarà per unificar-ne el tractament dels elements constructius de tancament i cobrició, i en tot cas sols se'n permetrà una ampliació màxima de 75 m<sup>2</sup>, d'una sola planta, que relligui les construccions avui separades amb vocació de millorar-ne la integració i homogeneïtzació del conjunt. Es descarta la introducció de nou arbrat en aquesta franja, donat que s'hi desenvolupa el cultiu d'ametllers i arbres fruiters per consum propi. Aquests arbres a mesura que es vagin desenvolupant facilitaran també la integració dels galliners. Tot i així, aquest front tan sols és apreciable des de l'accés privat que porta fins al conjunt de les edificacions

**Àrea 3**

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

Pel que fa als exteriors, i per integrar-hi millor una sala de refrigeració actual de 50 m<sup>2</sup> que està en una orientació desajustada, s'hi permetrà la construcció d'un nou cobert que ocupi com a màxim 362 m<sup>2</sup> sobre rasant i en una sola planta, amb un volum màxim de 2.150 m<sup>3</sup>

Pel que fa al celler, s'hi permetrà la construcció justificada d'aquells volums necessaris per a dur-hi l'activitat de producció i comercialització, amb la condició que sempre siguin volums enterrats o semienterrats. I tal com s'especificava a la Memòria, per completar el cicle de comercialització dels productes elaborats s'hi permetrà una edificació de fins a 1.973 m<sup>2</sup> de



21 JUL. 2016

Ho certifico. El Secretari,

sostre i 6.866 m<sup>3</sup> de volum. En aquestes superfícies hi ha incorporada la planta semisoterrada de l'habitatge, adscrita també a l'activitat agrícola.

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

S'afegeix com Annex un quadre resum Q1 que detalla el resum de subzones i les seves superfícies

PLA ESPECIAL EN SÒL NO URBANITZABLE PLAPES 4-2010 EL MOLÍ  
 MODIFICACIÓ PUNTUAL - Juny 2016

ÀMBIT	Planejament vigent		Modificació puntual proposada	
	Superfície	%	Superfície	%
ÀMBIT	300.800	100,00%	408.500	100,00%
SISTEMES	-	0,00%	-	0,00%
Espais lliures	-	0,00%	-	0,00%
Viari	-	0,00%	-	0,00%
SUBZONES - SÒL PRIVAT	300.800	100,00%	408.500	100,00%
10,1 Agrícola de conreu	162.570	54,05%	201.200	49,25%
10,2 Ecològic-paisatgític	109.176	36,30%	178.152	43,61%
10,3 Forestal	21.448	7,13%	21.542	5,27%
10,4 Unifamiliar rural i act.agrícola	7.606	2,53%	7.606	1,86%

#### Art 5. Tipologia de les edificacions

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

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

L'alçada de l'habitatge rural de l'àrea 1, donat que s'ha de conservar, se n'ha de mantenir doncs l'alçada actual que correspon a planta baixa, planta primera i planta sotacoberta, amb un carener situat a 9.80 m del paviment de planta baixa. Tota la resta d'edificacions, seran d'una sola planta d'alçada amb un carener situat com a màxim a 7.00 m per a l'entrada de maquinària agrícola

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

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

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

*Els materials i colors finals han de ser els corresponents al context territorial en que s'insereix l'edifici; caldrà conservar el màxim possible el revestiment exterior històric dels murs;*

*No es permetrà el rejuntat dels murs de pedra vista amb morter de ciment i en el cas que calgui restaurar-los o arrebossar-los s'utilitzarà el morter re calç barrejat amb àreids de la zona;*

*En absència de colors s'utilitzarà el color de la terra del lloc on s'emplaça la casa com a referència per a triar una gamma*



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



21 JUL 2016

El/La secretari/ària de la Comissió,

En els volums auxiliars s'unificaran els acabats i els detalls constructius (revestiments, cobertes, colors...)"

Ho certifico. El Secretari/ària

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

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

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

#### Art 6. Intervencions ambientals necessàries

En general, es protegiran els elements constructius que tinguin un impacte visual significatiu respecte les vistes que es generen al llarg del recorregut dels camins, tant dels de l'Anella Verda de Manresa, com dels camins que porten al cim del Collbaix. Aquests elements s'integraran al paisatge que els envolta homogeneïtzant els materials d'acabat utilitzant els materials tradicionals de la zona, i per altra banda, incorporant barreres vegetals per tal de tamsar l'impacte dels mateixos.

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

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

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

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

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

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

Es mantindrà l'estructura de camins principals per tal d'evitar la fragmentació d'espais. *No és prevista l'obertura de nous camins, ni principals ni secundaris.*

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



21 JUL. 2016

El/La secretari/ària de la Comissió,

Ho certifico. El Secretari,

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

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

En particular:

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

- a la subzona 10.2 ecològic-paisatgística s'hi faran anualment tales controlades de neteja del sotabosc tal com s'ha vingut fent fins ara, com a mesures preventives acollides al D 64/1995 per la prevenció d'incendis forestals, i especialment al voltant dels camins amb trànsit de maquinària agrícola, s'hi preveu una franja de protecció de 25 m assenyalada en els plànols d'ordenació en la qual s'hi vetllarà la reducció de densitat per una baixa càrrega de combustible forestal. Aquesta franja, en part, és coincident amb les basses de reg i amb la traça de la línia d'alta tensió de REE que habitualment ja es manté en aquestes condicions de baixa càrrega.

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

- a la subzona 10.4 a la zona de galliners de l'àrea 2, es proposa intervenir-hi per tal d'unificar-ne el tipus de tanques exteriors, també unificar el sistema constructiu, les textures dels acabats, etc...tot i mantenint la proporció de les construccions, la utilització de cobertes amb pendents similars, el respecte del ritme d'obertures i proporcions, i amb plantació d'arbres fruiters, ametllers i oliveres que també facilitaran la integració a mesura que es vagin desenvolupant

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

#### Art 7. Elements a protegir

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

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





21 JUL. 2016

El/La secretari/ària de la Comissió

Ho certifico. El Secretari/ària

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

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

#### Art 8. Tanques

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

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

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

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

#### Art 9. Camins

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

També en els plànols d'ordenació s'assenyalen expressament els camins que formen part de la xarxa bàsica, *i no és previst obrir-ne de nous.*

#### Art 10. Altres regulacions

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

#### Art 11. Obligatorietat

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

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

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





Art 12. Instal·lacions d'il·luminació exterior, sorolls i residus

Les possibles actuacions d'il·luminació exterior donaran compliment a la Llei 6/2001 de 31 de maig d'ordenació ambiental de l'enllumenat per la protecció del medi nocturn. D'acord amb el que estableix l'art 5, i en compliment del que determina el PDU del Pla de Bages, l'àmbit d'actuació es tracte d'una zona E1 de màxima protecció. Per tant, atenent la vulnerabilitat de la zona, s'hauran d'acomplir els següents requeriments:

1. Tipus de fonts de llum: les làmpades han de ser de vapor de sodi o tipus LED ambre (longitud d'ona dominant entre 585 i 595 nm, emissió de radiació electromagnètica per sota de 500 nm inferior a l'1 % del total, i sense presència de cap pic d'emissió al voltant dels 440 nm)
2. El percentatge màxim del flux d'hemisferi superior instal·lat dels pàmpols ha de ser de l'1%
3. El nivell màxim d'il·luminació intrusa fora del recinte de l'activitat ha de ser com a màxim de 2 lux
4. La il·luminació exterior ha de romandre apagada quan no sigui necessària i mentre no estigui en funcionament l'activitat, excepte en els casos previstos per l'art 8.1 de l'esmentada llei, que han d'estar degudament justificats

Pel que fa al soroll de les obres, s'estarà a les determinacions de la Llei 16/2002 de protecció de la contaminació acústica, el seu Reglament 176/2009 on s'estableixen els nivells d'immissió a l'ambient exterior produïts per les activitats diürnes i el veïnat, així com en funció també del Decret 245/2005 de 8 de novembre

Pel que fa als residus que es generin en l'execució de les obres s'hauran de gestionar en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya d'acord al D105/2008 i del D 89/2010 pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya.

**5. Plànols**

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

Plànols d'informació  
 Plànols d'ordenació



APROVAT PROVISIONALMENT  
 PER ACORD DE PLE EL

21 JUL. 2016

**6. Documentació complementària**

S'annexa com a documentació complementària:

- L'alta dins de la D.O. Pla de Bages
- La renovació de la certificació CCPAE per a la producció agrària ecològica
- Les llicències d'obres disposades en relació al celler
- Les llicències ambientals disposades en relació al celler
- Les notes simples registrals de justificació de la titularitat de la propietat
- Els esquemes constructius de tot el celler, amb indicació d'allò que encara cal ampliar

Ho certifico, El Secretari,

*[Handwritten signature]*

I apart també s'annexa l'Estudi d'impacte i integració paisatgística

Manresa, juny de 2016  
 Jaume Espinal i Farré, arquitecte

*[Handwritten signature]*



Ajuntament de Manresa  
 Informat per la Comissió Informativa  
 de/d' *Territori*  
 el: 14 JUL. 2016

El/La secretari/ària de la Comissió,



APROVAT PROVISIONALMENT  
 PER ACORD DE PLE EL

21 JUL. 2016

Ho certifico, El Secretari,

*[Handwritten signature]*

FOTOMUNTATGES







Vista terrestre actual



Vista terrestre proposada







Vista aèria actual



Vista aèria proposada



DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA

**Pla Especial en SNU El Molí - Manresa**

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

## QUADRE Q1

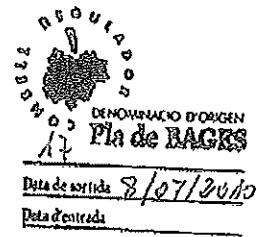
PLA ESPECIAL EN SÒL NO URBANITZABLE PLAPES 4-2010 EL MOLÍ  
MODIFICACIÓ PUNTUAL - Juny 2016

ÀMBIT	Planejament vigent		Modificacio puntual proposada	
	m2	%	m2	%
<b>ÀMBIT</b>	<b>300.800</b>	<b>100,00%</b>	<b>408.500</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
Espais lliures	-	0,00%	-	0,00%
Viari	-	0,00%	-	0,00%
<b>SUBZONES - SÒL PRIVAT</b>	<b>300.800</b>	<b>100,00%</b>	<b>408.500</b>	<b>100,00%</b>
<b>10,1</b> Agrícola de conreu	162.570	54,05%	201.200	49,25%
<b>10,2</b> Ecològic-paisatgíca	109.176	36,30%	178.152	43,61%
<b>10,3</b> Forestal	21.448	7,13%	21.542	5,27%
<b>10,4</b> Unifamiliar rural i act.agrícola	7.606	2,53%	7.606	1,86%

EDIFICABILITATS SUBZONA 10,4	m2		m3	
	m2	m3	m2	m3
<b>TOTALS</b>	<b>2034</b>	<b>6891</b>	<b>2646</b>	<b>9981</b>
Habitatge rural OMA 20/1990	311	965	311	965
<b>Edificacions agrícoles soterrades</b>				
Baixos per act. agrícola OMA 67/1990	316	1300	316	1300
Celler OMA 17/2012	937	2916	937	2916
Nou celler	270	810	720	2650
	<b>1523</b>	<b>5026</b>	<b>1973</b>	<b>6866</b>
<b>Edificacions exemptes</b>				
Nou cobert exterior	200	900	362	2150



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



Joan Francesc Baltérrez i Aliet amb DNI 39296094L secretari del Consell Regulador de la Denominació d'Origen Pla de Bages amb seu a la casa de La Culla C/ de La Culla s/n 08243 de Manresa

### CERTIFICO

Que en la reunió del Consell Regulador celebrada el 23 d'octubre de 2006, després d'haver vist l'informe d'INCAVI sobre las instal·lacions del celler Agromonistrotet, SL, situat al camí de Rajadell, Km 3, 08241 Manresa, el qual va ser favorable, una vegada llegit, es va aprovar per unanimitat la seva inclusió a la Denominació d'Origen Pla de Bages, ja que s'emmotlla a les condicions del Reglament de la DO Pla de Bages, en las següents modalitats:

- Registre de celler d'elaboració
- Registre de celler de magatzematge
- Registre de celler embotellador
- Registre de celler d'envelliment

I perquè així consti, signo i lliuro la present certificació a Manresa, a 8 de juliol de 2010.

Joan Francesc Baltérrez i Aliet  
 Secretari del Consell Regulador de la Denominació d'Origen Pla de Bages  
 Casa de La Culla C/ de La Culla s/n 08243 de Manresa



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



## CERTIFICAT DE RENOVACIÓ DE LA INSCRIPCIÓ AL CONSELL CATALÀ DE LA PRODUCCIÓ AGRÀRIA ECOLÒGICA

Certifico que **AGROMONISTROLET, S.L.** ha renovat la seva inscripció en el Registre d'operadors del Consell Català de la Producció Agrària Ecològica amb el número d'inscripció **CT/1298/PE**.

El Consell Català de la Producció Agrària Ecològica és l'Organisme de Control i Certificació dels productes agraris ecològics a Catalunya d'acord amb el Reglament (CE) 834/2007, amb el codi ESCTAE.

  
 Amaya Prat Solís  
 Directora tècnica



Barcelona, 1 de febrer de 2010

Aquest certificat és vàlid fins el 28 de febrer de 2011



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

Av. Meridiana, 38 1a - Barcelona 08018  
 Tel: 93 552 47 90 Fax: 93 552 47 91  
 ccpae.darp@gencat.net www.ccpae.org

FR174/00

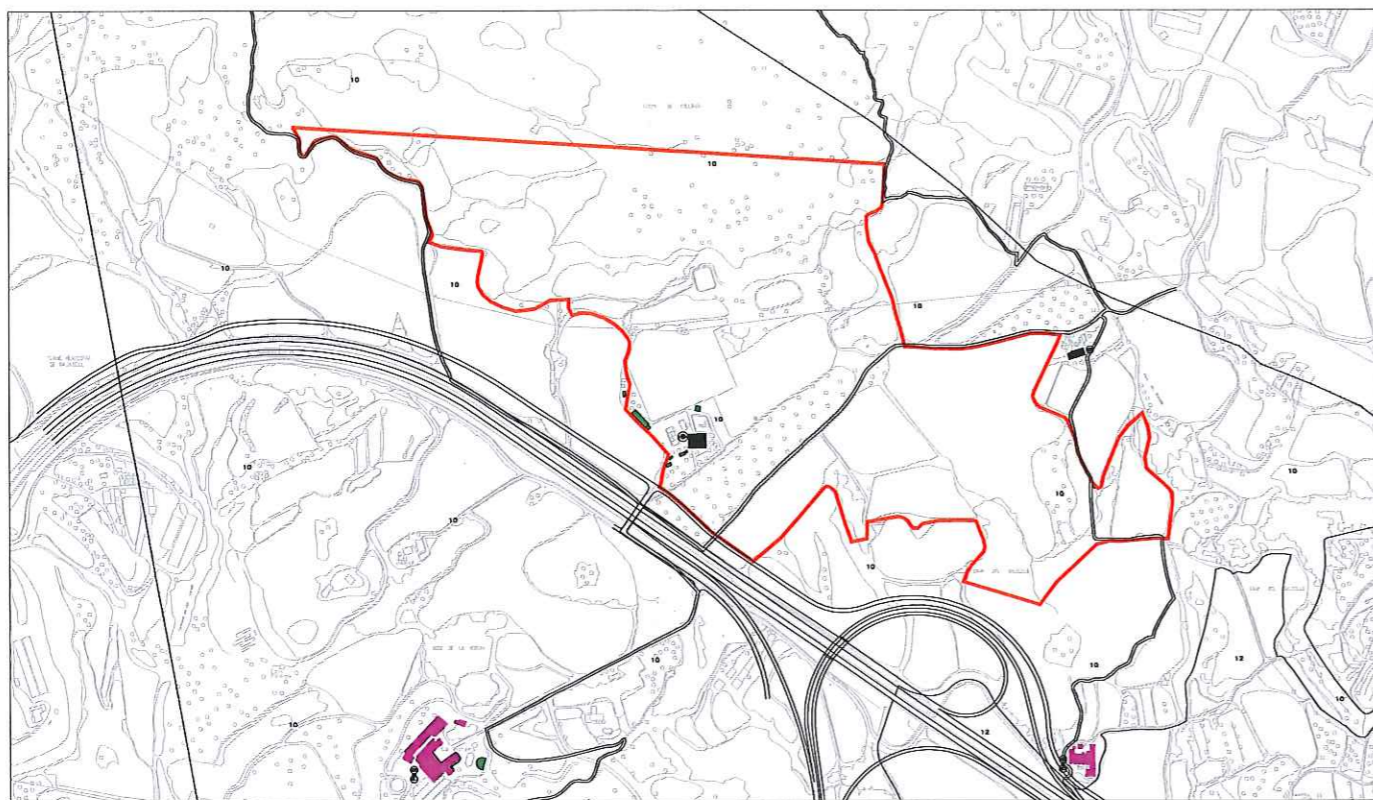
Expedient: 2016 / 060759 / N

## DILIGÈNCIA DIGITAL

Per fer constar que les pàgines 30 a 62 d'aquest document han estat extretes, ja que contenen informació personal de caràcter confidencial.

Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya





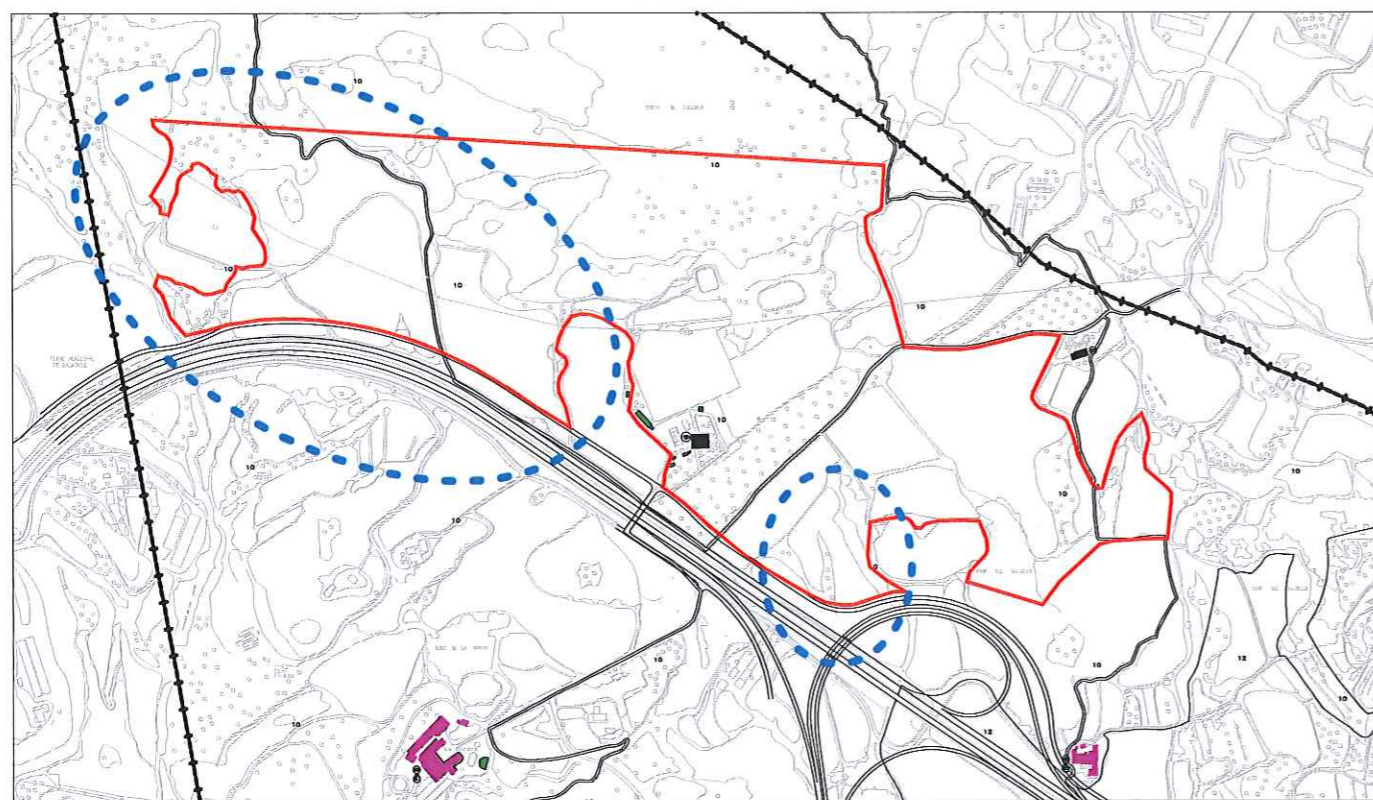
2010



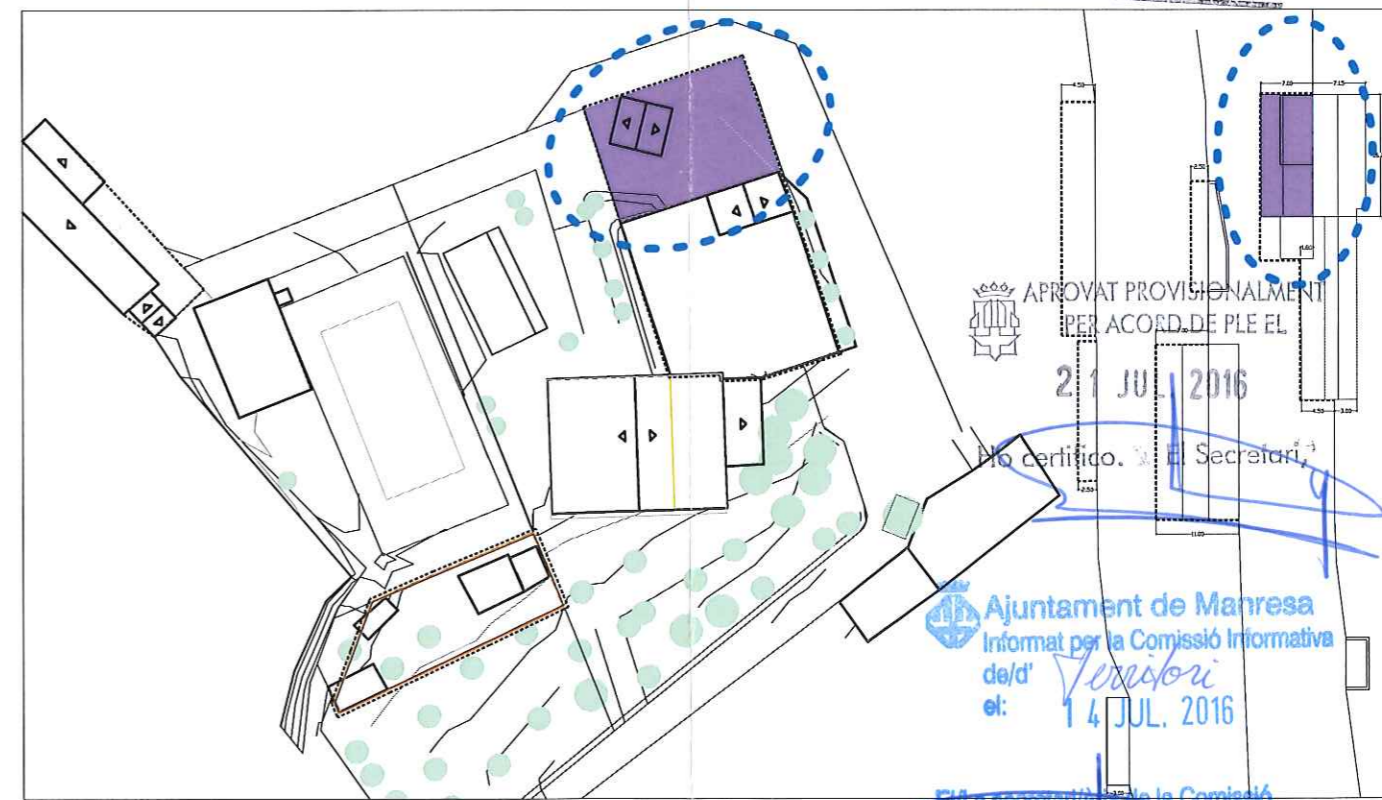
0.1

0.2

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



2016



**CANVI D'ÀMBIT ZONES CONREUABLES DE VINYA I OLIVERES** 0.1

**CANVI GÀLIBS DEL CELLER** 0.2

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 la sessió de **26 OCT. 2016**  
El secretari

*[Signature]*

Ferran Caparroz Pérez

APROVAT PROVISIONALMENT  
PER ACORD DE PLE EL  
**21 JUL 2016**

No certifico. El Secretari

Ajuntament de Manresa  
Informat per la Comissió Informativa  
de/d' *[Signature]*  
el: **14 JUL. 2016**

*[Signature]*  
El La secretari/a de la Comissió,

Identificació de canvis proposats 1.0

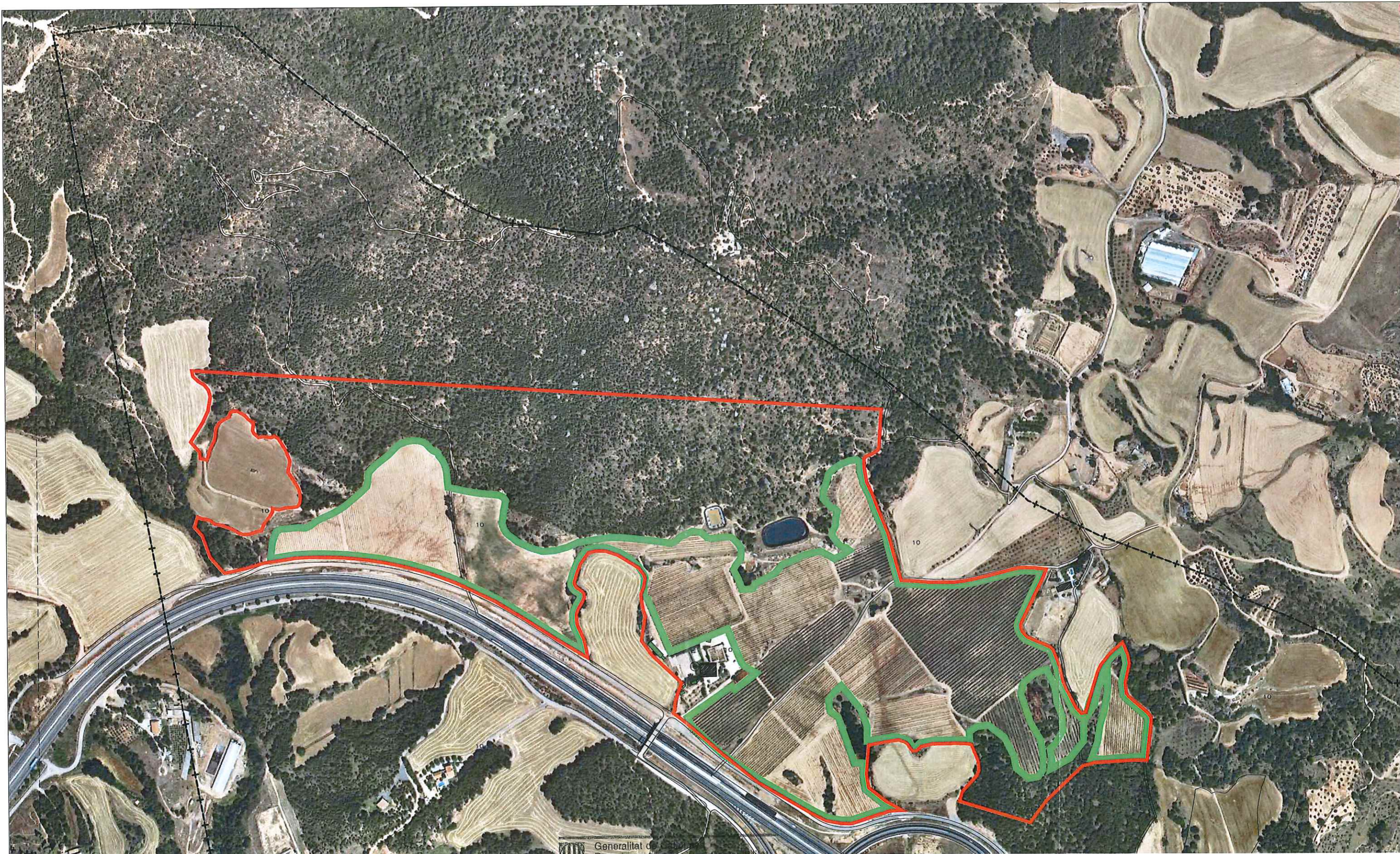
1002 Modificació Puntual PLAPES 4-2010  
Pla especial en SNU- El Molí - Manresa Juny.2016

Sebastià Catllà i Calvet

Jaume Espinal i Farré  
arquitecte

VARIS\Catlla\_Celler\_2006\PLA ESPECIAL\_MODIFICACIÓ\_2016\Pla Especial\_El Colla-finca.dwg





**Ajuntament de Manresa**  
 informat per la Comissió Informativa  
 de/d' *Territori*  
 el: 14 JUL. 2016

APROVAT PROVISIONALMENT  
 PER ACORD DE PLE EL  
 21 JUL. 2016

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

Aprobat definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de la Catalunya  
 Central en la sessió de 26 OCT. 2016

El secretari

*[Signature]*

Ferran Caparroz Pérez

A1 1/2000  
 A3 1/4000 Estat actual - Ortofoto 1.1

1002 Modificació Puntual PLAPES 4-2010  
 Pla especial en SNU- El Molí - Manresa Juny.2016

Sebastià Catllà i Calvet

Jaume Espinal i Farré  
 arquitecte

VARIS\Catllà\_Celler\_2006\PLA ESPECIAL\_MODIFICACIÓ\_2016\Pla Especial\_El Catllà-finca.dwg

El/La secretari/ària de la Comissió,

No certifico El Secretari

Superfície finca: 40,85Ha

Superfície de vinya i oliveres: 20,12Ha

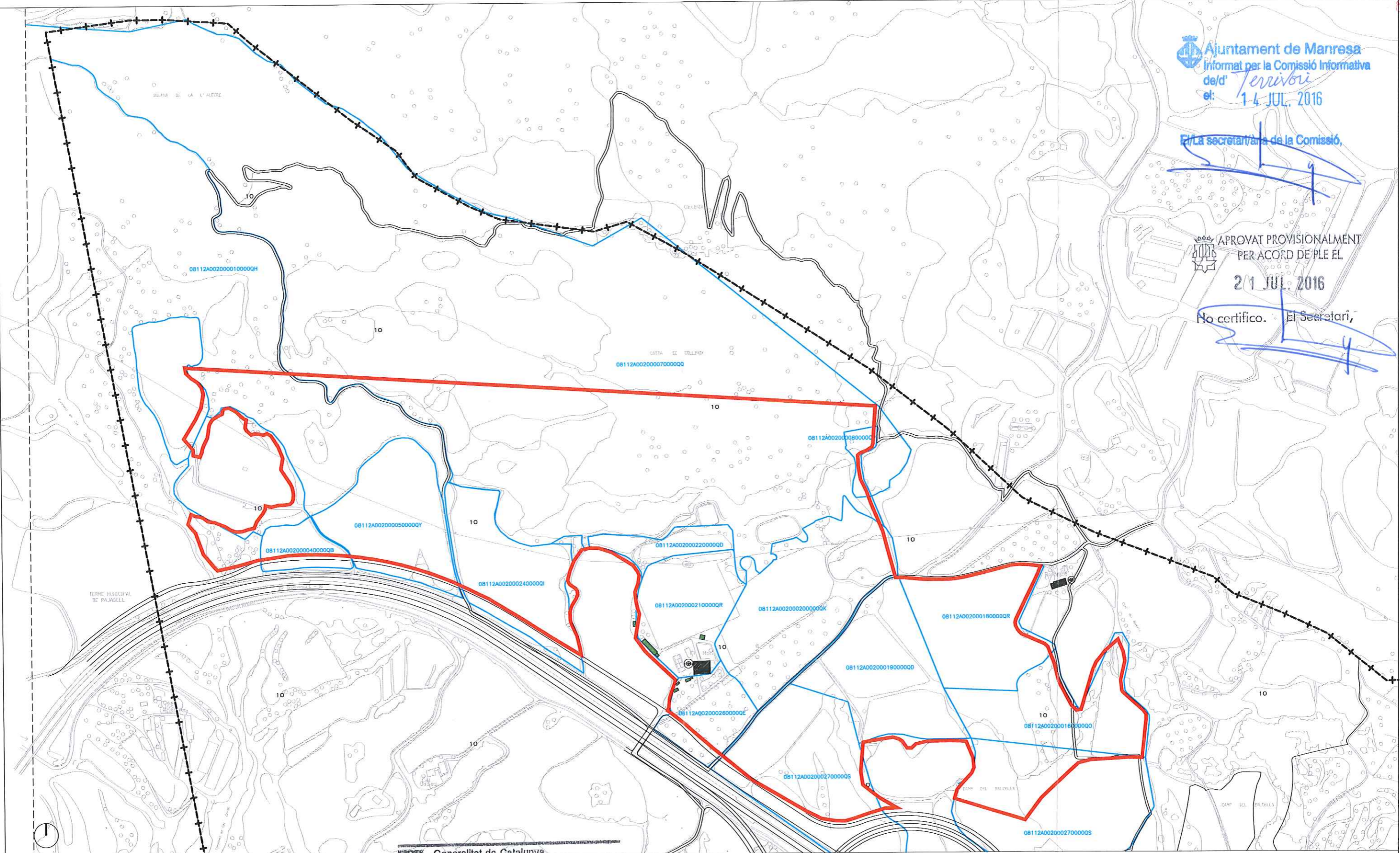


Ajuntament de Manresa  
Informat per la Comissió Informativa  
de/d' *Territori*  
el: 14 JUL. 2016

El/La secretari/ària de la Comissió,

APROVAT PROVISIONALMENT  
PER ACORD DE PLE EL  
21 JUL. 2016

No certifico. El Secretari,



**LÍMITS DEL SÒL**  
— Delimitació topogràfica de la propietat 40'85 Ha.  
— Finques cadastrals

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 la sessió de 26 OCT. 2016  
El secretari

Ferran Caparroz Pérez

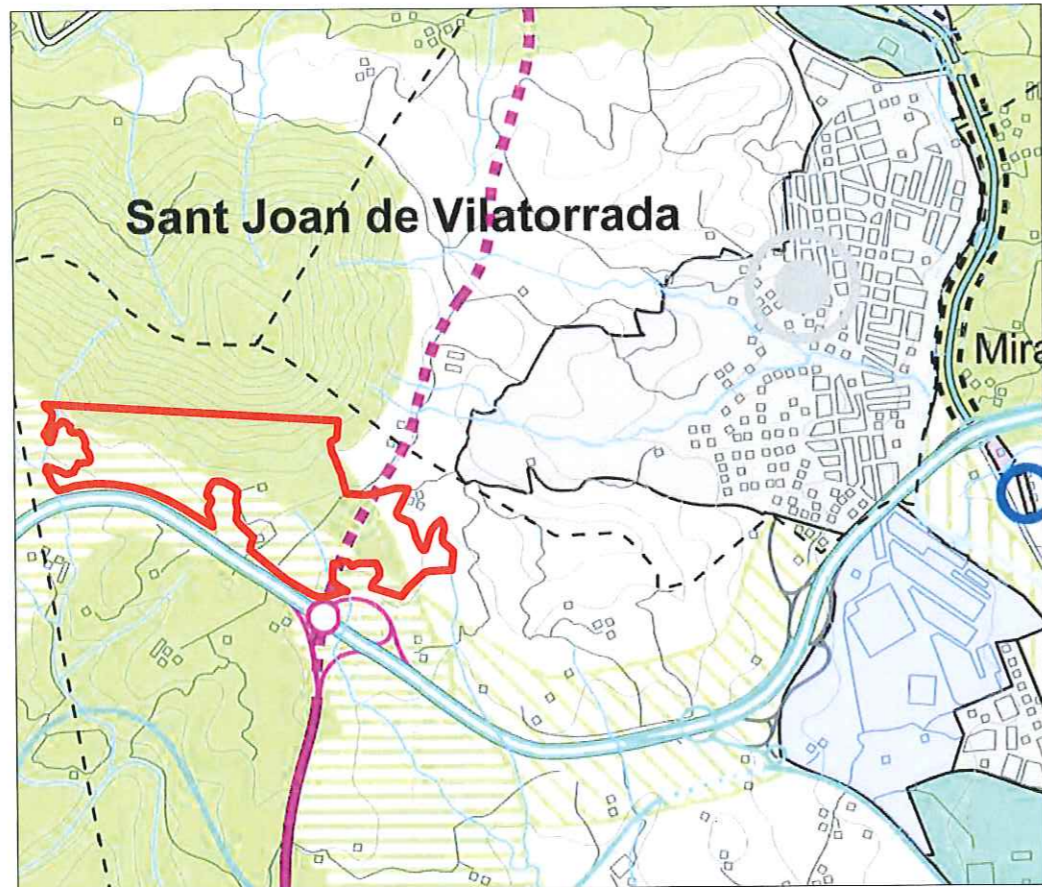
A1 1/2000  
A3 1/4000 Topogràfic 1.2

1002 Modificació Puntual PLAPES 4-2010  
Pla especial en SNU- El Molí - Manresa Juny.2016

Sebastià Collà i Calvet

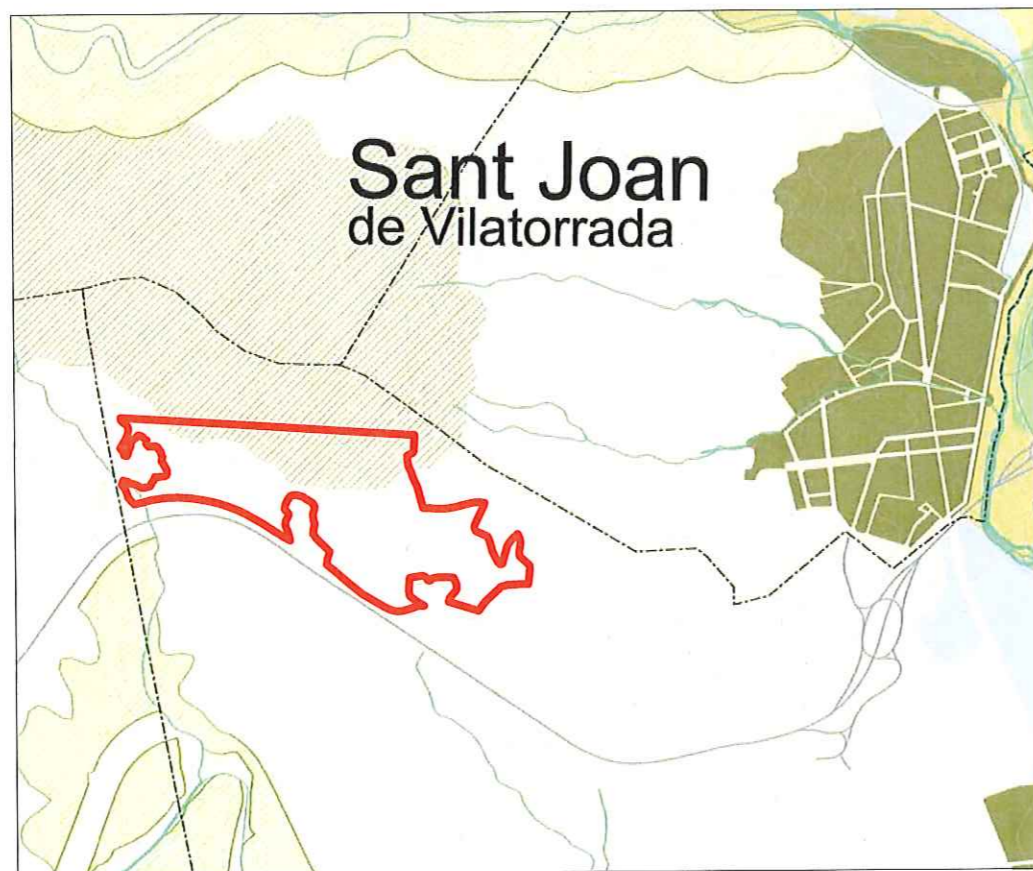
Jaume Espinal i Farré  
arquitecte





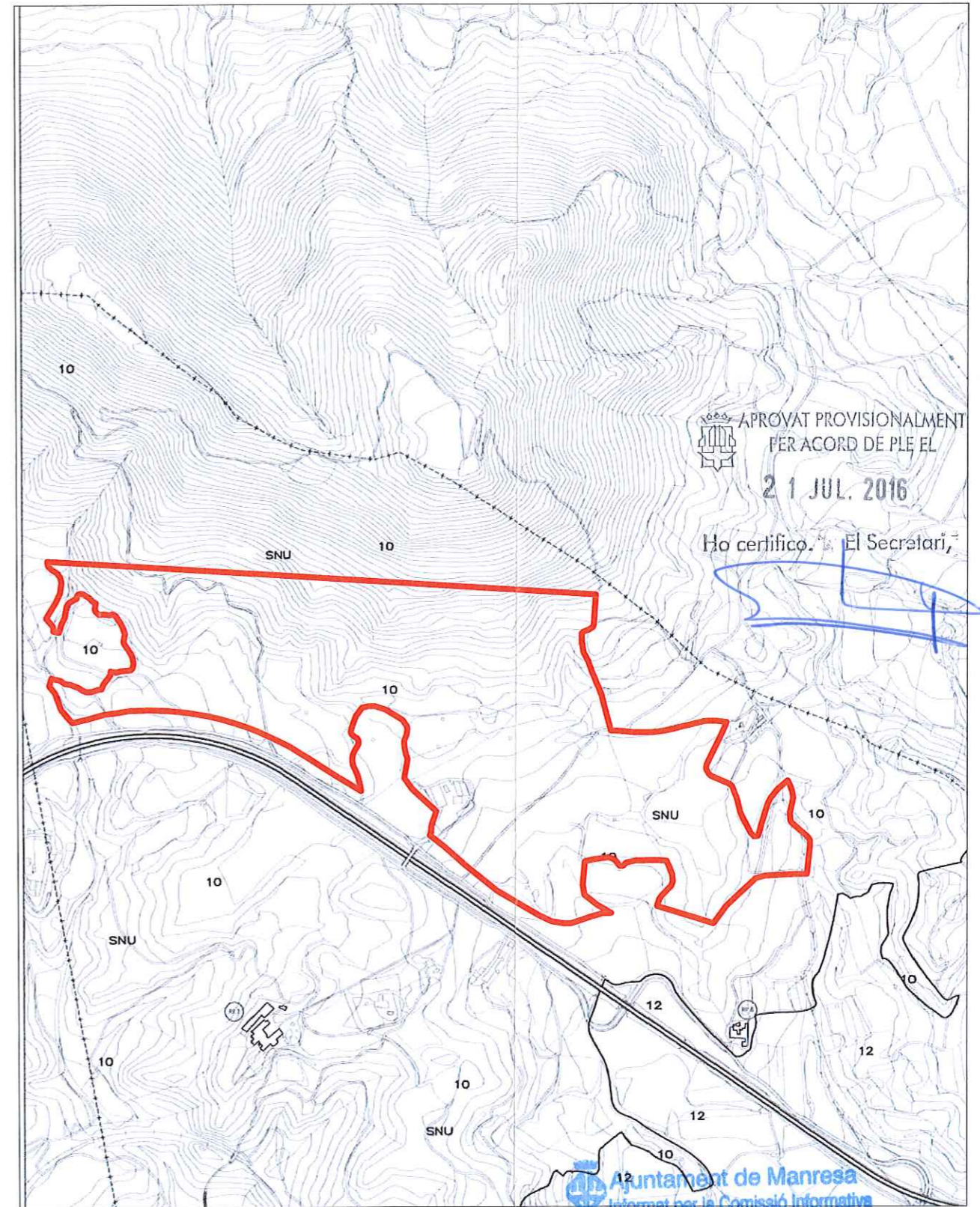
Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals  
E 1:25.000

- Sòl de protecció especial
- Sòl de protecció territorial. Preservació d'infraestructures.
- Sòl de protecció territorial d'interès agrari i/o paisatgístic
- Sòl de protecció preventiva



Pla Director Urbanístic del Bages  
E 1:25.000

- Forestal boscos
- Agroforestal dels costers
- Agroforestal de la vall



Pla General d'Ordenació Urbanística de Manresa E 1:10.000

APROVAT PROVISIONALMENT  
PER ACORD DE PLE EL  
21 JUL. 2016

Ho certifico. El Secretari,

Ajuntament de Manresa  
Informant per la Comissió Informativa  
del/d' *territori* 10. Zona de reserva ecològica  
el: 14 JULI 2016

El/La secretari/ària de la Comissió,

A3 1/10000 Planejament Municipal  
1/25000 Planejament Territorial

1.3

1002 Modificació Puntual PLAPES 4-2010  
Pla especial en SNU- El Molí - Manresa Juny.2016

Sebastià Catllà i Calvet

Jaume Espinal i Farré  
arquitecte

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 la sessió de 26 OCT. 2016

El secretari

Ferran Caparroz Pérez

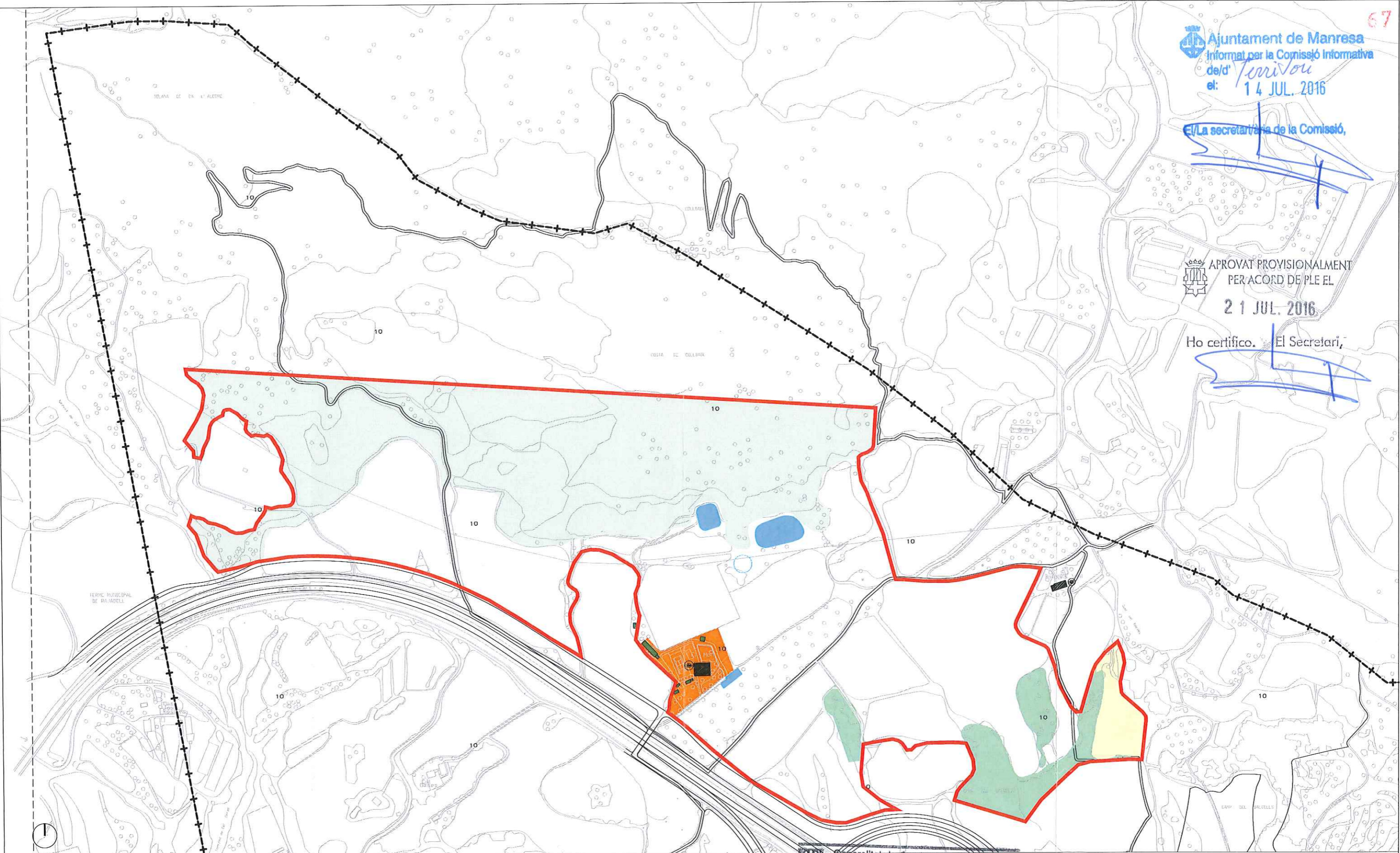


Ajuntament de Manresa  
Informet per la Comissió Informativa  
de/d' *Territori*  
el: 14 JUL. 2016

El/La secretaria de la Comissió,  
*[Signature]*

APROVAT PROVISIONALMENT  
PER ACORD DE PLE EL  
21 JUL. 2016

Ho certifico. El Secretari,  
*[Signature]*



**USOS ACTUALS DEL SÒL**

- àmbit
- habitatge i complementaris
- àrea agrícola
- basses
- àrea boscosa d'alzines
- àrea boscosa/arbusliva

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 la sessió de *26 OCT. 2016*  
El secretari

*[Signature]*

Ferran Caneroz Pérez

A1 1/2000  
A3 1/4000 Usos genèrics actuals 1.4  
1002 Modificació Puntual PLAPES 4-2010  
Pla especial en SNU- El Molí - Manresa Juny.2016  
Sebastià Collà i Calvet  
Jaume Espinal i Farré arquitecte  
VARIS\Collà\_Celler\_2006\PLA ESPECIAL\_MODIFICACIÓ\_2016\Pla Especial\_El Collà\_lloga.dwg










 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 la sessió de **26 OCT. 2016**  
 El secretari  
  
**Ferran Caparroz Pérez**


 APROVAT PROVISIONALMENT  
 PER ACORD DE PLE EL  
**21 JUL. 2016**  
 He certifico. El Secretari,  
  

**Ajuntament de Manresa**  
 informat per la Comissió Informativa  
 de/d' *Territori*  
 el: **14 JUL. 2016**  
 El/La secretari/ària de la Comissió,  




USOS ESPECÍFICS	
	Habitatge
	Cobernt agrícola
	Activitat en PB (celler)
	Activitat en soterranis (celler)
	Piscina coberta
	Dipòsits d'aigua i basses

A1 1/250  
 A3 1/500 Usos específics actuals **1.5**  
 Modificació Puntual PLAPES 4-2010  
 Pla especial en SNU- El Molí - Manresa Juny.2016  
 Sebastià Catllà i Calvet  
 Jaume Espinal i Farré  
 arquitecte  
VARIS\Catlla\_Celler\_2006\PLA ESPECIAL MODIFICACIÓ\_2016\Pla Especial\_El Catlla\_mbsig.dwg



Ajuntament de Manresa  
Informet per la Comissió Informativa  
de/d' *Territori*  
el: 14 JUL. 2016

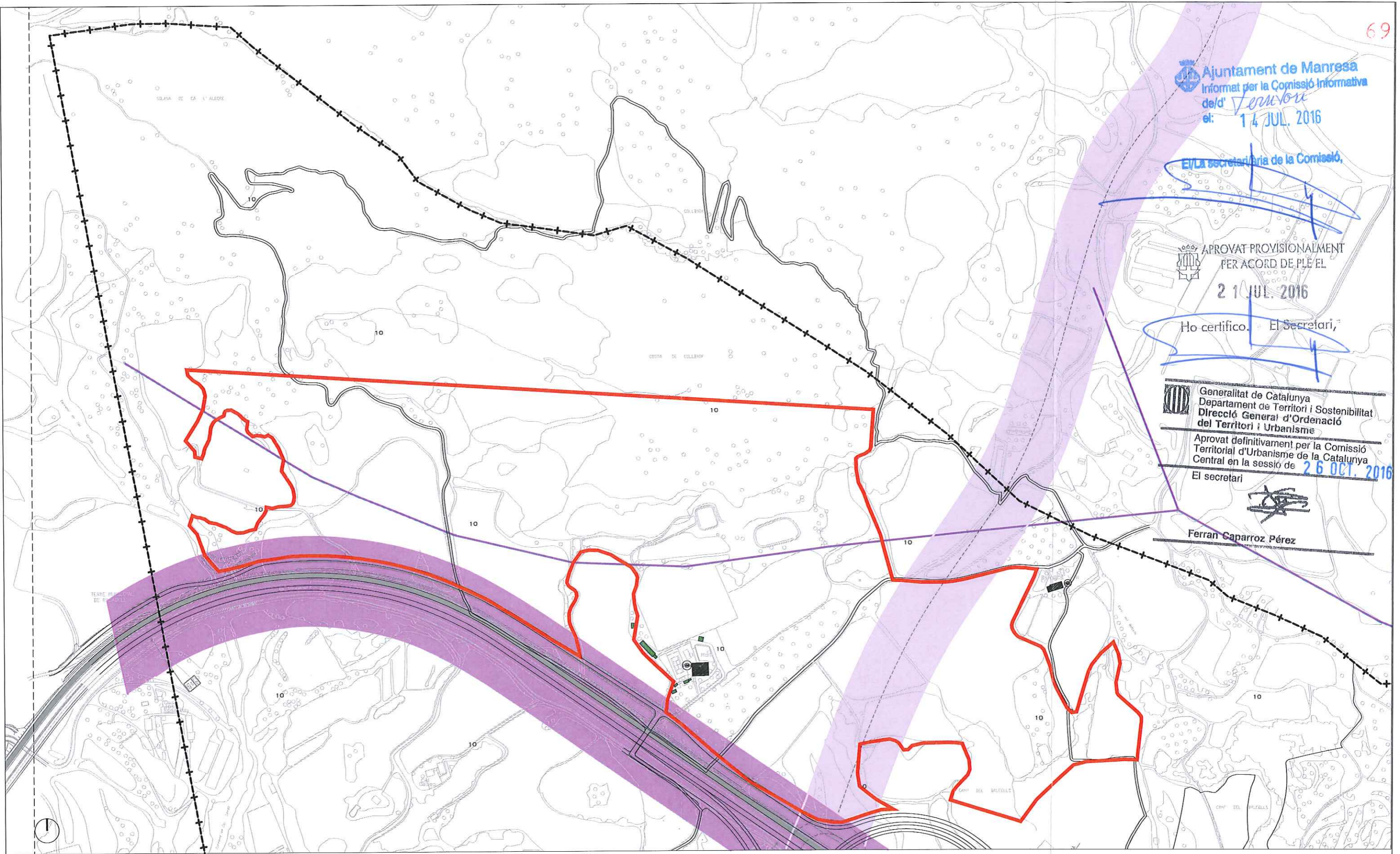
El/La secretari/a de la Comissió,

APROVAT PROVISIONALMENT  
PER ACORD DE PLEU  
21 JUL. 2016




Ho certifico. El Secretari,

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 la sessió de 26 OCT. 2016  
El secretari

Ferran Caparroz Pérez



**PROTECCIONS INFRAESTRUCTURES**

-  línia elèctrica
-  eix transversal C-25
-  nova traça de l'eix diagonal

A1 1/2000  
A3 1/4000 Servituds 1.6  
1002 Modificació Puntual PLAPES 4-2010  
Pla especial en SNU- El Molí - Manresa Juny.2016

Sebastià Catlà i Calvet  
Jaume Espinal i Farré  
arquitecte  
VARIS\Catlib\_Celler\_2006\PLA ESPECIAL\_MODIFICACIÓ\_2016\Pla Especial\_El Colla-finca.dwg



Ajuntament de Manresa  
Informat per la Comissió Informativa  
del Territori  
el: 14 JUL. 2016

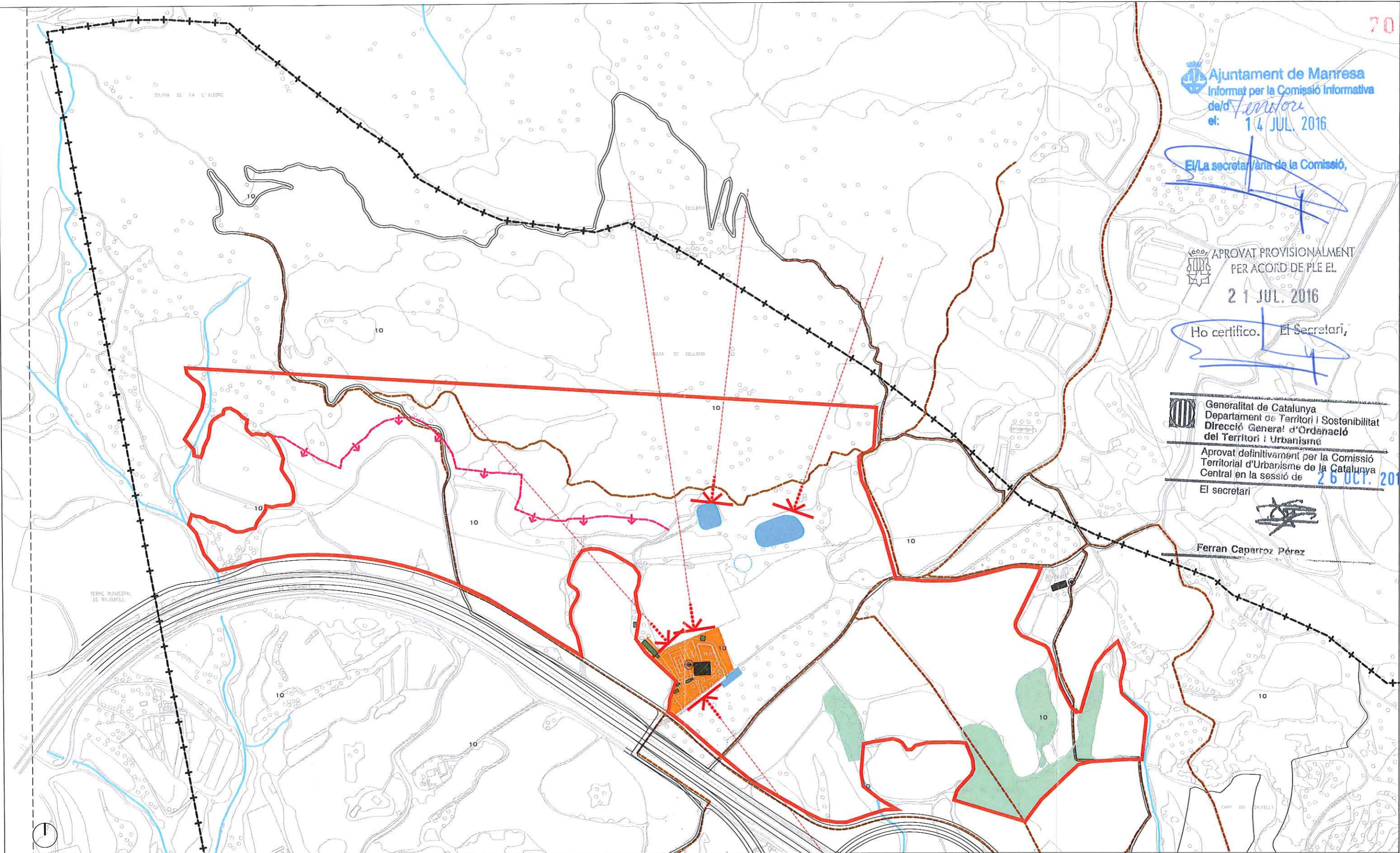
El/La secretari/ana de la Comissió,

APROVAT PROVISIONALMENT  
PER ACORD DE PLE EL  
21 JUL. 2016





Ho certifico. El Secretari,

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 la sessió de 26 OCT. 2016

El secretari  
Ferran Caparroz Pérez



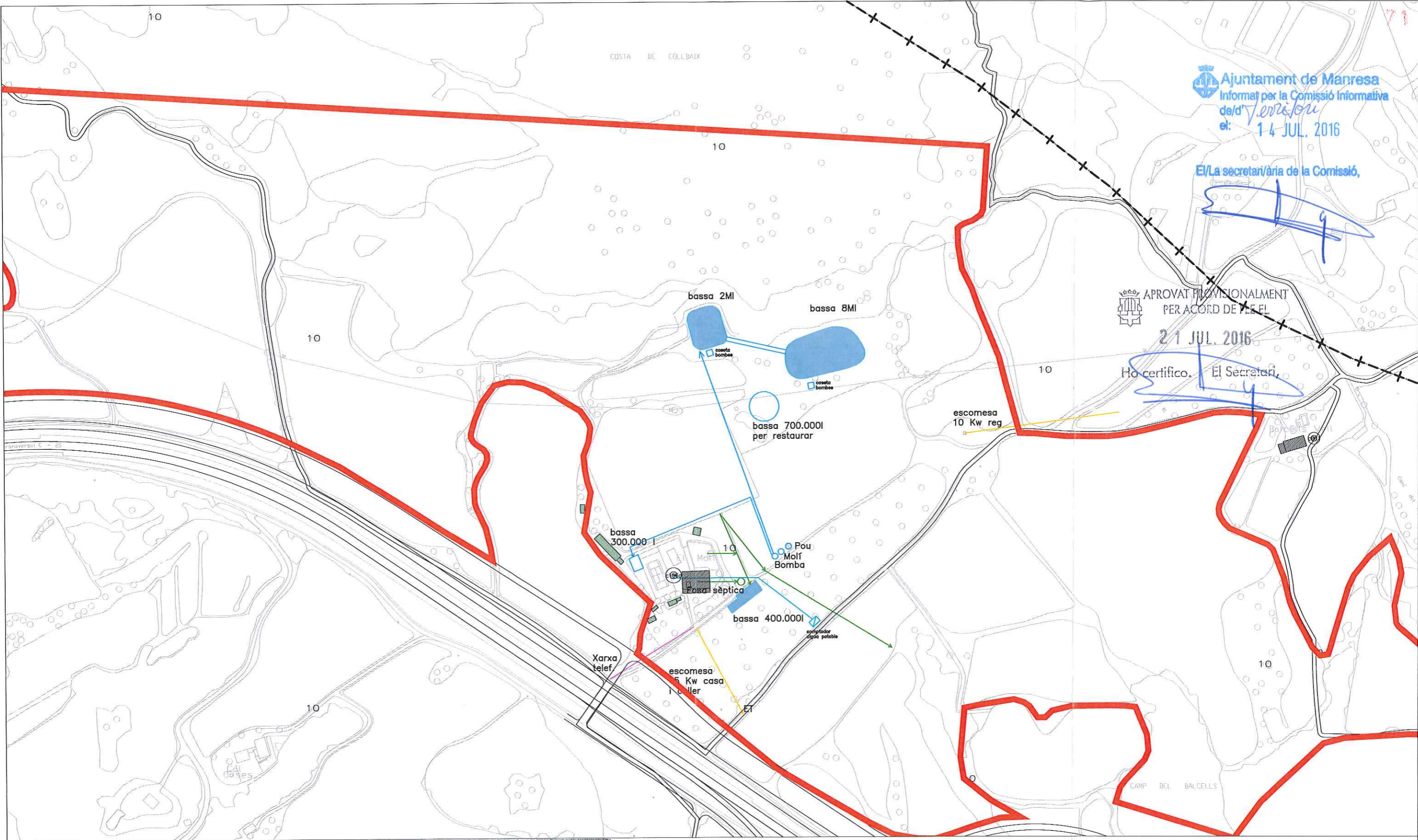
**PROTECCIONS AMBIENTALS**

-  curs fluvial
-  itineraris
-  vistes
-  visuals

A1 1/2000  
A3 1/4000 Anàlisi ambiental 1.7  
1002 Modificació Puntual PLAPES 4-2010  
Pla especial en SNU- El Molí - Manresa Juny.2016

Sebastià Catllà i Calvet  
Jaume Espinal i Farré  
arquitecte  
VARIS\Catllà\_Celler\_2006\PLA ESPECIAL\_MODIFICACIÓ\_2016\Pla Especial\_El Catllà-finc0.dwg





Ajuntament de Manresa  
 Informat per la Comissió Informativa  
 del Territori  
 el: 14 JUL. 2016

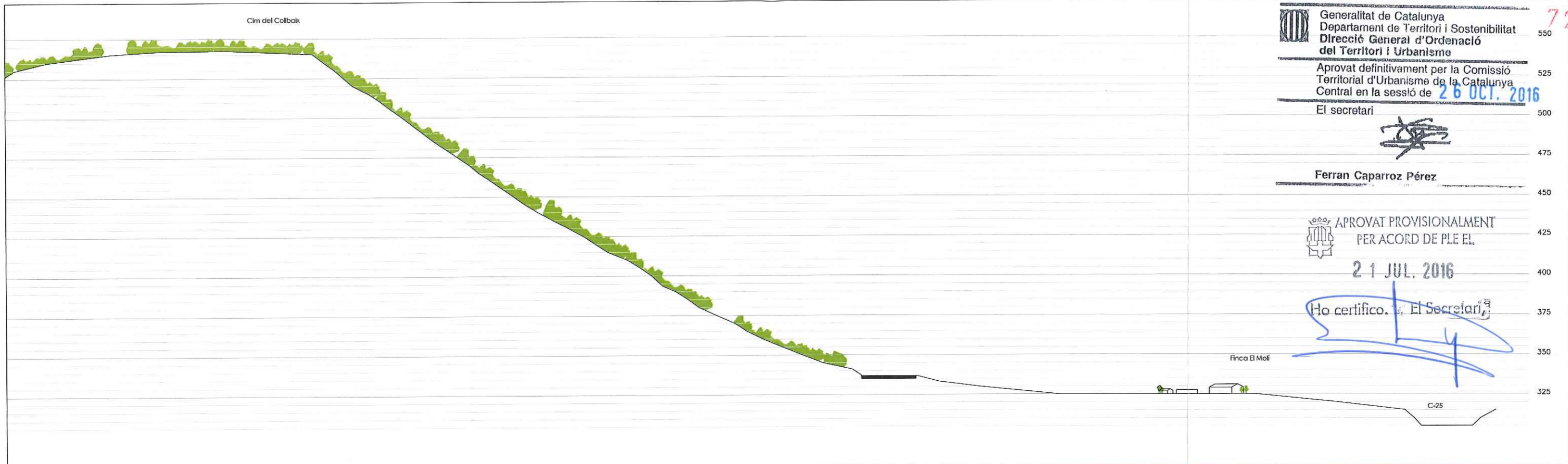
El/La secretari/ària de la Comissió,  
*[Signature]*

APROVAT PROVISIONALMENT  
 PER ACORD DE L'E.L.  
 21 JUL. 2016  
 Ho certifico. El Secretari,  
*[Signature]*

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 la sessió de 26 OCT. 2016  
 El secretari  
*[Signature]*  
 Ferran Caparroz Pérez

A1 1/1500  
 A3 1/3000 Xarxes existents 1.8  
 Modificació Puntual PLAPES 4-2010  
 1002 Pla especial en SNU- El Molí - Manresa Juny.2016  
 Sebastià Catllà i Calvet  
 Jaume Espinal i Farré  
 arquitecte  
 VARIS\Cotllà\_Celler\_2006\PLA ESPECIAL MODIFICACIÓ 2016\Pla Especial\_El Cotllà-finea.dwg





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 la sessió de **26 OCT. 2016**

El secretari

**Ferran Caparroz Pérez**

APROVAT PROVISIONALMENT PER ACORD DE PLE EL  
**21 JUL. 2016**

Ho certifico. El Secretari



Vistes del Collbaix desde la finca



Vistes de la finca des del Collbaix

Ajuntament de Manresa  
 Informat per la Comissió Informativa de/d' *Venècia*  
 el: **14 JUL. 2016**

El/La secretari/ria de la Comissió,

A1 1/2500  
 A3 1/5000 Seccions i vistes

1.9

1002 Modificació Puntual PLAPES 4-2010  
 Pla especial en SNU- El Molí - Manresa Juny.2016

Sebastià Catllà i Calvet

Jaume Espinal i Farré  
 arquitecte



Ajuntament de Manresa  
Informet per la Comissió Informativa  
del Territori  
el: 14 JUL. 2016

El/La secretari/ària de la Comissió,

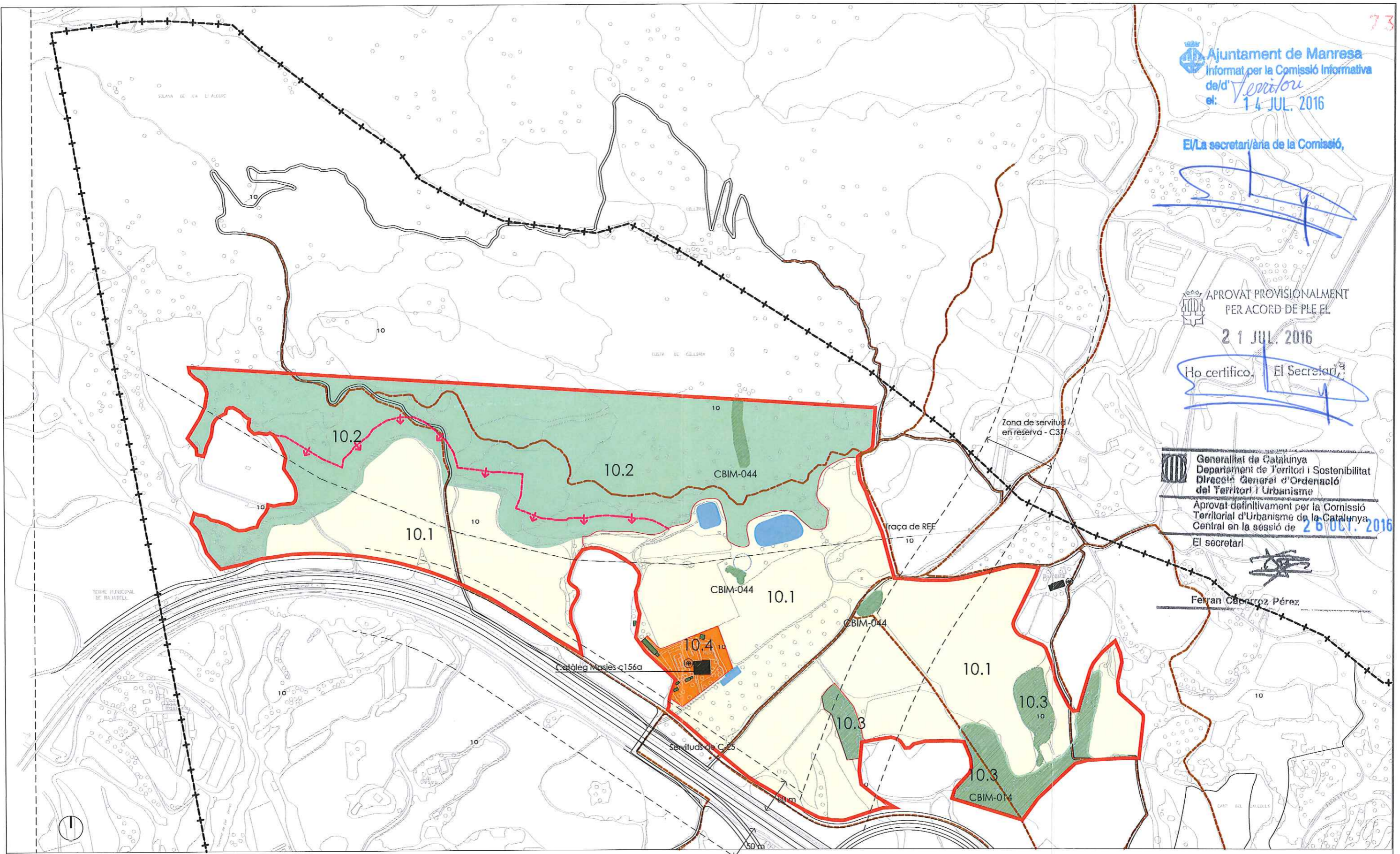
*[Signature]*

APROVAT PROVISIONALMENT  
PER ACORD DE PLE EL  
21 JUL. 2016

Ho certifico, El Secretari,  
*[Signature]*

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 la sessió de 26 OCT. 2016

El secretari  
*[Signature]*  
Ferrer Casarroz Pérez



PROPOSTA D'USOS DEL SÒL
10.1 Subzona agrícola de conreu
10.2 Subzona ecològic-paisatjístic
10.3 Subzona forestal
10.4 Subzona d'habitatge unifamiliar rural i activitat agrícola

CATÀLEG DE CONJUNTS BOTÀNICS D'INTERÈS MUNICIPAL
CBIM-014 La pineda de pins del bosc del Balcells
CBIM-044 Les alzines del solell rocós de Collbaix
Itinerari anella verda i camins Pla General

CATÀLEG DE MASIES EN SÒL NO URBANITZABLE
C156a El Molí

ÀREA DE PROTECCIÓ
Franja de baixa càrrega de combustible forestal

A1 1/2500  
A3 1/5000 Proposta d'usos del sòl 0.1

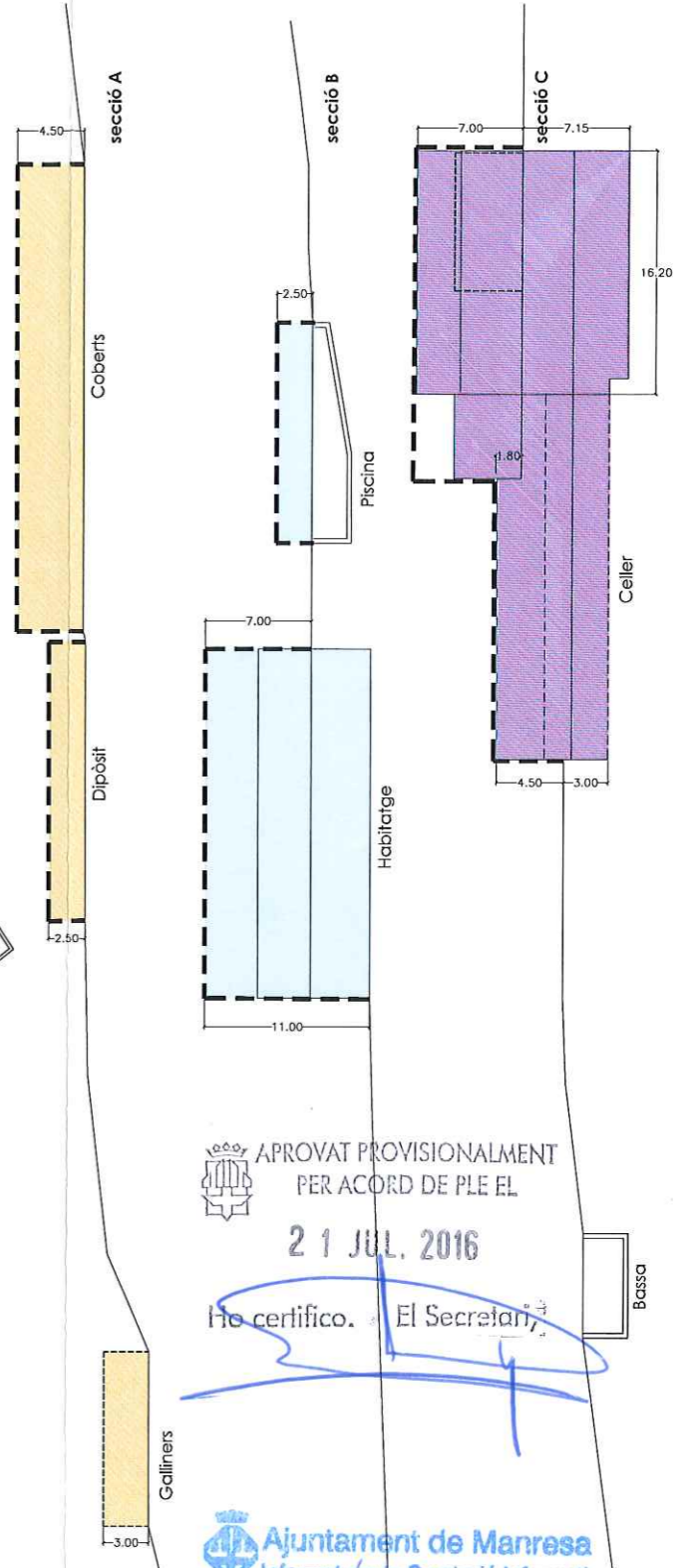
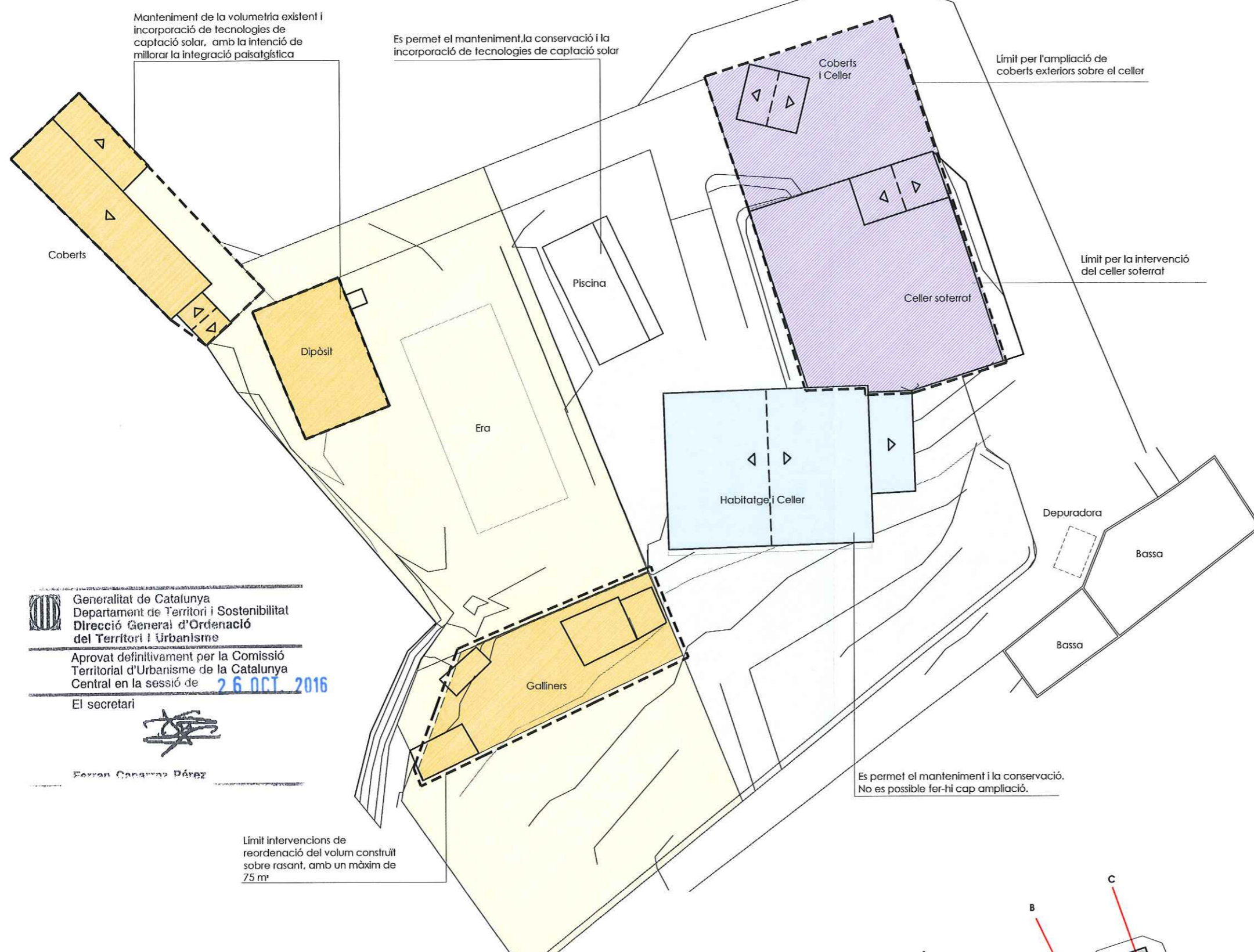
1002 Modificació Puntual PLAPES 4-2010  
Pla especial en SNU- El Molí - Manresa Juny.2016

Sebastià Catllà i Calvet

Jaume Espinal i Farré  
arquitecte

VARIS\Catlla\_Celler\_2006\PLA ESPECIAL MODIFICACIO 2016\Pla Especial\_El Catlla-fnca.dwg





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 la sessió de **26 OCT 2016**

El secretari

*[Signature]*  
 Ferran Canals Pérez

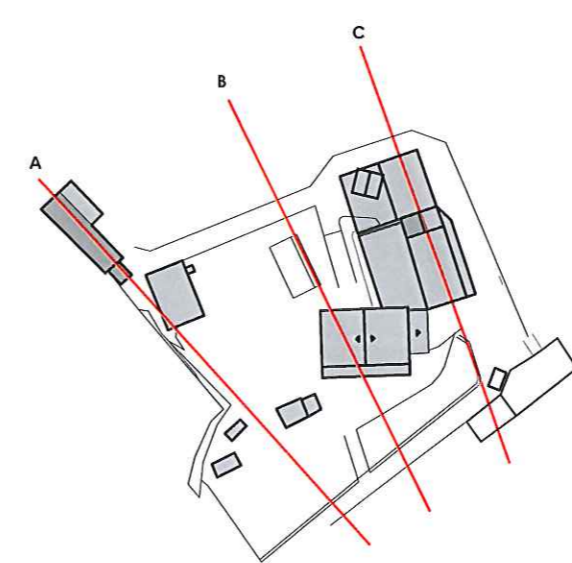
APROVAT PROVISIONALMENT PER ACORD DE PLE EL **21 JUL 2016**

Ho certifico. El Secretari *[Signature]*

Ajuntament de Manresa  
 Informat per la Comissió Informativa de/d' *[Signature]*  
 el: **14 JUL 2016**

10.4 Subzona d'habitatge unifamiliar rural i activitat agrícola

USOS ESPECÍFICS		
àrea 1	àrea 2	àrea 3
Espais oberts associats a l'habitatge rural	Espais oberts associats als coberts agrícoles	Activitat vinícola i olícola
Habitatge rural	Coberts agrícoles	Celler



REPRESENTACIÓ DELS PERFILS REGULADORS MÀXIMS EN SECCIÓ

A1 1/250  
 A3 1/500 Proposta d'usos específics **0.2**

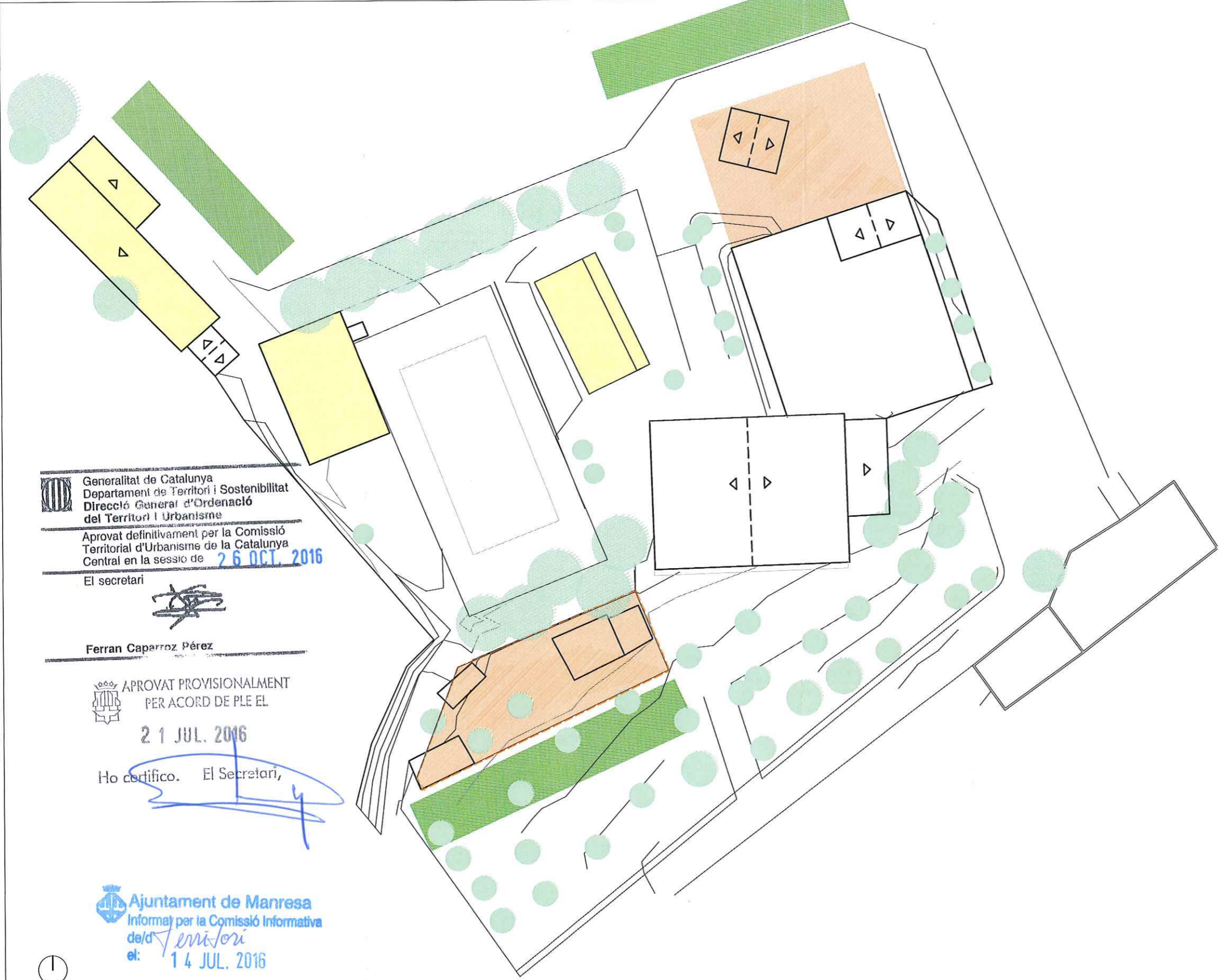
Modificació Puntual PLAPES 4-2010  
 1002 Pla especial en SNU- El Molí - Manresa Juny.2016

Sebastià Catllà i Calvet

Jaume Espinal i Farré arquitecte

VARIS\Catlla\_Celler\_2006\PLA ESPECIAL\_MODIFICACIÓ\_2016\Pla Especial\_El Catlla\_masia.dwg





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 la sessió de **26 OCT. 2016**  
 El secretari

*[Signature]*

Ferran Caparroz Pérez

APROVAT PROVISIONALMENT  
 PER ACORD DE PLE EL  
**21 JUL. 2016**

Ho certifico. El Secretari,

*[Signature]*

Ajuntament de Manresa  
 Informat per la Comissió Informativa  
 de l'Entorn  
 el: **14 JUL. 2016**



El/La secretari/ària de la Comissió,

*[Signature]*

**INTERVENCIÓNS**

- Arbres existents
- Plantació d'arbres
- Reformes en elements constructius per tal d'integrar-los a l'entorn
- Estructurar i homogeneitzar zona de coberts agrícoles

**CRITERIS D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DE LES EDIFICACIONS AUXILIARS**



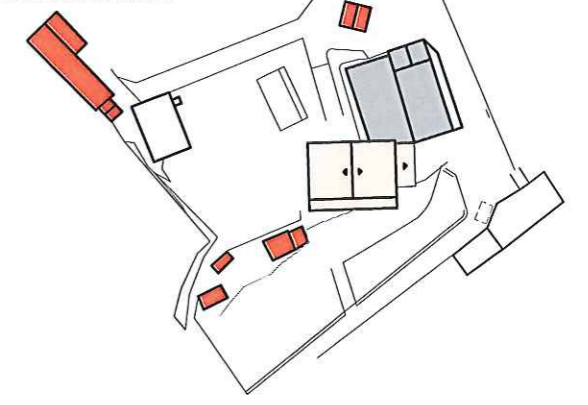
Utilitzar sistemes constructius homogenis en les edificacions destinades a coberts agrícoles, seguint un criteri global i unitari, i que segueixi una coherència amb el cromatisme del paisatge.

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

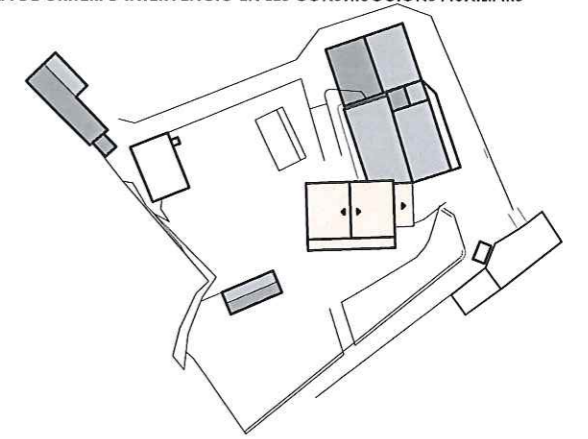
Agrupar els coberts dispersos de petit tamany, en volums que agrupin les funcions compatibles, tenint especial cura en la formació de les cobertes, per tal de que siguin uniformes, optant preferentment per volums senzills i d'unes proporcions equilibrades.

No deixar paraments sense acabats, com pot ser bloc de fang vist, etc.

**ESQUEMA DE L'ESTAT ACTUAL**



**ESQUEMA DE CRITERI D'INTERVENCIÓ EN LES CONSTRUCCIONS AUXILIARS**



**TANQUES VEGETALS**



Creació de barreres vegetals per protegir les visuals més directes als coberts agrícoles, i les edificacions auxiliars.

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

A1 1/250  
 A3 1/500 Proteccions ambientals **0.3**

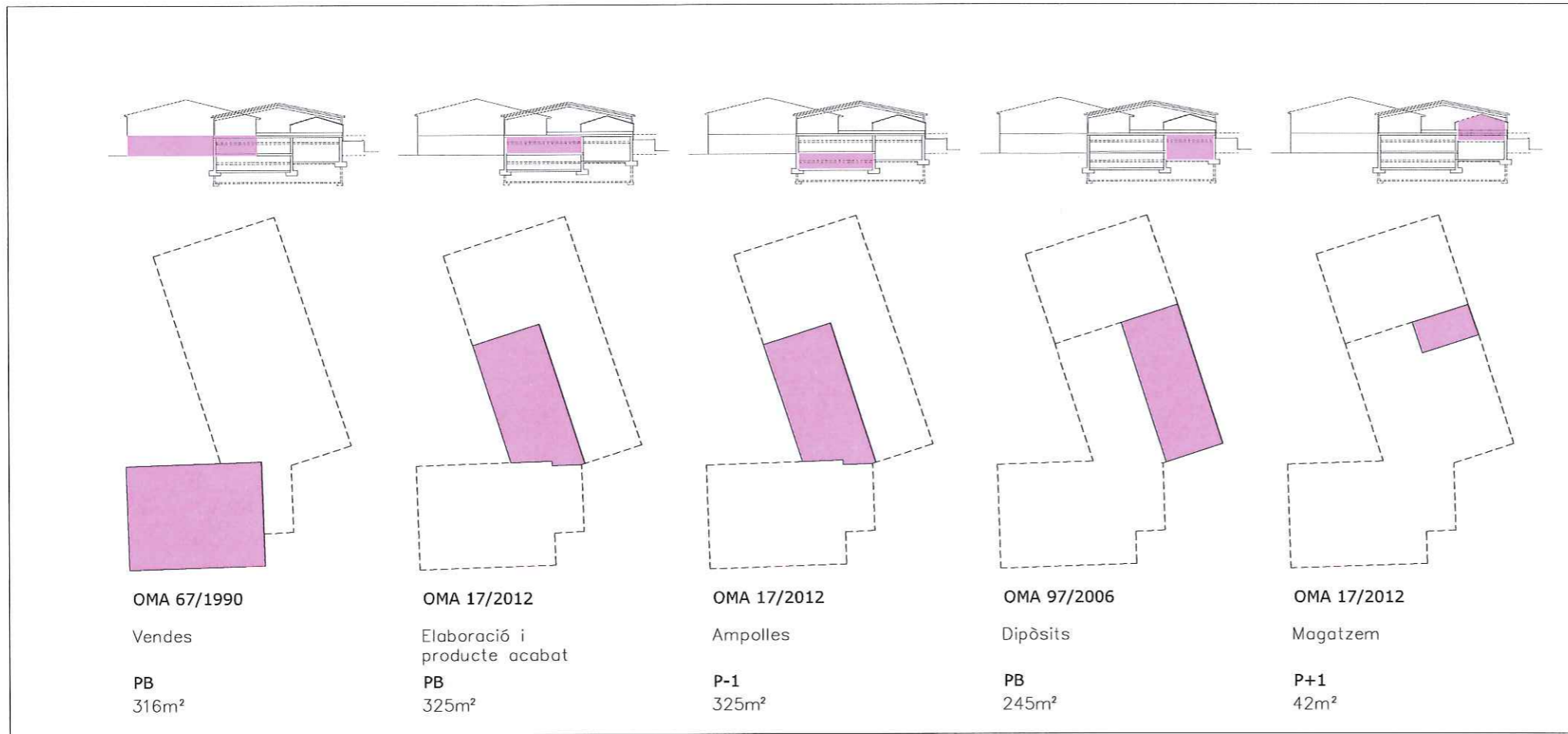
1002 Modificació Puntual PLAPES 4-2010  
 Pla especial en SNU- El Molí - Manresa Juny.2016

Sebastià Catllà i Calvet

Jaume Espinal i Farré  
 arquitecte

VARIS\Catlla\_Celler\_2006\PLA ESPECIAL MODIFICACIÓ\_2016\Pla Especial\_El Catlla\_mestia.dwg





EDIFICACIONS ACTUALS  
TOTAL 1253m<sup>2</sup>

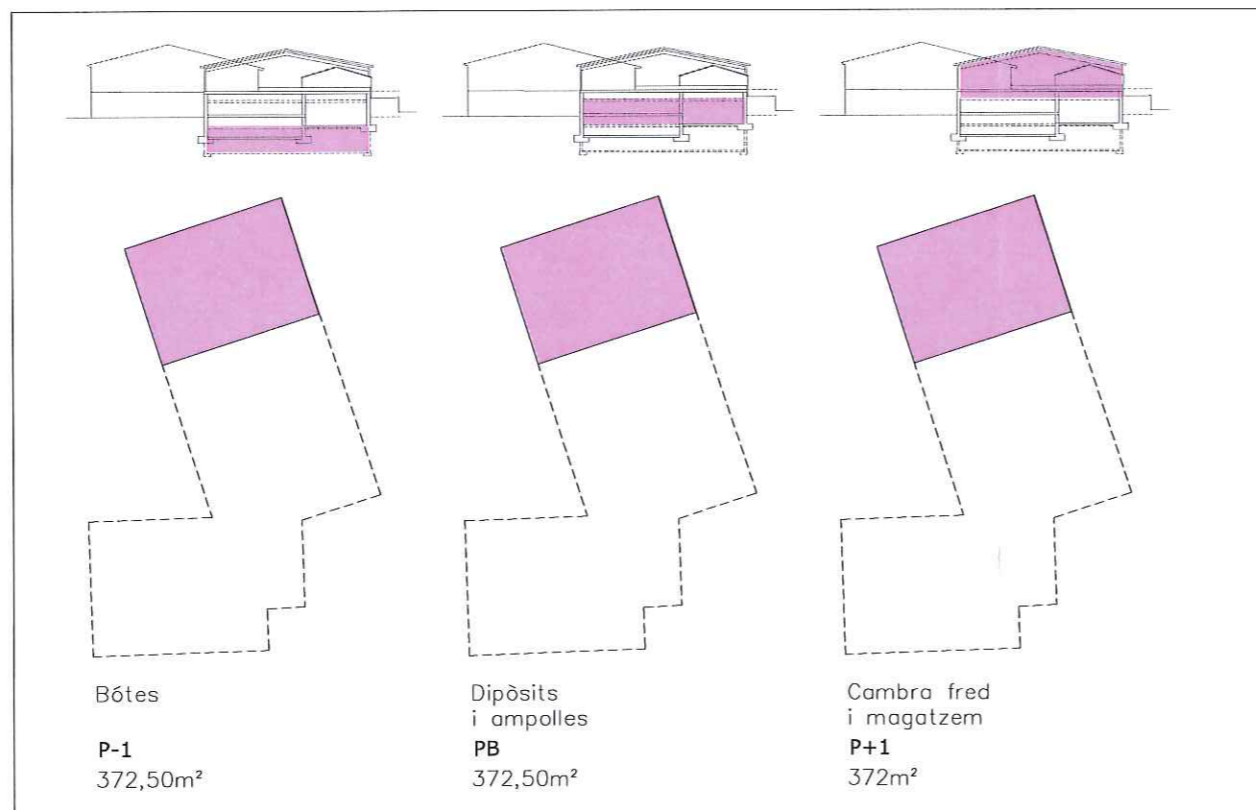
Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en la sessió de **26 OCT. 2016**

El secretari

*[Signature]*

Ferran Caparroz Pérez



EDIFICACIONS NOVES

Total existents 1253m<sup>2</sup>

Total noves 1117m<sup>2</sup>

TOTAL CELLER: 2370m<sup>2</sup>

APROVAT PROVISIONALMENT PER ACORD DE PLE EL

21 JUL. 2016

Ho certifico. El Secretari

*[Signature]*

Ajuntament de Manresa  
Informat per la Comissió Informativa de/d' *Territori*  
el: 14 JUL. 2016

El/La secretari/ària de la Comissió,

*[Signature]*

A3 1/1000 Proposta edificabilitat al celler 0.4

1002 Modificació Puntual PLAPES 4-2010 Pla especial en SNU- El Molí - Manresa Juny.2016

Sebastià Catllà i Calvet

Jaume Espinal i Farré arquitecte

VARIS\Catlla\_Celler\_2006\PLA ESPECIAL MODIFICACIÓ 2016\PIU Especial\_El Catlla\_masia.dwg