

MEMÒRIA
NORMATIVA
LLISTAT ELEMENTS
ANNEXOS
DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

**MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA ESPECIAL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS
TEXT REFÓS**

AJUNTAMENT DE MANRESA
SETEMBRE DEL 2013

PLA PES 1104

MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA ESPECIAL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS
MEMÒRIA

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. Objecte

El municipi Manresa té una superfície de 4.100 hectàrees de les quals més de 3.100 (un 75% del total) estan classificades com a sòl no urbanitzable. El seu emplaçament en la cruïlla de dues importants infraestructures viàries de caràcter territorial com són l'eix del Llobregat i l'eix transversal han reforçat la seva centralitat respecte bona part del país, essent un referent obligat de la Catalunya central. El creixement de l'activitat econòmica i productiva ha estat inevitable i ha anat acompanyat de l'extensió dels teixits urbans i l'ocupació d'activitats no pròpies d'una part respectable dels sòls rurals dels municipis que constitueixen el conegut com a "Pla de Bages".

Malgrat l'anterior, en el cas de Manresa és de destacar la presència d'un gran nombre d'edificacions al sòl no urbanitzable, en bona part localitzades a les zones de regadiu amb valors de producció agrícola importants, que actualment estan ocupades i es destinen a l'activitat agrícola i/o ramadera. Aquestes edificacions tenen, alhora i sobretot en zones menys denses, una clara funció de salvaguarda i custòdia del territori que en molts casos garanteixen la conservació del caire natural o rural d'extenses àrees.

Per altra banda, el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en el seu article 47 "*Règim d'ús del sòl no urbanitzable*", determina que és permès reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per certes raons; sempre que hagin estat incloses pel planejament urbanístic en un catàleg específic que en permeti la seva reconstrucció o rehabilitació i en justifiqui les raons de la seva preservació.

D'altra banda, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme regula, en el seu article 55, la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals d'acord amb el previst per la Llei d'urbanisme a aquests efectes, i en desenvolupa algun aspecte referent als usos i a les condicions de reconstrucció o rehabilitació.

Per tant, el catàleg de masies i cases rurals es planteja com l'oportunitat perquè el sòl no urbanitzable de Manresa reforci les funcions socials i naturals que se li atribueixin i alhora posi una mica d'ordre a l'actual escampada generalitzada d'edificis.

L'objecte del present pla especial urbanístic és la identificació de les masies i les cases rurals del terme municipal de Manresa susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, i la regulació de les seves condicions d'edificació i ús. També té com a objecte identificar i inventariar la resta d'edificis d'habitatge existents al sòl no urbanitzable.

1.2. Àmbit

L'àmbit del present pla especial comprèn tot el sòl no urbanitzable del terme municipal de Manresa, amb una superfície aproximada de 3.113 Ha.

1.3. Planejament vigent

El planejament vigent és el Pla General d'Ordenació Urbana de Manresa aprovat definitivament el 23 de maig de 1997 pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

En posterioritat s'han tramitat diverses modificacions puntuals del pla general entre les que cal destacar la de precisió de les determinacions del sòl no urbanitzable en les zones agrícoles (claus 11, 12 i 13) de l'any 2.004.

El Pla General, en el seu títol novè regula el sòl no urbanitzable mitjançant els seus capítols primer (disposicions generals del sòl no urbanitzable), segon (regulació del sòl no urbanitzable) i tercer (regulació específica de les zones de sòl no urbanitzable).

En el primer capítol defineix el concepte de sòl no urbanitzable, les seves finalitats i el seu règim jurídic, i el qualifica en quatre zones: de reserva ecològica i protecció forestal (clau 10), de protecció agrícola (clau 11), agrícola (12) i de nuclis rurals (clau 13). En el segon capítol en fixa, entre d'altres, el seu desenvolupament, els usos incompatibles, el concepte de nucli de població i les condicions de certes edificacions especials. En el tercer capítol es regulen les condicions específiques de cada una de les qualificacions de zona. De cada una de les zones es defineixen les seves característiques, se'n regulen les condicions d'ús i se'n preveu el seu desenvolupament mitjançant planejament especial. En les zones en que s'admet algun tipus d'edificació se'n regulen les condicions.

Pel que fa a les quatre qualificacions zonals previstes, les seves característiques estan clarament definides en aquest tercer capítol i es reconeixen fàcilment en el territori municipal:

La zona de reserva ecològica (clau 10) comprèn aquells sòls que integren els espais d'interès natural més remarcable del territori i es troben emplaçats majoritàriament al perímetre del terme municipal. Inclou les principals àrees boscoses del municipi en el límit amb els termes de Rajadell, Sant Salvador de Guardiola, Castellgalí i el Pont de Vilomara. També inclou els espais pròxims a la riera de Rajadell des del límit del terme fins a la confluència amb el riu Cardener. En aquests sòls no s'admet cap tipus d'activitat a excepció de la conservació, regeneració i millora dels seus valors intrínsecs, admetent-se únicament els usos ecològic-paisatgístic, agrícola, forestal i de lleure.

La zona de protecció agrícola (clau 11) comprèn aquells sòls que s'han de conservar per garantir la continuïtat i millora dels valors agrícoles existents. Inclou les dues grans zones d'horta del municipi: la unitat Viladordis/el Guix i la del Poal/la Coma. En aquests sòls s'hi admeten, amb certes condicions, els usos agrícola, habitatge unifamiliar rural, lleure, ramader i hotelier en modalitat de turisme rural. Es permeten construccions vinculades als usos anteriors i també les auxiliars a l'ús agrícola, de protecció del conreu i les barraques d'ús agrícola.

La zona de nucli rural (clau 13) és la que comprèn els sòls coneguts com el Raval de les Farreres i el seu entorn pròxim, caracteritzats per l'existència d'edificis destinats a habitatge rural formant una agrupació al llarg d'un camí rural sense arribar a definir un nucli compacte. En aquests sòls s'hi admeten, amb condicions, els usos agrícola, habitatge unifamiliar rural, restauració, educatiu, cultural, associatiu, de lleure i puntualment el ramader. Es permeten les construccions auxiliars a l'ús agrícola i les destinades a habitatges unifamiliars rurals.

La zona agrícola (clau 12) és la que comprèn aquells sòls amb predomini de cultius de secà que cal preservar en el seu destí agrari. Comprendria tots aquells sòls no inclosos en les anterior claus i es troben dispersos pel terme

municipal. Per la seva dimensió cal destacar les de les planes de Santa Caterina, de l'Oller i el Monistrolà, del Suanya i la Torre Lluvià, del Masot, del Grau i de Viladordis. S'hi admeten, amb condicions, els usos agrícola, habitatge unifamiliar rural, ramader, restauració, educatiu, cultural, associatiu, de lleure i esportiu. També s'hi permeten les construccions auxiliars a l'ús agrícola, les destinades a granges, els habitatges unifamiliars rurals i les destinades a l'ús hotelier amb modalitat de turisme rural.

El pla general també incorpora en els seus annexes un llistat d'edificacions en sòl no urbanitzable en les que s'autoritzen l'ús d'habitatge i determinades obres. Malauradament, aquest llistat no va acompanyat de cap plànol ni altra documentació gràfica o escrita, i la seva aplicació i interpretació es fa força difícil.

Finalment, en data 18 d'abril de 2011 es va aprovar provisionalment el Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, geològic i paisatgístic de Manresa, que actualitza l'anterior document de protecció del patrimoni i incorpora un seguit d'edificis del sòl no urbanitzable amb valor patrimonial que ha suposat la nova inclusió en el Catàleg de masies i cases rurals d'un nou element, previst en el document anterior en l'annex 2.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1. Objectius

El present document té com a objectiu seleccionar aquells edificis d'habitatge en el sòl no urbanitzable que tinguin algun dels valors previstos a la Llei d'urbanisme i regular-ne les seves condicions d'edificació.

2.2. Conveniència de la redacció i tramitació del pla especial i catàleg de masies i cases rurals.

Com s'ha esmentat amb anterioritat, la realitat física del sòl no urbanitzable del terme municipal de Manresa està en una situació de fràgil equilibri degut a la gran quantitat d'edificacions que hi ha escampades per tot el territori. Aquesta fragilitat ve agreujada per la proximitat amb el nucli urbà de la pròpia ciutat i d'alguns municipis veïns com Santpedor, Sant Joan de Vilatorrada, Sant Salvador de Guardiola o Castellgalí, i el creuament d'importants vies de comunicació rodada de les comarques centrals del país.

Malgrat això, la presència de zones agrícoles amb important valor productiu i d'altres zones amb valor paisatgístic i natural justifica la conveniència de regular aquest territori per conservar-ne, en el possible, les funcions socials i ambientals que té.

2.3. Procedència del pla especial urbanístic i catàleg de masies i cases rurals.

La necessitat de donar compliment a les determinacions sobre el sòl no urbanitzable del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme –i la seva modificació per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme - i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme sobre la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals fa imprescindible la redacció d'un pla especial que contingui el catàleg d'aquestes construccions.

Així, el DL 1/2010 –i la seva modificació per la Llei 3/2012- en el seu article 47.3 autoritza reconstruir i rehabilitar les masies rurals que calgui preservar i recuperar per certes raons, sempre que hagin estat incloses pel planejament urbanístic en un catàleg específic; i en el seu article 50 estableix les condicions d'aquest catàleg. El D 305/2006, per la seva banda, regula en el seu l'article 55, la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals d'acord amb el previst per la Llei d'urbanisme a aquests efectes, i en desenvolupa algun aspecte referent als usos i a les condicions de reconstrucció o rehabilitació. Vist l'anterior, procedeix la tramitació d'aquest pla especial urbanístic i catàleg de masies i cases rurals que selecciona edificis d'habitatge en el sòl no urbanitzable i, en funció dels seus valors, en regula les seves condicions d'edificació.

2.4. Aspectes previs

Aquest pla especial i catàleg s'ha d'entendre en positiu: a partir de la possibilitat que ofereix la legislació urbanística d'ordenar i regular (i també regularitzar) algunes construccions ja existents en el sòl no urbanitzable, la inclusió d'un edifici d'habitatge en el present document pot facilitar no només que no acabi enrunant-se sinó que inclús es pugui consolidar i ocupar amb noves activitats. Així, el reconeixement dels valors intrínsecs de certs elements, amb independència del fixat pel planejament urbanístic municipal, ha de permetre regularitzar una part no menyspreable del parc d'habitatges existents en el rodal de Manresa que, sense aquest mecanisme, estaria condemnada a la seva desaparició (i amb ella la d'alguns valors ambientals propis del rodal que el mateix planejament general pretén conservar).

Per tant el catàleg acaba incloent alguns elements que estarien en disconformitat amb el planejament general vigent i en regularà les actuacions que s'hi podran dur a terme; per contra, els elements no inclosos (pel fet que no compten amb cap dels valors previstos per la llei) seguiran en la mateixa situació que ja tenen en l'actualitat, essent admissibles o no en funció de la regulació prevista en les claus urbanístiques del pla general. D'aquesta manera s'evita afectar negativament cap dels d'habitatge existents, ja que tots aquells que eren legals o legalitzables seguiran essent-ho, una part dels que no ho eren passaran a ser-ho mitjançant el catàleg i la resta seguiran amb les mateixes condicions que en l'actualitat.

2.5. Descripció i justificació de la proposta

El DL 1/2010 –i la seva modificació per la Llei 3/2012- estableix que les raons per incloure un edifici en el catàleg de masies i cases rurals s'han de fonamentar en els seus valors arquitectònics, històrics, mediambientals, paisatgístics o socials. El text legislatiu, però, no detalla què s'entén per cada un d'aquests valors i obliga a justificar en el propi catàleg les raons que en determinen la preservació i recuperació dels edificis inclosos.

D'acord amb l'anterior, el present document descriu i justifica l'existència dels valors previstos per la llei segons les següents definicions:

- S'entén que un edifici té valor arquitectònic quan el seu conjunt o algun dels seus elements arquitectònics, formals o constructius és de destacar en relació amb el moment de la seva construcció. Així, la tipologia, el sistema estructural, l'estil, la volumetria o la seva ornamentació poden justificar-ne la seva singularitat i per tant la necessitat de preservació. En bona part dels casos aquest valor ja havia estat reconegut pel Catàleg i Pla Especial del Patrimoni Històric-Arquitectònic i Ambiental de Manresa, però s'han detectat alguns edificis de tipologies rurals específics de l'entorn de Manresa que, malgrat no tenir suficient entitat com per ser incorporats a l'esmentat catàleg patrimonial, sí que s'ha volgut singularitzar i explicitar-ne el seu valor en el present document. En aquest grup hi ha des d'alguna petita masia fins a algun edifici d'habitatge col·lectiu vinculat a la vida rural.
- S'entén que un edifici té valor històric quan s'hi detecten elements que evidencien o permeten deduir que és anterior a l'explosió i expansió urbana de mitjans del segle passat, i han mantingut el vincle amb l'activitat agrícola i la vida rural. En aquest grup hi haurà bàsicament els edificis d'habitatge provinents del món rural de la primera meitat del segle XX i que, com a referent del moment històric en que van ser construïts, no es poden deixar perdre. La dada objectiva d'aquest valor partirà de la constatació de l'existència al plànol cadastral del terme municipal de Manresa de l'any 1952.
- S'entén que un edifici té valor mediambiental quan la seva preservació permet garantir les condicions ambientals del seu entorn pròxim i del rodal en general. Així, entenent el valor ambiental en un sentit ampli, la proposta d'inclusió dels habitatges vinculats a explotacions agràries es planteja per assegurar la preservació d'unes determinades activitats, territoris i paisatges que cada vegada és més difícil de trobar i mantenir en els rodals de les conurbacions urbanes; sense oblidar la riquesa ambiental i natural que aporten al conjunt de la societat. Per altra banda, la fixació de població en el territori, no com a visitant o usuari temporal sinó com a directament i permanentment dependent d'ell, permet garantir una tasca de vigilància i manteniment que per altres bandes la societat també està exigint.
- S'entén que un edifici té valor paisatgístic quan la seva presència en el paisatge esdevé un referent imprescindible per reconèixer aquest en el seu conjunt. Inclou aquells edificis que per la seva localització o característiques formals i tipològiques estan relacionats amb una determinada percepció d'un territori. Aquests edificis, finalment acaben afegint valor al paisatge del que formen part de manera indissociable i la seva desaparició seria una pèrdua, no únicament

per la seva singularitat sinó sobretot pel conjunt que configura amb el seu entorn.

- S'entén que un edifici té valor social quan està vinculat a alguna funció o activitat que la societat necessita i el seu emplaçament en el rodal esdevé imprescindible. En aquest grup hi trobaríem des d'habitatges vinculats a explotacions ramaderes fins a activitats d'educació en el lleure. Pel que fa a les granges, i mentre la ramaderia segueixi essent necessària per a la societat, la normativa de salubritat dels cascs urbans fa impossible que es puguin situar en cap altre lloc que no sigui allunyat de la població i per tant s'han d'acabar emplaçant necessàriament en el sòl no urbanitzable. Pel que fa a les altres tipologies d'activitats en uns casos la relació amb la natura és imprescindible (p.e: l'educació en el lleure) i en d'altres els resultats obtinguts s'han demostrat millors que en d'altres emplaçaments més "durs" (p.e: els centres de formació o treball per a disminuïts físics o psíquics...)

Havent definit els valors, el procés de selecció ha tingut en compte un seguit de criteris que permeten entendre i donar coherència a la presència al catàleg de determinats elements en front d'altres.

1. Tots els edificis d'habitatge de l'àmbit inclosos al Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, geològic i paisatgístic de Manresa han estat inclosos al present catàleg de masies i habitatges rurals, pels seus valors històrics i arquitectònics.
2. Els habitatges detectats com a tals en el plànol cadastral del municipi de Manresa de l'any 1.952 que no han perdut la seva funció agrícola, han estat inclosos al present catàleg de masies i habitatges rurals, pel seu valor històric.
3. Tots els habitatges posteriors a l'esmentada data (any 1952) amb tipologia d'habitatge rural, en contrast amb tipologies d'unihabitatge o plurihabitatge aïllat de caràcter urbà o semi-urbà, que tinguin algun dels valors previstos per la llei (d'acord amb les definicions de la present memòria) també s'han inclòs al present catàleg de masies i habitatges rurals. Malgrat això, aquells edificis que únicament tenen valor ambiental i/o social s'han diferenciat en un subgrup "a" en que la seva inclusió al catàleg vindrà condicionada a la continuïtat efectiva de l'activitat agrícola o ramadera que els hi confereix l'esmentat valor.
4. La resta d'habitatges històricament recents que, o perquè no es poden considerar tipològicament habitatges rurals ja que són unihabitatges o plurihabitatges aïllats de caràcter urbà o semi-urbà; o perquè no tenen cap dels valors previstos per la llei (d'acord amb les definicions de la present memòria) no s'han pogut incloure al present catàleg de masies i habitatges rurals.

Finalment, el present projecte recull en una fitxa individualitzada tots i cada un dels elements que s'incorporen al catàleg. Aquesta fitxa s'ha dissenyat de tal manera que, alhora que permeti una fàcil identificació i localització, permeti una correcta gestió posterior.

La fitxa dels elements catalogats s'estructura en tres parts: una primera d'identificació, descripció i valoració de les principals característiques de l'element, una segona pròpiament reguladora o normativa i una tercera annexa amb informació gràfica complementària.

La part informativa està estructurada en tres apartats:

- a) la informació identificativa que inclou un codi de numeració elaborat a l'efecte d'identificar els elements i situar-los damunt dels plànols generals, la toponímia de l'emplaçament (quan es coneix), una planta a escala 1/5000 de l'edifici i el seu entorn i una fotografia que permeti identificar-lo;
- b) la informació descriptiva que inclou les dades urbanístiques més rellevants, una descripció general i un croquis de l'edifici d'habitatge amb algunes

- dades complementàries, un grup de dades de les edificacions auxiliars i la finca, i els usos actuals;
- c) la informació de valoració que inclou un grup de caselles en que s'indica la presència o no d'algun dels valors previstos per la legislació d'acord als criteris exposats anteriorment i la justificació individualitzada.

La part reguladora incorpora les condicions específiques de cada element, en el cas que hi hagi algun aspecte singular que calgui regular complementàriament a la normativa general. La part annexa incorpora diverses imatges dels edificis per millorar-ne la informació i comprensió, sempre que hagi estat possible obtenir-les.

2.6. Adequació a les determinacions de la legislació vigent

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en el seu article 47 "*Règim d'ús del sòl no urbanitzable*", determina que és permès reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per unes raons concretes; sempre que hagin estat incloses pel planejament urbanístic en un catàleg específic que en permeti la seva reconstrucció o rehabilitació i en justifiqui les raons de la seva preservació.

El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme regula, en el seu l'article 55, la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals d'acord amb el previst per la llei d'urbanisme i en desenvolupa algun aspecte referent als usos i a les condicions de reconstrucció o rehabilitació.

El present document identifica les masies i cases rurals del terme municipal de Manresa susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, i en regula les seves condicions d'edificació i ús, adequant-se a allò regulat pel DL 1/2010 –i la seva modificació per la Llei 3/2012- i el D 305/2006.

Manresa, setembre del 2013
Per l'equip redactor

Àngels Mas Pintó
arquitecta

MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA ESPECIAL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS
NORMATIVA

Disposicions generals

Article 1 Objecte

El present pla especial urbanístic constitueix l'instrument de planejament derivat que, de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística vigent, inventaria els edificis d'habitatge del sòl no urbanitzable de Manresa, identifica les masies i les cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació i n'estableix les condicions reguladores d'edificació i ús.

Article 2 Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aquest pla especial urbanístic comprèn tot el sòl no urbanitzable del terme municipal de Manresa.

Article 3 Conveniència i oportunitat

Aquest pla especial urbanístic es justifica en la necessitat del municipi d'identificar en un catàleg específic les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, per tal d'evitar la tendència a la proliferació indiscriminada i la consolidació de tot tipus d'edificació en el sòl no urbanitzable; justificant les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques, ambientals o socials que en determinen la preservació i recuperació, d'acord amb el que estableix la modificació de l'article 47.3 fixada per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

Article 4 Marc legal de referència

El present document es redacta en virtut del que es fixa a les modificacions dels articles 47 i 50 per part per Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost i l'article 55 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 5 Objectius

El principal objectiu del Catàleg és regular les possibilitats d'edificació en el sòl no urbanitzable, així com limitar l'aparició d'activitats poc compatibles amb el paisatge, evitant la dispersió de determinats usos en el territori i a la vegada protegint les edificacions existents.

També és objectiu principal la conservació d'aquells habitatges que, degut a la seva vinculació amb activitats agrícoles o ramaderes, permeten la conservació i custòdia del territori en el seu estat rústic.

Article 6 Contingut

El present pla especial urbanístic està compost de la documentació següent:

- Memòria
- Normativa
- Annex 1: Fitxes de les masies i cases rurals
- Annex 2: Relació dels edificis d'habitatge no inclosos al catàleg
- Documentació complementària. Cadastre de rústica del 1952
- Documentació gràfica
 01. Planejament vigent
 02. Localització dels elements
 01. Annex 1
 02. Annex 2
 03. Annex 1. Identificació dels elements
 04. Annex 2. Identificació dels elements
 05. Mapa topogràfic de Manresa (1919)
 06. Ortofotomapa de Manresa (1958)

Article 7 Vigència, modificació i revisió

Aquest pla entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva al DOGC i tindrà vigència indefinida.

La modificació de qualsevol dels elements d'aquest pla s'ajustarà a allò establert pels DL 1/2010 –i la seva modificació per la Llei 3/2012- i D 305/2006. Tota

modificació haurà de tenir, com a mínim, el mateix grau de precisió, definició i detall que aquest document.

D'acord amb els criteris de catalogació descrits a la memòria d'aquest document, es podrà revisar i actualitzar el catàleg de masies i cases rurals amb l'objectiu d'encloure nous elements que hagin adquirit algun dels valors fixats DL.1/2010 i la seva modificació per la Llei 3/2012 o excloure'n algun si han desaparegut els valors que donaren lloc a la seva catalogació.

Article 8 Interpretació dels documents

Els documents d'aquest pla especial s'interpretaran sempre atenent el contingut i d'acord amb els objectius i les finalitats expressades a la seva memòria.

En cas de dubte o imprecisió es recorre al següent:

- 4) En cas de dubtes o contradiccions entre la documentació gràfica (plànols) i l'escripta (normativa i fitxes) prevaldrà sempre el que determina aquesta darrera.
- 5) En el cas d'imprecisió entre diferents plànols, prevaldran les determinacions dels plànols de major escala (el divisor d'escala més petit).
- 6) En qualsevol cas prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major preservació dels espais lliures no edificats.

Article 9 Desenvolupament i execució

Per a l'obtenció de la preceptiva llicència urbanística de les masies o cases rurals catalogades o inventariades a través d'aquest Pla Especial, s'estarà al fixat al DL. 1/2010 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme –i la seva modificació per la Llei 3/2012–, amb les especificitats d'aquest article.

Per a qualsevol tipus de llicència urbanística caldrà afegir la següent documentació al projecte arquitectònic habitual:

- descripció detallada de l'estat actual de l'edifici existent, acompanyada de documentació gràfica (plànols i fotografies), i dels canvis a introduir,
- descripció de l'estat actual de les edificacions auxiliars, acompanyada de documentació fotogràfica, i de les mesures de correcció de l'impacte paisatgístic actual.
- descripció dels serveis de què disposa i dels serveis a implantar,
- descripció dels accessos actualment existents i dels previstos,
- concreció de les previsions sobre el tractament de la topografia i la vegetació, així com dels espais exteriors (elements de vegetació, tanques, sòl...).

Els edificis amb valor arquitectònic hauran d'incorporar a l'anterior documentació un apartat que reflecteixi amb més detall aquells aspectes que confereixen aquest valor afegit als edificis i que caldrà respectar amb la futura intervenció.

Per l'obtenció de les llicències urbanístiques caldrà complir la normativa relativa a la prevenció d'incendis forestals vigent.

Les rehabilitacions que comportin l'adequació de la casa a alguna de les activitats turístiques reglamentades, serà necessari que obtinguin informe favorable del Departament de la Generalitat corresponent d'acord amb la normativa sectorial vigent, abans d'atorgar-se la corresponent llicència.

Disposicions relatives a l'ordenació i els usos

Article 10 Determinacions comunes

Les definicions i condicions de regulació a l'àmbit del present pla especial urbanístic són, en tot allò que aquí no es reguli específicament, les que disposa el Pla General d'Ordenació Urbana de Manresa.

Article 11 Definició de conceptes

Als efectes d'aplicació en l'àmbit del present document, es defineixen els següents conceptes:

Volum edificat

Es defineix com a volum edificat el conjunt d'edificis d'un emplaçament reconegut pel catàleg de masies i cases rurals. El volum edificat inclou, a més a més de l'edificació principal –identificada en la fitxa del catàleg de l'annex 1 en color vermell–, la totalitat d'edificacions auxiliars -identificades a les fitxes en

color gris-

3. Edificació principal

S'entén per edificació principal aquell edifici o conjunt d'edificis amb característiques tipològiques d'habitatge que s'inclou al catàleg i que és objecte de regulació en el present document.

El seu estat de conservació o la seva manca de residents en el moment d'elaboració del catàleg no impedeix la seva classificació com a edificació principal.

L'edificació principal s'identifica a les fitxes del catàleg de l'annex 1 en color vermell.

4. Edificacions auxiliars

S'entén per edificacions auxiliars aquell edifici o conjunt d'edificis amb característiques tipològiques diferents a les d'habitatge que són incloses en el catàleg i són objecte de regulació en el present document.

Les edificacions auxiliars s'identifiquen a les fitxes del catàleg de l'annex 1 en color gris i poden ser considerats com a volums annexes o volums auxiliars

a. Volums annexes

S'entén per volums annexes els corresponents a les edificacions auxiliars adjuntes a l'edificació principal formant amb aquesta un cos únic.

b. Volums auxiliars

S'entén per volums auxiliars els corresponents a les edificacions auxiliars que no es localitzen en continuïtat amb l'edificació principal

Article 12 Classificació dels usos

D'acord amb la regulació dels usos del planejament general del municipi de Manresa, a l'àmbit del present pla especial els usos previstos per la modificació de l'article 47 de la Llei 3/2012 s'ajustaran al següent:

• Habitatge familiar:

Correspon substancialment a l'ús d'*habitatge unifamiliar rural* definit a la modificació puntual del pla general de Manresa de precisió de les determinacions del sòl no urbanitzable en les zones agrícoles: **comprèn els edificis destinats a habitatge, situats en finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals, i que duen a terme funcions de conservació de l'entorn i custòdia del territori.**

• Restauració en sòl rústic:

Correspon a part de l'ús de restauració del pla general de Manresa, amb l'especificitat del present document: **comprèn els establiments destinats a restaurant de petita dimensió i capacitat limitada a 40 comensals, situats en finques rústiques amb accés rodat des de la xarxa de camins rurals. No comprèn els cafès, bars, cafeteries, granges o similars.**

• Establiment hotel·ler en la modalitat de turisme rural:

Correspon a l'ús *hotel·ler modalitat de turisme rural* definit a la modificació puntual del pla general de Manresa de precisió de determinacions del sòl no urbanitzable a les zones agrícoles: **comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, exclusivament en la modalitat de turisme rural, amb els requisits i característiques que es fixen a la secció IV del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús.**

• Activitats d'educació en el lleure:

Correspon, a part dels usos *educatiu i lleure* del pla general de Manresa: **comprèn les activitats d'ensenyament vinculades al medi natural (agrícola, ramader, forestal, fluvial...) i aquelles d'esbarjo, esplai o repòs que necessàriament s'han de desenvolupar en espais a l'aire lliure i en contacte amb la natura.**

• Artesanal/artística en el medi rural:

Correspon a uns nous usos especificant que, en tant que edificacions pròpies del medi rural, **comprehen les activitats vinculades a l'elaboració i transformació artesanal i/o artístiques dels recursos naturals i agropecuaris de la finca rústica en que s'emplacen.**

- Equipaments i serveis comunitaris:
Correspon a aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans amb la finalitat d'aconseguir una millora de la seva qualitat de vida.

Article 13 Regulació dels usos

Amb caràcter general, als habitatges inclosos al catàleg s'hi admeten els usos **d'habitatge familiar, de turisme rural, activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques, d'equipaments i serveis comunitaris**, d'acord amb la normativa sectorial aplicable.

A més a més de l'anterior, les fitxes individualitzades de l'annex 1 poden admetre l'ús de **restauració en sòl rústic** d'acord amb la definició de l'article 12 del present document.

Els usos no admesos s'han d'entendre prohibits.

Puntualment, les fitxes individualitzades de l'annex 1 poden desenvolupar amb més detall algun dels aspectes aquí contemplats ampliant-ne o restringint-ne la seva aplicació.

Article 14 Regulació general de les edificacions

Amb caràcter general, les condicions normatives de tots els habitatges inclosos al catàleg són les regulades pel present article.

Puntualment, les fitxes individualitzades de l'annex 1 poden desenvolupar amb més detall algun dels aspectes aquí contemplats ampliant-ne o restringint-ne la seva aplicació.

a) Criteris generals:

- 1) Edificació principal
Es considera prioritari preservar i respectar l'edificació principal original i possibilitar-ne la seva rehabilitació.
Als elements amb valor arquitectònic, caldrà conservar específicament aquells aspectes i elements que els confereixen aquest valor afegit, d'acord amb la documentació específica prevista a l'article 9 de la present normativa.
- 2) Composició original
Qualsevol intervenció ha de respectar els elements d'ordre i composició arquitectònica de l'edifici principal, sobretot pel que fa a obertures, pendents de coberta i elements ornamentals.
Als elements amb valor arquitectònic caldrà conservar l'estructura funcional i la tipologia aparent tant exterior com interior. Si existeixen, també caldrà conservar els balcons i les seves baranes convenientment restaurades.
- 3) Condicions estètiques de les edificacions
Els materials i colors finals han de ser els corresponents al context territorial en que s'insereix l'edifici.
Caldrà conservar el màxim possible el revestiment exterior històric dels murs. No es permetrà el rejuntat dels murs de pedra vista amb morter de ciment i en el cas que calgui restaurar-los o arrebossar-los s'utilitzarà el morter de calç barrejat amb àrids de la zona.
En absència de carta de colors s'utilitzarà el color de la terra del lloc on s'emplaça la casa com a referència per a triar una gamma.
En les edificacions auxiliars s'unificaran els acabats i els detalls constructius (revestiments, cobertes, colors...)
- 4) Condicions ambientals i d'estalvi energètic
S'utilitzaran prioritàriament sistemes passius d'estalvi energètic com l'orientació, la ventilació natural i les proteccions solars o l'acumulació en massa i la inèrcia tèrmica entre d'altres.

b) Condicions d'edificació i ordenació

- 1) Volums susceptibles a ser utilitzats
Els volums corresponents a l'edificació principal, assenyalats a les fitxes del catàleg en color vermell, són els susceptibles a ser utilitzats per als usos admesos pel present document o les fitxes del catàleg.
Les edificacions auxiliars només podran destinar-se a usos complementaris al de l'habitatge principal i, en el cas de volums annexes, a ampliació del programa familiar sense poder, en cap cas, admetre-s'hi un habitatge independent
 - 2) Ampliació
S'admet la possibilitat d'ampliació de l'edificació principal assenyalada a les fitxes del catàleg en color vermell, amb un increment de sostre màxim del 10% i un total de 50m² de sostre. En les edificacions principals amb valor arquitectònic no s'admet l'ampliació. Tampoc s'admet l'ampliació de les edificacions auxiliars per als usos previstos en el present document.
Qualsevol tipus d'addició d'un volum nou es farà d'acord amb l'ordenació preexistent, sense trencar la seqüència orgànica de creixement del volum edificat.
L'aplicació d'aquest apartat és incompatible amb el següent ("Divisió horitzontal").
 - 3) Divisió horitzontal
Amb l'objectiu de fomentar la rehabilitació de les masies de gran superfície o per resoldre temes d'herència, d'acord amb el previst a la modificació de l'article 50.3 del DL. 1/2010 per la Llei 3/2012, i si no s'alteren les característiques originals de l'edificació s'admetrà la seva divisió horitzontal, d'acord amb les condicions següents
 - Que es respecti l'estructura de l'edificació i que aquesta ho admeti sense ampliacions
 - Sempre que la tipologia ho admeti i mai més de quatre habitatges
 - La quantitat d'habitatges admesos serà en funció del sostre disponible, a raó de 250m² per l'habitatge principal i 150m² per als restants habitatges. Per admetre's en una edificació principal 3 habitatges caldrà disposar d'un sostre mínim de 650m² i per autoritzar-ne 4 d'un mínim de 800m²
 - Quan es realitzi sobre edificacions independents, l'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i en cap cas s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.
- c) Condicions dels accessos i l'entorn**
- 1) Condicionament de l'accés
Es tindrà cura d'arranjar i mantenir el camí d'accés amb una subbase granular i acabat permeable (tipus terra compactada, totú, sauló...). Únicament de manera excepcional s'admetrà algun paviment impermeable (tipus aglomerat asfàltic o formigó) en aquells punts del recorregut en que la topografia, la geologia o la hidrologia, entre d'altres, ho justifiquin necessari.
La secció dels camins únicament es podrà modificar en aquells casos en que es justifiqui degudament per qüestions de seguretat o accessibilitat i sempre de manera excepcional.
 - 2) Condicionament de l'entorn
Es mantindrà l'entorn de l'habitatge en condicions de neteja i endreça coherents amb l'ús residencial i el paisatge rural del que forma part.
Es prioritzarà la conservació i restauració dels murs de pedra seca. En el cas que calgui reconstruir-los s'utilitzarà la mateixa tècnica constructiva original.
Amb caràcter general no s'admet la instal·lació de tanques perimetrals a l'entorn de l'habitatge. Justificadament, s'admet la solució de delimitació perimetral mitjançant elements vegetals que poden amagar algun tipus de filat d'alçada màxima 1,80 m.

No s'autoritza l'ús de rètols comercials.

3) Condicionament de les edificacions auxiliars

Qualsevol intervenció en l'edificació principal que requereixi llicència d'edificació portarà implícita la millora de les condicions d'integració paisatgística de les edificacions auxiliars o el seu enderroc en el cas que això no sigui possible.

Les condicions d'integració paisatgística inclouen, entre d'altres, el tractament de les cobertes, la substitució de les façanes plàstiques o de fibrociment, i l'arrebossat i pintat de les façanes de maons i toixanes ceràmics.

A l'efecte de garantir la viabilitat econòmica del conjunt d'intervencions que s'hagin de dur a terme, el projecte d'edificació podrà incorporar una estimació econòmica i un pla d'etapes en que s'establiran les fases d'actuació en els volums auxiliars.

4) Elements d'enjardinament i vegetació

Es tindrà especial cura en conservar els elements d'enjardinament i vegetació de l'entorn immediat de l'habitatge catalogat, quan existeixin.

Caldrà mantenir el caràcter rural de l'entorn de l'habitatge, evitant enjardinaments de tipus urbà o suburbà i potenciant els espais d'hort.

En el cas de nova plantació de vegetació s'utilitzaran espècies autòctones.

d) Condicions de les infraestructures de servei

1) Subministrament energètic

S'utilitzaran preferentment energies alternatives i renovables.

Les millores de subministrament energètic s'efectuaran de manera respectuosa i integrada amb el paisatge, minimitzant el seu impacte i prioritant sempre que sigui possible el seu soterrament.

2) Sanejament autònom

Qualsevol intervenció de canvi d'ús i/o millora de les condicions d'habitabilitat garantirà el sanejament autònom amb el corresponent sistema de depuració.

3) Potabilització aigua

Qualsevol intervenció de canvi d'ús i/o millora de les condicions d'habitabilitat garantirà les condicions de potabilitat de l'aigua d'ús de boca. Les noves escomeses d'aigua, si s'escauen, es realitzaran mitjançant rases, el traçat de les quals 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.

Catàleg de masies i cases rurals

Article 15 Caràcter descriptiu i normatiu de les fitxes de les masies i cases rurals

Les fitxes de les masies i cases rurals de l'annex 1 s'estructuren en dues parts:

- a) La part descriptiva, que no té caràcter normatiu i està constituïda pels apartats: dades urbanístiques, dades de l'edificació principal, dades de la finca, usos actuals, altres aspectes a considerar i valors segons el DL 1/2010.
- b) La part reguladora, que té caràcter normatiu, incorpora les condicions específiques de cada element i la proposta d'intervencions admeses o no. D'acord amb els articles precedents, en tot allò no regulat específicament per aquesta part de les fitxes serà d'aplicació el fixat amb caràcter general a la present normativa.

Disposicions addicionals

Disposició addicional primera

En el supòsit que els edificis no inclosos al catàleg (annex 2) s'ajustin al fixat a la normativa urbanística del Pla General d'Ordenació Urbana de Manresa estaran al regulat a les seves NNUU i les normatives sectorials aplicables.

Disposició addicional segona

En el supòsit que els edificis no s'ajustin al pla general, els titulars dels edificis no inclosos al catàleg (annex 2) que en el seu moment s'haguessin implantat legalment, hauran d'acreditar la corresponent llicència o autorització administrativa prèviament a qualsevol intervenció en l'edificació principal.

En aquests casos, els edificis es trobaran en situació de volum disconforme d'acord a la disposició transitòria sisena.1.b. i l'article 119.2 del D.305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Les condicions bàsiques d'ordenació a que fa referència l'esmentat article del D.305/2006 són les següents:

Volumetria original: únicament s'admet la seva modificació per restituir la realitat alterada d'acord amb l'autorització acreditada

Composició original: qualsevol intervenció ha de respectar els elements d'ordre i composició arquitectònica de l'edifici, sobretot pel que fa a obertures, pendents de coberta i elements ornamentals.

Condicions estètiques de les edificacions: els materials i colors finals han de ser els corresponents al context territorial en que s'insereix l'edifici.

Volums susceptibles a ser utilitzats: els volums corresponents a l'edificació d'habitatge autoritzada originàriament, segons la documentació acreditada per la propietat, es podran destinar a l'ús d'habitatge familiar.

Volums no utilitzables: els volums no compresos en l'autorització originària per a usos residencials, no són susceptibles de ser utilitzats com a habitatge familiar.

Ampliació i substitució: no s'admeten obres d'ampliació o substitució parcial ni total.

Obres de gran rehabilitació: No s'autoritzen les obres de gran rehabilitació definides per l'article 119.3 del D.305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Condicionament dels accessos i l'entorn: qualsevol intervenció en l'edifici d'habitatge necessàriament haurà de a) arranjar i mantenir el camí d'accés a la finca, b) mantenir l'entorn de l'habitatge en condicions de neteja i endreça coherents amb l'ús d'habitatge, c) millorar les condicions d'integració paisatgística dels volums auxiliars o el seu enderroc en el cas que no sigui possible i d) tenir cura en conservar els elements d'enjardinament i vegetació de l'entorn immediat (si existeixen)

Disposició addicional tercera

La resta d'edificis no inclosos al catàleg que formen part de l'annex 2, es troben en situació de fora d'ordenació d'acord a la disposició transitòria sisena.1.a. i l'article 119.1 del D.305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Disposició addicional quarta

La desaparició o extinció dels usos mediambiental i/o social en aquells casos en que la justificació de la inclusió al present catàleg es fonamenta exclusivament en ells, segons la fitxa corresponent de l'annex 1 (subgrup "a"), suposarà que les edificacions passin a estar en situació de la regulació general de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana i les normatives sectorials aplicables; d'acord amb el règim transitori previst al DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme –i la seva modificació per la Llei 3/2012- i el D.305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA ESPECIAL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS
LLISTAT DELS ELEMENTS**

ANNEX 1. MASIES I CASES RURALS

	topònim	sector	plànol
c001	Cal Balcells de Dalt	Collbaix, la Morera	03.03
c002	la Morera	Collbaix, la Morera	03.03
c003	Cal Balcells	Planes de la Torre del Lluvià	03.03
c004	Cal Cuques	Planes de la Torre del Lluvià	03.06
c005	Torre del Lluvià	Planes de la Torre del Lluvià	03.06
c006	Cal Ferrer	Suanya, camí de Rajadell	03.03
c007	Cal Fèlix de la Mina	Suanya, camí de Rajadell	03.03
c008	Cal Sant Pare	Suanya, camí de Rajadell	03.06
c009	Cal Cabanes	Suanya, camí de Rajadell	03.06
c010	Cal Gamisans	Suanya, camí de Rajadell	03.06
c011	Torre dels Pardals	Suanya, camí de Rajadell	03.06
c012	Cal Palomes	Suanya, camí de Rajadell	03.06
c013	Cal Celdoni	Suanya, camí de Rajadell	03.06
c014	Cal Saperes	Suanya, camí de Rajadell	03.06
c015	Cal Paulí	Suanya, camí de Rajadell	03.06
c016	Cal Lluís	Suanya, camí de Rajadell	03.06
c017	Cal Tano Vell	Suanya, camí de Rajadell	03.06
c018	Ca la Florentina	Suanya, camí de Rajadell	03.06
c019	Cal Tano Nou	Suanya, camí de Rajadell	03.06
c020	Cal Magdalena	Suanya, camí de Rajadell	03.06
c021	el Suanya	Suanya, camí de Rajadell	03.06
c022	Masia Marc	Suanya, camí de Rajadell	03.06
c023	Ca l'Enricoi	Suanya, camí de Rajadell	03.06
c024	Cal Vicenç	Suanya, camí de Rajadell	03.06
c025	Cal Valentí	les Ferreres	03.06
c026	les Ferreres	les Ferreres	03.06
c027	granja Huch	les Ferreres	03.06
c028	Ca l'Oleguer/Cal Valentí	les Ferreres	03.06
c029	Ca la Joaquina	les Ferreres	03.06
c030	Cal Joan	les Ferreres	03.06
c031	Cal Miquel	les Ferreres	03.06
c032	Ca l'Esteve	les Ferreres	03.06
c033	Cal Jaume	les Ferreres	03.06
c034	Cal Fèlix Ric	les Ferreres	03.06
c035	Cal Tomàs	les Ferreres	03.06
c036	Cal Ribalta	les Ferreres	03.06
c037	Cal Salvador	les Ferreres	03.06
c038	Cal Celdoni	les Ferreres	03.06
c039	l'Escola	les Ferreres	03.06
c040	Cal Ramon	les Ferreres	03.06
c041	Cal Nestet	les Ferreres	03.06
c042	Cal Vendrell	les Ferreres	03.06
c043	Cal Plantat	les Ferreres	03.06
c044	Ca la Pubilla	les Ferreres	03.06
c045	Cal Fèlix del Racó	les Ferreres	03.06
c046	Ca la Ramona	les Ferreres	03.06
c047	Mas de les Hortes	Llobregat	03.08
c048	l'Oller	l'Oller	03.09
c049	Masia Nova	l'Oller	03.10
c050	Torre Puigpiqué	l'Oller	03.10
c051	Cal Torrents	l'Oller	03.10
c052	Ca l'Oliveres	l'Oller	03.10
c053	Cal Monistrolà	l'Oller	03.10
c054	Cal Peó	l'Oller	03.10
c055	Cal Cisteller	l'Oller	03.10
c056	el Xup	el Xup, la Catalana	03.07
c057	el Xup	el Xup, la Catalana	03.07
c058	el Xup	el Xup/la Catalana	03.07
c059	Mas Corrons	els Corrons	03.07
c060	Cal Pere	els Corrons	03.07
c061	Can Joan	els Corrons	03.07
c062	Cal Minguet	els Corrons	03.07
c063	Ca l'Oliveres/Cal Sec	els Corrons	03.07
c064	Cal Sastre	els Corrons	03.07
c065	Mas Portell	la Catalana	03.07

c066	Cal Biosca	els Corrons	03.07
c067	Cal Seuba	la Catalana	03.07
c068	Cal Valentí	Santa Caterina	03.07
c069	granja Montserrat	Santa Caterina	03.07
c070	Cal Parrot	Santa Caterina	03.07
c071	Ca l'Estevet	Santa Caterina	03.07
c072	Cal Graells	Cardener sud	03.07
c073	Cal Pocoli Vell	Cardener sud	03.10
c074	Ca l'Agneta	els Comtals	03.10
c075	Cal Frare	els Comtals	03.10
c076	l'Angle	Llobregat	03.11
c077	Torre Rocatinyosa/la Central de les Marcetes	Llobregat	03.08
c078	les Marcetes	Viladordis	03.08
c079	Cal Canyelles	Viladordis	03.08
c080	Cal Faixó	Viladordis	03.08
c081	Ca l'Ustrell	Viladordis	03.08
c082	Ca l'Oriol	Viladordis	03.08
c083	Cal Pep	Viladordis	03.08
c084	Rectoria de la Salut	Viladordis	03.08
c085	Cal Tonet	Viladordis	03.08
c086	Cal Teula	Viladordis	03.08
c087	Cal Lluís	Viladordis	03.08
c088	Cal Nasi	Viladordis	03.08
c089	Cal Flotats	Viladordis	03.08
c090	Cal Trapé	Viladordis	03.08
c091	Cal Bernat/Ca la Verenanda	Viladordis	03.08
c092	cases Garriga	Viladordis	03.08
c093	Cal Serra	Viladordis	03.05
c094	Cal Minguet	Viladordis	03.05
c095	Cal Mingo	Viladordis	03.05
c096	Cal Sadurní/Cal Bosc	Viladordis	03.05
c097	Cal Forn	Viladordis	03.05
c098	Cal Perdiu	Viladordis, el Guix	03.05
c099	Torre Matilde	Viladordis, el Guix	03.05
c100	Cal Truncalla	Viladordis, el Guix	03.05
c101	Cal Junyent	Viladordis, el Guix	03.05
c102	el Grau	Viladordis, el Guix	03.05
c103	casa Nova del Grau	Viladordis, el Guix	03.05
c104	Cal Pladellorens	el Guix	03.05
c105	Cal Secundí	el Guix	03.05
c106	Cal Pladellorens	el Guix	03.05
c107	Ca l'Artés	el Guix	03.05
c108	Ca l'Agustí	L'Agulla	03.02
c109	Cal Cots	L'Agulla	03.02
c110	Ca l'Esteve	el Poal	03.01
c111	Cal Climent	el Poal	03.01
c112	Cal Barquets	el Poal	03.01
c113	Ca l'Oliveres	el Poal	03.01
c114	les Oliveres	el Poal	03.01
c115	Cal Cinto/Cal Camprubí	el Poal	03.01
c116	Ca l'Oliva	el Poal	03.01
c117	Cal Casó	el Poal	03.01
c118	Cal Pujol	el Poal	03.01
c119	Cal Tàsies	el Poal	03.04
c120	Ca l'Altimires	el Poal	03.01
c121	Cal Ferrer	el Poal	03.01
c122	Cal Daura	el Poal	03.01
c123	Cal Rubís	el Poal	03.01
c124	Ca l'Andreu	el Poal	03.01
c125	la Caseta	el Poal	03.01
c126	Cal Santasusana	el Poal	03.04
c127	Cal Ti	el Poal	03.04
c128	Ca l'Oliva	el Poal	03.04
c129	Torre de l'Om	el Poal	03.04
c130	Cal Cardona	el Poal	03.04
c131	el Xalet	el Poal	03.04
c132	Mas Coma	el Poal	03.04
c133	Cal Ferrer	el Poal	03.04
c134	Cal Frare vell	el Poal	03.04

c135	Cal Fontfiguera	el Poal	03.01
c136	Cal Cuques	el Poal	03.01
c137	la caseta del Ti	el Poal	03.01
c138	Ca la Rossa	el Poal	03.01
c139	Cal Codony	el Poal	03.01
c140	la Pallareta	el Poal	03.01
c141	Torre Vilà	el Poal	03.01
c142	Cal Rossinyol	el Poal	03.01
c143	Torre Boigues	el Poal	03.04
c144	Torre Riera	el Poal	03.04
c145	Cal Colldeforns	el Poal	03.04
c146	Cal Garcia	el Poal	03.04
c147	Cal Torres	Miralpeix	03.04
c148	Ca l'Oliveres/Cal Favet	Miralpeix	03.04
c149	Bon Retir	ctra. de Cardona	03.01
c150	Cal Frare nou	el Poal	03.04
c151	Cal Guixes	Suanya, camí de Rajadell	03.06
c152	Cal Sardans	el Guix	03.05
c153	Cal Sobirana	Cardener sud	03.10
c154	Masia Blanca	Suanya, camí de Rajadell	03.06
c155	Ca l'Estevet	Suanya, camí de Rajadell	03.06
c156	Cal Grifell/Cal Puça	Viladordis	03.08
c157	Cal Peó	crta. de Cardona	03.01
c158	Torre Bota	els Corrons	03.07
c159	Cal Carboner	Suanya, camí de Rajadell	03.06
c160	Cal Genescà	Suanya, camí de Rajadell	03.06
c161	Ca l'Enricoi	Suanya, camí de Rajadell	03.06
c162	Cal Ferrer	les Ferreres	03.06
c163	Cal Minguet	la Catalana	03.07
c164	Cal Castel	Santa Caterina	03.07
c165	cases Garriga	Viladordis	03.08
c166	cases Garriga	Viladordis	03.08
c167	cases Garriga	Viladordis	03.08
c168	la Salut	Viladordis	03.08
c169	Cal Gravat	Buflavent	04.08
c170	Cal Teleca	Santa Caterina	04.07
c171	Cal Fumendiz	el Xup, la Catalana	04.07
c172	Cal Llovet	els Corrons	04.07
c173	Ca la Rosa/Cal Xeira	Viladordis	04.05
c174	Cal Joan/Bosc Xic	Viladordis	04.05
c175	Cal Nest	Viladordis, el Guix	04.05
c176	Cal Serracanta	el Guix	04.05
c177	Cal Guix	el Guix	04.05
c178	Cal Llop	Miralpeix	04.04
c179	Cal Cap Xic	Miralpeix	04.04
c180	Cal Miró	el Poal	04.04
c181	Cal Bastardes	el Poal	04.01
c182	Cal Magí	el Poal	04.04
c183	Cal Querol	el Poal	04.04
c184	Can Ton de l'Aigua	el Xup, la Catalana	04.07
c185	Cal Manel	les Ferreres	04.06
c186	Cal Maurici	les Ferreres	04.06
c187	el Cassinet	els Corrons	04.07
c188	Mas Corrons	els Corrons	03.07
c189	Cal Vilaseca	Cardener sud	03.10
c201a	el Molí	Collbaix, la Morera	03.03
c202a	Collbaix	Planes de la Torre del Lluvià	03.03
c203a	Cal Taverner	Suanya, camí de Rajadell	03.06
c204a	granja Bambi	els Corrons	03.07
c205a	Ca l'Oliva	Santa Caterina	03.07
c206a	Cal Capdevila	Viladordis, el Guix	03.05
c207a	Cal Prat	Viladordis, el Guix	03.05
c208a	Torre Rosa	Viladordis, el Guix	03.05
c209a	Cal Planes	el Guix	03.05
c210a	Cal Poyatos	el Poal	03.01
c211a	granja Pujol/Cal Tossal	el Poal	03.01
c212a	Cal Pintor	el Poal	03.01
c213a	Cal Santacreu	el Poal	03.01
c214a	les Arnaules	Viladordis	03.08

ANNEX 2. HABITATGES NO INCLOSOS AL CATÀLEG

	topònim	sector	plànol
i001	Collet de la Mustela	Suanya, camí de Rajadell	04.03
i002	Torre Llanes	Planes de la Torre del Lluvià	04.03
i003	Cal Casajoana	Planes de la Torre del Lluvià	04.03
i004		Planes de la Torre del Lluvià	04.03
i005		Planes de la Torre del Lluvià	04.03
i006	Cal Cases	Collbaix, la Morera	04.03
i007	Can Pineda	Collbaix, la Morera	04.03
i008	Cal Junyent-Castells	Collbaix, la Morera	04.03
i009	Vil·la Carme	Suanya, camí de Rajadell	04.03
i010	granja Aureta	Suanya, camí de Rajadell	04.06
i011	Cal Brunat	Santa Caterina	04.07
i012	Cal Castany	Santa Caterina	04.07
i013	les Voltes	Santa Caterina	04.07
i014	Vil·la Lola	Vista Alegre	04.07
i015		Vista Alegre	04.07
i016		Vista Alegre	04.07
i017	cases Sabates	Vista Alegre	04.07
i018	Cal Serra	Vista Alegre	04.07
i019	Torre Bardia	Vista Alegre	04.07
i020	Cal Cardona	Vista Alegre	04.07
i021	Torre Prunés	Vista Alegre	04.07
i022	Cal Martí	Santa Caterina	04.07
i024	Ca la Maria	Xup, la Catalana	04.07
i025	Cal Xerrinc	Suanya, camí de Rajadell	04.06
i026	Cal Llorenç	les Ferreres	04.06
i027	Cal Capell	les Ferreres	04.06
i023	el Retir	Xup, la Catalana	04.06
i031		l'Oller	04.09
i032	Cal Puig	l'Oller	04.09
i033		l'Oller	04.09
i034	Cal Gasparó	l'Oller	04.10
i035	Cal Setó	l'Oller	04.07
i036	Torre Magolla	l'Oller	04.07
i039	Cal Troy-Cal Padró	Santa Caterina	04.07
i040	granja Jou/Torre Puigpiqué	l'Oller	04.10
i041	Cal Cardona	Santa Caterina	04.07
i042	granja Vica	Santa Caterina	04.07
i043	Cal Tit	Santa Caterina	04.07
i044	pisos Guitart	Santa Caterina	04.07
i046	Cal Vinyals	Santa Caterina	04.07
i047	Cal Massa	Santa Caterina	04.07
i048		Santa Caterina	04.07
i049		Cardener sud	04.07
i050	Cal Torrent	Cardener sud	04.07
i051		Cardener sud	04.07
i052	Cal Careta	Cardener sud	04.10
i054	Cal Pérez	Bufalvent	04.08
i055	Cal Monistrolà	Llobregat	04.11
i056	Cal Sort	els Comtals	04.10
i057		els Comtals	04.10
i058	Cal Torrents	els Comtals	04.10
i059	antigues escoles Salut	Viladordis	04.08
i060	Cal Giménez	Viladordis	04.08
i061	Cal Tort	Viladordis	04.08
i062	Cal Llordeta	Viladordis	04.05
i064	Cal Garcia	Viladordis	04.08
i066	casa nova del Llac	Viladordis	04.05
i067	casa Llac	Viladordis	04.05
i068	Ca l'Esteve	Viladordis, el Guix	04.05
i069	Cal Costa	Viladordis, el Guix	04.05

i071	Cal Ribas	Viladordis, el Guix	04.05
i072	Cal Foradada	Viladordis, el Guix	04.05
i073	Torre de la Llassera	el Guix	04.05
i076	Cal Garrigós-Cal Ponte-Cal Hernandez Montero	el Guix	04.05
i077	Cal Closa	el Guix	04.05
i078	Cal Planell	Viladordis, el Guix	04.05
i079	Cal Núñez	ctra. Santpedor	04.01
i080	Cal Macari	el Poal	04.04
i081	Cal Ferrer-Massana	el Poal	04.01
i082	Cal Gamisans-Cal Conill-Cal Zurita	ctra. Santpedor	04.04
i083	Cal Sabria-Can Font-Cal Gasparó	ctra. Santpedor	04.04
i084	Cal González-Cal Blas	el Poal	04.04
i085	la Talaia	el Poal	04.04
i086	Cal Sant Antoni	el Poal	04.04
i087	Cal Moreno	el Poal	04.01
i088	Cal Casó Nou	el Poal	04.01
i089	Cal Carrió	el Poal	04.01
i090	Cal Molina/Cal Diaz	el Poal	04.01
i091	Cal Navarro	el Poal	04.01
i092	els Lledoners	el Poal	04.01
i093	Cal Turó	el Poal	04.01
i095	Cal Pasi	el Poal	04.04
i096	Cal Vilalta	el Poal	04.04
i097	la Finca	el Poal	04.04
i100	Cal Colell	el Poal	04.01
i101	Cal Soler	ctra. de Cardona	04.01
i102	Cal Catllà	ctra. de Cardona	04.04
i103	Ca l'Avet	el Poal	04.04
i053	Cal Tunic	el Poal	04.04
i030	Cal Solsona	el Poal	04.04
i094	Cal Borràs	Miralpeix	04.04
i098	Cal Roca	Miralpeix	04.04
i075		Miralpeix	04.04
i045		Miralpeix	04.04
i028		Miralpeix	04.04
i099		Miralpeix	04.04
i029	Cal Sanllehi	Miralpeix	04.04
i038		Miralpeix	04.04
i065	Cal Solanes	el Poal	04.04
i063	Cal Villa	el Poal	04.04
i037		el Poal	04.04
i070	Ca la Pipa	ctra. de Cardona	04.04
i074	Cal Cano	el Poal	04.04

Manresa, setembre del 2013
Per l'equip redactor

Àngels Mas Pintó
arquitecta

