

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

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

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
TORRE LLUVIÀ
text refós**

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	4
1. ANTECEDENTS.....	5
2. ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL	6
3. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT	6
3.1. Determinacions del planejament territorial	6
3.2. Determinacions del planejament municipal	13
3.3. Altres determinacions.....	15
4. ESTAT ACTUAL	15
4.1. Situació i característiques dels terrenys	15
4.2. Usos del sòl i edificacions existents	16
4.3. Topografia.....	20
4.4. Relació amb les lleres públiques.....	20
4.5. Estructura de la propietat	21
5. JUSTIFICACIÓ DE CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC	21
6. OBJECTIUS I CRITERIS DEL PLA ESPECIAL.....	23
7. INFORME AMBIENTAL.....	23
8. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.....	23
8.1. Determinacions relatives als usos i paràmetres d'edificació de l'equipament.....	24
8.2. Concreció de les qualificacions de la finca.....	24
8.3. Altres determinacions.....	24
9. TAULES DE DADES	25
NORMATIVA	26
PLA D'ETAPES	30
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.....	32
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	34
DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA.....	41
PLÀNOLS.....	42
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. PROPOSTA. ORDENACIÓ	1/3000
14. PROPOSTA. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. PLANTA	1/1000
15. PROPOSTA. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. SECCIÓ	1/500

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
TORRE LLUVIÀ
text refós
MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

La **Torre Lluvià** és un edifici senyorial de caràcter residencial-rural, construït l'any 1896 segons projecte de l'arquitecte modernista Ignasi Oms i Ponsa. L'edifici s'alça enmig d'una plana agrícola de secà, d'una bellesa singular i amb vistes obertes a Montserrat i el Collbaix, propera a l'espai representatiu de l'Anella Verda de la riera de Rajadell i punt de pas d'itineraris tant locals com de llarg recorregut.

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 de l'edifici era 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*. Les actuacions plantejades per aquest projecte són, en aquests moments, a punt de finalitzar-se.

El Pla especial fou aprovat inicialment el 8 d'abril del 2014. Durant el període d'exposició pública del document es va rebre l'informe favorable de la Direcció General de Turisme del Departament d'Empresa i Educació, de l'Oficina d'Acció i Avaluació Ambiental i de la Unitat d'Aplicació de Polítiques de Paisatge. Quant a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua indicava un conjunt de consideracions d'obligat compliment que, malgrat ja es contemplaven en la documentació del Pla, es van completar de la manera indicada per l'informe. Finalment, els informes de la Direcció General de Ferrocarrils del Ministeri de Foment i d'Adif indicaven la necessitat de regular la zona vinculada al traçat del ferrocarril d'acord amb el que es fixa a la Llei 39/2003, de 17 de novembre, del sector ferroviari (LSF) i el seu reglament (RSF) corresponent al Reial Decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del sector ferroviari. Per la seva banda, l'informe d'Adif indicava la necessitat de fixar l'àmbit del Pla especial de manera que no s'incloguessin terrenys de la seva propietat.

El nou document fou aprovat provisionalment el 16 d'octubre del 2014 i el 23 de gener del 2015, la Comissió territorial d'Urbanisme adopta l'acord de suspendre l'aprovació definitiva del Pla especial urbanístic, promogut i tramés per l'Ajuntament fins que, mitjançant un text refós s'incorporin les prescripcions següents

- 1.1 Cal mantenir els paràmetres vigents d'edificabilitat i ocupació fixats per la modificació puntual del Pla general, Pla d'equipaments, aprovada definitivament l'any 2010, o en el seu defecte tramitar la modificació de Pla general corresponent.
- 1.2 Cal mantenir la superfície de sòl qualificat d'equipaments així com la superfície de sòl agrícola sens perjudici d'admetre les subzones 12a i 12b plantejades pel document, o en el seu defecte tramitar la modificació de Pla general corresponent.
- 1.3 Cal concretar els usos a implantar en cada edificació i establir normativament que els usos esportius, culturals, serveis públics i administratius es poden implantar sempre i quan siguin incompatibles

amb els usos urbans, o bé ajustar-se als usos de la fitxa del Catàleg de masies i cases rurals un cop actualitzada.

- 1.4 Cal recaptar nou informe de la Direcció General de Ferrocarrils del Ministeri de Foment i d'Adif per tal que avalin la incorporació de les observacions dels seus informes
- 1.5 Cal completar el document amb l'estudi econòmic i el Pla d'etapes
- 1.6 Cal tenir en compte les consideracions dels informes de l'ACA i de l'Oficina territorial d'Acció i Avaluació Ambiental en els futurs projectes d'urbanització i obres d'execució

El present document suposa el text refós requerit per l'acord de la Comissió territorial d'Urbanisme. Així, en aquest document es fixen els paràmetres d'edificabilitat i ocupació d'acord amb el planejament general vigent, es manté l'àmbit de la qualificació de l'equipament i es concreten els usos possibles en funció de la situació de l'element en sòl classificat com a sòl urbanitzable. També es completen l'estudi econòmic i el pla d'etapes. Tanmateix, pel que fa al tractament del sistema ferroviari, atès que de les prescripcions de la Comissió se'n desprèn la impossibilitat que el Pla especial prevegi noves qualificacions, s'ha optat per no fixar l'àmbit d'aquest sistema mantenint, però, la línia de la zona de domini públic, de la zona de protecció i la línia d'edificació, preveient que en el futur planejament general es defineixi de manera general l'àmbit d'aquest sistema.

2. ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

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 al l'interior de la qual es situa el recinte de l'edifici qualificat com a Sistema d'Equipaments. D'altra banda, el Pla especial planteja instruments per a resoldre les condicions d'accessibilitat a l'equipament. Efectivament, la situació de l'equipament en una plana agrícola en condiciona l'accés que actualment s'efectua per un camí rural amb condicions poc adequades per a determinats vehicles. Les característiques de l'equipament fan probable l'assistència puntualment massiva a les instal·lacions, per la qual cosa s'escau preveure espais per encabir els vehicles en una situació que no distorsioni les característiques paisatgístiques de l'emplaçament.

3. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

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

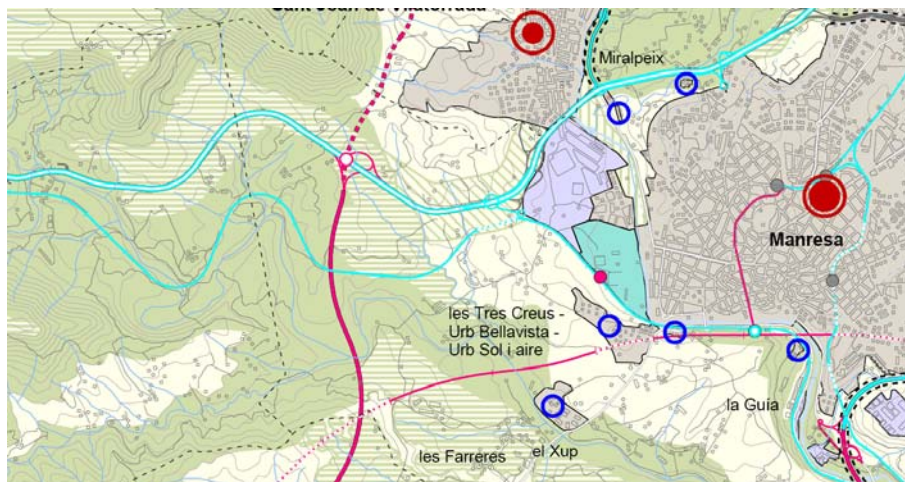
1. Interès agrari i/o paisatgístic Present a àrees d'activitats agràries d'interès per al territori, en aquells terrenys que aporten paisatges significatius o identitaris de l'àmbit territorial i també en terrenys que per estar molt poc contaminats per l'edificació convé mantenir en el període de vigència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

2. Potencial interès estratègic Present en aquelles àrees de sòl que per raons de localització, connectivitat, topografia o altres condicions poden tenir en el futur un paper estratègic en l'estructuració territorial dels assentaments, les activitats i les infraestructures i, en conseqüència, cal condicionar la seva possible transformació a un reconeixement de l'interès estratègic d'aquesta.
3. Preservació de corredors d'infraestructures En àrees de sòl que, per raó de la seva situació al llarg de determinades infraestructures o en llocs crítics del territori, han de quedar excloses de transformacions urbanístiques amb la finalitat de no dificultar futures propostes de millora de la mobilitat territorial o de dotació d'infraestructures en general.
4. Riscos i afectacions Existència de riscos naturals o tecnològics o d'altres afectacions o de situacions de vulnerabilitat que afecten superfícies significatives del territori i que el Pla assenyalava com una circumstància que pot impedir o condicionar la transformació urbanística i l'edificació del sòl.

Article 2.9 Sòl de protecció territorial. Regulació

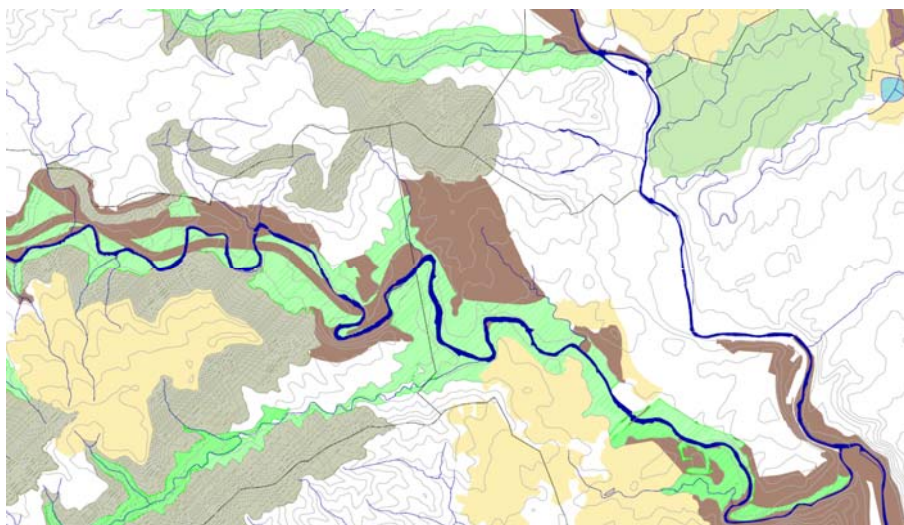
1. El sòl de protecció territorial ha de mantenir majoritàriament la condició d'espai no urbanitzat i amb aquesta finalitat ha de ser classificat com a no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal, llevat dels casos que es preveuen en aquest article.
2. El sòl de protecció territorial resta subjecte a les limitacions que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i a les condicions que es deriven dels motius que en cada cas justifiquen la seva consideració com a sòl de protecció territorial que s'especifiquen a la memòria del Pla. Així mateix, s'ha de tenir en compte les recomanacions que s'assenyalen a l'apartat 3 d'aquest article.
3. L'autorització relativa a les edificacions que podrien ser admissibles d'acord amb la legislació urbanística i l'execució d'infraestructures que s'empara en la legislació sectorial han de tenir en compte les següents recomanacions referides als tipus d'intervenció que estableix l'article 2.5:
 - a) Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic A. Autoritzable d'acord amb la parcel·lació i la morfologia de l'espai. B. Autorització restringida. Factor favorable si forma part d'una explotació agrària extensiva de superfície gran. Especial atenció a la integració paisatgística C1. Assegurar la permeabilitat necessària. Especial atenció a la integració paisatgística C2. Admès. Especial atenció a la integració paisatgística C3. Excepcional. Especial atenció a la integració paisatgística
 - b) Sòl de potencial interès estratègic A. Autoritzable d'acord amb la parcel·lació i la morfologia de l'espai. B. Autorització restringida. Evitar instal·lacions molt grans, d'amortització llarga o de desplaçament difícil. Millor en situacions que minimitzin l'afectació de la potencialitat del conjunt de l'àrea. C1. Admès. C2. Millor en situacions que minimitzin l'afectació de la potencialitat del conjunt de l'àrea. C3. Millor en situacions que minimitzin l'afectació de la potencialitat del conjunt de l'àrea.
 - c) Sòl de preservació de corredors d'infraestructures A S'admeten les de fàcil desplaçament o amortització curta. També es poden admetre les que no compleixin aquest requisit i es comprovi que no han d'afectar la funció d'aquest sòl i aquelles que, tractant-se d'elements motivats per l'explotació agrària d'aquest sòl, no tinguin una alternativa raonable de localització. B No s'hauria d'autoritzar. C1 Admès. C2 Admès si va associat a la funcionalitat del corredor. C3 No s'hauria d'ubicar en aquest tipus de sòl.
 - d) Sòl subjecte a risc o afectació La situació de risc o afectació i també la situació de vulnerabilitat, indicativa de necessitat de precaucions per evitar la contaminació de les aigües, l'aire o el sol, s'assenyalava com una circumstància que es dona en determinades àrees dels diferents tipus assenyalats del sòl de protecció territorial i del sòl de protecció preventiva. Les situacions de risc, afectació i vulnerabilitat poden donar-se també en el sòl de protecció especial per bé que el pla no les assenyalava amb el benentès que es tracta de sòl on no són previsibles transformacions importants i que l'assenyalament d'aquestes situacions les fa el pla amb caràcter indicatiu i només quan afecta peces de forma o dimensions rellevants per al territori. Les limitacions i altres regulacions del sòl subjecte a risc o afectació s'estableixen a l'article 2.12.
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.
 - Sòl de potencial interès estratègic Actuacions d'interès territorial estratègic no previstes pel Pla mitjançant el procediment que estableix l'article 1.14.
 - Sòl de preservació de corredors d'infraestructures No admet actuacions d'urbanització o en general de transformació que no estiguin funcionalment associades a les infraestructures que han de situar-se en el corredor.
 - Sòl subjecte a risc o afectació Les limitacions a les actuacions d'urbanització, o en general de transformació, s'estableixen a l'article 2.12.

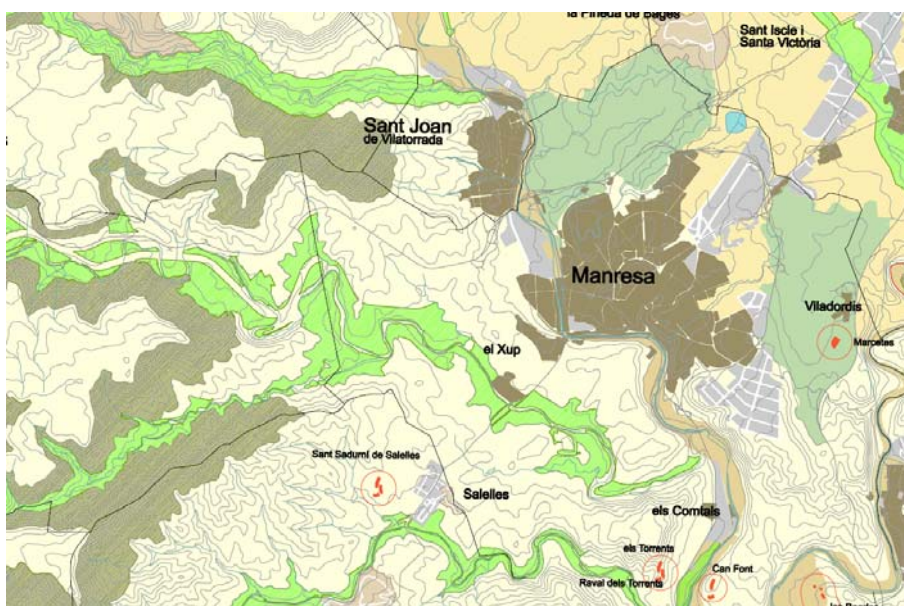


Pla territorial de les comarques centrals

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 implicant 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'assenyalava 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, murs 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 de l'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.

3.2. Determinacions del planejament municipal

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 del Pla d'ordenació urbanística *Pla d'equipaments*, aprovada definitivament el 28 de juny del 2010, 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 *comprehen 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. Pels 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

Clau	Tipus	Edificabilitat neta	Ocupació
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.

3.3. 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.

4. ESTAT ACTUAL

4.1. Situació i característiques dels terrenys

Els terrenys objecte del present Pla especial es situen prop del bosc del Suanya, 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 es 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



4.2. Usos del sòl i edificacions existents

Com ja s'ha comentat en apartats anteriors, els terrenys on se situa l'àmbit qualificat d'equipament Ambiental i de lleure objecte del present Pla especial són classificats com a sòl no urbanitzable. L'àmbit de l'equipament –de 2.380m²m de superfície- és inclòs en una finca de titularitat municipal, que consta d'una superfície de 75.6626,97m².





La finca objecte del Pla especial és destinada al conreu de secà. D'altra banda, l'àmbit qualificat com a sistema d'equipaments, limitat per un mur perimetral, és de forma rectangular a l'extrem sud-est de la qual se situa l'edifici principal, una construcció modernista, amb elements historicistes que data de l'any 1896 de l'arquitecte manresà Ignasi Oms, que dóna façana a la plana. A la part posterior de la casa hi ha una era i diverses edificacions annexes ordenades al voltant d'un pati: un magatzem, el garatge de la casa, l'estable, una bassa i unes altres dependències d'ús agropecuari. El recinte té tres entrades, una al sud, l'altra a ponent i la tercera a nord, totes diferents quant a forma i decoració, on els pilars laterals, les portes de forja i els elements ceràmics amb elements florals en són elements destacats.

L'edifici principal és un edifici senyorial de caràcter residencial-rural, envoltat de conreus. És de forma quadrada, formada per tres cossos, el central més elevat de planta baixa i de dues plantes i cobert a dues aigües i els laterals de planta baixa i una planta. La façana a ponent té una galeria al primer pis, formada per un seguit d'obertures en arc deprimat i mixtilini, tancades amb persianes de fusta de llibret. A l'extrem nord de la coberta del cos central s'aixecava la torre de planta octogonal acabada amb una balustrada i un llanternó que recordaven els campanars de torre d'estil barroc, de la qual avui no en queda res. Les cobertes són inclinades, acabades en àmplies barbacanes sostingudes per tornapunts de fusta i cobertes amb teula àrab. Les façanes estan estucades amb un espedejament de carreuat i les cantonades es reforcen amb pilastres. A l'eix central del cos principal hi ha l'accés a través d'una porta en arc rebaixat, i a la part superior s'obre l'únic balcó de la casa, amb triple obertura i recolzat per quatre mènsules. Totes les obertures de la planta primera són balconeres protegides per una barana de balustrades o de gelosies calades.



Es dedueix que la construcció de la casa va ser en dues fases; la primera fase, a sud, és de llenguatge historicista i uneix el cos del garatge, de frontis escalonats, amb la casa a través d'un portal de dues fulles batents i reixa de ferro forjat. En aquesta fase possiblement es va construir la portalada situada al costat nord, feta amb pilars i llinda en arc rebaixat, tota d'obra vista i acabada amb una cornisa i dos pinacles a manera de coberta de pavelló. La tercera portalada sembla feta en plena època modernista, s'obre a ponent i és formada per dos pilars d'acabat arrodonit amb rajoles vidriades verdes que semblen flors en relleu. El sistema constructiu és tradicional, les parets de tancament de façana són de pedra, de material ceràmic i de tovot o fang, revestides amb un arrebossat que dibuixa un carreuat. Els forjats són unidireccionals amb bigues de fusta i revoltos ceràmics.

Situada a uns 150 metres de la casa i al costat del torrent, s'hi ubica una torre d'aigua, aïllada, de planta octogonal i estil neoàrab, tota d'obra vista, amb porta d'arc de mig punt, finestretes en falsos arcs de ferradura i coronament de filades esglaonades de maó en voladís. A l'interior s'hi conserva una escala de cargol.

L'estat de conservació exterior general que presenta la Torre Lluvià era molt deficient. Les cobertes estaven parcialment esfondrades i les obertures presentaven també un estat molt deficient de conservació. S'hi havien produït esfondraments puntuals en la façana posterior i s'hi havia detectat esquerdes i fissures importants possiblement per la manca de traves dels elements estructurals. L'edifici es trobava 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*, les actuacions del qual són a punt de finalitzar.



estat de l'edificació abans de la rehabilitació

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

4.3. Topografia

L'àmbit del Pla especial consta d'una topografia plana. De fet, 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.

4.4. Relació amb les lleres públiques

Tal com ja s'ha esmentat en apartats precedents, l'àmbit del Pla especial limita amb el traçat d'un torrent, per la qual cosa s'escau concretar la relació de la finca amb aquesta llera pública. D'acord amb el que indica l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, l'àmbit del Pla especial es situa fora de les àrees d'aqüífers classificats, segons el Decret 328/1988, d'11 d'octubre i dins de les zones declarades vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries, segons el Decret 283/1998, de 21 d'octubre i el decret 476/2004, de 28 de desembre, la qual cosa suposa la necessitat d'emprar bones pràctiques agràries en relació a la fertilització dels camps de conreu inclosos en l'àmbit del Pla especial.

D'altra banda, part de l'àmbit se situa en zona de policia de la llera pública corresponent al torrent que el limita pel nord. Qualsevol actuació en aquesta zona requerirà l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua.



imatge general de la situació de l'àmbit



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

4.5. Estructura de la propietat

L'àmbit del Pla especial, que integra els terrenys qualificats com a sistema d'equipaments. Equipament Ambientals i de lleure (clau E08), es correspon a una finca titularitat de l'Ajuntament de Manresa.

5. JUSTIFICACIÓ DE CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

El Pla especial urbanístic té per objectiu acomplir les determinacions del planejament vigent en relació al desenvolupament del sistema d'equipaments en sòl no urbanitzable. Així, la disposició addicional primera de la Modificació de Pla Pla d'equipaments fixa que

Disposició addicional primera

Per al desenvolupament del sistema d'equipaments en sòl no urbanitzable, s'atendrà a allò establert en els articles 47 i 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme, referents a actuacions urbanístiques d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en medi rural o que no siguin compatibles amb els usos urbans. En aquests casos caldrà tramitar un pla especial urbanístic d'iniciativa municipal. S'exceptuen d'aquesta condició els equipaments existents.

D'altra banda, els articles 47 i 48 del TRLU fixen que:

Article 47. Règim d'ús del sòl no urbanitzable

1. Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per aquesta Llei, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.
2. Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable.
3. Es permet, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51
 - a. *Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals* que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials
 - b. Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.
 - c. Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu
- 3bis Les construccions a què fa referència l'apartat 3 han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2, amb vista a destinar-les a *habitatge familiar, a un establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a un establiment de turisme rural, a activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració, a equipaments o a serveis comunitaris*. Tanmateix, per a poder-les destinar a establiment hotelier ha d'ésser previst expressament en dit catàleg, el qual pot establir un límit en el nombre de places. Les construccions a què fa referència l'apartat 3.b i c en cap cas es poden reconstruir i rehabilitar amb vista a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar. En tots els casos, els usos de les construccions a què fa referència aquest apartat han de ser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.
4. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:
 - a. *Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure*, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
 - b. Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
 - c. Les infraestructures d'accessibilitat.
 - d. Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.
5. L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat 4 ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet

d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.

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

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

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

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

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

7. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i comporta per a la persona propietària els deures següents:

a. Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui aplicable.

b. Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis, i cedir a l'administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.

c. Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions necessàries per donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.

d. Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.

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

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

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

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

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

b. Un estudi d'impacte paisatgístic.

c. Un estudi arqueològic i un informe del Departament competent en matèria de cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.

d. Un informe del Departament competent en matèria d'agricultura si no és comprès en un pla sectorial agrari.

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

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

g. Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

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

3. L'aprovació definitiva dels projectes d'actuacions específiques d'interès públic no incloses en un pla especial urbanístic és requisit per a poder tramitar les llicències o autoritzacions municipals relatives a l'actuació que tanmateix poden ser tramitades simultàniament condicionades sempre a l'aprovació del projecte. Això no obstant, es poden establir per reglament els supòsits en que, atesa l'escassa entitat de les obres o de la superfície de sòl afectada per l'actuació, no és exigible l'aprovació del projecte. En aquests supòsits, per a atorgar les llicències o autoritzacions municipals corresponents es requereix l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme que pertorqui.

6. OBJECTIUS I CRITERIS DEL PLA ESPECIAL

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, amb l'abast següent:

- 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
- Determinació de les possibilitats de nova edificació dins del recinte de l'equipament
- 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.

7. INFORME AMBIENTAL

La present modificació es proposa únicament per a la concreció de les possibilitats de desenvolupament d'un equipament definit pel Pla d'equipaments. D'acord amb la naturalesa del document, doncs, no s'escau formular nous objectius ambientals.

En qualsevol cas, la proposta d'ordenació s'ha plantejat en base als criteris i objectius mediambientals següents:

- Concreció dels usos de l'equipament Ambiental i de lleure amb a finalitat de possibilitar el desenvolupament de les objectius de la qualificació.
- Manteniment dels usos agrícoles de l'àmbit del Pla especial
- Limitació de les intervencions en el recinte qualificat com a equipament
- 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.

8. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Com ja s'ha explicat en apartats anteriors, 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 regula els usos i les intervencions possibles, tenint en compte la classificació com a sòl no urbanitzable dels terrenys. D'altra banda, el Pla especial determina una regulació específica per aquest equipament, considerant les seves especials característiques. En conseqüència, el Pla especial proposa la determinació d'una qualificació específica per aquest equipament *E08a Equipament ambiental i de lleure (Torre Lluvià)*

8.1. Determinacions relatives als usos i paràmetres d'edificació de l'equipament

La proposta d'usos per a l'àmbit qualificat d'equipament de la torre Lluvià es fixa d'acord amb els usos admesos per la Llei d'urbanisme en sistemes d'equipament situats en sòls no urbanitzables (activitats col·lectives dels usos següents: esportiu, cultural, educatiu en el lleure, esbarjo) i d'acord amb la nomenclatura d'usos del pla general vigent.

E08a Equipament ambiental i de lleure (Torre Lluvià)

L'ús d'aquest equipament està orientat a la gestió, difusió o promoció dels valors agrícoles, ambientals, patrimonials i paisatgístics de la zona.

Usos específics

- educatiu en el lleure
- cultural
- esportiu
- lleure
- agrícola

Usos admesos

- serveis públics i administratius

Usos complementaris

- aparcament
- restauració
- habitatge, restringit a la funció de guarda i custòdia de l'equipament

El Pla especial fixa el desenvolupament del sostre definit per la qualificació en l'edificació principal –inclosa en el catàleg de béns protegits– i que consta d'un sostre total de 775m² i determina que la resta de sostre se situï preferentment en les edificacions auxiliars existents amb una qualitat arquitectònica més remarcable. Els paràmetres de la qualificació permeten el manteniment de les construccions existents assenyalades.

8.2. Concreció de les qualificacions de la finca

El Pla especial qualifica la finca on s'emplaça l'equipament en dues subzones diferenciades Zona agrícola. Subzona a (clau 12a) i Zona agrícola. Subzona b (clau 12b). En la primera no s'hi admet cap nova construcció, tanques ni moviments de terres i s'hi estableix un perímetre màxim per a la millora del camí d'accés. En la segona, la proposta fixa la recuperació de la vegetació de ribera.

8.3. Altres determinacions

Finalment, el Pla especial incorpora, en l'àmbit d'influència del ferrocarril, les determinacions que sobre aquesta infraestructura fixen la Llei 39/2003, de 17 de novembre, del sector ferroviari (LSF) i el seu reglament (RSF) corresponent al Reial Decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del sector ferroviari. Així el plànols de proposta incorporen la zona de domini públic del ferrocarril –corresponent a una franja de vuit metres a cada banda de la plataforma del ferrocarril, mesurada des de l'aresta exterior de l'esplanació- la zona de protecció –corresponent a una franja de setanta metres mesurada des de l'aresta exterior de l'esplanació- i la línia d'edificació situada a cinquanta metres des d'aquesta mateixa

aresta. Els terrenys inclosos en les zones delimitades per aquestes línies estaran subjectes a les limitacions establertes en la LSF i el RSF.

9. TAULES DE DADES

	PLANEJAMENT VIGENT	PROPOSTA
Àmbit Pla especial urbanístic	75.626,97 m ²	75.626,97 m ²
Superfícies qualificacions		
clau 12	73.246,97 m ²	73.246,97 m ²
clau 12a		69.620,80 m ²
clau 12b		3.626,17 m ²
clau E08a	2.380,00 m ²	2.380,00 m ²
Paràmetres clau E08a		
Índex d'edificabilitat	0,4 m ² st/m ² s	0,4 m ² st/m ² s
Ocupació màxima	30%	30%
Sostre màxim	952 m ²	952 m ²
Sostre edificació principal	774 m ²	774 m ²

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

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
TORRE LLUVIÀ
text refós
N O R M A T I V A

Article 1. Condicions d'ordenació i edificació

Equipament ambiental i de lleure Torre Lluvià (clau E08a)

- 1. Sistema d'ordenació.** El sistema d'ordenació serà el de volumetria específica.
- 2. Ocupació màxima.** L'ocupació màxima de la superfície de la parcel·la és del 30%.
- 3. Edificabilitat.** L'índex d'edificabilitat neta és de $0,4 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$.
- 4. Disposició del sostre.** El sostre susceptible de desenvolupar-se en aquesta qualificació de sòl es disposarà dins de l'àmbit màxim definit i preferentment en les edificacions principal i auxiliars assenyalades en els plànols d'ordenació. En cas de determinar-se nous volums, s'hauran de preveure preferentment adossats al límit nord del recinte i la seva alçada total no podrà superar els 5,00metres des de la cota del pati.
- 5. Condicions dels sòls lliures d'edificació.** Els sòls lliures d'edificació s'hauran de tractar amb jardineria, arbrat o vegetació per tal d'assegurar-ne la integració a l'entorn agrícola en el qual s'inscriu la zona. No és permès el seu ús com a espai d'emmagatzemament a l'aire lliure de cap tipus d'element o matèria, a excepció de l'espai destinat a la dotació de places d'aparcament
- 6. Condicions d'integració.** L'ordenació de l'equipament haurà de mantenir, en qualsevol cas, el caràcter de recinte que caracteritza el conjunt edificat
- 7. Condicions d'ús.**
 - a. El règim d'usos d'aquesta qualificació de sòl és el següent
 - Usos específics
 - lleure
 - educatiu en el lleure
 - cultural, no compatible amb els usos urbans
 - esportiu, no compatible amb els usos urbans
 - agrícola
 - Usos admesos
 - serveis públics i administratius, no compatible amb els usos urbans
 - Usos complementaris
 - aparcament
 - restauració
 - habitatge, restringit a la funció de guarda i custòdia de l'equipament
 - b. L'ús educatiu en el lleure comprèn les cases de colònies, els albergs de joventut, les aules de natura, les granges-escola i similars
 - c. Els usos admesos només podran ocupar un 49% del sostre de la qualificació.
- 8. Regulació específica de l'ús d'aparcament.** D'acord amb l'article 157 del Pla general, s'estableix que s'ha de preveure una dotació de places d'aparcament a raó de 1 plaça cada 100 m^2 de sostre construït o fracció.
- 9. Integració ambiental.**
 - a. Contaminació acústica.

En la sol·licitud de la llicència d'obres s'haurà de justificar el compliment de la legislació vigent en matèria acústica –Llei 16/2002 de 28 de juny, de protecció de la contaminació acústica i Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos.
 - b. Contaminació lluminica

En la sol·licitud de la llicència d'obres s'haurà de justificar que la solució de l'enllumenat general del recinte s'ajusta al què preveu la Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i el Decret 82/2005, de 3 de maig, de reglament de desenvolupament.

10. **Condicions de sanejament.** Es preveurà en l'àmbit de l'equipament un sistema de depuració autònom. S'hauran de complir els criteris establerts a la Instrucció Tècnica Aplicable al sanejament Autònom, aprovada pel Consell d'Administració de l'Agència catalana de l'Aigua el 20 de novembre del 2008.
11. **Incidència en l'entorn.** El desenvolupament dels terrenys garantirà la no afectació de les zones agràries contigües.
12. **Estalvi i ús eficient i racional de l'aigua.** El desenvolupament de l'equipament preveurà la incorporació de sistemes de reutilització d'aigua.

Article 2. Condicions d'ordenació. Zona agrícola. Subzona a (clau 12a)

1. **Definició.** Comprèn aquells terrenys de l'àmbit del Pla especial destinats a l'ús agrícola en els quals cal preservar els valors paisatgístics i agrícoles així com la seva continuïtat visual amb la resta de la plana de conreus on s'inscriu.
2. **Regulació general.** Amb caràcter general són d'aplicació les determinacions de la zona agrícola del Pla general (clau 12)
3. **Ordenació de l'espai.** L'actuació en l'equipament haurà de recuperar l'avinguda arbrada que formalitza el seu accés i podrà determinar la recuperació dels itineraris arbrats de la finca que s'indiquen en els plànols d'ordenació. D'altra banda, l'ordenació haurà de remarcar la connexió a peu amb la Torre de l'aigua.
4. **Edificacions.** No s'hi admet la implantació d'edificacions i construccions, ni d'instal·lacions que no siguin soterrades.
5. **Accessos.** S'estableix un perímetre màxim per a la millora del camí d'accés, que resta indicat en els plànols d'ordenació. La concreció d'aquesta millora s'haurà de justificar a partir d'un estudi d'integració paisatgística. En qualsevol cas, en l'actuació en aquest àmbit caldrà que garanteixi la recuperació i protecció de l'avinguda arbrada existent d'accés al recinte de la torre Lluvià.
6. **Moviments de terres.** No s'admeten aquells moviments de terres que generin murs o talussos. Se n'exceptua l'àmbit delimitat com a perímetre per a la millora del camí d'accés sempre que la integració paisatgística dels accessos així ho requereixi.
7. **Tanques.** Només s'hi admetran tanques mínimes, de delimitació del bestiar, que no comportin impacte paisatgístic i que assegurin la continuïtat visual entre les diferents finques i porcions agrícoles.
8. **Murs existents.** Caldrà preservar els murs de pedra seca existents als límits de la finca.
9. **Xarxes de servei.** Es fixa com a objectiu que, progressivament, es puguin anar minimitzant o reduint les xarxes aèries existents en l'àmbit. Les noves esteses de servei que es justifiqui que cal executar hauran de ser soterrades. El seu traçat es fixarà seguint els camins i garantint la seva nul·la incidència en el paisatge. Les intervencions que reuneixin aquestes condicions i no afectin les zones d'interès a les que fa referència l'article 53 del D.305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme no estaran sotmeses a l'aprovació del projecte que regula l'article 48.1 del DL. 1/2010 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
10. **Limitacions a la propietat.** Els plànols d'ordenació del Pla especial indiquen la zona de protecció del ferrocarril i la línia límit d'edificació, amb l'objecte de determinar els àmbits que estaran subjectes a les limitacions que estableixen la Llei 39/2003, de 17 de novembre, del sector ferroviari (LSF) i el Reial Decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del sector ferroviari (RSF).

Article 3. Condicions d'ordenació. Zona agrícola. Subzona b (clau 12b)

- 1. Definició.** Comprèn aquells terrenys de l'àmbit del Pla especial vinculats als torrents on es preveu la recuperació de la vegetació de ribera.
- 2. Ús admès.** La qualificació té per objectiu el desenvolupament de vegetació de ribera associada a la torrentera limítrof. Només s'admeten aquells usos previstos a la Zona agrícola (clau 12) que siguin compatibles amb aquest objectiu i que no suposin instal·lacions fixes de cap tipus.
- 3. Edificacions.** No s'hi admet la implantació d'edificacions i construccions, ni tan sols soterrades. En cas d'instal·lacions, caldrà necessàriament que siguin soterrades.
- 4. Moviments de terres.** No s'admeten aquells moviments de terres que generin nous murs o talussos.
- 5. Tanques.** No se n'hi admeten.
- 6. Xarxes de servei.** Es fixa com a objectiu que, progressivament, es puguin anar minimitzant o reduint les xarxes aèries existents en l'àmbit.
- 7. Torre de l'aigua.** Dins d'aquesta subclau hi ha emplaçada l'antiga torre-molí modernista per al bombament de l'aigua de la finca de la torre Lluvià. Es protegeix aquest element arquitectònic.
- 8. Limitacions a la propietat.** Els plànols d'ordenació del Pla especial indiquen la zona de protecció del ferrocarril i la línia límit d'edificació, amb l'objecte de determinar els àmbits que estaran subjectes a les limitacions que estableixen la Llei 39/2003, de 17 de novembre, del sector ferroviari (LSF) i el Reial Decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del sector ferroviari (RSF)
- 9. Afecció a lleres públiques.** Caldrà respectar la zona de servitud en relació al torrent que formalitza el límit nord de l'àmbit del Pla, de 5,00metres d'amplada, prevista a l'article 6 del text refós de la Llei d'aigües, que haurà de quedar practicable en tot moment. No es podrà col·locar cap estructura que no respecti o interrompi aquesta zona de servitud, comptant l'amplada d'aquesta franja a partir de l'extrem superior del talús natural que conformen cadascun dels marges que delimiten el llit de la llera. D'altra banda, queda prohibit acumular residus sòlids, runes o substàncies, sigui quina sigui la seva naturalesa i el lloc on es dipositiu, que constitueixin o puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o de degradació del seu entorn. De la mateixa manera, queda prohibit efectuar accions sobre el medi físic o biològic afecte a l'aigua, que constitueixin o puguin constituir una degradació del mateix.

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

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
TORRE LLUVIÀ
text refós
PLA D'ETAPES

En compliment del que determina l'article 99.1.b del text refós de la Llei d'urbanisme, s'escau indicar que, tal i com s'ha exposat en el document, el desenvolupament de les determinacions de la present modificació correspondrà a l'ajuntament. En aquests moments, s'ha portat a terme una primera etapa consistent en la rehabilitació de l'edifici principal amb la finalitat de destinar-lo a Centre d'interpretació de l'Anella verda, actuació que s'ha portat a terme amb el finançament de la convocatòria Feder del 2012

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

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
TORRE LLUVIÀ
text refós
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Les determinacions del present document no suposen nou espai públic, sinó que fixen les condicions de desenvolupament d'un equipament prèviament definit per la modificació de Pla *Pla d'equipaments*.

El desenvolupament comporta la rehabilitació i la posada en funcionament de les edificacions existents incloses en el Catàleg de béns protegits del municipi, així com l'adequació del recinte. Dels tres elements inclosos en el Pla especial de protecció, s'ha portat a terme la rehabilitació de l'element principal –corresponent a l'edificació residencial- Aquesta actuació, amb un import total de 825.000€, s'ha realitzat amb finançament de la convocatòria Feder 2012.

La previsió de la inversió total necessària per a posar en funcionament l'equipament mediambiental i de lleure de la Torre Lluvià és la que es descriu a la taula següent, en la qual es diferencia la inversió executada de la encara pendent.

Adequació Torre Lluvià com a equipament mediambiental i de lleure						
Rehabilitació edifici principal	774	m ²	1.065	€/m ²	824.310	€
Rehabilitació altres edificis	178	m ²	1.065	€/m ²	189.570	€
Equipament i posada en funcionament edifici principal	774	m ²	500	€/m ²	387.000	€
Equipament i posada en funcionament altres edificis	178	m ²	500	€/m ²	89.000	€
Adequació espais lliures recinte	1.450	m ²	150	€/m ²	217.500	€
Adequació accessos					60.000	€
Total inversió					1.767.380	€
Inversió executada					824.310	€
Inversió pendent					943.070	€

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

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
TORRE LLUVIÀ
text refós
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



accès principal al recinte



accès posterior al recinte



edificacions auxiliars banda nord





edificació protegida accés posterior



accés lateral i bassa





entorn del recinte de la torre lluvia





característiques del camí d'accés



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
TORRE LLUVIÀ
text refós
DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA

TORRE D'EN LLUVIÀ

RR010

Altres denominacions

LOCALITZACIÓ

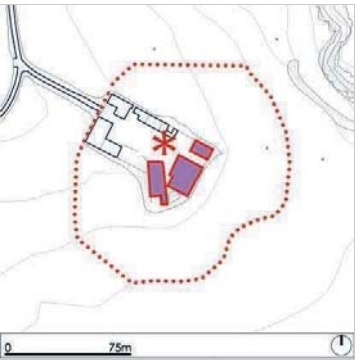
Àmbit zonal 11. Ambients, conjunts o elements protegits en Sòl No Urbanitzable Codi INE 081136 (SNU)

Adreça/es Camí de Rajadell, a 1700 m del Cementiri Municipal. Trecall a 500 m n^o direcció sud

Coordenades UTM x = 399399 Identificació al plànol 5 Delimitació bé — y = 4620195 Grafisme categoria * Entorn protecció

DADES CADASTRALS Referència cadastral 08112A001000670000QL

Il·la/Pol. 001 Parcel·la 00067 Titularitat Privada



Plànol de localització



Fotografia del bé

REGULACIÓ VIGENT

Instrument Pla General de Manresa
Classificació SNU (Sòl no urbanitzable)
Qualificació 12. AGRÍCOLA;

CATALOGACIÓ EXISTENT

Categoria BPU
Procedència Inventari Ajuntament de Manresa
Nº inventari B.05
Nº reg/cat
Data 23/01/1985
Altres

DESCRIPCIÓ DEL BÉ

Estil i Època Modernisme (amb elements historicistes); XIX Final
Cronologia 1896
Autoria Ignasi Oms i Ponsa, arquitecte
Context Entorn rural en una zona d'alt valor paisatgístic amb una magnífica panoràmica de les muntanyes de Montserrat.
Tipologia/Elements Edifici senyorial de caràcter residencial-rural, voltat de conreus. De planta basilical, amb tres cossos de façana, el central més elevat i cobert a dues aigües. Sobre el carener s'aixecava una torre vuitanada de línies neobarroques de la que no en queda res. Destacava també la torre de l'aigua, aïllada, feta de totxo vist, avui també desapareguda.

TIPOLOGIA

Arquitectura residencial rural

CATALOGACIÓ PROPOSADA

Tipus de bé Patrimoni arquitectònic
Classificació Edificis
Categoria BCIL
Nº catàleg
Nivell prot. Integral
Altres prot.

TORRE D'EN LLUVIÀ

RR010

Degut a la manca de manteniment l'edifici està molt malmès i resta abandonat des de fa anys.

Ús actual Abandonat
Ús original/altres Casa senyorial

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Exterior Molt dolent
Façanes Deficient
Cobertes Molt dolent. Parcialment esfondrades
Obertures Deficient
Jardins/entorn Abandonat
Interior Molt dolent
Entorn de protecció Format per camps de conreu que es troben en explotació i, per tant, mantinguts. L'element apareix isolat en el paisatge com un referent històric que cal preservar en tots els seus valors: paisatgístics, arquitectònics (tipològics-coompositius) i socials (memòria)
Situació de risc Altres riscos: possible enrunament per manca de manteniment;

CATALOGACIÓ

Elements Es protegeix tot l'edifici, tant l'interior com l'exterior, així com les construccions auxiliars. L'estat del bé no exigeix la necessària rehabilitació del mateix i l'adequació al nou ús d'acord amb un programa adequat que no malmeti els valors inherents. Per les característiques d'aquest immoble i pel seu estat actual, qualsevol projecte d'intervenció que es desenvolupi, haurà de ser tutelat per l'Ajuntament de Manresa.
Entorn protecció Actuacions adequades d'acord amb els valors paisatgístics i patrimonials que representa la posició d'aquest bé i el seu propi entorn en el paisatge. L'entorn no podrà malmetre les visuals que disposa l'element arquitectònic. Altrament l'immoble haurà de mantenir la seva integració amb el paisatge que l'envolta i els elements que limiten la finca.
Raons d'incorporació al catàleg Queda justificada la incorporació del bé en el catàleg donada la seva importància històrica, artística i qualitat paisatgística en la relació del bé i el seu entorn. Valors que són referents d'una determinada posició territorial, singular i exclusiva.

REGULACIÓ DE LES INTERVENCIONS

Tipus d'intervenció Obres de manteniment i conservació, consolidació o reforma, d'acord amb el PGM
Exterior Cal adequació
Façanes Cal adequació. Refer els emmarcaments deteriorats.
Cobertes Cal adequació
Obertures Cal adequació. Substitució de les fusteries originals per altres de fusta i amb la mateixa estructura compositiva, incloses les persianes de llibret.
Jardins / entorn Cal adequació
Interior Cal adequació
Entorn de protecció No es permet l'enderroc ni cap intervenció que desfiguri o malmeti la imatge del bé protegit i els seus elements originals com a referents d'aquesta arquitectura i de la integració en la visió paisatgística.
Altres intervencions L'adequació a les normatives sectorials relatives específicament en el camp de la seguretat (evacuació) i accessibilitat, es resoldran de la manera més compatible amb els valors acreditats del bé catalogat.
Usos permesos Els que determina el Pla General de Manresa

TORRE D'EN LLUVIÀ

RR010

Bibliografia - LACUESTA CONTRERAS, Raquel; "Ignasi Oms i Ponsa, Arquitecte" COAC, 2009

Observacions

Data de redacció: 1/7/2010

TORRE D'EN LLUVIÀ

RR010



Ortofoto de la zona
Bing Maps



Fotografia històrica 1981
Raquel Lacuesta



Fotografia històrica 1981
Raquel Lacuesta



Fotografia històrica 1981
Raquel Lacuesta

element: **c-005** plànol 2.03

Torre Lluvià Planes de la Torre Lluvià



DADES URBANÍSTIQUES

qualificació	Zona agrícola (clau 12)
altres	Inclòs en la relació d'edificacions residencials en sòl no urbanitzable del Pla General. Inventariat amb el número B.5 del catàleg d'edificis amb valor històric o arquitectònic.

DADES EDIFICACIÓ PRINCIPAL

Edificació de caràcter senyorial en mal estat de conservació. Volum de PB+2, coberta a quatre aigües amb torre central i façanes estucades.

	edat estimada (anys)	conservació
	< 50 ☐	bo ☐
	entre 50 i 100 ☒	regular ☐
	> 100 ☐	dolent ☒
	superfície sòl (m2)	superfície sostre (m2)
	< 100 ☐	< 100 ☐
	entre 100 i 250 ☐	entre 100 i 200 ☐
	> 250 ☒	> 200 ☒

DADES FINCA

construccions auxiliars	superfície (m2) auxiliars	conservació auxiliars	conservació finca
Si ☒	< 100 ☐	bo ☐	bo ☐
No ☐	entre 100 i 250 ☐	regular ☐	regular ☐
	> 250 ☒	dolent ☒	dolent ☒

USOS ACTUALS

habitatge	agrícola/ramader	turisme rural	altres
deshabitat ☒	☐	lleure ☐	hotel ☐

ALTRES ASPECTES

Antiga edificació senyorial emplaçada en un punt dominant del territori respecte la plana de Manresa. Té destacada presència des de bona part del territori de l'entorn. No s'hi ha fet cap manteniment i el torreó, la coberta posterior i la façana oest es troben parcialment destruïts.

VALORS (s/. DL. 1/2005)

històric	☒	arquitectònic	☒	ambiental	☐	paisatgístic	☒	social	☐	cap	☐
----------	-------------------------------------	---------------	-------------------------------------	-----------	--------------------------	--------------	-------------------------------------	--------	--------------------------	-----	--------------------------

Es tracta d'un edifici d'alt valor arquitectònic, pel que fa a la seva tipologia, estil arquitectònic i edat. El seu emplaçament i característiques arquitectòniques tenen tal valor que permeten identificar el territori que l'envolta. El reconeixement i la percepció de l'entorn en que es troba emplaçat va vinculat necessàriament a l'existència de l'edificació; i la seva absència implicaria la pèrdua de valors del paisatge del que forma part.

PROPOSTA

Usos admesos:

Habitatge familiar, Restauració en sòl rústic, Establiment de turisme rural, Activitats d'educació en el lleure i Artesanal en el medi rural, d'acord a les definicions de l'article 12 de la normativa del Pla Especial.

Condicions d'edificació i ordenació:

L'edifici es reconstruirà d'acord amb el fixat al catàleg d'edificis amb valor històric o arquitectònic de Manresa i amb la documentació específica prevista a l'article 9 de la normativa del Pla Especial. Per la resta d'aspectes serà d'aplicació l'article 14 de la normativa del Pla Especial, apartats a) i b).

Condicions dels accessos i l'entorn:

Cal mantenir i/o restituir l'arbrat del camí d'accés posterior i de l'interior del pati. Per la resta d'aspectes serà d'aplicació l'article 14 de la normativa del Pla Especial, apartat c).

Condicions d'infraestructures de servei:

Les de l'article 14 de la normativa del Pla Especial, apartat d).

ALTRES IMATGES

