

1a MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PLA ESPECIAL CATÀLEG
DE MASIES, CASES RURALS I
ALTRES CONSTRUCCIONS
EN SÒL NO URBANITZABLE
DE SALLENT. MODIFICACIÓ
DE LA FITXA C-27 PUIGBÓ I

Sallent

Abril 2024

INDEX

A. MEMORIA INFORMATIVA

Dades Bàsiques i Àmbit d'actuació

Marc Normatiu

Tramitació

Procediment

Planejament vigent

B. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

Objecte de la Modificació

Justificació de la conveniència i oportunitat

Proposta de Modificació

C. NORMES URBANÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ

Fitxa modificada : "Puigbó I c-27" , de la Modificació del Pla Especial Catàleg de Masies, Cases Rurals i Altres construccions en SNU de Sallent

D. INFORME AMBIENTAL

E. ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER

F. PLA D'ETAPES

A. MEMORIA INFORMATIVA

Dades Bàsiques i Àmbit d'actuació

Objecte	Modificació de la fitxa c-27 Puigbó I del Pla Especial Catàleg de Masies, Cases Rurals i Altres construccions en SNU de Sallent	
Àmbit	Masia Cal Puigbó	
Emplaçament	Pla de Puigbó. Nord-Est de Sallent, accés sortida Sallent Nord C-16 Coordenades UTM X : 407278 UTM Y : 4632155 Polígon 13 Parcel·la 290, 292 i 293 Polígon 13 Parcel·la 052 Ref. Cadastral : 000302600DG03B0001SG (Masia) 08190A013000520000PM (Finca) 08190A013002920000PU (Finca) 08190A013002900000PS (Finca) 08190A013002930000PH (Finca) Superfície sòl : 46.315m2 08650 Sallent	
Promotor	VARILLA I GANIVET, S.L. NIF B06935019 TF : 635072646 Masia de Cal Puigbó s/n 08650 Sallent	
Arquitectes	Joan Vima i Serra	22347/6
	Anna Palomera i Moltó	30310/0
	C/ Pompeu Fabra, 2, 1r. 1a. 08242 Manresa Telèfon: 938750052 joan.vima.serra@coac.net annapalomera@coac.net	
Qualificació	Clau 17. Forestal (SNU)	

Marc Normatiu

-Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme. TRLU

-Llei 3/2012 del 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

-Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

-Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

Tramitació

-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, a l'art. 85, indica que la tramitació correspon a l'Ajuntament. S'adjunta a continuació :

Article 85

Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats⁴⁰

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertocuen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent. En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'ajuntament, es pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complert el tràmit d'informació pública, prescindint de l'aprovació provisional.

2. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional del planejament urbanístic plurimunicipal, sens perjudici del que estableix l'article 77.7, corresponen a:

- a) El consell comarcal corresponent, si tots els municipis afectats pel pla queden inclosos en l'àmbit territorial d'una mateixa comarca.
- b) La comissió territorial d'urbanisme corresponent, si l'àmbit territorial del pla abasta més d'una comarca.
- c) El director o directora general d'Urbanisme, un cop vist l'informe de les comissions territorials d'urbanisme competents afectades, si l'àmbit territorial del pla n'afecta més d'una i més d'una comarca.
- d) Els ajuntaments, en els supòsits a què es refereix l'article 77.8, llevat que, havent estat formulat el pla a instància de part interessada, no hi hagi acord entre els ajuntaments afectats, cas en què l'òrgan competent és el que correspongui dels esmentats a les lletres a, b i c.

L'art. 96 indica que la Modificació Puntual queda subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. S'adjunta a continuació :

Article 96

Modificació de les figures del planejament urbanístic⁴⁷

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

- a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.
- b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.
- c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

L'art. 81 indica que l'aprovació de la Modificació puntual correspon a l'Ajuntament un cop vist l'informe de la Comissió d'Urbanisme. S'adjunta a continuació

Article 81

Competències dels ajuntaments

1. Correspon als ajuntaments, sens perjudici del que estableix l'article 77.7, un cop vist l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent, l'aprovació definitiva de:
 - a) Els plans parcials urbanístics que afecten llur terme municipal i que són promoguts d'acord amb les determinacions d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un programa d'actuació urbanística municipal.
 - b) Els plans de millora urbana que afecten llur terme municipal i que són promoguts d'acord amb les determinacions d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un programa d'actuació urbanística municipal.
 - c) Els plans de millora urbana a què fa referència l'article 70.4, in fine, sempre que el municipi tingui un pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal i que no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.
 - d) Els plans especials urbanístics a què fa referència l'article 67.1.d que afecten llur terme municipal, sempre que es tracti d'equipaments comunitaris d'interès exclusivament local i que siguin promoguts d'acord amb les determinacions d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un programa d'actuació urbanística municipal.
 - e) Els plans parcials urbanístics de sectors d'urbanització prioritària.
2. En els supòsits de l'apartat 1, la competència dels ajuntaments s'estén a les modificacions dels plans que l'Administració de la Generalitat hagi aprovat definitivament amb anterioritat.
3. Els ajuntaments poden determinar en el pla d'ordenació urbanística municipal o en el programa d'actuació urbanística municipal que l'Administració de la Generalitat exerceixi les competències a què fan referència els apartats 1 i 2.

-El Reglament de la Llei d'Urbanisme RLU, Decret 305/2006 de 18 de juliol, en el seu art. 117.3 preveu que la tramitació de la Modificació Puntual dels Plans urbanístics, es subjectarà al mateix procediment que per a la seva formació. S'adjunta a continuació :

Article 117

Modificació dels instruments de planejament urbanístic

- 117.1 S'entén per modificació del pla d'ordenació urbanística municipal la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.
- 117.2 Qualsevol canvi en les determinacions dels plans urbanístics derivats, amb independència del seu contingut i abast, comporta llur modificació.
- 117.3 La tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta al mateix procediment que la seva formació. No obstant això, en el cas de modificació del pla d'ordenació urbanística municipal no són obligatòries les actuacions

-La Llei 6/2009 de 28 d'abril que fa referència a l'avaluació ambiental de plans, indica en el seu art. 7 que la present Modificació Puntual, per la seva naturalesa i poca entitat, queda exclosa de la seva tramitació. S'adjunta a continuació :

Article 7

Modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:

- a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.
- b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.
- c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.
- d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.
- e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.

2. Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.

Procediment

A la vista de tot l'exposat en la tramitació i donant compliment a les determinacions normatives, el procediment a seguir per a la Modificació Puntual objecte del present document és el següent :

L'aprovació inicial de la Modificació Puntual la realitzarà el Ple de l'Ajuntament, seguidament es sotmetrà a informació pública durant un mes i serà anunciada en el taulell d'Edictes de l'Ajuntament, publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i, almenys, en un diari de major difusió en l'àmbit municipal de conformitat amb les determinacions de l'art. 23 del RLU

Simultàniament a la informació pública, s'haurien de realitzar els tràmits de sol·licitud d'informes que siguin preceptius conforme a la normativa sectorial i que no siguin exigibles amb caràcter previ a l'aprovació inicial, i que han de ser emesos en el mateix termini que la informació pública, és a dir, un mes.

Si s'haguessin demanat i per tant rebuts els informes, s'incorporarien les determinacions que es consideressin convenientes a la Modificació Puntual, igualment es farà amb les al·legacions, si les haguessin, incorporant les que es considerin. Seguidament el Ple de l'Ajuntament acordarà l'aprovació provisional de la Modificació puntual.

Seguidament s'eleva a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central per a la seva Aprovació Definitiva

L'acord d'aprovació definitiva i les corresponents normes urbanístiques es publicaran en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Planejament vigent

-Planejament urbanístic de Sallent, POUM de Sallent

Classificació del Sòl	:	SNU Sol no urbanitzable
Qualificació del Sòl	:	Clau 17. Zona forestal
Catàleg de bens a protegir	:	102. Puigbó (s.XVIII)
Catàleg de Masies	:	c-27 Puigbó I

-Pla Especial Catàleg de Masies, Cases rurals i altres construccions en SNU de Sallent

La masia Puigbó, es troba inclosa en el Catàleg de Masies en la fitxa c-27 amb el nom : Puigbó I. Entre moltes altres indicacions existents a la fitxa, les actuacions previstes es situen en el Volum principal A i el volum secundari B i les determinacions normatives son les següents :

a. Cal preservar la volumetria i l'estructura bàsica de l'edificació principal, sense alterar la composició de la façana principal i el pendent de les cobertes i qualsevol intervenció s'ha de realitzar d'acord amb les especificacions dels articles 16 a 21 de la normativa del Pla Especial. Sols es cataloga el volum estricte de la Masia i un petit cobert aïllat ubicat enfront de la façana est. S'admet ampliació en planta baixa a la façana nord com a perllongació del volum adossat existent i amb un màxim de 50m2.

Aquest precisament es el punt que preveu modificar el present document de Modificació Puntual, per tal de permetre l'ampliació prevista en les seves determinacions en zones de la masia o del cobert catalogat que siguin viables i possibles, ja que la zona indicada en l'actual redactat es topogràficament inviable i també ho es funcionalment .

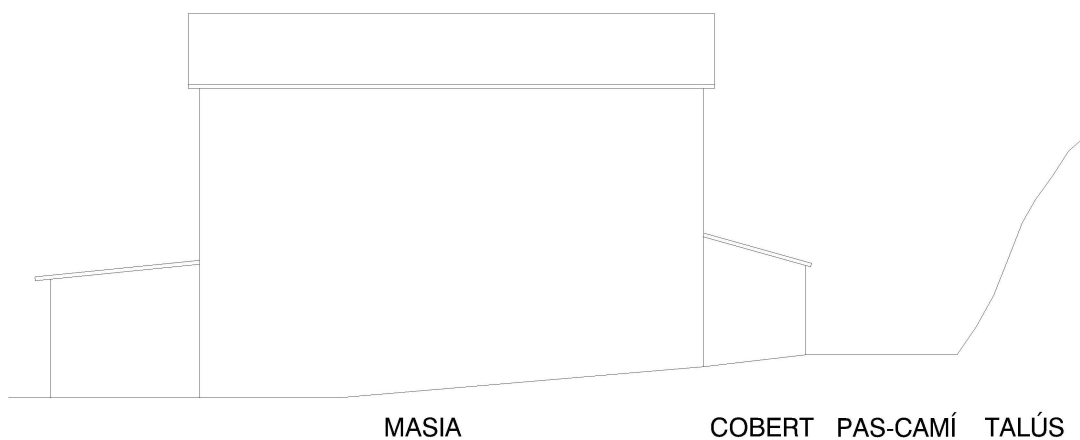
B. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

Objecte de la Modificació

L'objecte de la Modificació és aclarir la ubicació de l'ampliació admesa en les determinacions normatives específiques de la Masia Puigbó, per poder fer-la efectiva tot ajustant-ne el redactat i modificant la ubicació indicada de l'ampliació ja que es inviàble tant topogràficament com funcionalment i d'aquesta manera, poder materialitzar-la en una ubicació òptima.



Font: Google maps



Secció esquemàtica

Tot aprofitant la Modificació Puntual, s'ajustaran les dades indicades en la fitxa específica relatives a la Masia Puigbó que no es corresponen amb la realitat, com son les dades cadastrals, referències, polígon i parcel·la, superfície de sòl, etc.

Dades de localització i cadastrals :

Masia Cal Puigbó

Pla de Puigbó. Nord-Est de Sallent, accés sortida Sallent Nord C-16

Coordenades UTM X : 407278

UTM Y : 4632155

Polígon 13 Parcel·la 290, 292 i 293

Polígon 13 Parcel·la 052

Ref. Cadastral : 000302600DG03B0001SG (Masia)

08190A013000520000PM (Finca)

08190A013002920000PU (Finca)

08190A013002900000PS (Finca)

08190A013002930000PH (Finca)

Superfície sòl : 46.315m²

08650 Sallent

Dades de l'edificació :

Data contrucció s. XVII

Titularitat Privada

Superfície volums principals catalogats : 594m²

Superfície volums secundaris catalogats : 38m²

Justificació de la conveniència i oportunitat

En aplicació de l'art. 97 del TRLU cal justificar la modificació de figures de planejament a partir de la seva necessitat en la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència.

En la Masia Puigbó s'hi desenvolupa actualment una activitat de restauració, tal i com indica també la fitxa del catàleg de masies. Dita activitat té la necessitat funcional de materialitzar l'ampliació que preveu la normativa d'aplicació determinada en la fitxa c-27 Puigbó I, on s'admet una ampliació de 50m².

En la fitxa també s'indica la ubicació que es considera més adient d'aquesta ampliació i aquí es on es detecta l'error, motiu principal de la present Modificació Puntual, ja que la ubicació proposada actualment en la fitxa, es topogràficament inviable si es realitza en la seva cara Nord, ja que envairia un pas existent de caràcter tècnic vital per a l'activitat i immediatament ens trobem amb un talús de la muntanya que fa impossible desviar el traçat d'aquest pas tècnic. I si es realitza tot continuant el cobert existent, funcionalment seria inviable, ja que invalidaria elements tècnics i tapiaria obertures existents de la Masia. Per tant, es considera que la ubicació indicada no es viable i es proposa una altra ubicació per a l'ampliació.

Aquesta nova ubicació es situarà al Nord dels edificis catalogats tot seguint el criteri del Pla Especial catàleg de Masies. Caldrà ubicar l'ampliació ja sigui adossada a la façana nord de l'edificació principal "volum A" i/o adosat a la façana nord de l'edificació secundària "volum B", indicats en la fitxa.

El fet que aquesta ampliació admesa en les determinacions de pla especial, sigui possible de materialitzar-se de forma real, ajudarà enormement al desenvolupament de l'activitat legalment establerta en la Masia Puigbó.

La modificació proposada en el present document consistirà únicament en aquesta variació de la ubicació de l'ampliació admesa en les determinacions del Pla Especial. De tota manera, un cop analitzades en detall les dades de la fitxa, s'ha vist que algunes de les informacions són inexactes i no ajustades a la realitat, com les dades cadastrals i les superfícies, i per tant, s'aprofitarà la present tramitació per ajustar-les a la realitat.

La modificació proposada, consistent en el canvi d'ubicació de l'ampliació admesa es compatible amb el planejament vigent i també específicament amb el Pla Especial Catàleg de Masies, Cases Rurals i altres construccions en SNU de Sallent, ja que no contradiu cap dels seus criteris, objectius ni determinacions, i continua essent totalment respectuosa amb l'edifici catalogat i amb els valors històrics, mediambientals i socials, raó pels quals va ser inclosa la Masia Puigbó I, al Catàleg.

Proposta de Modificació

A continuació es recullen les modificacions introduïdes en la fitxa c-27 corresponent a la Masia Puigbó I

PUIGBÓ I

c-27

LOCALITZACIÓ

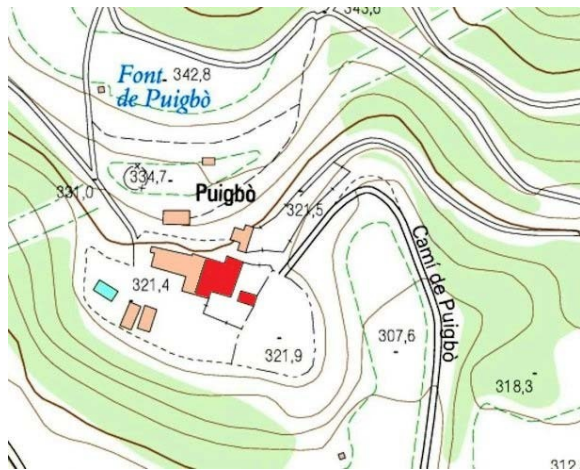
Indret / Adreça Pla de Puigbó, nord-oest de Sallent, accés sortida Sallent nord C-1 Codi INE 08191
 Coordenades UTM x= 407278 ; y= 4632155 Ref. Plànol c-27 Grafisme ●

DADES CADASTRALS Referència cadastral 08190A013000550000PR-000302600DG03B0001SG (edif.)
 08190A013002900000PR, 08190A013000520000PM,
 08190A013002920000PU, 08190A013002930000PH

Polígon 13 Parcel·la ~~55~~-290 Superfície parcel·la ~~30.516~~ m² 46.315m²

EDIFICACIÓ Data de construcció Segle XVII Titularitat Privada

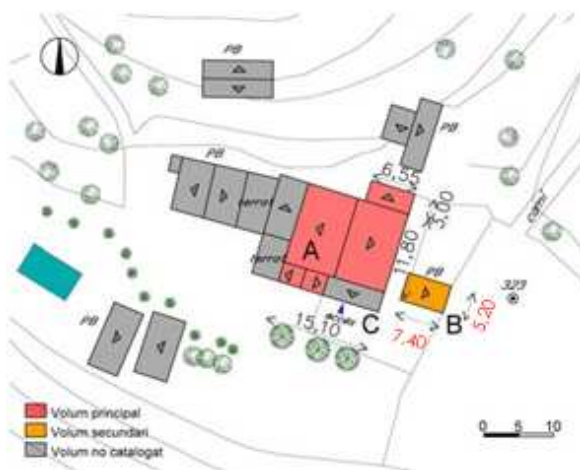
Sup. volums principals 594 m² Sup. volums secundaris (catalogats) 27 m² 38m²



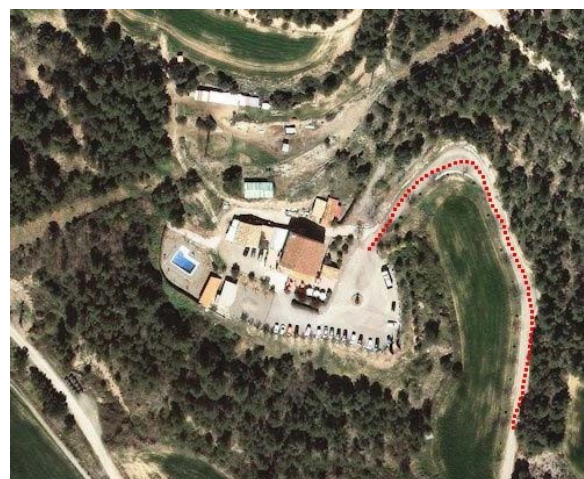
Plànol de localització



Fotografia de context



Croquis (mides aproximades)



Ortofoto

RÈGIM URBANÍSTIC

Qualificació Clau 17, forestal

PROTECCIONS VIGENTS

Territorial Sòl de protecció especial (matriu agroforestal, àrees agroforestals dels costers)
 Paisatgístic Unitat de paisatge Conca Salina. Itinerari paisatgístic de l'Eix del Llobregat (C-16).

Patrimonial
 Categoria Bé Inventariat al POUM.
 Nivell prot.

Altres proteccions Àrea d'Expectativa Arqueològica.

DESCRIPCIÓ DEL BÉ

Conjuntivolumetria

La masia es correspon amb la tipologia de masia tradicional, amb coberta de dues vessants i carener perpendicular a la façana principal, consta de planta baixa i dues plantes pis. Ocupa una superfície aprox. de 215 m2. Està totalment restaurada, arrebossada i pintada. Els antics coberts annexos formen part dels usos actuals de la propietat, dedicada a la restauració. L'edificació conserva una porta adovellada, amb obertures principalsemmarcades amb pedra. També hi ha vestigis d'un antic pallerdepedra, però la construcció ha estat totalment modificada per ser utilitzada com a garatge .Enfront de la façana de llevant de la masiaexisteix un petit cobert.

Volum	Tipusd'edif.	PB+	Sup.Aprox.	Usactual	Tancament	Coberta	Fusteries
A-principal	Masia	2	594	Restaurant	Pedra revestidai pintada	Teula	Fusta
B-secundari	Aïllat	0	2738	Magatzem	Pedra revestidai pintada	Teula	
C-cobert	Adossat	0	40	Annex restaurant	Obrarevestida	Teula	

Context En posició elevada, a sobre de la Baga de Puigbó. Amplia zona d'aparcament, zones enjardinades i piscina. A l'entorn erms, alguns camps de conreu i zones de bosc molt properes.

Úsprincipal Restaurant

Ússecundari Habitatge

Nombre d'htges actuals Un

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Volumsprincipals Exterior Moltben conservat

Altres volums Exterior Benconservat

Situacióderisc Riscd'incendi,riscdesubsidència,riscacústic.
Proximitatdemassesboscoses,sobretotamigdiaiponent.
Segons el POUMi atenent al risc geològic es tracta d'una zona apte per a l'edificació amb condicionants geològics. Risc per contaminació acústica per la seva proximitat a la carretera C-16 (menys de 200 m).

Accessibilitat Accés per camí privat, en molt bon estat, des de la sortida 64 de Sallent Nord de la carretera C-16.

Serveis
Aigua Abastament municipal, pou, recollida aigües pluvials de la coberta
Energia Electricitat
Sanejament Sanejamentautònom
Altres Wifi, telèfon

JUSTIFICACIÓ

Raó d'inclusió ARQUITECTÒNIQUES HISTÒRIQUES MEDIAMBIENTALS SPAISATGÍSTIQUES SOCIAL

La conservació i catalogació de la masia obeeix a raons històriques, però també a raons mediambientals i socials ja que la seva ocupació i les activitats que s'hi desenvolupen contribueixen a l'equilibri del medi natural i a la preservació de les noves activitats econòmiques en el medi rural.

DETERMINACIONS NORMATIVES**EDIFICACIÓ**

Volum	Tipus d'edif.	Vol. catalogats	Vol. no inclosos catàleg	Vol. a enderrocar
A-principal	Masia	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B-secundari	Aïllat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C-cobert	Adossat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vol. catalogats (princ. i secundari) Cal preservar la volumetria i l'estructura bàsica de l'edificació principal, sense alterar la composició de la façana principal i el pendent de les cobertes i qualsevol intervenció s'ha de realitzar d'acord amb les especificacions dels articles 16 a 21 de la normativa del Pla especial. Sols es cataloga el volum estricte de la masia i un petit cobert aïllat ubicat enfront de la façana est. S'admet ampliació en planta baixa a la façana nord ~~com a perllongació del volum adossat existent i amb un màxim de 50 m²~~ **del volum principal A i/o del volum secundari B i amb un màxim de 50m².**

Elem. especials a preservar Atesa la consideració de la masia com a Àrea d'Expectativa Arqueològica, les llicències d'obres per a actuacions en el subsòl estaran condicionades a la realització d'un estudi històric-arqueològic preventiu d'acord amb el que estableix la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català i el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

Vol. no inclosos catàleg No s'inclouen les construccions de nova planta aïllades o adossades a l'edifici de la masia. En particular no es cataloga el volum C, unit a la masia per un cobert que encara que conserva la paret de pedra d'un antic paller nord, ha estat totalment reconstruït sense cap relació amb la construcció preexistent.

ÚS

Admés	HABITATGE	<input checked="" type="checkbox"/>	TURISME RURAL	<input checked="" type="checkbox"/>	EDUCACIO EN EL LLEURE	<input checked="" type="checkbox"/>
	RESTAURACIÓ	<input checked="" type="checkbox"/>	HOTELER	<input type="checkbox"/>	EQUIPAMENT I SERVEI COMUNITARI	<input type="checkbox"/>
	ARTÍSTIC	<input checked="" type="checkbox"/>	ARTESANAL	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>

Altres condicions específiques- usos Per a l'admissió de l'ús d'equipament o servei comunitari que requereixi d'una important intervenció en l'entorn, es requerirà la tramitació d'un Pla especial.

LIMITACIONS NOUS USOS

Regulació Cal adoptar mesures correctores del risc geològic. Per a la implantació de nous usos cal avaluar l'impacte acústic i adoptar, en el seu cas, mesures correctores degut a la proximitat a la carretera C-16.

Divisió horitzontal S'admet, amb les limitacions imposades per la normativa del PEM

Nombre màx. d'htges admissibles Dos

ENTORN

Ordenació Es respectarà l'arbrat i vegetació existents al voltant de l'edificació i en cas de nova plantació a l'entorn proper de la masia s'utilitzaran espècies autòctones. Cal adoptar mesures correctores del risc d'incendi.

Accés i aparcament La regulació de l'accés i l'aparcament està especificada als articles 26 i 27 de la normativa del PEM. La masia disposa actualment d'un bon accés i una àmplia zona d'aparcament.

Altres condicions específiques

SERVEIS

Per a la implantació de qualsevol ús caldrà adequar els serveis a les seves necessitats. Es recomana l'ús d'energies alternatives o renovables.

C. NORMES URBANÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ

Fitxa modificada : "Puigbó I c-27" , de la Modificació del Pla Especial Catàleg de Masies, Cases Rurals i Altres construccions en SNU de Sallent

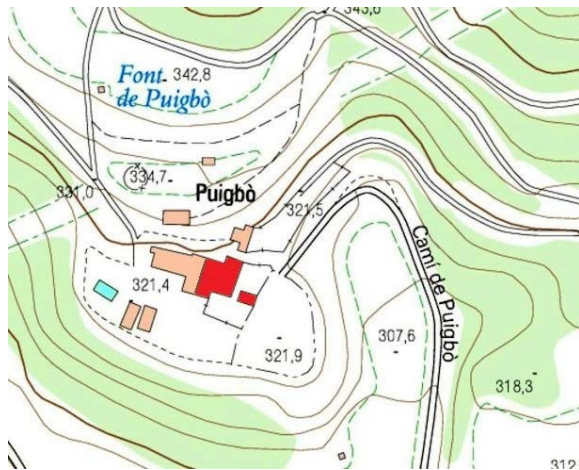
PUIGBÓ I**c-27****LOCALITZACIÓ**

Indret / Adreça Pla de Puigbó, nord-oest de Sallent, accés sortida Sallent nord C-1 Codi INE 08191

Coordenades UTM x = 407278 ; y = 4632155 Ref. Plànol c-27 Grafisme ●

DADES CADASTRALS Referència cadastral 08190A013002900000PR -000302600DG03B0001SG (edif.)
08190A013000520000PM, 08190A013002920000PU,
08190A013002930000PH

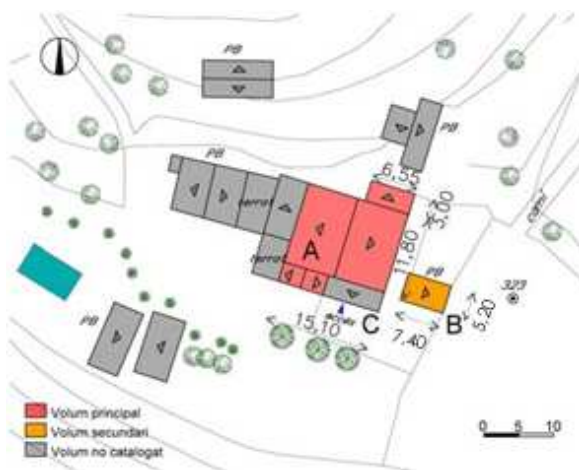
Polígon 13 Parcel·la 290 Superfície parcel·la 30.516 m2

EDIFICACIÓ Data de construcció Segle XVII Titularitat Privada
Sup. volums principals 594 m2 Sup. volums secundaris (catalogats) 38 m2

Plànol de localització



Fotografia de context



Croquis (mides aproximades)



Ortofoto

RÈGIM URBANÍSTIC

Qualificació Clau 17, forestal

PROTECCIONS VIGENTSTerritorial Sòl de protecció especial (matriu agroforestal, àrees agroforestals dels costers)
Paisatgístic Unitat de paisatge Conca Salina. Itinerari paisatgístic de l'Eix del Llobregat (C-16).Patrimonial
Categoria Bé Inventariat al POUM.
Nivell prot.

Altres proteccions Àrea d'Expectativa Arqueològica.

DESCRIPCIÓ DEL BÉ

Conjuntivolumetria

La masia es correspon amb la tipologia de masia tradicional, amb coberta de dues vessants i carener perpendicular a la façana principal, consta de planta baixa i dues plantes pis. Ocupa una superfície aprox. de 215 m2. Està totalment restaurada, arrebossada i pintada. Els antics coberts annexos formen part dels usos actuals de la propietat, dedicada a la restauració. L'edificació conserva una porta adovellada, amb obertures principalsemmarcades amb pedra. També hi ha vestigis d'un antic pallerdepedra, però la construcció ha estat totalment modificada per ser utilitzada com a garatge .Enfront de la façana de llevant de la masiaexisteix un petit cobert.

Volum	Tipusd'edif.	PB+	Sup.Aprox.	Usactual	Tancament	Coberta	Fusteries
A-principal	Masia	2	594	Restaurant	Pedra revestidai pintada	Teula	Fusta
B-secundari	Aïllat	0	38	Magatzem	Pedra revestidai pintada	Teula	
C-cobert	Adossat	0	40	Annex restaurant	Obrarevestida	Teula	

Context En posició elevada, a sobre de la Baga de Puigbó. Amplia zona d'aparcament, zones enjardinades i piscina. A l'entorn erms, alguns camps de conreu i zones de bosc molt properes.

Úsprincipal Restaurant

Ússecundari Habitatge

Nombre d'htges actuals Un

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Volumsprincipals Exterior Moltben conservat

Altres volums Exterior Benconservat

Situacióderisc Riscd'incendi,riscdesubsidència,risccacústic.
Proximitatdemassesboscoses,sobretotamigdiaiponent.
Segons el POUMi atenent al risc geològic es tracta d'una zona apte per a l'edificació amb condicionants geològics. Risc per contaminació acústica per la seva proximitat a la carretera C-16 (menys de 200 m).

Accessibilitat Accés per camí privat, en molt bon estat, des de la sortida 64 de Sallent Nord de la carretera C-16.

Serveis
Aigua Abastament municipal, pou, recollida aigües pluvials de la coberta
Energia Electricitat
Sanejament Sanejamentautònom
Altres Wifi, telèfon

JUSTIFICACIÓ

Raó d'inclusió ARQUITECTÒNIQUES HISTÒRIQUES MEDIAMBIENTALS SPAISATGÍSTIQUES SOCIAL

La conservació i catalogació de la masia obeeix a raons històriques, però també a raons mediambientals i socials ja que la seva ocupació i les activitats que s'hi desenvolupen contribueixen a l'equilibri del medi natural i a la preservació de les noves activitats econòmiques en el medi rural.

DETERMINACIONS NORMATIVES**EDIFICACIÓ**

Volum	Tipus d'edif.	Vol. catalogats	Vol. no inclosos catàleg	Vol. a enderrocar
A-principal	Masia	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B-secundari	Aïllat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C-cobert	Adossat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vol. catalogats (princ. i secundari) Cal preservar la volumetria i l'estructura bàsica de l'edificació principal, sense alterar la composició de la façana principal i el pendent de les cobertes i qualsevol intervenció s'ha de realitzar d'acord amb les especificacions dels articles 16 a 21 de la normativa del Pla especial. Sols es cataloga el volum estricte de la masia i un petit cobert aïllat ubicat enfront de la façana est. S'admet ampliació en planta baixa a la façana nord del volum principal A i/o del volum secundari B i amb un màxim de 50m².

Elem. especials a preservar Atesa la consideració de la masia com a Àrea d'Expectativa Arqueològica, les llicències d'obres per a actuacions en el subsòl estaran condicionades a la realització d'un estudi històric-arqueològic preventiu d'acord amb el que estableix la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català i el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

Vol. no inclosos catàleg No s'inclouen les construccions de nova planta aïllades o adossades a l'edifici de la masia. En particular no es cataloga el volum C, unit a la masia per un cobert que encara que conserva la paret de pedra d'un antic paller nord, ha estat totalment reconstruït sense cap relació amb la construcció preexistent.

ÚS

Admés	HABITATGE	<input checked="" type="checkbox"/>	TURISME RURAL	<input checked="" type="checkbox"/>	EDUCACIO EN EL LLEURE	<input checked="" type="checkbox"/>
	RESTAURACIÓ	<input checked="" type="checkbox"/>	HOTELER	<input type="checkbox"/>	EQUIPAMENT I SERVEI COMUNITARI	
	ARTÍSTIC	<input checked="" type="checkbox"/>	ARTESANAL	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>

Altres condicions específiques- usos Per a l'admissió de l'ús d'equipament o servei comunitari que requereixi d'una important intervenció en l'entorn, es requerirà la tramitació d'un Pla especial.

LIMITACIONS NOUS USOS

Regulació Cal adoptar mesures correctores del risc geològic. Per a la implantació de nous usos cal avaluar l'impacte acústic i adoptar, en el seu cas, mesures correctores degut a la proximitat a la carretera C-16.

Divisió horitzontal S'admet, amb les limitacions imposades per la normativa del PEM

Nombre màx. d'htges admissibles Dos

ENTORN

Ordenació Es respectarà l'arbrat i vegetació existents al voltant de l'edificació i en cas de nova plantació a l'entorn proper de la masia s'utilitzaran espècies autòctones. Cal adoptar mesures correctores del risc d'incendi.

Accés i aparcament La regulació de l'accés i l'aparcament està especificada als articles 26 i 27 de la normativa del PEM. La masia disposa actualment d'un bon accés i una àmplia zona d'aparcament.

Altres condicions específiques

SERVEIS

Per a la implantació de qualsevol ús caldrà adequar els serveis a les seves necessitats. Es recomana l'ús d'energies alternatives o renovables.

Altres imatges



Volum principal A, façana sud



Volums principal A secundari B i C



Volums A, façana est, B i C no catalogat, esquerra



Volum principal A, façana oest



Volum principal A, façanes oest i nord



Detall volum B, façana nord



Detall façana oest del volum A



Vista d'ocell del conjunt de la finca

INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA

Inf. històrica	Es tracta d'una antiga casa, ja documentada en el segle XII, que forma part de l'entorn de Sant Miquel de Serra-sanç.
Bibliografia	SOLÀ, Fortià, "Història de Sallent", Vic, 1920. Sallent, "Inventari del patrimoni local", Diputació de Barcelona, 2001. AA.DD., "Inventario histórico, artístico arqueológico de la provincia de Barcelona", 'Sallent'. La masia està inclosa amb el núm. 102 a la relació de l'article 16 del POUM (elements inventariats als efectes de la seva inclusió en el Catàleg de Bens Protegits) i amb el número 32 a l'article 114 del POUM (elements inventariats als efectes de la seva inclusió en el Catàleg de Masies i Cases Rurals).
Observacions	

D. INFORME AMBIENTAL

La present Modificació Puntual no es troba inclosa en cap dels supòsits que indica el Decret 305/2006 de 18 de juliol (art 118.4), ni de la Llei 6/2009 de 28 d'abril (art. 7), per tant, es fa innecessari sotmetre-la i no ha de ser objecte d'avaluació ambiental.

E. ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER

La Modificació Puntual realitzada no comporta cap alteració en els costos econòmics respecte la situació vigent, per tant no es realitza cap estudi econòmic-financer.

F. PLA D'ETAPES

Un cop redactada, tramitada i aprovada la present Modificació Puntual de les Normes de Planejament, al no haver-se d'executar obres ni altres accions, no s'estableix cap pla d'etades, simplement la modificació quedarà aprovada i serà d'aplicació un cop publicada.

Joan Vima Serra i Anna Palomera Moltó
Manresa
Abril del 2024.