

**ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC TORRE LLUVIÀ**

PLA PES 1302

AJUNTAMENT DE MANRESA
FEBRER DEL 2015

Diligència
Incorpora les prescripcions establertes en
els apartats 1.1. i 1.2 de l'acord d'aprovació
definitiva de la Comissió Territorial de la
Catalunya Central de 30 d'abril de 2015

El secretari general,
10 de juny de 2015

I N D E X

MEMÒRIA	3
1. DADES BÁSIQUES	4
1.1. Síntesi de l'actuació	4
1.2. Marc legal	4
1.3. Situació i àmbit de l'actuació	4
2. PLANEJAMENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE	5
2.1. Determinacions del planejament territorial	5
2.2. Determinacions del planejament municipal	13
2.3. Altres determinacions	15
3. PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL	15
3.1. Descripció	15
3.2. Components	16
3.3. Valors	18
4. PAISATGE DEL LLOC I PROJECTE	18
4.1. Descripció i visibilitat de l'emplaçament	18
4.2. Programa i requisits del Pla	19
4.3. Visió integral del Pla	19
4.4. Anàlisi sistemàtica de les transformacions	20
5. ESTRATÈGIA, CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ	20
6. CONCLUSIONS	21
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	22
01. INFORMACIÓ. SITUACIÓ	1/10000
02. INFORMACIÓ. EMPLAÇAMENT I ÀMBIT	1/5000
03. INFORMACIÓ. ORTOFOTO	1/5000
04. INFORMACIÓ. PLANEJAMENT TERRITORIAL	
05. INFORMACIÓ. PLANEJAMENT GENERAL VIGENT	1/5000
06. INFORMACIÓ. TOPOGRÀFIC I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1/3000
07. INFORMACIÓ. USOS I ACTIVITATS EXISTENTS	1/5000
08. INFORMACIÓ. EDIFICACIONS I CONSTRUCCIONS EXISTENTS	1/2000
09. INFORMACIÓ. XARXES EXISTENTS	1/5000
10. INFORMACIÓ. ANÀLISI AMBIENTAL	1/10000
11. INFORMACIÓ. ITINERARIS EXISTENTS	1/10000
12. INFORMACIÓ. SECCIONS	1/5000- 1/2500
13. DESCRIPCIÓ PROPOSTA. ORDENACIÓ	1/3000
14. DESCRIPCIÓ PROPOSTA. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	1/1000

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
TORRE LLUVIÀ
M E M Ò R I A

1. DADES BÀSIQUES

1.1. Síntesi de l'actuació

El Pla especial urbanístic de la **Torre Lluvià** té per objectiu acomplir les determinacions del planejament vigent en relació al desenvolupament del sistema d'equipaments en sòl no urbanitzable. Les determinacions del Pla especial preveuen els següents objectius.

- Determinació dels usos per a l'àmbit d'equipament, d'acord amb els admesos per la Llei d'Urbanisme i els definits pel Pla d'equipaments
- Ampliació de la qualificació de l'àmbit de l'equipament per tal de fixar un entorn adequat a les característiques de l'edificació protegida que es preveu rehabilitar i que ha d'encabir la major part dels usos previstos.
- Determinació dels paràmetres d'edificació –edificabilitat i ocupació màximes- amb la finalitat de possibilitar el correcte desenvolupament de l'equipament.
- Determinació de les possibilitats de nova edificació dins del recinte de l'equipament que bàsicament es limiten a la recuperació dels cossos auxiliars existents amb una qualitat arquitectònica més remarcable
- Determinació dels usos de la finca on s'inclou l'equipament, limitant-los als usos agrícoles
- Definició d'un àmbit vinculat al recorregut del torrent, amb la finalitat d'intensificar-hi el bosc de ribera
- Definició d'un àmbit vinculat al traçat del camí d'accés existent, amb la finalitat de possibilitar la millora de l'accessibilitat a l'equipament.

La finca de la Torre Lluvià consta d'una superfície de 75.626,97m², és de titularitat municipal des del 2012 i se situa en sòl classificat com a no urbanitzable. El recinte on s'emplaça l'edificació és qualificat com a Sistema d'equipaments i dotacions. Equipament mediambiental i de lleure (clau E08), mentre que la resta de la finca és qualificada com a àrea comú (clau 12).

Atesos els valors patrimonials de l'edificació, la Torre Lluvià és inclosa en el Catàleg de béns protegits. Tanmateix, fruit de la manca de manteniment des que perdé la seva funció residencial, de l'especulació urbanística dels terrenys als anys 90 i d'actuacions intencionades per enderrocar-lo, l'estat actual de l'edifici és molt deficient. Per aquest motiu i amb l'objectiu de recuperar l'edifici, l'ajuntament de Manresa n'adquirí la propietat el 2012 i en, en el marc de la convocatòria Feder del 2012, redactà el projecte de *Rehabilitació i equipament Torre Lluvià*.

1.2. Marc legal

El present Estudi d'impacte i integració paisatgística es redacta d'acord amb el que preveuen els articles 19 a 22 del decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 82005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística i 48 i 51 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

1.3. Situació i àmbit de l'actuació

L'àmbit del Pla especial es limita als terrenys vinculats a l'edifici de la Torre Lluvià i es correspon a la finca de forma sensiblement triangular a l'interior de la qual es situa el recinte de l'edifici qualificat com a Sistema d'equipaments. Les coordenades UTM ETRS89 del centre geomètric de la finca són X399402.4 Y4620190.6. L'àmbit del Pla especial es situa en la plana agrícola de la Torre Lluvià limitada al nord pel traçat de l'eix transversal i al sud pel traçat de la via del ferrocarril Manresa-Lleida. L'accés a la finca es realitza a partir del camí de Rajadell del qual parteix el camí de Cal Cuques,

que dona accés a l'avinguda arbrada que dirigeix al recinte de la Torre Lluvià. La superfície de l'àmbit del Pla especial és de 75.626,97m².

2. PLANEJAMENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE

2.1. Determinacions del planejament territorial

En l'àmbit del terme municipal de Manresa, el planejament territorial d'aplicació correspon al Pla territorial de les comarques centrals i el Pla director del Pla de Bages.

El Pla territorial de les comarques centrals qualifica els terrenys objecte del Pla especial com a Sòl de protecció territorial. Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic. La regulació dels sòls de protecció territorial és la que es fixa en els articles 2.8 i 2.9 següents:

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

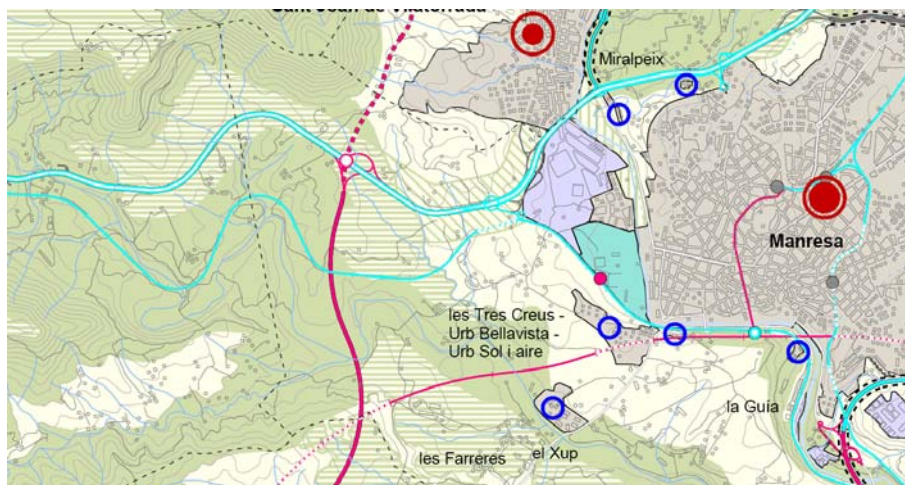
1. Interès agrari i/o paisatgístic Present a àrees d'activitats agràries d'interès per al territori, en aquells terrenys que aporten paisatges significatius o identitaris de l'àmbit territorial i també en terrenys que per estar molt poc contaminats per l'edificació convé mantenir en el període de vigència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

(...)

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
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 compleció. 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.
- (...)



Pla territorial de les comarques centrals

D'altra banda, al títol VI, sobre el paisatge, el Pla territorial parcial de les Comarques centrals estableix que

TÍTOL VI. Paisatge

Article 6.1 Normes territorials sobre el paisatge

1. El paisatge, en tant que resultat perceptible de la interacció entre les activitats humanes i la matriu biofísica del territori, constitueix matèria de planejament territorial, d'acord amb el que estableix la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge. El Pla, pel fet que estableix regulacions que afecten els sistemes bàsics del territori, intervé en tot cas, de manera indirecta, en l'evolució del paisatge. Així mateix, el Pla estableix també en aquest títol normes encaminades a regular directament els fenòmens de transformació del paisatge.

2. Entesos el paisatge i la seva percepció social com a fenòmens evolutius i canviants al llarg del temps, la finalitat de les regulacions d'ordre específicament paisatgístic és propiciar que l'evolució del paisatge sigui harmònica amb l'evolució de la sensibilitat social, sense perjudici de fixar, amb un objectiu de permanència indefinida, aquells elements, paratges o pautes paisatgístiques d'especial valor patrimonial ja sigui per l'excel·lència estètica, el valor simbòlic o la significació econòmica.

Article 6.2 Condicions generals per a les transformacions del sòl en els paisatges rurals

1. Tot assumint el fet de la inevitable evolució del paisatge, el Pla adopta el criteri de preservar els seus valors i gestionar la seva transformació davant dels riscos de la seva progressiva banalització.

2. Sense perjudici de les condicions específiques de les operacions d'interès estratègic general expressament aprovades per la Generalitat de Catalunya, els projectes de transformació del territori rural han de complir les condicions següents:

- a) Les actuacions de transformació de sòls han de mantenir l'escala de la compartimentació de l'espai agrícola productiu en les diverses peces (campes o unitats de producció agrícola) que, amb la seva dimensió, proporció, ritme i seqüència, defineixen els diversos paisatges rurals.
 - b) Cal mantenir les característiques dels elements de separació entre unitats productives, ja siguin murs de pedra o altres materials, o bé marges o espais residuals que concentren el desnivell i que poden presentar diferents formacions vegetals (brolles, retalls de bosc, fileres d'arbres...).
 - c) Per tal de mantenir la biodiversitat i els components paisatgístics en els àmbits predominantment agrícoles, cal conservar les peces relictas de bosc, la vegetació dels marges i afavorir la diversitat de conreus.
 - d) Convé conservar i mantenir la xarxa de drenatge natural del territori (riures, torrents, còrrecs,...) com a components destacats del mosaic agroforestal característic del paisatge de Catalunya.
 - e) Són objecte de protecció, i en principi s'han de conservar, la xarxa de camins rurals, les infraestructures de rec i les construccions d'abric tradicionals complementàries de l'ús agrari, sense perjudici de les obres de manteniment i millora que siguin necessàries. Caldrà, a més, pel que fa als camins, mantenir-los oberts i accessibles.
 - f) En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura de servei local, s'han d'aprofitar els canals de pas i els corredors existents i se seguiran les actuals vies de comunicació procurant mantenir la unitat de les explotacions i mirant d'evitar la fragmentació dels camps.
3. L'autorització dels projectes de transformació del sòl que hagin d'afectar el paisatge rural requerirà la redacció d'un estudi d'impacte i integració paisatgística i l'emissió del corresponent informe preceptiu de l'òrgan de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, competent en matèria de paisatge.
4. Els departaments competents han d'establir programes d'ajuts i incentius per tal que l'observança de les condicions paisatgístiques que assenyalen aquest article no gravin significativament l'activitat agrària.

Article 6.3 Condicions generals per a les edificacions aïllades

1. Les edificacions que s'ubiquen separades dels assentaments urbans són alteracions potencials al paisatge existent i, sense perjudici de les regulacions motivades per altres objectius, convé que estiguin subjectes a regulacions d'ordre paisatgístic.
2. A l'efecte d'aquest article, es consideren edificacions aïllades les que es poden construir en sòl no urbanitzable a l'empara del que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i també aquelles altres que estaran aïllades de fet encara que s'ubiquen en peces de sòl que es classifiquen com a urbanitzables o urbanes amb la finalitat de possibilitar la implantació de l'ús i la construcció, en no estar aquests compresos entre els admissibles en sòl no urbanitzable.
3. Les edificacions aïllades poden, segons els casos, seguir les estratègies següents d'integració en el paisatge: - harmonització - mimesi / ocultació - monumentalització. L'estratègia d'harmonització és preferent i pretén que les noves edificacions s'integrin en el paisatge com a components positius, o com a mínim neutres, pel que fa a la qualitat d'aquest paisatge. L'estratègia d'ocultació és la indicada en aquells casos en què no és possible assolir un grau acceptable d'harmonització i la integració només és possible adoptant les mesures adequades per a ocultar o fer escassament perceptible la imatge de la implantació. Aquesta estratègia pot complementar, quan convingui, la d'harmonització. Excepcionalment es pot optar per l'estratègia de monumentalització, que pot ser indicada per a determinades construccions en què la seva imatge hagi de passar a ser un component principal del paisatge.
4. En defecte de regulacions específiques per a les diferents unitats de paisatge establertes per les directrius de paisatge derivades dels catàlegs, les edificacions han de complir les condicions que s'assenyalen a la disposició transitòria primera, sense perjudici del compliment de les normes contingudes en plans urbanístics quan siguin més restrictives o específiques.
5. Les edificacions que pel seu caràcter optin per l'estratègia de monumentalització no estan subjectes a les limitacions assenyalades a la disposició transitòria primera, sense perjudici de l'observança de les distàncies i servituds i d'altres condicions establertes amb criteris funcionals, de seguretat i ecològics. L'autorització d'aquestes edificacions requereix un informe preceptiu de l'òrgan de l'Administració de la Generalitat competent en matèria de paisatge. En defecte de valoracions de major rang, l'apreciació que l'edificació segueix una estratègia d'integració per monumentalització la farà l'ens que hagi de donar la llicència.
6. Els projectes de construccions destinades a activitats agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústiques, s'han de sotmetre al procediment regulat per l'article

48 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) si en el seu conjunt superen algun dels següents paràmetres:

- Ocupació en planta 500 m²
- Sostre 1000 m²
- Alçada total 10 m

7. Aquelles edificacions compreses entre les autoritzables segons el que determina l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), que per motius funcionals inevitables hagin de situar-se en una ubicació en la qual pels seus requeriments de forma no pugui complir algunes de les condicions establertes, han d'utilitzar els mitjans adequats, en especial l'arbrat i les barreres visuals vegetals, per a assolir un grau d'integració acceptable en el paisatge.

8. Totes les anteriors condicions per a la integració paisatgística de les edificacions aïllades de nova planta són també d'aplicació en els procediments de renovació, rehabilitació o reconstrucció de les ja existents.

Article 6.4 Estudis d'impacte i integració paisatgística

1. Per a l'atorgament de llicències de moviments de terres, de construcció d'infraestructures i d'edificació i instal·lació d'aquells elements que hagin de tenir una presència visual rellevant en el territori, s'han d'incorporar al projecte tècnic que ha d'acompanyar la sol·licitud d'autorització els estudis necessaris per a mostrar-ne la inserció en el paisatge i que permetin avaluar-ne els efectes. En aquells casos en què l'autorització requereixi prèviament l'aprovació d'un instrument urbanístic, aquest ja ha d'incloure un estudi paisatgístic adequat al tipus de determinacions pròpies de l'instrument.

2. Els estudis a què es refereix aquest article es corresponen, en contingut i finalitat, amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística a què fan referència l'article 48.1.b del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i la Llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge i les normatives que les desenvolupen. En els casos en què calgui la tramitació dels subsegüents informes d'impacte i integració paisatgística s'ha d'efectuar d'acord amb allò que estableixen les lleis esmentades, els instruments que les desenvolupin i la disposició transitòria tercera d'aquestes normes.

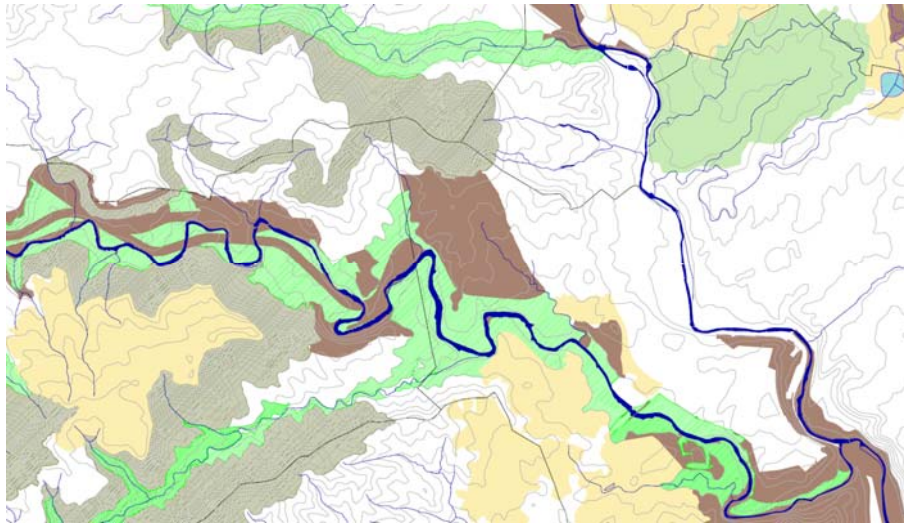
3. Als efectes del que estableix l'apartat 1, a més de les infraestructures que per la seva naturalesa siguin visualment rellevants, s'entén que també ho són totes les edificacions de localització aïllada, incloses aquelles motivades per les activitats agrícoles, ramaderes i primàries en general, els grans equipaments comercials i també aquelles situades en les franges exteriors dels nuclis urbans, en especial aquelles que per la seva envergadura –volum, alçada, longitud de façana– puguin tenir una presència important en la futura imatge del nucli urbà. També s'han de considerar visualment rellevants aquelles actuacions d'urbanització o d'edificació formalment diferenciades de les àrees urbanes que s'admeten en sòl de protecció territorial o preventiva.

4. L'estudi d'impacte i integració paisatgística parteix d'una anàlisi estructural i formal del paisatge existent i compren com a mínim un mapa de visibilitat amb les conques visuals dels elements en estudi, seccions i alçats territorials de la implantació dels edificis i del moviment de terres necessari, imatges simulades de les vistes principals dels nous edificis o construccions presentades en el seu context paisatgístic, com també l'explicació de les solucions complementàries d'integració adoptades: materials, colors, vegetació,...

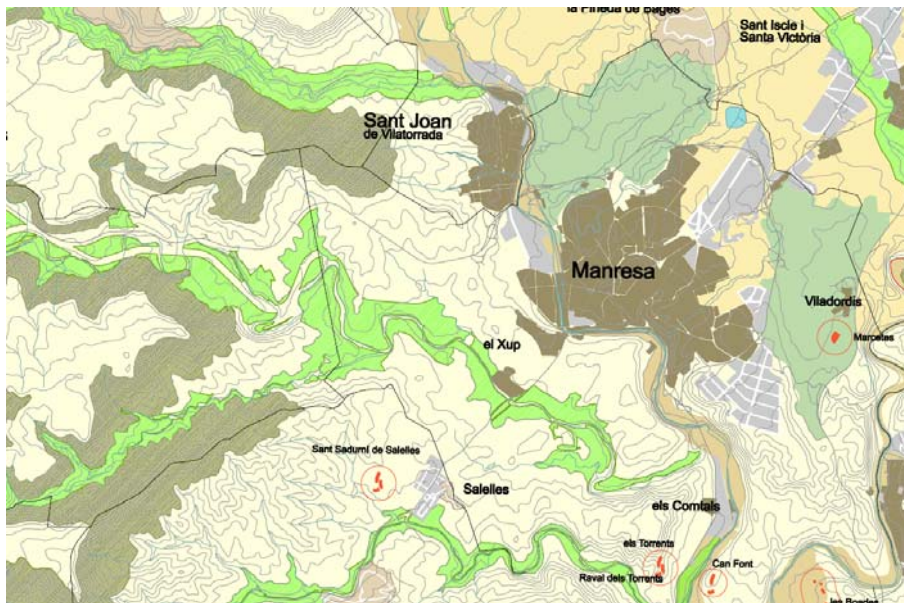
5. Quan a criteri de l'administració que ha d'emetre l'informe, o ha de concedir la llicència, la integració paisatgística no sigui satisfactòria, s'ha de denegar l'aprovació o l'autorització en aquells casos en què es consideri que no hi ha cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, s'ha de requerir el promotor de la construcció, edificació o instal·lació per a què introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració ha d'especificar els aspectes a modificar del projecte per a fer-lo paisatgísticament acceptable.

6. Els elements de referència per a l'avaluació del grau d'integració paisatgística són les disposicions al respecte que estableixen aquestes normes, les directrius del paisatge quan s'incorporin al Pla i les normes que es continguin en els instruments de planejament urbanístic.

Pel que fa al Pla director del Pla de Bages, identifica els terrenys de l'àmbit del Pla especial com a Espai connector. Altres espais connectors i els qualifica com a Matriu agroforestal. Àrea agroforestal dels costers.



Pla director del Pla de Bages
T20 Estructura espais lliures



Pla director del Pla de Bages
T21 Àrees de regulació homogènies

Secció 3ª. Matriu agroforestal

Art 9.12 Definició

1. Comprèn aquells àmbits, generalment de pendent suau o moderat, en què domina el mosaic agroforestal i que inclouen petites planes agrícoles, altiplans, valls secundàries, zones ermes, bosquines de més o menys entitat, etc. Tenen en comú el fet d'haver estat transformats en conreu en un període més o menys reulat i mantenir-se en actiu en l'actualitat, o fins èpoques recents, així com la seva aptitud per a l'explotació racional, sovint indistinta, agrícola o forestal, dels seus recursos naturals.

2. Dins les ARH agroforestals es distingeixen dues categories, en funció de les característiques dels diferents àmbits i la intensitat de les diferents intervencions que s'admeten, de forma

coherent amb el seu potencial productiu i els objectius de protecció ambiental i d'ordenació territorial. Aquestes categories són les següents:

Àrees agroforestals dels costers: són les zones més extenses en què, per dimensions i característiques, cal afavorir la funció productiva vinculada al sector primari. Tant pel fet de la seva productivitat primària moderada, com per criteris paisatgístics, de prevenció d'incendis, estratègics (en funció dels preus de mercat, possibilitat de dur a terme una gestió més o menys intensa del territori, etc.) i de foment de la biodiversitat, s'afavoreix la flexibilitat pel que fa a l'ús agrícola o forestal, incloent la ramaderia intensiva i els conreus arboris que no tinguin efectes perjudicials sobre els ecosistemes.

Àrees agroforestals de vall: Comprèn aquells àmbits de valls fluvials secundàries ocupades generalment per un ús mixt agroforestal i en què, tant per qüestions de productivitat, extensió i aptitud del terrenys, poden ésser indistintament dedicats a activitats primàries, tant agrícoles com forestals, essent, d'altra banda, necessària l'estricta regulació d'altres usos i, sobretot, de les activitats de transformació, que, en qualsevol cas, han de ser compatibles amb la preservació dels valors paisatgístics, la connectivitat ecològica, el manteniment d'una alta biodiversitat i la laminació d'avingudes de llarg període de retorn, entre d'altres.

Art 9.13 Delimitació

La delimitació de les categories definides a l'article anterior es recull en el plànol d'Àrees de Regulació Homogènia i atén als criteris següents:

- a. S'inclouen en la categoria d'àrees agroforestals dels costers determinats àmbits qualificats per un relleu més o menys pla o ondulat, generalment amb un pendent inferior al 30%, i la presència dominant o significativa de zones agrícoles o feixes abandonades recentment. La presència de taques agrícoles disperses dins una matriu forestal dominant no determina un canvi d'adscripció vers la categoria forestal si no es donen les condicions de relleu abans esmentades.
- b. La categoria d'àrees agroforestals de vall es delimita per l'abast de la zona inundable pel període de retorn de 500 anys de les rieres principals, exclosos els espais urbanitzats, així com zones de caràcter agrícola o forestal situades en terrasses adjacents i de morfologia relativament plana amb relació al canvi de pendent determinat per l'element orogràfic dominant que tanca les diferents conques.

Art 9.14 Objectius i determinacions

1. L'objectiu principal en les àrees agroforestals dels costers és garantir el millor exercici de funció productiva lligada als recursos agroramaders (agricultura, ramaderia i silvicultura). En les àrees agroforestals de vall aquesta funció és tan important com la mediambiental. Les particulars característiques de les àrees incloses en aquesta categoria i els intensos processos de transformació que han esdevingut en els darrers anys en el territori rural fan que la consideració del valor del sòl agrícola sigui molt superior a la simple consideració econòmica o productiva, a la qual cal afegir-hi les funcions ambientals, paisatgístiques i patrimonials, entre d'altres. En conseqüència, la defensa de la funcionalitat i integritat de la major part d'àrees agroforestals delimitades és un objectiu prioritari del PDU.

2. Altres objectius específics en aquestes àrees són els següents:

- a. La preservació del paisatge i els valors mediambientals associats als espais oberts i, especialment, al mosaic agroforestal, entre els que destaquen la connectivitat ecològica i paisatgística, la presència d'hàbitats d'especial interès faunístic, l'heterogeneïtat espacial i la ruptura de la continuïtat de les grans masses forestals, d'especial interès de cara a la prevenció d'incendis forestals.
 - b. La preservació dels elements del patrimoni cultural, entès com el conjunt de construccions humanes relacionades amb els aprofitaments tradicionals dels recursos (castells, ermites, masos, camins, murets...) i que permeten la interpretació i llegibilitat del territori.
 - c. La promoció i valorització conjunta dels elements abans esmentats, a partir d'iniciatives com ara la promoció de figures de gestió adients (parcs agraris i patrimonials), que incloguin objectius productius, ambientals i d'ús públic.
3. En conseqüència, i per tal de fer més efectius aquests objectius es determina:
- a. La protecció dels terrenys inclosos en aquesta Matriu agroforestal, amb especial èmfasi en els espais agroforestals de vall i els altres inclosos en el plànol T 20 Estructura d'espais lliures territorials.
 - b. El manteniment i recuperació dels elements del patrimoni cultural o, si més no, la prohibició de construccions noves que no estiguin degudament justificades i destinades als usos que admet aquest PDU en aquesta àrea.

c. L'afavoriment de la continuïtat de les activitats agro-silvo-ramaderes, que mantenen l'estructura i funcionament del territori i els paisatges associats, si convé complementada amb altres activitats compatibles amb l'activitat primària i la preservació del medi ambient.

d. L'obligatorietat de fonamentar tècnica i ambientalment qualsevol canvi d'adscripció de part d'aquests terrenys en un context territorial, d'acord amb allò que assenyalava l'article 9.4.2, tant pel que fa a la justificació de les necessitats objectives de nou sòl com pel que fa a la idoneïtat de la localització, en el marc, com a mínim, de l'àmbit territorial d'alguna de les unitats funcionals relacionades en el plànol A 2 Unitats funcionals d'aquest PDU

Art. 9.15 Criteris per al desenvolupament de l'ordenació

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal han d'establir, per a cada un dels àmbits que adscriu a la Matriu agroforestal, un règim de protecció dels seus valors productius, paisatgístics, ambientals i patrimonials.

2. El planejament urbanístic municipal ha de realitzar una avaluació dels impactes, problemes i necessitats que presenten els diferents àmbits dins de la matriu agroforestal i ha de proposar les actuacions de conservació, dotació d'infraestructures o bé mesures de gestió adients.

3. Aquest PDU regula i el planejament urbanístic municipal pot desenvolupar la regulació dels usos i intervencions de forma que es fomenti el desenvolupament de les activitats pròpies de l'àmbit agroforestal i, secundàriament, d'altres de caràcter compatible, tot restringint o impedit aquelles activitats incompatibles amb els objectius esmentats, o que, en general, puguin comprometre el destí agroforestal dels terrenys

4. Aquest PDU regula i el planejament municipal pot desenvolupar la xarxa d'accessos, en funció de les necessitats i condicions actuals dels camins rurals, revisant els usos i, si s'escau, seccions i altres condicionants que consideri oportuns, així com les condicions per a l'obertura o modificació de camins existents, congruentment amb un pla de camins comarcal.

Art. 9.16 Règim bàsic d'usos

1. L'ús agroforestal i ramader es considera ús principal en tots els àmbits adscrits a les àrees dins de la Matriu agroforestal.

2. El PDU regula i el planejament urbanístic municipal pot desenvolupar una regulació més detallada tant de l'ús principal com dels secundaris, d'acord amb allò que s'assenyala als articles 9.3.6 i 9.4.7. Els usos secundaris inclouen, entre d'altres:

- Usos mediambientals, especialment activitats de conservació activa, educació ambiental, correcció o restauració d'espais degradats i control de plagues.
- Usos recreatius, especialment passejada i lleure familiar, amb mitjans no motoritzats, sense infraestructures de suport que requereixin construccions o transformacions significatives de l'entorn.
- Usos dotacionals de caire cultural, centres de visitants i relacionats amb la divulgació i educació ambiental, centres de recerca i desenvolupament i similars, preferentment en edificacions existents. A més dels anteriors, en les àrees agroforestals dels costers poden admetre's si es compleixen les condicions establertes per la legislació urbanística, els usos assistencials i esportius admesos en el planejament urbanístic municipal, sempre que no s'afectin espais d'especial interès (agrícola, natural, o patrimonial) ni inclosos en el plànol T20 Estructura d'espais lliures territorials, que no suposin una transformació significativa del caràcter rural del territori i que es desenvolupin exclusivament o de forma principal en edificacions existents.
- Usos agroramaders, que inclouen activitats forestals, agrícoles, ramaderes i cinegètiques, tant de caire extensiu com intensiu, amb una perspectiva d'explotació sostenible dels recursos. En les àrees agroforestals de vall inclouen l'explotació forestal amb espècies autòctones o naturalitzades i les activitats agrícoles i ramaderes tradicionals, amb restricció total o parcial envers les activitats cinegètiques, amb una perspectiva d'explotació sostenible dels recursos.
- Usos extractius a cel obert subjectes sempre als preceptius informes tècnics i ambientals per justificar-ne la necessitat de l'emplaçament i la viabilitat tècnica i el baix impacte ambiental i a la obligada restauració. En qualsevol àmbit inclòs en el plànol T 20 Estructura d'espais lliures territorials estan condicionats a la realització d'un estudi previ d'impacte ambiental que justifiqui, a més de la compatibilitat i integració en el medi un cop finalitzats els treballs de restauració, la major idoneïtat amb relació a altres emplaçaments propers, no inclosos en aquests àmbits, a més de totes les exigències establertes legalment per a l'exercici d'activitats extractives en terrenys qualificats com a PEIN o sotmesos a algun altre tipus de protecció..
- Usos turístics, que inclouen tots aquells establiments turístics admesos per la legislació urbanística en el sòl no urbanitzable, els quals poden ser autoritzats en els termes i condicions establerts pels articles 51 i 55 del Reglament de la Llei d'urbanisme i per la legislació sectorial.
- Usos terciaris de restauració i activitats d'educació en el lleure que admet l'article 55 del

Reglament de la Llei d'urbanisme en masies i cases rurals incloses en el catàleg que preveu l'article 50.2 de la Llei d'urbanisme.

- Usos propis dels sistemes d'espais lliures i dotacionals que es desenvolupin sobre sòls de titularitat pública (o excepcionalment privada però al servei de tota la comunitat), amb qualificació urbanística de sistemes d'espais lliures o d'equipaments.

3. Són usos incompatibles amb qualsevol àmbit adscrit a aquestes àrees qualsevol que pugui suposar una disminució significativa de la potencialitat agrícola o forestal o bé una pèrdua de valors paisatgístics, naturals i culturals i, en concret, com a mínim, els següents:

- Els terciaris no compresos a l'apartat 2 i els comercials, excepte aquells usos complementaris dels allotjaments turístics i dels usos dotacionals, com ara ecomuseus i altres equipaments culturals de baixa intensitat, que es desenvolupin en edificacions existents, sobretot si serveixen per a la restauració i/o manteniment del patrimoni arquitectònic.

- Els de lleure i competició amb vehicles motoritzats, llevat dels específicament admesos per l'administració d'acord amb la Llei 9/1995 de 27 de juliol, d'accés motoritzat al medi natural o normativa que la substitueixi.

- Els dotacionals, excepte els admesos a l'apartat 2 o d'altres que justifiquin la seva idoneïtat i compatibilitat amb la preservació dels valors naturals, productius i patrimonials, els existents o aprovats en el moment de l'entrada en vigor del PDU, i els admesos en les revisions del planejament urbanístic municipal d'acord amb la legislació urbanística.

- Els hivernacles que superin les dimensions admeses en aquest PDU i el planejament urbanístic municipal i, en general, el tancament o impermeabilització del sòl. Els hivernacles han de romandre totalment prohibits en les àrees agroforestals de vall.

- Les grans instal·lacions ramaderes que no es recolzin en construccions existents, o que no siguin conformes amb aquest PDU per afectar àrees inundables o aquífers superficials i de fisuració (vegeu plànol T 6 Aquífers) i amb el planejament urbanístic municipal. Les admeses han de cenyir-se a les bones pràctiques de gestió de purins regulades sectorialment per l'administració cara a la prevenció de contaminació d'aigües superficials i subterrànies. Els plans urbanístics municipals han de regular, d'acord amb la normativa sectorial pertinent, les distàncies mínimes entre granges i també les condicions d'integració paisatgística d'aquestes instal·lacions.

- Els usos productius, llevat que estiguin vinculats a l'activitat primària o activitats artesanals i artístiques de petites dimensions i/o plenament compatibles amb el caràcter rural de l'entorn, o que siguin existents en el moment d'entrada en vigor del Pla.

- Els industrials, sense perjudici de l'aplicació de la disposició transitòria setena del Reglament de la Llei d'urbanisme.

- Els terciaris no compresos a l'apartat 2 i els comercials, excepte aquells usos complementaris dels allotjaments turístics i dels usos dotacionals, com ara ecomuseus i altres equipaments culturals de baixa intensitat, que es desenvolupin en edificacions existents, sobretot si serveixen per a la restauració i/o manteniment del patrimoni arquitectònic.

Art. 9.17 Regulació de les intervencions de transformació territorial

1. Es prohibeixen específicament les intervencions següents:

- Les segregacions que puguin originar finques de dimensions menors a la unitat mínima de conreu o d'explotació forestal d'aplicació en els diferents àmbits d'ordenació, així com les que suposin parcel·lacions urbanístiques.

- Les explanacions i modificacions del relleu que no tinguin una justificació agrícola

- Aquelles intervencions que puguin malmetre els marges arbrats i/o amb vegetació arbustiva, els murs de pedra seca, les taques forestals o boscos-illa, les petites rieres, depressions, afloraments rocosos o anomalies topogràfiques i zones inundables i, en general, qualsevol element que doni heterogeneïtat al relleu i al paisatge, o bé un valor afegit a la biodiversitat. S'admeten les actuacions destinades a restaurar o arranjar fonts, àrees de descans i d'altres equipaments existents, en base a criteris de mínima intervenció i màxima integració paisatgística i ambiental.

- L'obertura de pistes i camins, tret dels que s'acordin, amb caràcter excepcional i degudament justificat, per plans sectorials de caràcter comarcal. Qualsevol projecte de nou camí o modificació que afecti més d'1/3 del traçat ha d'anar acompanyat del corresponent informe ambiental, amb mesures preventives, correctores i de minimització dels impactes ambientals, paisatgístics i socioculturals, sense perjudici del que estableixi la normativa sectorial en els espais inclosos en la xarxa del PEIN i Natura 2000. Tota intervenció ha de tenir especialment present la seva integració paisatgística respectant, en la mesura que sigui possible, traçats preexistents, murets de pedra i talussos; minimitzant els moviments de terra; afavorint la permeabilitat transversal de la traça amb relació a altres camins, recs i rierols; i prioritant els fermes de terra o, en casos de risc d'erosió o entollament, amb plaques de formigó,

preferentment restringits en la zona de rodadura tot evitant el tractament amb reg asfàltic o anàleg, llevat de les excepcions recollides en plans sectorials de caràcter comarcal.

- Es prohibeix la construcció de carreteres i la creació de vies de característiques urbanes no previstes en el planejament territorial o urbanístic.

- Es prohibeixen els suports publicitaris i d'altres de caràcter o tipologia urbana, inclosos els que es puguin emplaçar sobre construccions existents. S'admeten únicament les senyalitzacions imprescindibles, com ara les direccions i encreuaments de camins, noms de masos i d'elements patrimonials singulars, seguint criteris d'integració en el medi rural, tant pel que fa a les dimensions com als materials utilitzats.

- Amb relació a la intervenció d'edificació, es prohibeixen totes les construccions de nova planta i la rehabilitació i reconstrucció d'edificis, encara que estiguin inclosos en el catàleg que preveu l'article 50.2 de la Llei d'urbanisme, que no obeeixin clarament a les necessitats de l'ús principal, o bé a alguns dels usos secundaris recollits a l'article 9.16.2

2. Les intervencions següents resten condicionades al compliment de les condicions que s'indiquen:

- Quant a la xarxa de serveis, es condiona l'autorització de nous traçats en superfície d'estesa elèctrica a la justificació de la necessitat i la correcció de l'impacte ambiental per tal de minimitzar l'afectació sobre la fauna, els sistemes naturals i el paisatge. El mateix cal fer en el cas de línies telefòniques o d'altres xarxes de serveis que es vulguin col·locar en superfície. En qualsevol cas, les noves torres i les existents que se substitueixin han de tenir els elements conductors degudament aïllats per evitar l'electrocució de les aus i, de retruc, el risc ulterior d'incendi.

- Quant als sistemes de serveis nodals (centrals de transformació, dipòsits d'aigua, instal·lacions de sanejament) cal que garanteixin la màxima integració visual i paisatgística. En qualsevol cas s'ha de procurar localitzar aquestes instal·lacions amb la màxima proximitat a la xarxa de comunicació existent.

Art. 9.18 Criteris de gestió

1. 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.

2. En aquestes actuacions primaran els criteris per tal d'afavorir la continuació de l'activitat primària, amb especial èmfasi en les pràctiques extensives cerealistes, els conreus arbustius i arboris tradicionals que aportin un valor afegit paisatgístic, cultural i de foment de la biodiversitat i l'activitat silvícola i agroramadera sostenible, preferentment que tinguin un valor afegit en forma de certificació ecològica, indicació geogràfica protegida o similar.

3. En totes les àrees dins de la matriu agroforestal s'ha de vetllar especialment pel manteniment dels valors paisatgístics i per evitar l'artificialització del territori i la construcció en particular d'edificacions de nova planta.

4. En les actuacions de manteniment i recuperació de camins s'ha de fomentar la integració tant en el traçat com en els materials i les seccions amb la matriu territorial travessada, així com la restauració de fonts i abeuradors i, si s'escau, construcció de dipòsits de magatzematge d'aigua adjacents a les pistes amb el triple objectiu de facilitar aigua per al bestiar, aigua per a les persones que realitzin rutes a peu o usos de lleure en el medi, punt d'abeurador i hàbitat per a la fauna silvestre i punt de proveïment d'aigua en cas d'incendi.

2.2. Determinacions del planejament municipal

El planejament municipal de la finca ve determinat pel Pla general aprovat el 23 de maig de 1997 i la modificació del Pla general Pla d'equipaments, aprovada el 28 de juny del 2010. La finca de la Torre Lluvià se situa en sòl classificat com a no urbanitzable. El recinte on s'emplaça l'edificació i les edificacions auxiliars annexes, amb un àmbit que abraça una superfície de 2.380m², és qualificat com a Sistema d'equipaments i dotacions. Equipament ambiental i de lleure (clau E08), d'acord amb la Modificació puntual *Pla d'equipaments*, mentre que la resta de la finca és qualificada com a àrea comú (clau 12). La Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística *Pla d'equipaments* defineix els Equipaments ambientals i de lleure com aquells que *comprenen el conjunt d'instal·lacions i edificis destinats a la pràctica d'activitats relacionades amb el gaudi, el coneixement i el respecte de l'entorn*

natural. L'article 9 de la seva normativa estableix la classificació dels usos específics, admesos i complementaris per a les diferents classes d'equipaments definits. Per als equipaments ambientals i de lleure fixa com a usos específics el de lleure, agrícola i serveis públics, com a usos admesos l'esportiu i l'educatiu i com a usos complementaris el d'aparcament i l'administratiu. D'altra banda, el mateix article determina que la modificació de l'ús en els sòls qualificats de sistema d'equipaments requerirà la prèvia aprovació d'un Pla especial urbanístic d'iniciativa municipal.

Quant a les condicions d'ordenació i edificació, venen definides per l'article 11 de la modificació

Art. 11 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. El sistema d'ordenació dels equipaments serà, en general, el de volumetria específica.
2. Quan formin part d'una illa regulada pel sistema d'ordenació per alineació de vial podran ordenar-se pel sistema d'alineació de vial. En aquests casos l'índex d'edificabilitat neta i l'ocupació estaria limitat en funció de l'ús específic de l'equipament d'acord amb la taula continguda en el punt 3 d'aquest article.
3. En qualsevol cas, l'ordenació dels equipaments seguirà les següents determinacions.
 - a. S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on se situï.
 - b. En els terrenys de pendent elevat, caldrà minimitzar en la mesura del possible la nova edificació, tot garantint la màxima adaptació topogràfica.
 - c. Es prestarà especial atenció al tractament dels espais no edificats i es resoldran totes les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.
 - d. Quan es prevegin noves actuacions en terrenys inundables, caldrà garantir el compliment de la directriu de preservació front als riscos d'inundació establerta en l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, tot recaptant informe de l'Agència Catalana de l'aigua al respecte.
 - e. Els paràmetres principals d'edificació per als diferents equipaments seran els següents.
 - a. Índex d'edificabilitat neta i ocupació màxima

<i>Clau</i>	<i>Tipus</i>	<i>Edificabilitat neta</i>	<i>Ocupació</i>
E.01	Educatiu	1,5 m ² s / m ² s	50%
E.02	Esportiu	0,8 m ² s / m ² s	50%
E.03	Sanitari-assistencial	1,5 m ² s / m ² s	50%
E.04	Cultural	2,0 m ² s / m ² s	50%
E.05	Proximitat	2,0 m ² s / m ² s	50%
E.06	Administratiu	2,0 m ² s / m ² s	50%
E.07	Abastament i mercats	1,5 m ² s / m ² s	50%
E.08	Ambientals i de lleure	0,4 m²s / m²s	30%
E.09	Universitari	1,5 m ² s / m ² s	60%
E.10	Social	1,5 m ² s / m ² s	60%
E.11	Fires i Congressos	0,8 m ² s / m ² s	50%
E.12	Funerari	0,4 m ² s / m ² s	50%
E.13	Reserva	2,0 m ² s / m ² s	60%
E.14	Comunitari	2,0 m ² s / m ² s	60%
E.15	Dotació privada		
	Espais urbans	2,0 m ² s / m ² s	60%
	Grans espais no urbans	0,4 m ² s / m ² s	30%

- b. En els sistemes d'equipaments existents en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta modificació, que sobrepassin l'índex d'edificabilitat i l'ocupació màxima, es prendran com a referència d'aquests paràmetres màxims, l'edificabilitat i l'ocupació actuals. En aquests casos quan es justifiqui que l'ampliació és necessària caldrà l'aprovació d'un Pla Especial urbanístic.
- c. Alçada reguladora màxima.
Es fixarà segons la composició de volums.

2.3. Altres determinacions

L'edifici de la Torre Lluvià és inclòs en el Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, geològic i paisatgístic de Manresa com a element protegit en la categoria BCIL i identificat amb la fitxa RR010. L'àmbit de protecció abraça l'edifici principal, la bassa i l'edifici annex situat al nord-est de l'edifici principal. D'altra banda, l'edifici és inclòs al Catàleg de masies i cases rurals pels seus valors històrics, arquitectònics i paisatgístics, amb la fitxa c005. S'adjunten a l'annex les fitxes corresponents de cadascun d'aquests instruments de planejament.

3. PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL

3.1. Descripció

Els terrenys objecte del present Pla especial es situen prop del bosc del Suanya i al costat de l'antic camí de Rajadell dintre del terme municipal de Manresa. S'hi accedeix pel camí de Cal Cuques a través del camí de Rajadell, a 1700 metres del cementiri municipal, trencant a 500 metres direcció sud. Els terrenys se situen en un entorn privilegiat tant natural com paisatgísticament, pel fet de formar part de l'Anella Verda de Manresa, per localitzar-se en una situació molt propera al bosc del Suanya i per pertànyer a l'espai de producció agrícola local.



Imatges aèries de la zona



3.2. Components

Els terrenys objecte del Pla especial se situen en una zona caracteritzada per la presència d'un mosaic agroforestal harmònic on predominen els plans agrícoles amb presència puntual de zones boscoses que es corresponen amb els cursos d'aigua i amb les zones de pendents més elevats. En l'àmbit del Pla especial –d'una topografia molt poc accidentada–, les masses boscoses hi són molt escasses. Per aquest motiu, la presència del recinte de la torre Lluvià –amb una edificació d'una estètica molt determinada– s'imposa clarament en el paisatge com a punt de referència. Efectivament, l'àmbit del Pla especial consta d'una topografia plana i se situa en una plana agrícola clarament identificada i delimitada al nord pel traçat de l'eix transversal, al sud pel traçat del ferrocarril Manresa-Lleida i a l'est pel traçat de l'eix diagonal, que es va posar en funcionament el novembre del 2011. Aquesta plana agrícola es caracteritza sobretot per la presència d'un torrent al llarg del qual s'hi aplega la vegetació de ribera de la plana.



imatge general de la situació de l'àmbit



incidència de l'eix diagonal en l'entorn de l'àmbit



imatge històrica de l'edificació

En aquesta plana agrícola, i tal com ja s'ha esmentat, la presència de l'edificació de la Torre Lluvià és singular i característica. Es tracta d'una edificació l'estat de conservació exterior general de la qual és molt deficient. Les cobertes estan parcialment esfondrades i les obertures presenten també un estat molt deficient de conservació. S'han produït esfondraments puntuals en la façana posterior i s'han detectat esquerdes i fissures importants possiblement per la manca de traves dels elements estructurals. L'edifici es troba en situació de risc per possible esfondrament per manca de manteniment. Per aquest motiu, en el marc de la convocatòria Feder del 2012, es redactà el projecte de *Rehabilitació i equipament Torre Lluvià*.



estat actual edificació

L'edifici de la Torre Lluvià es disposa en relació al seu entorn més immediat d'una manera singular. Així, mentre l'accés al recinte es produeix des del camí de Cal Cuques situat a l'oest del recinte de la torre, l'edificació principal dóna façana a la banda oposada, és a dir, cap a l'est on actualment s'hi disposen camps de conreu. Aquesta singular disposició s'ha d'interpretar a partir de les fotografies aèries històriques, de les qual se'n dedueix que l'edificació es va preveure disposada sobre el terreny a partir d'una creu formalitzada per recorreguts arbrats que es fixen seguint només criteris geomètrics.



fotoplànol 1956

3.3. Valors

Un dels principals valors paisatgístics d'aquest paratge es centra precisament en la contraposició entre l'edifici de la Torre Lluvià i el seu context més proper. Efectivament la singularització de l'edifici –d'una qualitat arquitectònica remarcable– i la seva inclusió en un recinte perfectament delimitat fixa aquest element com una fita indelible del paisatge actual de l'indret.

4. PAISATGE DEL LLOC I PROJECTE

4.1. Descripció i visibilitat de l'emplaçament

4.1.1. Estructura del lloc

L'àmbit objecte del Pla especial es localitza en una zona coneguda com a Plans de la Torre del Lluvià, vinculada a l'edifici del mateix nom. Els terrenys se situen prop del bosc del Suanya i al costat de l'antic camí de Rajadell dintre del terme municipal de Manresa. S'hi accedeix pel camí de Cal Cuques a través del camí de Rajadell, a 1700 metres del cementiri municipal, trencant a 500 metres direcció sud. Els terrenys se situen en un entorn privilegiat tant natural com paisatgísticament, pel fet de formar

part de l'Anella Verda de Manresa, per localitzar-se en una situació molt propera al bosc del Suanya i per pertànyer a l'espai de producció agrícola local.

Els terrenys formen part del sistema agroforestal característic de la zona. En la zona concreta del Pla especial, les zones boscoses es limiten a les vinculades al traçat del torrent. Per aquest motiu, esdevé important assegurar el seu manteniment tot possibilitant la seva intensificació.

4.1.2. Anàlisi de la visibilitat de l'emplaçament

L'àmbit del Pla especial se situa en una zona eminentment plana, al voltant de la qual abunden punts alts i miradors, ja sigui des d'elements naturals (Collbaix), com des de les noves infraestructures viàries que delimiten l'àmbit –l'eix transversal i l'eix diagonal–.

Així doncs, cal concloure que es tracta d'un emplaçament amb una especial fragilitat paisatgística derivada de la seva elevada exposició visual. Això comporta un impacte potencial elevat de qualsevol transformació que es faci a l'àmbit. El Pla ha de mantenir l'estructura del mosaic agroforestal i la singularitat del recinte de la Torre Lluvià.

4.2. Programa i requisits del Pla

4.2.1. Finalitat i justificació del Pla

L'objecte del Pla especial és el de definir i concretar el desenvolupament dels terrenys qualificats com a Sistema d'equipaments. Ambiental i de lleure (clau E08) així com de la finca municipal a la qual és adscrita la qualificació. El Pla especial concreta les qualificacions de l'àmbit d'actuació amb la finalitat de regular els usos i les intervencions possibles, tenint en compte la classificació com a sòl no urbanitzable dels terrenys.

4.2.2. Requisits tècnics i funcionals

- Concreció dels usos de l'equipament Ambiental i de lleure amb a finalitat de possibilitar el desenvolupament de les objectius de la qualificació.
- Ampliació de la superfície d'equipament amb la finalitat de fixar un entorn adequat a les característiques de l'element protegit que es preveu rehabilitar.
- Ajust dels paràmetres d'edificació a les característiques de desenvolupament de l'edificació previstes pel Pla especial
- Limitació de les intervencions al recinte qualificat com a equipament
- Manteniment dels usos agrícoles de l'àmbit del Pla especial
- Definició d'una normativa específica per al desenvolupament del sistema d'equipaments amb clars objectius ambientals
 - Edificació basada en la recuperació dels volums existents o en la seva substitució per una volumetria que no incideixi negativament en l'entorn
 - Tractament de la finca d'acord amb la seva condició agrícola.

4.3. Visió integral del Pla

4.3.1. Encaix del projecte en el lloc i visió global de l'ordenació

Atesa la condició de bé protegit de la Torre Lluvià, l'estratègia principal d'implantació de l'equipament consisteix en el manteniment de les condicions inicials de la instal·lació. Així el Pla especial limita l'àmbit de l'equipament al recinte de l'edificació, ampliant-lo amb una petita superfície per tal de poder dotar de les adequades condicions d'entorn a la façana principal de l'edificació. El Pla també limita el desenvolupament dels usos en les edificacions existents i planteja les condicions en què s'hauran de desenvolupar les actuacions adreçades a millorar les característiques dels accessos a l'equipament.

4.3.2. Alternatives d'ordenació

Ateses les característiques de la implantació, adreçada a la recuperació i rehabilitació d'un element protegit, no s'han estudiat altres alternatives d'ordenació.

4.3.3. Valoració global dels canvis induïts pel Pla

Les actuacions proposades pel Pla especial no suposen afectacions paisatgístiques més enllà de les derivades de la recuperació dels elements que en un principi es van fixar per a fixar la singularitat i integració a l'entorn de l'element.

4.4. Anàlisi sistemàtica de les transformacions

4.4.1. Topografia

A excepció de les actuacions destinades a possibilitar la millora de l'accés a l'equipament, no es preveu cap alteració topogràfica de l'àmbit del Pla especial. En qualsevol cas, el Pla especial fixa un àmbit màxim per a l'adequació de l'accés, amb la finalitat de limitar la incidència que aquestes actuacions poden tenir en el paisatge.

4.4.2. Vegetació

Quant als elements vegetals, el Pla especial preveu dues actuacions concretes; per una banda el manteniment i intensificació de l'avinguda arbrada que dóna accés a la finca; per l'altra la concreció d'una zona al voltant del torrent que limita la finca, on es preveu la intensificació del bosc de ribera.

4.4.3. Elements construïts i instal·lacions

El Pla especial preveu que els nous usos es disposin preferentment en les edificacions existents, les quals caldrà rehabilitar o en uns nous volums pels quals es fixen els paràmetres per a garantir la seva integració en l'entorn. El Pla també preveu el manteniment del recinte tancat, amb la qual cosa la incidència paisatgística de la intervenció serà pràcticament nul·la. La única afectació al paisatge actual es centra en les actuacions que necessàriament caldrà abordar amb la finalitat d'optimitzar les condicions d'accés a l'equipament. Es tracta, però, d'unes actuacions espacialment molt limitades i de caràcter lineal per a les quals caldrà procurar la seva integració a partir de preveure els elements de contenció amb les mateixes característiques que els elements existents.

4.4.4. Percepció visual

Les actuacions previstes pel Pla especial garanteixen la no transformació de l'estat actual de l'àmbit, el qual, com ja s'ha esmentat, es caracteritza per la presència imponent de la Torre Lluvià en la plana agrícola a la qual dóna nom.

5. ESTRATÈGIA, CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ

L'estratègia principal d'integració de l'equipament ambiental i de lleure de la Torre Lluvià es basa en l'acceptació de la situació actual com la més representativa de l'indret. Així, les actuacions pretenen recuperar la imatge i característiques inicials de la implantació –la singularitat de l'element, la seva disposició aïllada i representativa, la seva integració a l'entorn a partir d'elements geomètrics de caràcter lineal– tot potenciant i regulant adequadament aquells elements que tenen una incidència més significativa en el paisatge –les condicions de l'accés i la recuperació del bosc de ribera–. Les propostes per a assolir aquesta integració resten resumides a la taula que segueix a continuació.

Criteris	Mesures
Mantenir la singularitat de l'emplaçament	1. Limitació dels usos al recinte existent 2. Recuperació i rehabilitació preferent dels volums edificats existents 3. Definició d'un àmbit màxim per a les actuacions destinades a millorar les condicions d'accés
Recuperar la integració de l'element	1. Recuperació de l'avinguda arbrada d'accés al recinte 2. Recuperació de les línies d'arbres d'integració a l'entorn
Incrementar la vegetació de l'entorn	1. Definició d'una zona de recuperació del bosc de ribera 2. Recuperació de l'avinguda arbrada i de les línies d'arbres d'integració a l'entorn

6. CONCLUSIONS

El Pla especial es redacta amb la finalitat de definir els usos i actuacions adreçades al desenvolupament de l'equipament Ambiental i de lleure definit pel Pla general de Manresa. L'àmbit d'actuació és un espai corresponent a una plana agrícola delimitada per l'eix transversal, l'eix diagonal i el ferrocarril Barcelona-Lleida. Es tracta d'una plana caracteritzada per la presència de la Torre Lluvià, un edifici modernista de remarcable interès patrimonial i inclòs en el Catàleg de béns protegits de la ciutat.

El Pla especial preveu intensificar la singularitat de l'edifici amb la recuperació dels elements que en un principi s'havien dissenyat per a procurar la seva integració a l'entorn. D'altra banda, el Pla limita els usos i les actuacions a l'àmbit del recinte de l'edificació i preferentment en les edificacions existents, manté l'ús agrícola de la resta dels terrenys de l'àmbit i fixa unes actuacions de recuperació del bosc de ribera del torrent que limita l'àmbit del Pla especial per l'est.

Finalment, el Pla especial defineix un àmbit màxim per a les actuacions adreçades a millora l'accessibilitat a l'equipament, fixant que aquestes s'integraran a partir d'elements de contenció de les mateixes característiques que els existents a l'entorn i amb la utilització de pantalles arbrades.

Manresa, febrer del 2015
Per l'equip redactor

Àngels Mas Pintó
arquitecta

Diligència
Incorpora les prescripcions establertes en
els apartats 1.1. i 1.2 de l'acord d'aprovació
definitiva de la Comissió Territorial de la
Catalunya Central de 30 d'abril de 2015

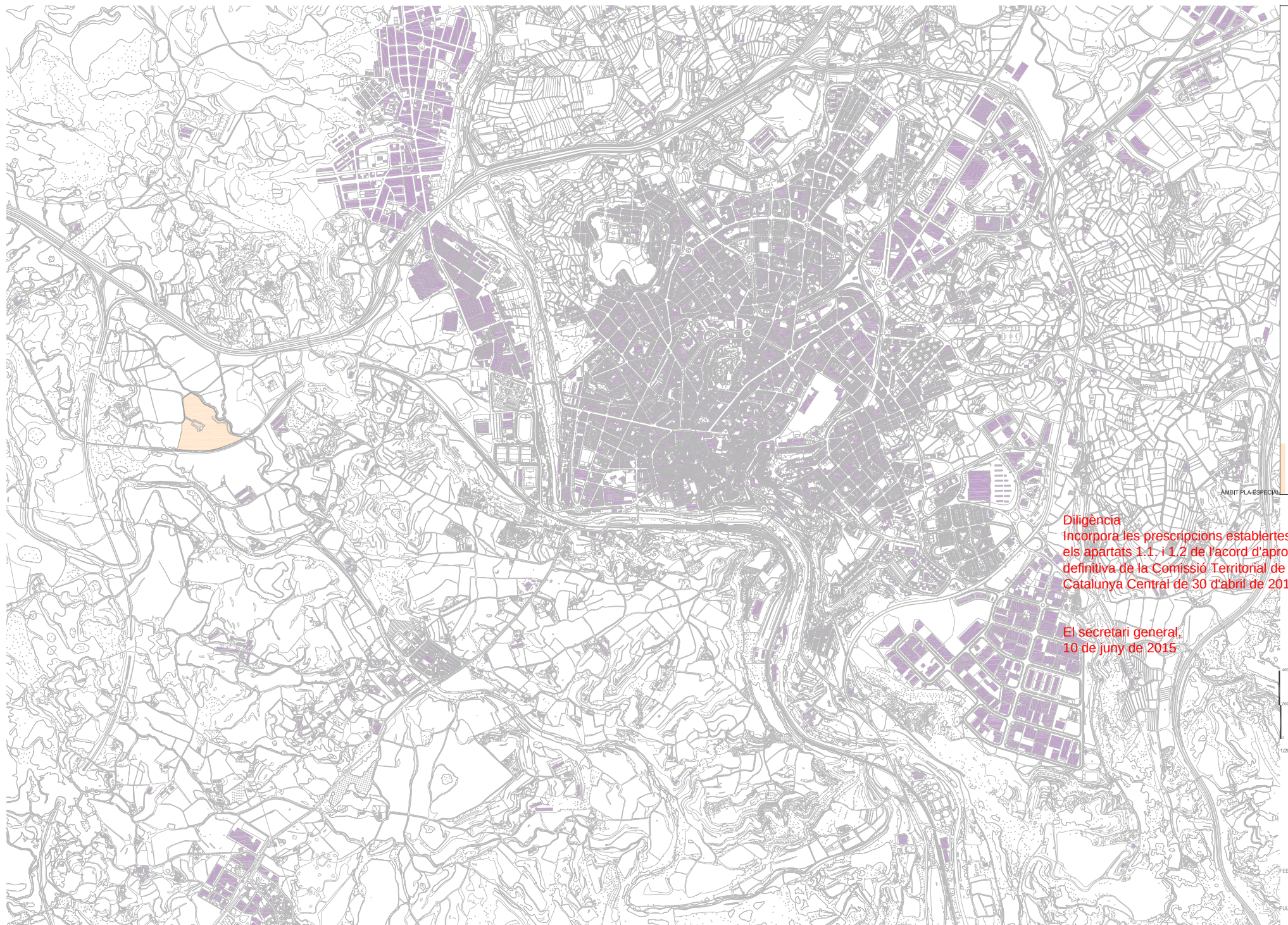
El secretari general,
10 de juny de 2015

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
TORRE LLUVIÀ
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



entorn del recinte de la torre lluvià



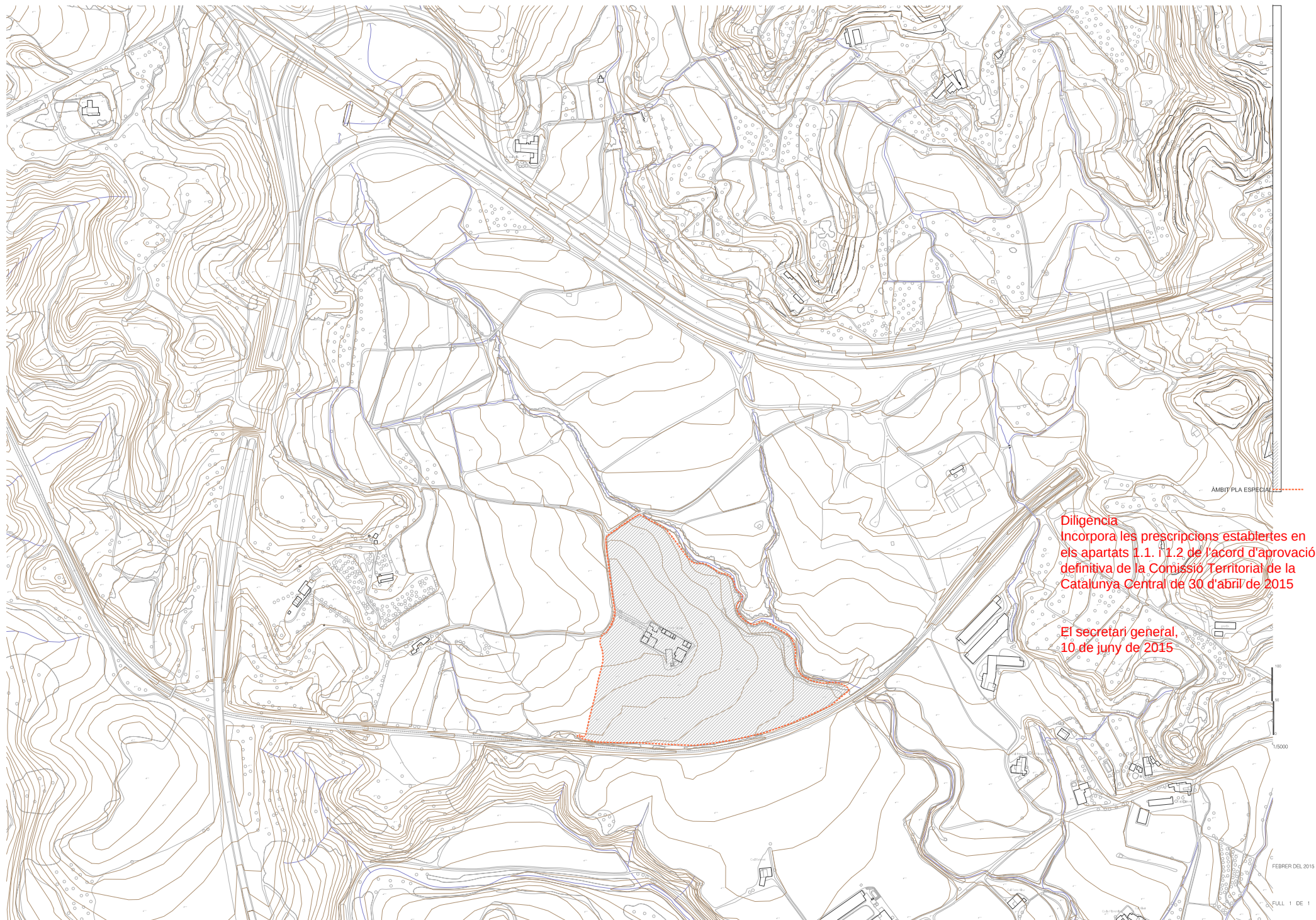


Diligència
Incorpora les prescripcions establertes en
els apartats 1.1. i 1.2 de l'acord d'aprovació
definitiva de la Comissió Territorial de la
Catalunya Central de 30 d'abril de 2015

El secretari general,
10 de juny de 2015

FEBRER DEL 2015

FULL 1 DE 1



Diligencia
Incorpora les prescripcions establertes en
els apartats 1.1. i 1.2 de l'acord d'aprovació
definitiva de la Comissió Territorial de la
Catalunya Central de 30 d'abril de 2015

El secretari general,
10 de juny de 2015

ÀMBIT PLA ESPECIAL

100
50
0
1/5000

FEBRER DEL 2015

FULL 1 DE 1

02

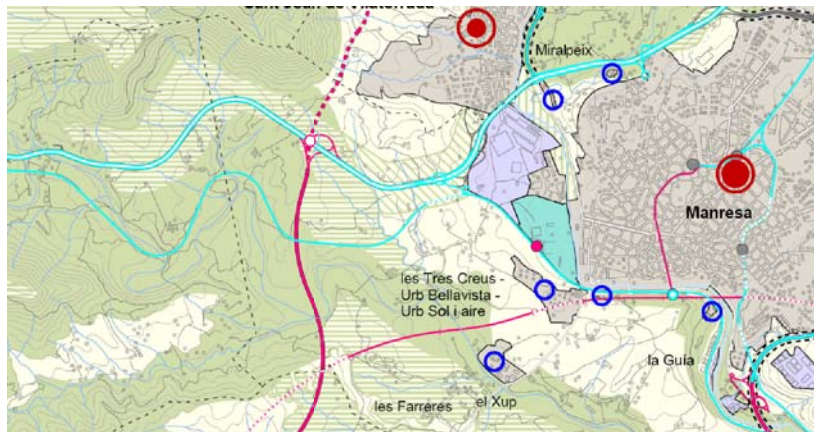


Diligència
Incorpora les prescripcions establertes en
els apartats 1.1. i 1.2 de l'acord d'aprovació
definitiva de la Comissió Territorial de la
Catalunya Central de 30 d'abril de 2015

El secretari general,
10 de juny de 2015

AMBIT PLA ESPECIAL

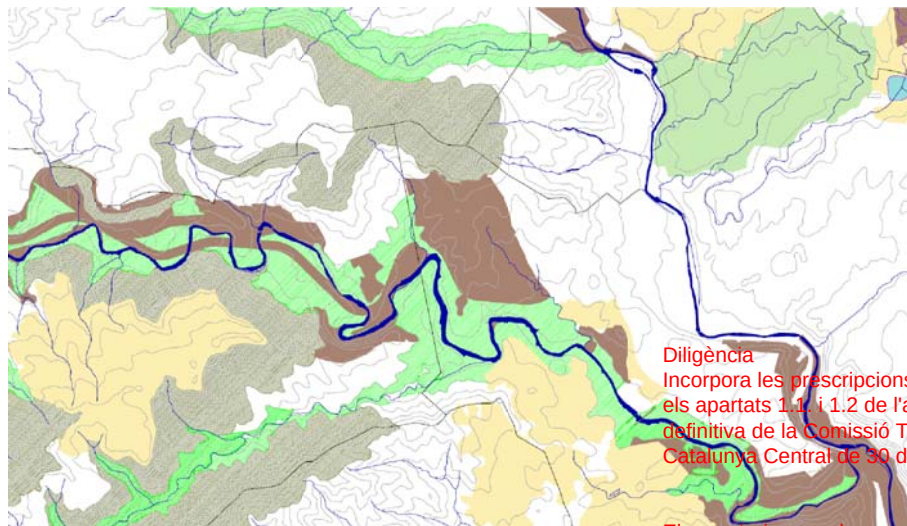
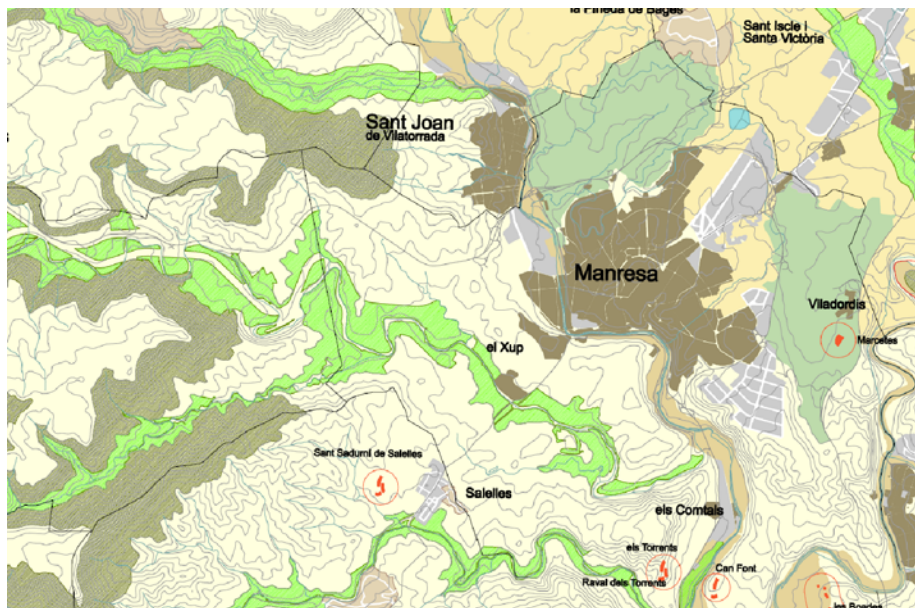
1:2000
FEBRER DEL 2016
PALL 1 DE 1



Pla territorial de les comarques centrals

Pla director del Pla de Bages
T20 Estructura espais llurs

Pla director del Pla de Bages
T21 Àrees de regulació homogènies



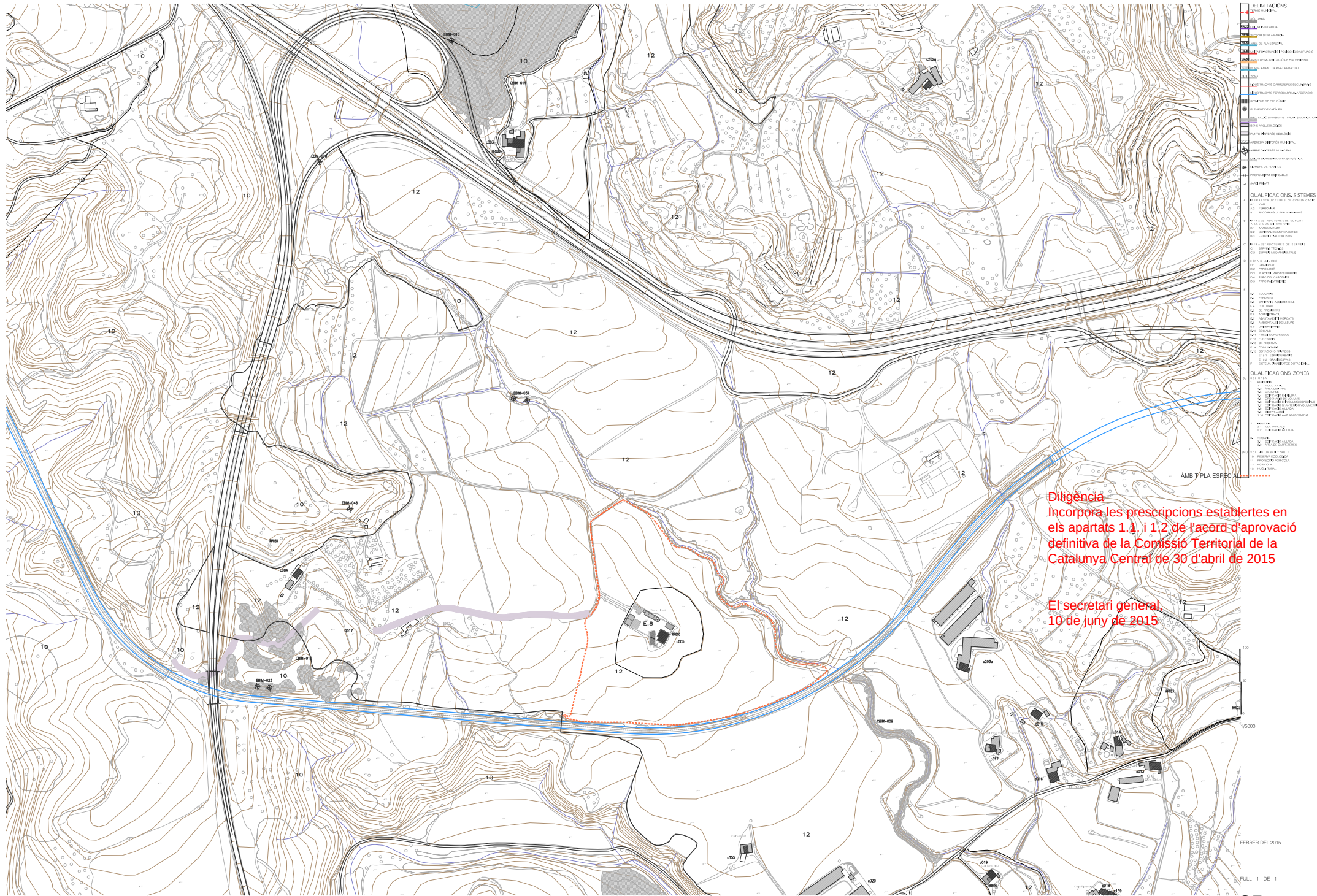
Diligència
Incorpora les prescripcions establertes en
els apartats 1.1 i 1.2 de l'acord d'aprovació
definitiva de la Comissió Territorial de la
Catalunya Central de 30 d'abril de 2015

El secretari general,
10 de juny de 2015

100
50
0
1/5000

FEBRER DEL 2015

FULL 1 DE 1



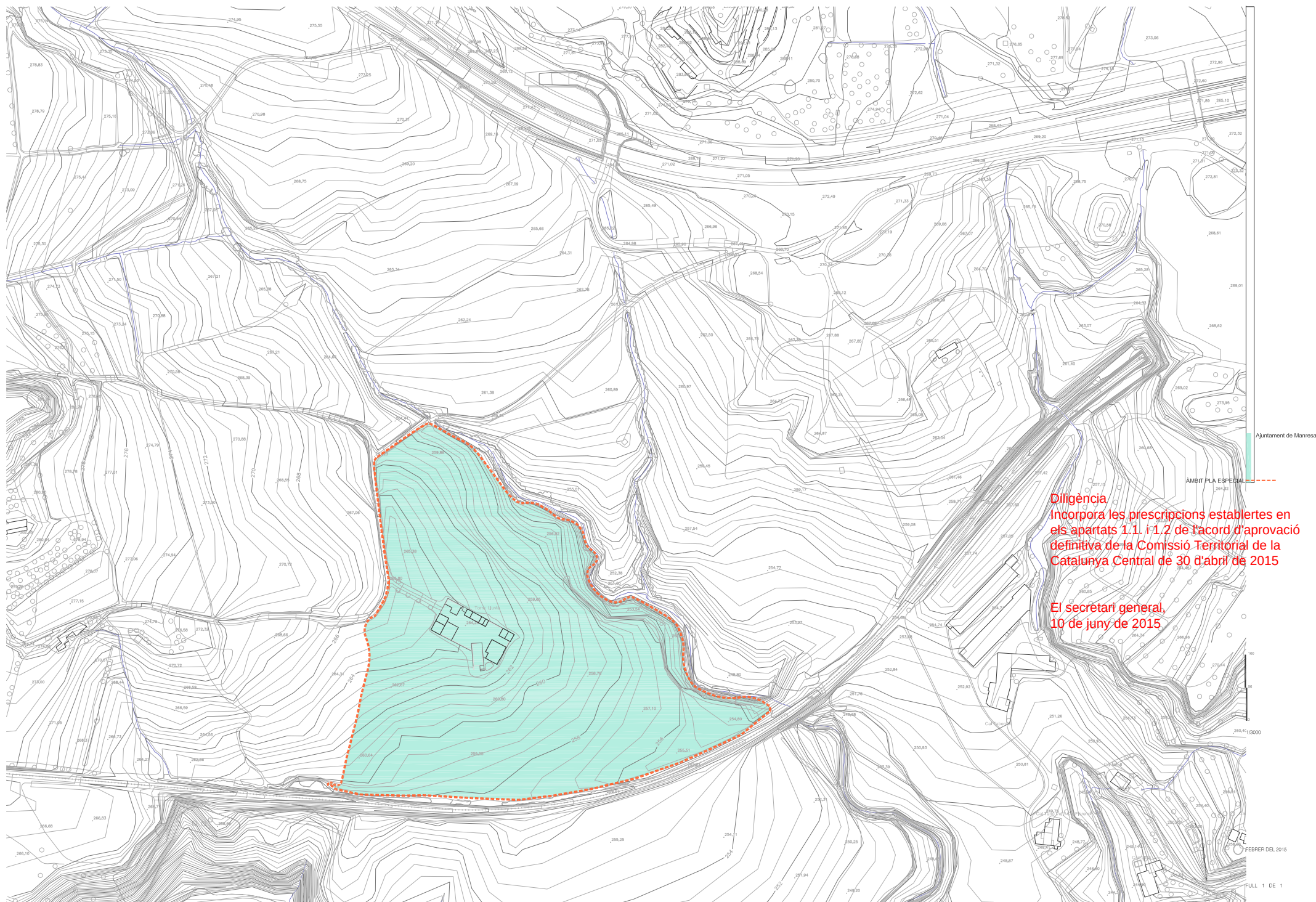
Diligència
Incorpora les prescripcions establertes en
els apartats 1.1. i 1.2 de l'acord d'aprovació
definitiva de la Comissió Territorial de la
Catalunya Central de 30 d'abril de 2015

El secretari general,
10 de juny de 2015

FEBRER DEL 2015

FULL 1 DE 1

05



Ajuntament de Manresa

ÀMBIT PLA ESPECIAL

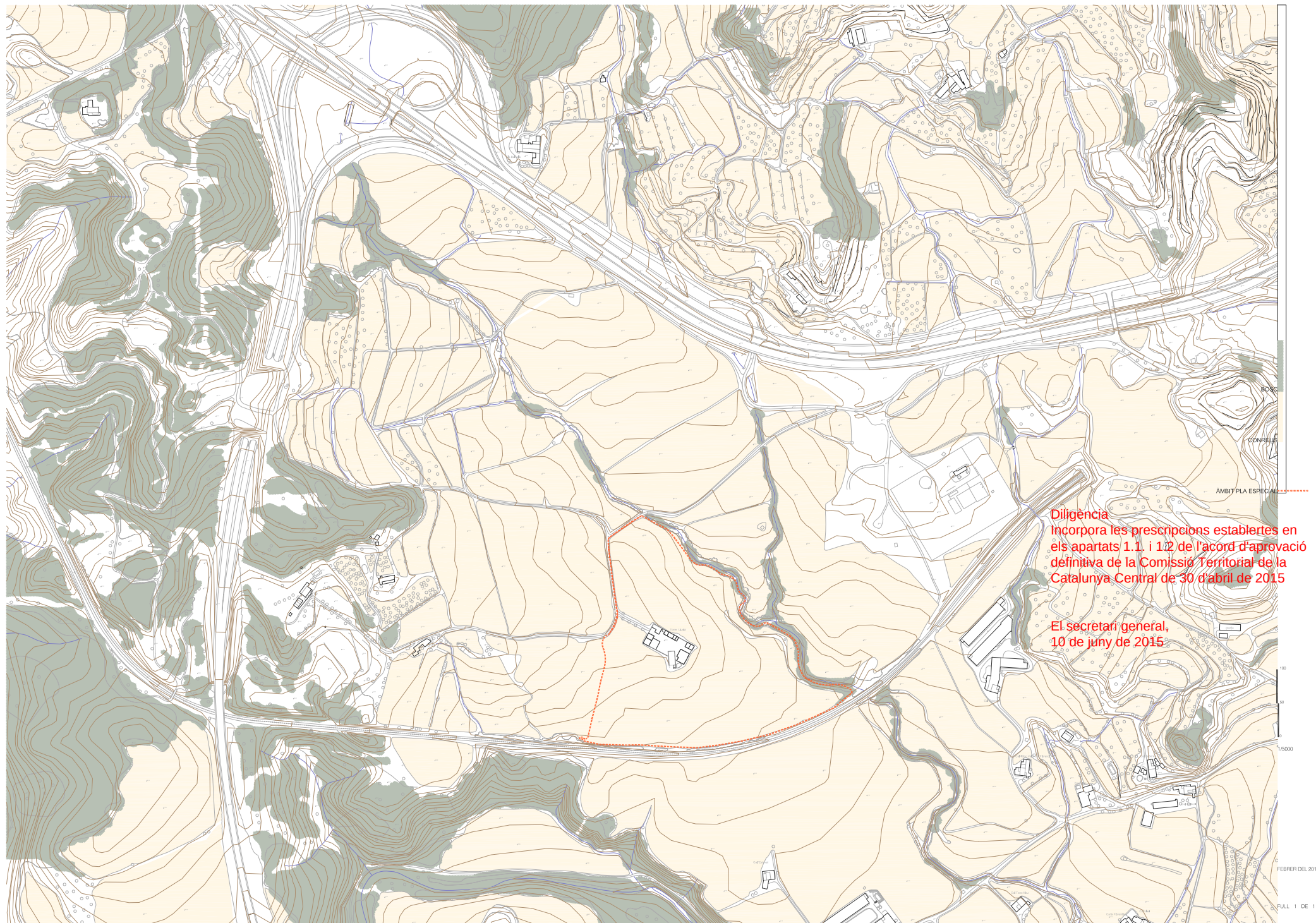
Diligència
Incorpora les prescripcions establertes en
els apartats 1.1. i 1.2 de l'acord d'aprovació
definitiva de la Comissió Territorial de la
Catalunya Central de 30 d'abril de 2015

El secretari general,
10 de juny de 2015

100
50
0
1:3000

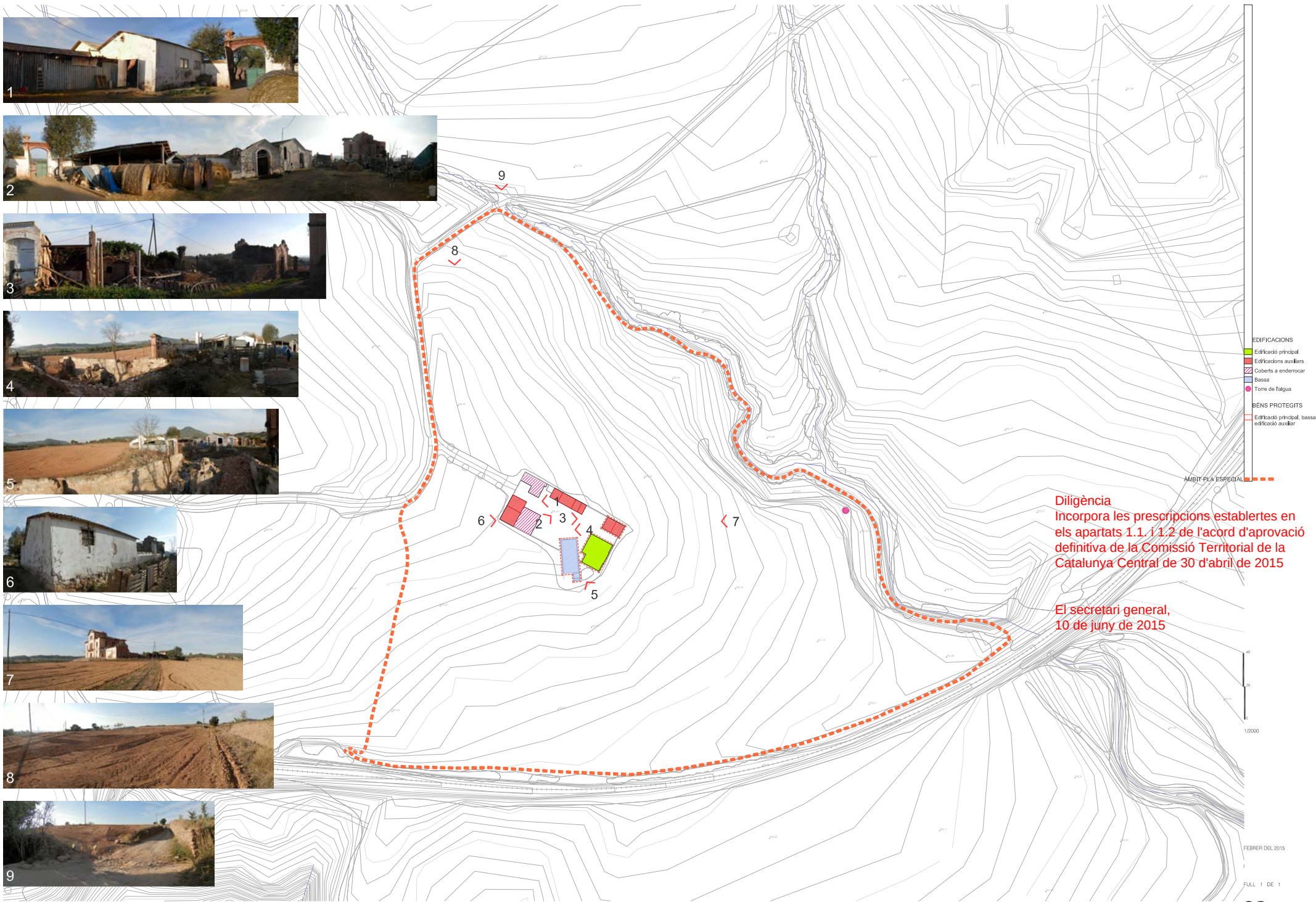
FEBRER DEL 2015

FULL 1 DE 1



Diligència
Incorpora les prescripcions establertes en
els apartats 1.1. i 1.2 de l'acord d'aprovació
definitiva de la Comissió Territorial de la
Catalunya Central de 30 d'abril de 2015

El secretari general,
10 de juny de 2015

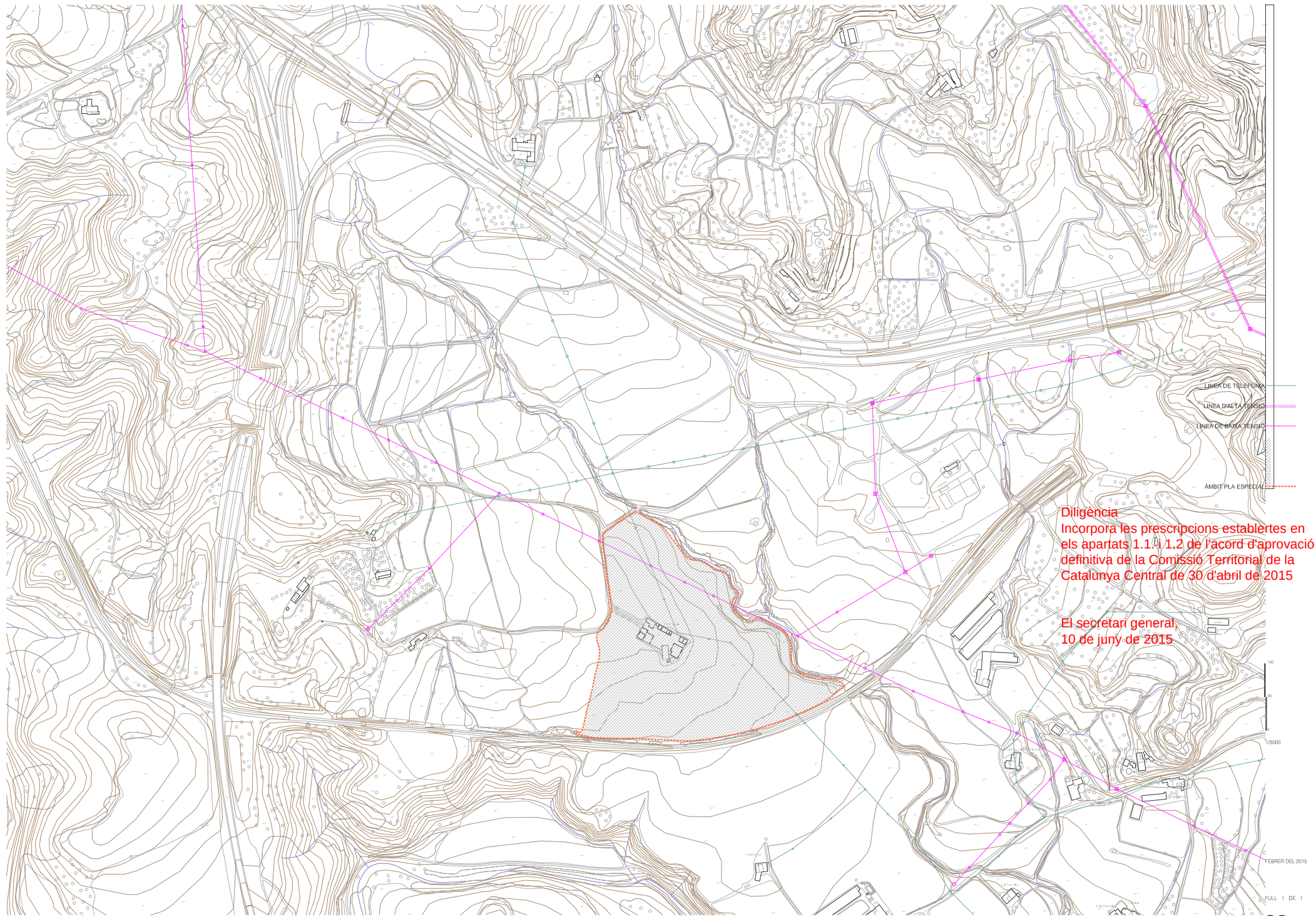


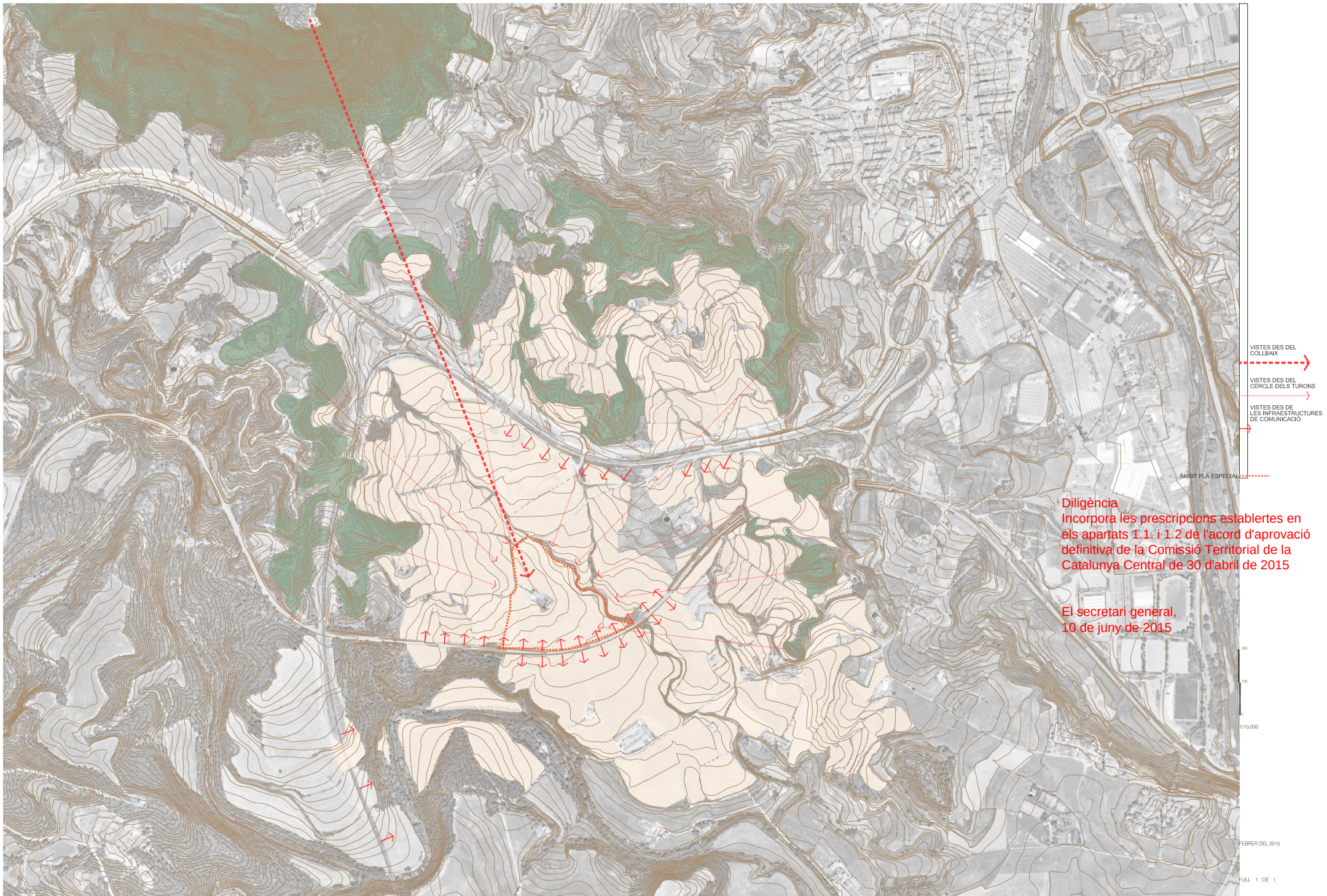
Diligència
Incorpora les prescripcions establertes en
els apartats 1.1 i 1.2 de l'acord d'aprovació
definitiva de la Comissió Territorial de la
Catalunya Central de 30 d'abril de 2015

El secretari general,
10 de juny de 2015

FEBRER DEL 2015

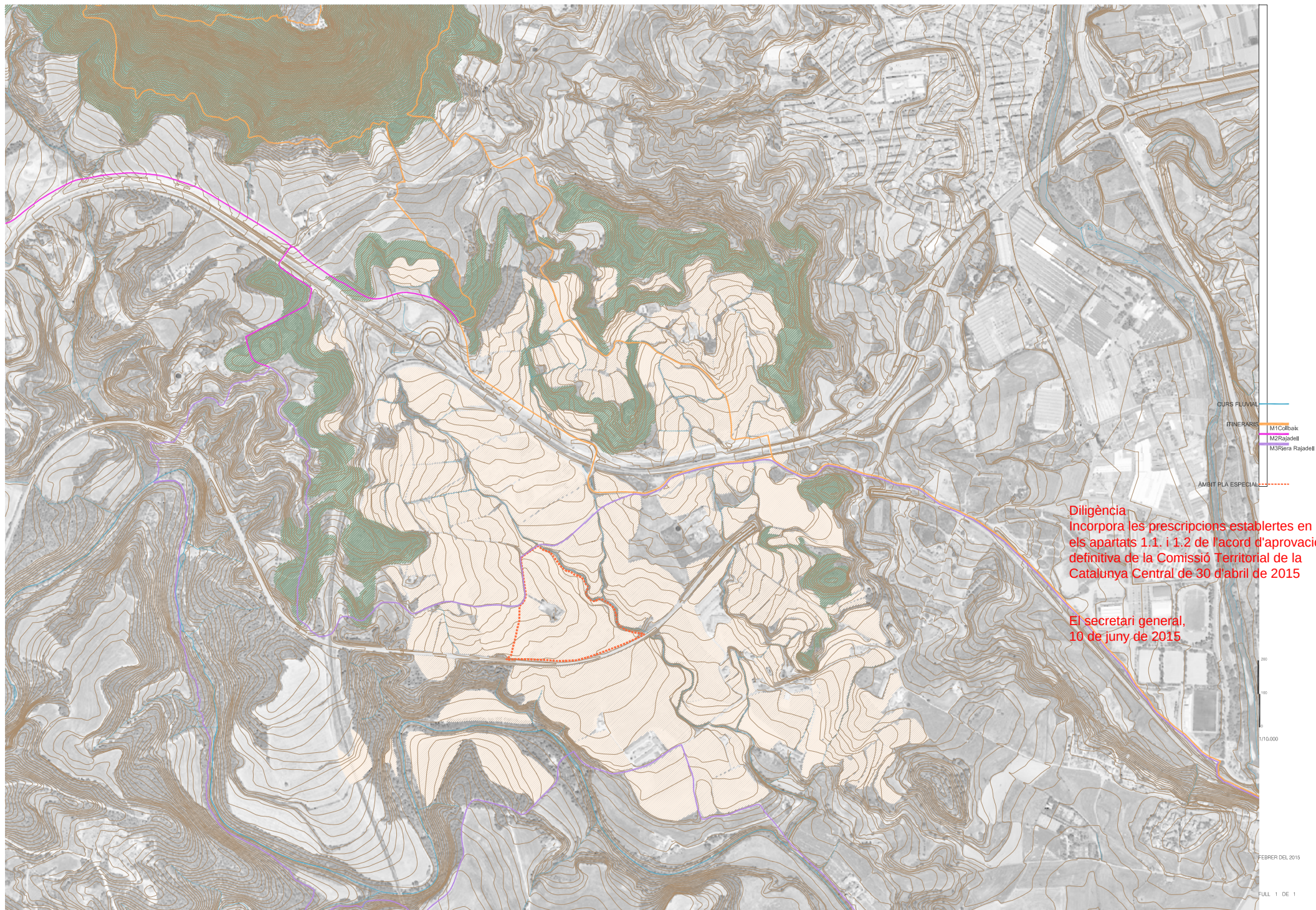
FULL 1 DE 1





Diligència
Incorpora les prescripcions establertes en
els apartats 1.1. i 1.2 de l'acord d'aprovació
definitiva de la Comissió Territorial de la
Catalunya Central de 30 d'abril de 2015

El secretari general,
10 de juny de 2015



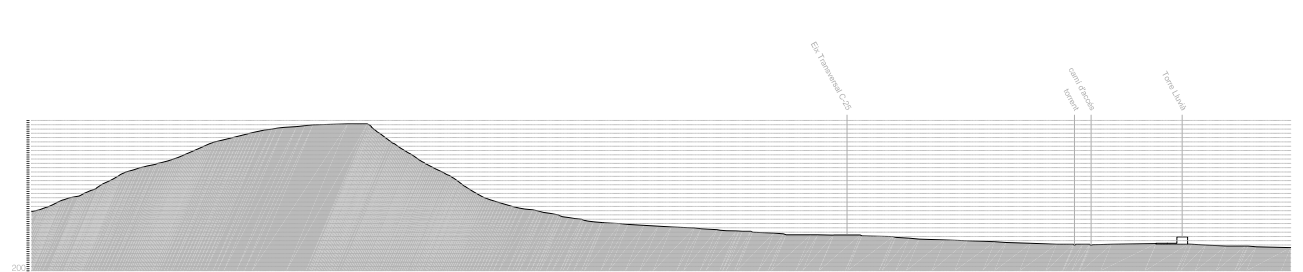
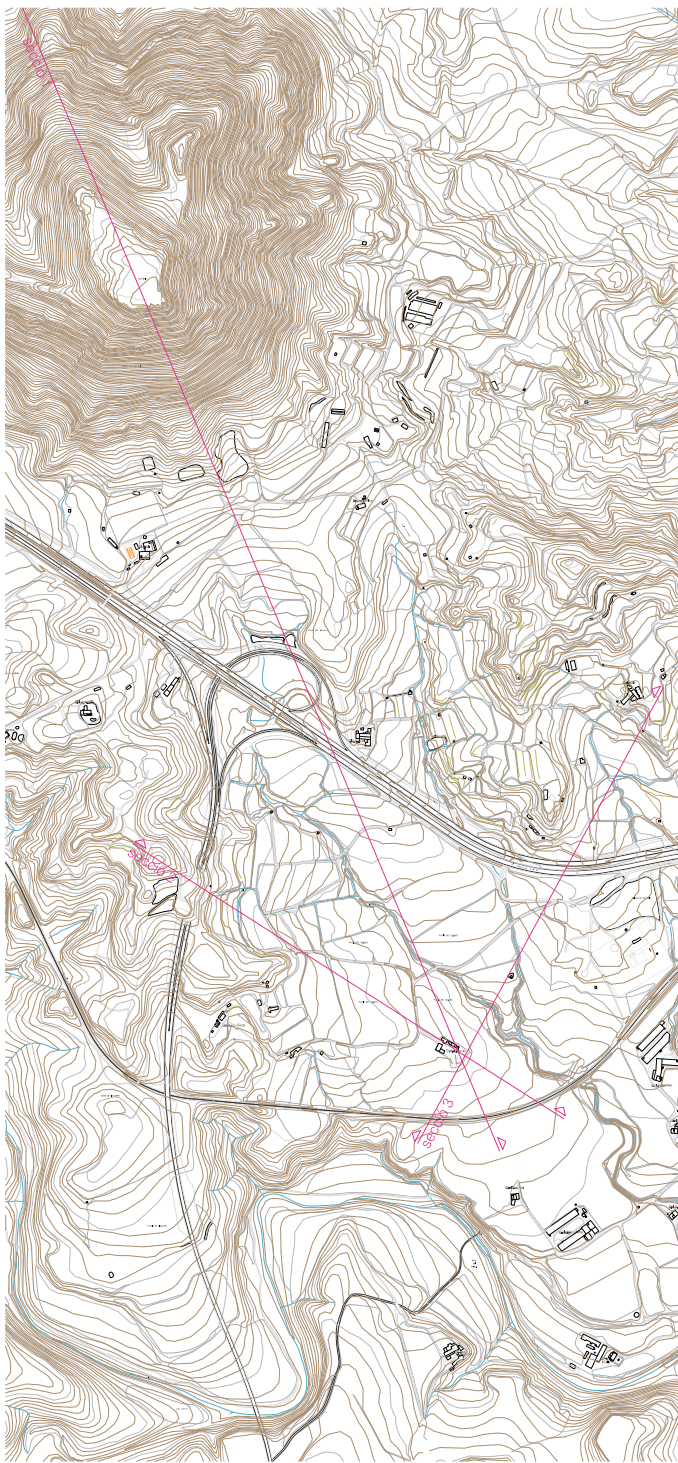
Diligència
Incorpora les prescripcions establertes en
els apartats 1.1. i 1.2 de l'acord d'aprovació
definitiva de la Comissió Territorial de la
Catalunya Central de 30 d'abril de 2015

El secretari general,
10 de juny de 2015

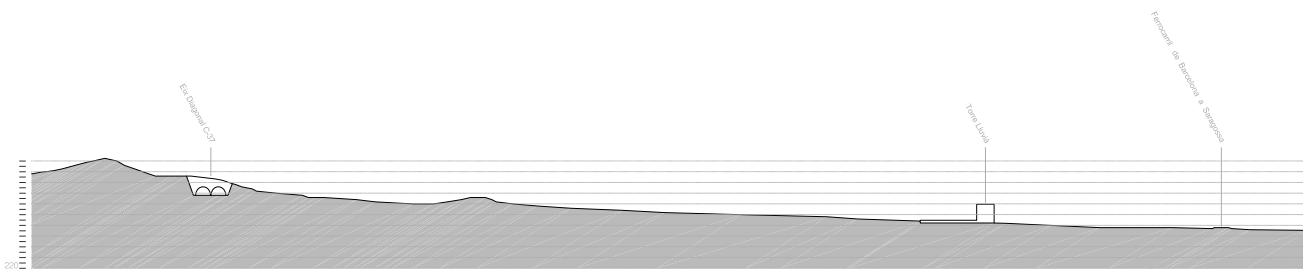
200
100
0
1/10.000

FEBRER DEL 2015

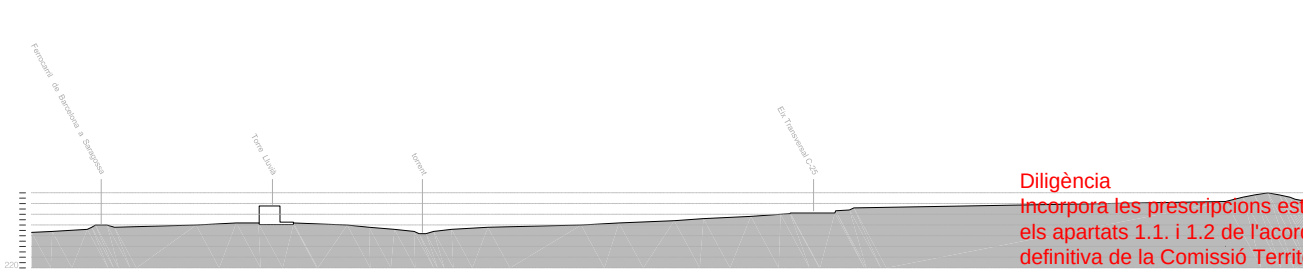
FULL 1 DE 1



secció 1 e:1/12500



secció 2 e:1/5000



secció 3 e: 1/5000

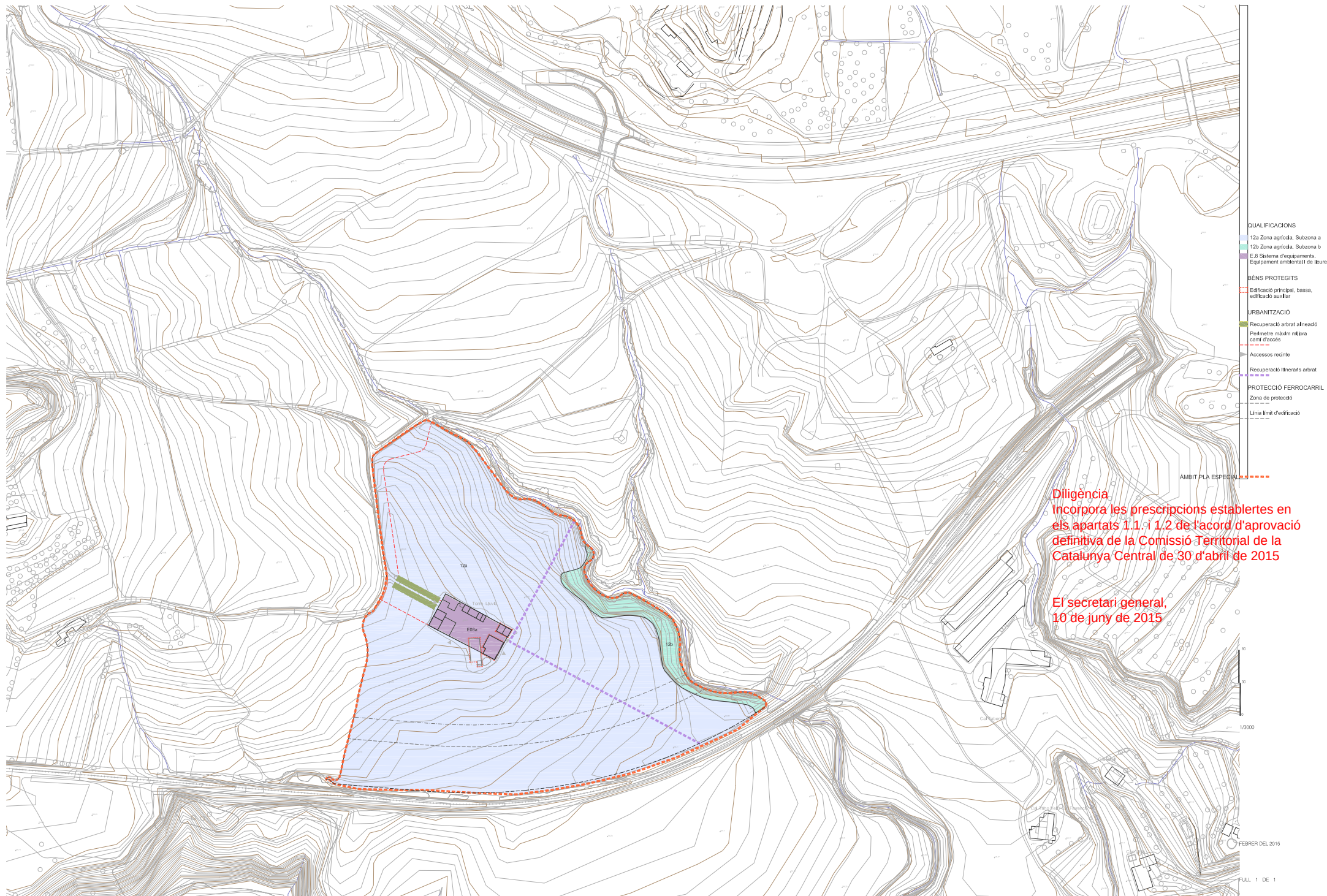
Diligència
Incorpora les prescripcions establertes en
els apartats 1.1. i 1.2 de l'acord d'aprovació
definitiva de la Comissió Territorial de la
Catalunya Central de 30 d'abril de 2015

El secretari general,
10 de juny de 2015



FEBRER DEL 2015

FULL 1 DE 1



QUALIFICACIONS

- 12a Zona agrícola, Subzona a
- 12b Zona agrícola, Subzona b
- E.8 Sistema d'equipaments, Equipament ambiental i de lleure

BÉNS PROTEGITS

- Edificació principal, bassa, edifici auxiliar

URBANITZACIÓ

- Recuperació arbrat alineat
- Perímetre màxim millora camí d'accés
- Accessos recinte
- Recuperació lliners arbrat

PROTECCIÓ FERROCARRIL

- Zona de protecció
- Línia límit d'edificació

AMBIT PLA ESPECIAL

Diligència
Incorpora les prescripcions establertes en els apartats 1.1 i 1.2 de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial de la Catalunya Central de 30 d'abril de 2015

El secretari general,
10 de juny de 2015

