



SIGNAT PER

Responsable Tècnica Habitatge
ROSER QUINTANA VERGÉS
26/2/2026 9:27



Ajuntament
de Manlleu

NIF: P0811100G

SERVEI D'HABITATGE

Expedient 202023N

Roser Quintana Vergés, arquitecta tècnica municipal i Responsable Tècnica d'Habitatge de l'Ajuntament de Manlleu, a requeriment de l'Alcaldia en referència al mal estat de conservació de l'immoble situat al passeig del Ter, núm. 74, de referència cadastral 0200405DG4500S0001MB (expedient 202023N),

INFORMO

L'immoble objecte d'aquest informe es troba ubicat al passeig del Ter, núm. 74, amb accés al seu interior des de la façana principal a través d'una porta situada a la cruïlla del passeig del Ter amb el carrer Josep Serra Sió.

Segons dades obtingudes de la direcció general del cadastre, aquest immoble té una antiguitat des de l'any 1940, una superfície construïda 426 m² i un ús industrial.

Segons dades obtingudes de l'arxiu municipal, no consta cap sol·licitud de llicència d'obres sobre aquesta finca.

ANTECEDENTS

1. VALORACIÓ URBANÍSTICA

El present immoble es troba situat en zona inundable dins del sòl urbà no consolidat formant part de l'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 12 "Ter", amb una qualificació resultant de SV "Sistema d'espais lliures" segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal actualment en vigència. El sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, amb l'obligació de cedir gratuïtament el corresponent 10 % de l'aprofitament urbanístic, per tant, es tracta d'una edificació fora d'ordenació.

Segons l'article núm. 108 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden autoritzar obres de consolidació ni d'augment de volum, llevat de les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor ni en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació.

2. VALORACIÓ INSPECCIÓ

Un cop efectuada visita d'inspecció, s'ha pogut comprovar que l'edifici construït es troba en molt mal estat de conservació, presentant les següents deficiències greus:

- Un risc de seguretat important, atès que l'estructura de la teulada està molt malmesa, observant parts ja enfonsades vers l'interior de l'immoble, deixant a la vista una estructura molt debilitada i permetent l'entrada d'aigua de pluja, animals i insectes, agreujant el perill d'un esfondrament total l'immoble.



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Codi Segur de Verificació: HDCA AQZW VZP7 V2UD U7MK

INFORME TECNIC - SEFYCU 198147

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://tramits.manlleu.cat/>

Pàg. 1 de 6



SIGNAT PER

Responsable Tècnica Habitatge
ROSER QUINTANA VERGÉS
26/2/2026 9:27



Ajuntament
de Manlleu

NIF: P0811100G

SERVEI D'HABITATGE

Expedient 202023N

- Existeix acumulada gran quantitat de runa, residus i escombraries, presentant un estat totalment insalubre amb risc elevat d'incendi.
- L'aplacat horitzontal, de peça ceràmica fosca davant la porta d'accés principal, presenta esquerdes importants, amb el perill que això pot suposar de despeniment vers la via pública.
- S'observen moltes obertures trencades de les finestres, permetent l'entrada d'aigua de pluja, animals i insectes, agreujant el mal estat de tot l'immoble.

INFORME

Segons la classificació urbanística i l'estat actual del present immoble, es pot declarar com un edifici en ruïna total (econòmica, tècnica i urbanística), ja que les deficiències greus detectades afecten la totalitat de l'immoble.

- **ECONÒMICA:** El cost econòmic de la reparació dels danys importants observats, és superior al 50 % del cost de construcció de nova plana d'un immoble de característiques similars a l'afectat, atès que, segons classificació urbanística, no és permesa la construcció d'un edifici de nova planta.
- **TÈCNICA:** Els elements estructurals de l'edifici presenten danys importants que comprometen la seva estabilitat, la reparació dels quals no és possible pels mitjans tècnics normals, atès que el risc de seguretat i salubritat afecta a tot l'edifici.
- **URBANÍSTICA:** Presenta danys estructurals que comprometen la seva estabilitat i seguretat de tot l'edifici, la reparació dels quals no es pot autoritzar, atès que és un construcció fora d'ordenació.

CONCLUSIONS

Un cop analitzats els fets exposats anteriorment, permet concloure:

1. L'immoble objecte d'aquest informe es pot declarar en **estat ruïnós**, declaració que comporta per a les persones propietàries l'obligació d'enderrocar, per tant, caldrà requerir al propietari de l'immoble, que en el termini màxim d'1 mes, presenti a l'Ajuntament la corresponent sol·licitud telemàtica de llicència d'obres d'enderroc.
2. Sol·licitar al Registre de la Propietat la inscripció de ruïna.
3. Segons dades obtingudes de l'Organisme de Gestió Tributària de la Diputació de Barcelona, consta com a propietari LES PEDRERES GRUP EMPRESARIAL, SL, amb domicili fiscal a l'Av. Sant Jordi, núm. 11, 2n de Sant Julià de Vilatorrada 08504

Informe que es trameta a l'Ajuntament als efectes escaients.

Manlleu, a la data de la signatura electrònica.

L'Arquitecta Tècnica,
Roser Quintana Vergés
(signat electrònicament)



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Codi Segur de Verificació: HDCA AQZW VZP7 V2UD U7MK

INFORME TECNIC - SEFYCU 198147

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://tramits.manlleu.cat/>

Pàg. 2 de 6



SIGNAT PER

Responsable Tècnica Habitatatge
ROSER QUINTANA VERGÉS
26/2/2026 9:27



Ajuntament
de Manlleu

NIF: P0811100G

SERVEI D'HABITATGE

Expedient 202023N



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Codi Segur de Verificació: HDCA AQZW VZP7 V2UD U7MK

INFORME TECNIC - SEFYCU 198147

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://tramits.manlleu.cat/>

Pàg. 3 de 6



SIGNAT PER

Responsable Tècnica Habitatatge
ROSER QUINTANA VERGÉS
26/2/2026 9:27



Ajuntament
de Manlleu

NIF: P0811100G

SERVEI D'HABITATGE

Expedient 202023N



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Codi Segur de Verificació: HDCA AQZW VZP7 V2UD U7MK

INFORME TECNIC - SEFYCU 198147

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://tramits.manlleu.cat/>

Pàg. 4 de 6



SIGNAT PER

Responsable Tècnica Habitatge
ROSER QUINTANA VERGÉS
26/2/2026 9:27



Ajuntament
de Manlleu

NIF: P0811100G

SERVEI D'HABITATGE

Expedient 202023N



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Codi Segur de Verificació: HDCA AQZW VZP7 V2UD U7MK

INFORME TECNIC - SEFYCU 198147

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://tramits.manlleu.cat/>

Pàg. 5 de 6



SIGNAT PER

Responsable Tècnica Habitatge
ROSER QUINTANA VERGÉS
26/2/2026 9:27



Ajuntament
de Manlleu

NIF: P0811100G

SERVEI D'HABITATGE

Expedient 202023N



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Codi Segur de Verificació: HDCA AQZW VZP7 V2UD U7MK

INFORME TECNIC - SEFYCU 198147

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://tramits.manlleu.cat/>

Pàg. 6 de 6