



**Ajuntament
de Manlleu**

ANUNCI

Sobre aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana número 3 La Piara

El Ple de l'Ajuntament, en la sessió del dia 18 de febrer de 2025, va aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana número 3 La Piara, d'iniciativa privada presentat per la companyia mercantil Prasfarma SLU.

D'acord amb el que estableix l'article 70.2 de la LRBRL per remissió de l'article 106.1 del TRLUC, als efectes de la seva entrada en vigor, es publica íntegrament l'acord adoptat pel Ple del dia 18.02.2025 així com les normes urbanístiques que regulen el Pla de Millora Urbana aprovat definitivament.

L'alcalde
Arnau Rovira i Martínez
Manlleu, 3-3-2025



SIGNAT PER

La secretària
20/2/2025
MARIA ASSUMPTA CROSAS ARMENGOL



SIGNAT PER

L'alcalde
20/2/2025
ARNAU ROVIRA MARTÍNEZ



Ajuntament
de Manlleu

NIF: P0811100G

SECRETARIA

Expedient 117901C

ASSUMPTA CROSAS I ARMENGOL, secretària de l'Ajuntament de Manlleu,

CERTIFICO:

Que el Ple de l'Ajuntament, en la sessió del dia 18 de febrer de 2025, va aprovar per **UNANIMITAT** dels 21 regidors i regidores assistents, dels 21 que l'integren, entre d'altres, els acords següents:

"APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PLA DE MILLORA URBANA NÚMERO 3 LA PIARA, D'INICIATIVA PRIVADA QUE FORMULA LA COMPANYIA MERCANTIL PRASFARMA SLU

Relació de fets

1. La Junta de Govern Local, en la sessió del 9.12.2024 va adoptar entre d'altres acords el que tenia la següent part dispositiva:

"PRIMER.- Aprovar inicialment, per delegació de l'alcalde, el Pla de Millora Urbana número 3 La Piara, d'iniciativa privada que presenta la companyia mercantil PRASFARMA SLU, representada pel senyor Aleix Jané Casals, el qual es formalitza en la documentació presentada en el registre electrònic municipal amb el número d'entrada 14049, si bé l'aprovació definitiva del mateix es condiciona a la presentació prèvia d'un text refós que inclogui les següents esmenes i prescripcions, (a banda de les que es puguin derivar dels informes sectorials i per l'estimació d'al·legacions formulades en el tràmit d'informació pública):

1. En el quadre de les alternatives comparades (pag. 25 del document), l'alternativa 2 es la considerada com la més adequada i es transcriuen unes superfícies del àmbit, de sistemes i zones, que no es corresponen amb els que figuren en la "Taula de dades" de la proposta (pag. 37 del document) i en altres apartats de la documentació i plànols.
2. La definició de les tanques de solars (pag. 27 i 31 del document) no s'ajusta a les prescripcions del POUM. Atès que la voluntat és d'admetre unes tanques amb unes alçades més baixes en els solars destinats a aparcament i el POUM no ho regula de manera específica, caldria incorporar un nou apartat que defineixi les tanques en la situació de que el ús sigui per a aparcament. Cal modificar-ho també a la Normativa.
3. Cal corregir l'errada que fa referència al "passatge del Ter" per "Passeig del Ter" (en dos llocs de la pag. 43 del document).
4. Les alçades reguladores màximes per a la Subzona R3Lp s'han d'ajustar a les previstes pel POUM per a la qualificació "Clau R3-zona d'ordenació tancada". Cal modificar la Normativa i la documentació gràfica pertinent.
5. El "Document 1: Memòria" conté la justificació de l'anàlisi de l'impacte econòmic conforme s'ajusta als principis de sostenibilitat econòmica amb la consideració 35 habitatges, enlloc dels 40 habitatges que permet el Pla de Millora.
6. En l'apartat MD.17 sobre la reserva de sostre destinat a HPO (pag. 34 del document) apareix una discrepància sobre el nombre màxim d'habitatges: Residencial HLL 21



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Codi Segur de Verificació: HDCA AHDT RV3U DLFJ L7UA

ACORD PLE 18/02/2025. PMU3 PIARA - SEFYCU 91466

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

Pàg. 1 de 5



SIGNAT PER

La secretària
20/2/2025
MARIA ASSUMPTA CROSAS ARMENGOL



SIGNAT PER

L'alcalde
20/2/2025
ARNAU ROVIRA MARTÍNEZ



Ajuntament
de Manlleu

NIF: P0811100G

SECRETARIA

Expedient 117901C

hab. i residencial HPO 19 hab. I posteriorment exposa que el nombre màxim d'habitatges es 35 ut.

7. *En tractar-se d'un planejament derivat d'iniciativa privada cal completar el document amb els compromisos que s'adquireixen i les garanties de compliment de les obligacions contraetes (article 101.c i d, TRLU).*
8. *El PMU no concreta directament les obres d'urbanització bàsiques sinó que remet la seva concreció al corresponent projecte d'urbanització a tramitar i aprovar posteriorment com a document independent. Per aquest motiu hauria de contenir la justificació de la capacitat dels serveis d'acord amb les previsions de consum i d'abocament derivades dels usos a implantar (art. 82.2.b RLU).*
9. *En les normes urbanístiques s'haurà d'incloure la determinació que les xarxes de serveis urbanístics a establir, llevat que concorrin motius justificats que ho impedeixin, hauran de ser soterrades.*

SEGON.- *Suspendre, d'acord amb el que prescriu l'article 73.2 TRLUC, l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial en els àmbits en què les noves determinacions del planejament que s'aprova comporten una modificació del règim urbanístic vigent, tal com s'identifica gràficament en el plànol DO-01 que porta per llegenda "Plànol d'Ordenació. PMU 3 La Piara".*

TERCER.- *Sotmetre la documentació íntegra en què es formalitza el Pla de Millora Urbana a un termini d'informació pública d'un mes, per mitjà de la publicació dels corresponents edictes en el Butlletí Oficial de la Província, en un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal i en el tauler electrònic municipal; i garantir la seva consulta íntegra per mitjans telemàtics a la seu electrònica municipal (www.manlleu.cat).*

QUART.- *Citar personalment al tràmit d'informació pública a les persones propietàries dels terrenys que hi siguin compresos, d'acord amb el que prescriu l'article 102.3.a) del TRLU.*

CINQUÈ.- *Sol·licitar, simultàniament al tràmit d'informació pública, els corresponents informes als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials d'acord amb el que prescriu l'article 85.5 del TRLUC; i el preceptiu informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central que prescriu l'article 87.1 del TRLU.*

SISÈ.- *Notificar aquests acords al promotor del Pla de Millora Urbana, la companyia mercantil PRASFARMA SLU".*

2. D'acord amb el certificat emès per secretaria el resultat del tràmit d'informació pública de l'expedient ha estat el següent:
 - a) Que el dia 17/2/2025 ha finalitzat el termini d'informació pública d'un mes a què s'ha sotmès l'expedient relatiu a l'aprovació inicial el Pla de Millora Urbana número 3 La Piara, d'iniciativa privada que presenta la companyia mercantil PRASFARMA SLU.
 - b) Que l'anunci relatiu a aquesta aprovació inicial i a l'obertura del corresponent termini d'informació pública va ser publicat en el diari "El Punt Avui" del dia 13/1/2025, al BOPB de 16/1/2025 i a la seu electrònica de l'Ajuntament amb data 9/1/2025.



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Codi Segur de Verificació: HDCA AHDT RV3U DLFJ L7UA

ACORD PLE 18/02/2025. PMU3 PIARA - SEFYCU 91466

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

Pàg. 2 de 5



SIGNAT PER

La secretària
20/2/2025
MARIA ASSUMPTA CROSAS ARMENGOL



SIGNAT PER

L'alcalde
20/2/2025
ARNAU ROVIRA MARTÍNEZ



Ajuntament
de Manlleu

NIF: P0811100G

SECRETARIA

Expedient 117901C

- c) Que dins del termini d'informació pública no s'ha presentat cap al·legació ni cap escrit que hi faci referència.
3. Amb data 20/11/2024, la representació legal de PRASFARMA SLU va acceptar la notificació electrònica número 81416 (registre de sortida número 16357), relativa a l'acord d'aprovació inicial del Pla de Millora i a la convocatòria simultània del tràmit d'informació pública i audiència als interessats.
4. Amb data 8/1/2025 s'han sol·licitat els corresponents informes als organismes sectorials afectats per raó de llurs competències sectorials.
5. En la data d'adoptar aquest acord s'han rebut els següents:
- El de l'Agència Catalana de l'Aigua, amb data 23/1/2025 (document amb número de registre 1252), en que s'efectuen un seguit de consideracions, les quals s'hauran de preveure en el projecte d'urbanització de l'àmbit, el qual s'haurà de remetre en el moment de la seva tramitació a aquest organisme perquè emeti el corresponent informe per comprovar que s'han adoptat les condicions assenyalades.
 - El dels serveis territorials a la Catalunya Central del departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, amb data 17/2/2025 (document amb número de registre 2804), amb caràcter favorable amb determinades condicions que s'hauran d'observar en el moment d'executar les obres d'urbanització.
6. No s'ha rebut l'informe de residus. Tanmateix, atès que ha transcorregut el termini per emetre'l, cal prosseguir amb la tramitació del procediment.
7. El 12/2/2025, la companyia mercantil PRASFARMA SLU, representada pel senyor Aleix Jané Casals, ha presentat un text refós de la documentació en què es formalitza el pla de Millora Urbana (documentació amb registre d'entrada número 2526), en què es justifica el compliment de les condicions assenyalades en l'acord d'aprovació inicial, a la verificació de les quals es condicionava la seva aprovació definitiva.
8. El 14/2/2025, s'ha rebut el preceptiu informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, adoptat en la sessió de 12/2/2025, sobre l'aprovació inicial del Pla de Millora Urbana, emès a l'efecte del que estableix l'article 87 del TRLU.
9. El 18/2/2025, L'arquitecte cap del servei d'urbanisme i ordenació territorial ha emès el corresponent informe tècnic (SEFYCU número 90364), en el qual conclou que el document refós que han presentat els promotors inclou les esmenes i prescripcions assenyalades en l'acord d'aprovació inicial adoptat per la Junta de Govern Local en la sessió de 9/12/2025, a les quals es va condicionar la seva aprovació definitiva. Així mateix es conclou que no s'han introduït canvis substancials en el document aprovat inicialment per raó de les prescripcions dels informes sectorials que motivin l'obertura d'un nou termini d'informació pública ni que s'hagi de sotmetre novament a informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

Fonaments de dret



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Codi Segur de Verificació: HDCA AHDT RV3U DLFJ L7UA

ACORD PLE 18/02/2025. PMU3 PIARA - SEFYCU 91466

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

Pàg. 3 de 5



SIGNAT PER

La secretària
20/2/2025
MARIA ASSUMPTA CROSAS ARMENGOL



SIGNAT PER

L'alcalde
20/2/2025
ARNAU ROVIRA MARTÍNEZ



Ajuntament
de Manlleu

NIF: P0811100G

SECRETARIA

Expedient 117901C

- I. L'article 85 TRLU regula la tramitació dels plans derivats, entre els quals hi ha els plans de millora urbana. L'aprovació inicial correspon a l'ajuntament i, d'acord amb l'article 81.1.b) TRLUC, en tractar-se d'un PMU que afecta a llur terme municipal i està promogut d'acord amb les determinacions d'un POUM, l'aprovació definitiva correspon a també l'ajuntament. En aquest cas es pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complert el tràmit d'informació pública, prescindint de l'aprovació provisional.
- II. L'article 87 del TRLU disposa que un cop el PMU ha estat objecte d'aprovació inicial, en els supòsits a què es refereix l'article 81.1, els ajuntaments han de sol·licitar un informe a la comissió territorial d'urbanisme que escaigui, la qual l'ha d'emetre i comunicar en el termini de dos mesos, altrament s'entén que l'informe és favorable. Si al llarg de la tramitació del Pla s'introdueixen canvis substancials en el document aprovat inicialment, abans de l'aprovació definitiva de l'expedient, aquest s'ha de sotmetre novament a informe de la comissió territorial d'urbanisme.
- III. L'article 80.4 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPACAP), preveu que si l'informe ha de ser emès per una Administració Pública distinta de la que tramita el procediment en ordre a expressar el seu punt de vista corresponent a les seves competències respectives, i hagi transcorregut el termini sense que s'hagi emès, es podran prosseguir les actuacions.
- IV. L'article 88 TRLU estableix que un cop el PMU hagi estat aprovat definitivament, l'ajuntament l'ha de lliurar en el termini d'un mes a les comissions territorials d'urbanisme que escaigui, als efectes d'informació, coordinació i arxivament, la documentació tècnica i administrativa completa. Aquest lliurament és condició per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva d'aquests plans, sens perjudici del règim de comunicació d'acords regulat per la legislació municipal i de règim local de Catalunya.
- V. L'article 106.1 del TRLUC disposa que les diverses figures de planejament urbanístic l'aprovació definitiva de les quals correspon a la Generalitat són executives a partir de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents. Pel que fa al planejament urbanístic l'aprovació definitiva dels quals correspongui als municipis, és aplicable el que estableix la legislació de règim local.
- VI. L'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (LRBRL), estableix que les ordenances, inclòs l'articulat de les normes dels plans urbanístics, així com els acords corresponents a aquests quan la seva aprovació definitiva sigui competència dels ens locals, es publicaran en el Butlletí Oficial de la Província i no entraran en vigor fins que s'hagi publicat completament el seu text i hagi transcorregut el termini de quinze dies hàbils que preveu l'article 65.2 de la mateixa llei.
- VII. L'article 22.2. lletra c, de la llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (en endavant LRBRL), d'acord amb la nova redacció donada per la Disposició Addicional Novena del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (BOE núm.



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Codi Segur de Verificació: HDCA AHDT RV3U DLFJ L7UA

ACORD PLE 18/02/2025. PMU3 PIARA - SEFYCU 91466

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

Pàg. 4 de 5



SIGNAT PER

La secretària
20/2/2025
MARIA ASSUMPTA CROSAS ARMENGOL



SIGNAT PER

L'alcalde
20/2/2025
ARNAU ROVIRA MARTÍNEZ



Ajuntament
de Manlleu

NIF: P0811100G

SECRETARIA

Expedient 117901C

261, de 31.10.2015), atribueix al **Ple** la competència per a l'aprovació inicial del planejament general i l'aprovació que posi fi a la tramitació municipal dels plans i demés instruments d'ordenació previstos a la legislació urbanística, així com els convenis que tinguin per objecte l'alteració de qualsevol dels esmentats instruments.

- VIII. L'article 47.2. lletra II., de la LRBRL, d'acord amb la redacció que li dona la llei 57/2003, de 16 de desembre, de mesures per a la modernització del govern local, estableix que es requereix el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de les corporacions per a l'adopció dels acords relatius a la tramitació dels instruments de planejament general previstos en la legislació urbanística.

En aquest cas no es tracta de l'aprovació de planejament general sinó de planejament derivat, motiu pel qual l'acord s'haurà d'adoptar per la regla general de la majoria simple dels membres presents (més vots afirmatius que negatius).

Per tant, d'acord amb l'exposat, es proposa l'adopció dels següents

ACORDS:

PRIMER.- Aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana número 3 La Piara, d'iniciativa privada que presenta la companyia mercantil PRASFARMA SLU, representada pel senyor Aleix Jané Casals, el qual es formalitza en la documentació presentada en el registre electrònic municipal amb data 12/2/2025 amb el número d'entrada 2526.

SEGON.- Lliurar a la major brevetat a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, als efectes d'informació, coordinació i arxivament, la documentació tècnica i administrativa en què es formalitza el pla de Millora Urbana aprovat definitivament, en compliment del que prescriu l'article 88 del TRLUC.

TERCER.- Publicar, un cop efectuat el lliurament de la documentació a la comissió territorial d'urbanisme, l'acord d'aprovació definitiva i les normes urbanístiques del Pla de Millora al Butlletí Oficial de la Província, a l'efecte de la seva entrada en vigor, d'acord amb el que estableix l'article 70.2 de la LRBRL per remissió de l'article 106.1 del TRLU."

I perquè així consti i tinguin els efectes que corresponguin, lliuro aquest certificat amb el vistiplau del senyor alcalde, fent la reserva a la qual es refereix l'article 206 del Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, i a reserva dels termes que en resultin de l'aprovació de l'acta corresponent.

PR:



AJUNTAMENT DE MANLLEU

Codi Segur de Verificació: HDCA AHDT RV3U DLFJ L7UA

ACORD PLE 18/02/2025. PMU3 PIARA - SEFYCU 91466

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

Pàg. 5 de 5



NN. NORMATIVA

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Objecte i àmbit

L’objecte del present Pla de millora urbana és el desenvolupament de les previsions del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal de Manlleu (a partir d’ara POUM de Manlleu) en l’àmbit definit com a PMU 3 – LA PIARA.

La present normativa és d’aplicació a la totalitat de l’àmbit del Pla de millora urbana PMU 3 - LA PIARA d’acord amb la delimitació que es fixa en els plànols d’informació i de proposta d’ordenació d’aquest Pla de millora urbana.

La superfície del sector que delimita el POUM és de 11.237,00 m².

Art. 2 Marc Legal

El present Pla de millora urbana es formula en desenvolupament de les previsions del POUM de Manlleu i es fonamenta en la fitxa PMU 3 – LA PIARA de l’ANNEX 9, la qual defineix objectius, edificabilitat, densitat i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió, l’article 145 sobre les mesures ambientals pel desenvolupament dels Plans de millora urbana (PMU).

Aquest Pla s’ha redactat d’acord amb el que estableix l’ordenament urbanístic vigent, més específicament amb el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d’agost, pel qual s’aprova el Text refós de la Llei d’urbanisme (TRLU) i del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s’aprova el Reglament de la Llei d’Urbanisme.

Per tot allò no especificat en aquest Pla, serà d’aplicació el que estableixi la Normativa del POUM de Manlleu vigent, així com la legislació sectorial aplicable.

Art. 3 Contingut del Pla

El present Pla de millora urbana, en virtut d’allò establert als articles 66 i 67 del Decret Legislatiu de 1/2010, està integrat pels següents documents:

1. Memòria descriptiva
2. Memòria justificativa
3. Taula de dades
4. Normes urbanístiques
5. Estudi econòmic i financer
6. Pla d’etapes
7. Estudi de la mobilitat
8. Documentació gràfica



- a. Plànols d'informació

b. Plànols d'ordenació
9. Annexos
4. En el cas d'imprecisió o contradicció en les determinacions dels documents vinculants d'aquest Pla, prevaldran aquelles que s'ajustin a algun dels criteris següents: les que resultin més favorables a la menor edificabilitat i a la major dotació d'espais públics. Si la contradicció reu en els documents gràfics, prevaldrà la grafia que es concreti en els plànols a escala més detallada.
5. Subsidiàriament i en cas que no resultin suficient les normes interpretatives anteriors, s'aplicarà allò establert a l'article 10 del Decret Legislatiu 1/2010, sobre les regles d'interpretació del planejament.

Art. 6 Modificació del Pla

1. Les modificacions del Pla de millora urbana se subjectaran a les mateixes disposicions que la seva formulació.
2. No seran supòsit de modificació les precisions d'alineacions i rasant en els casos establerts a l'article 3 de la normativa del POUM.

CAPÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 7 Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla de millora urbana es qualifica en zones i sistemes.

Art. 8 Zones

Es delimiten les zones residencials d'Ordenació tancada (clau R3), d'acord amb la definició del POUM. Es defineixen dues subzones corresponents a l'ordenació de volums del PMU3 - La Piara: subzona R3Lp i subzona R3LpHP.

Es delimiten les zones industrials amb una clau A1LP, corresponent a la zona que ordena les construccions de caràcter industrial o magatzem dins el PMU 3 – La Piara. Es defineixen dues subzones en funció de les condicions de parcel·lació, de l'edificació i d'ús: subzona A1LPf1 i subzona A1LPf2.

Art. 9 Sistemes

1. Es delimiten els sistemes següents:
- Vials (SX)

Espais lliures (SV)
2. Aquests sistemes es delimiten i s'identifiquen en els plànols d'ordenació del Pla amb la seva clau corresponent.

- a. Plànols d'informació

b. Plànols d'ordenació
9. Annexos
- Els plànols d'ordenació, la normativa i el pla d'etapes tenen caràcter normatiu i vinculant.
- La memòria, els plànols d'informació i estat actual, l'estudi econòmic i financer i l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada tenen caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla de millora urbana.

Els plànols d'ordenació del present Pla de millora urbana són els següents:

- DO.01

• DO.02

• DO.03

• DO.04.1

• DO.04.2

• DO.05

• DO.06

• DO.07

• DO.08

• DO.09

• DO.10.1

• DO.10.2

• DO.10.3

• DO.10.4

• DO.10.5

• DO.10.6

• DO.10.7

• DO.10.8
- Plànol d'ordenació

Condicions d'edificació ús Residencial (planta)

Condicions d'edificació ús Industrial (planta)

Condicions d'edificació Industrial A1LPf1 – Farma 1

Condicions d'edificació Industrial A1LPf1 – Farma 1

Condicions d'edificació Industrial A1LPf2 – Farma 2

Condicions d'edificació Habitatge – R3Lp

Condicions d'edificació Habitatge – R3LpHP

Àmbits de gestió

Àmbits d'urbanització

Serveis proposats: Electricitats

Serveis proposats: Aigua potable

Serveis proposats: Sanejament

Serveis proposats: Sanejament parc

Serveis proposats: Enllumenat

Serveis proposats: Enllumenat parc

Serveis proposats: Hidrants

Serveis proposats: Reg parc

Art. 4 Vigència

La vigència d'aquest Pla de millora urbana s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves normes reguladores al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya corresponent i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació, derogació o anul·lació.

Art. 5 Obligatorieta i interpretació de les determinacions del Pla

1. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic del Pla de millora urbana i prevalen sobre els restants documents del Pla. En el no previst per aquestes Normes s'estarà al que disposa el POUM de Manlleu i la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
2. Els documents d'aquest Pla de millora urbana s'interpretaran sempre atenent al seu contingut, i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria justificativa d'aquest Pla.
3. Les indicacions del Pla que puguin referir-se a espais situats fora del seu àmbit s'hauran d'entendre solament com a indicatives i no tenen valor normatiu.



CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DE SISTEMES

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DEL SISTEMA DE COMUNICACIONS

Art. 10 Definició i identificació

- 1. Comprèn els sòls destinats a sistema viari (SX2. Xarxa viària urbana) previstos en aquest Pla, que corresponen als vials existents.
- 2. Superfície de 1.240,37 m²
- 3. S'identifiquen en el plànol 01. Proposta qualificacions del sòl, amb clau SX.

Art. 11 Règim general

- 1. Els sòls qualificats com a sistema viari es regulen per les disposicions sobre aquest tipus de sòl establertes per les normes urbanístiques del POUM de Manlleu.
- 2. Els projectes d'urbanització, com a documents de major precisió, concretaran i ajustaran, les rasants de la xarxa viària quan aquesta queda afectada.

Art. 12 Condicions d'ús

- 1. L'ús global d'aquest sistema és fonamentalment el de transport i comunicació terrestre, d'acord amb les normes urbanístiques del POUM de Manlleu
- 2. Pel que fa al carrer Sant Joan, s'autoritza un dret de vol i de subsòl, per tal de donar continuïtat a les activitats econòmiques que es puguin desenvolupar a cada costat d'aquest carrer.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

Art. 13 Definició i identificació

- 1. Comprèn els sòls destinats a sistema d'espais lliures (SV. Espais lliures i zones verdes) previstos en aquest Pla, que corresponen al parc comprès dins l'illa delimitada pels c. Sant Joan, Sant Jaume, Sant Antoni i el Passeig del Ter.
- 2. Superfície de 3.049,92 m².
- 3. S'identifiquen en el plànol 01. Proposta qualificacions del sòl, amb clau SV.

Art. 14 Règim general

- 1. El sòl qualificat com a Espai lliure i zona verda es regula per les disposicions sobre aquest tipus de sòl establertes per les normes urbanístiques del POUM de Manlleu.
- 2. El projecte d'urbanització, com a document de major precisió, concretarà i ajustarà, les rasants de l'espai lliure, d'acord amb les característiques de l'entorn i la seva funcionalitat. Així mateix, garantirà la separació dels usos industrials de la resta, amb l'ampliació del carrer de Sant Antoni per a facilitar un àmbit d'espais lliures en front de l'equipament escolar, i amb espais lliures en front a la nova edificació residencial i carrer de Sant Joan.

Art. 15 Condicions d'ús

L'ús global d'aquest sistema és aquell establert d'acord amb les normes urbanístiques del POUM de Manlleu.

CAPÍTOL 4. REGULACIÓ DE LA ZONA RESIDENCIAL

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DE LA ZONA RESIDENCIAL

D'ORDENACIÓ DE VOLUMS LA PIARA (CLAU R3)

Art. 16 Regulació general

Amb caràcter general, són d'aplicació els paràmetres reguladors corresponents a la zona residencial Ordenació tancada (clau R3) del POUM de Manlleu.

L'edificació alineada a vial es regula genèricament a través de les disposicions i a través dels paràmetres que es relacionen en els articles 78—90, corresponents al Capítol 2 – Regulació de l'edificació alineada a vial.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL

D'ORDENACIÓ DE VOLUMS LA PIARA (SUBZONES R3lp i R3lpHP)

Art. 17 Definició de subzones

Zona residencial Ordenació tancada (clau R3), corresponent a Zona d'ordenació en densificació urbana corresponent a un creixement d'eixample amb estructura regular, d'acord amb les normes urbanístiques del POUM de Manlleu.

Es defineixen dues subzones corresponents a les illes del Pla de millora urbana PMU 3 – LA PIARA:

Subzona **R3lp** Comprèn aquelles edificacions d'ús residencial que estan regulades pel present Pla, amb façana al carrer St. Jaume.



Subzona **R3LpHP** Incorpora els àmbits que es reserven per a l'ús exclusiu d'habitatge de protecció pública de qualificació genèrica, i que manté els mateixos paràmetres i condicions d'edificació de la subzona anterior. Amb façana al c. St. Antoni.

- S'estableix una alçada mínima per a l'atorgament de llicència d'edificació, de planta baixa i una planta pis. Caldrà a més, construir com a mínim el 50% de la profunditat edificable teòrica possible en tot el volum de les dues plantes.

Art. 18 Condicion general d'ordenació

- 1. Les condicions de l'edificació queden fixades en el pla DO.02, DO.06 i DO.07, i són d'aplicació directa.
- 2. La present normativa juntament amb els plànols d'edificació suposen la concreció de l'ordenació a vial amb detall del planejament derivat.

1) UBZONA R3Lp

Condicion de parcel·lació

- Superfície de parcel·la: 843,14 m².
- Nombre màxim d'habitatges: 21 habitatges

Condicion de l'edificació

- Tipus d'ordenació: entre mitgeres amb alineació a vial o la que determini el pla d'ordenació
- Profunditat edificable: està fixada en el pla d'ordenació
- Nombre màxim de plantes: està fixat en els plànols de Zonificació del sòl urbà
- Alçada reguladora màxima:

B	(planta baixa)	4,00 m.	(*)
B+1	(planta baixa i una planta pis)	7,00 m.	
B+2	(planta baixa i dues plantes pis)	10,00 m.	
B+3	(planta baixa i tres plantes pis)	13,00 m.	

(*) Atès que l'àmbit està afectat per la zona d'inundabilitat del riu Ter i que la cota d'inundabilitat en aquest àmbit varia entre 3,71 i 3,98, la primera planta quedarà per sobre d'aquesta.

L'alçada de la planta baixa, en cas que el local es destini a establiment comercial o activitat econòmica, podrà assolir fins als 6 m. d'alçada total. En aquest cas, l'edifici podrà perdre una planta d'alçada, atès que s'haurà de mantenir l'alçada reguladora màxima de l'edificació. Així mateix en aquest cas, la part de l'edifici situada dins el pati d'illa (o més enllà dels 16 m. de la profunditat edificable de les finques veïnes) que sobrepassi l'alçada de 4,00 m., s'haurà de separar de les finques veïnes una distància igual o superior a la separació a l'indar establertes per les plantes pis.

Condicion d'ús (subzona R3Lp)

Els usos permesos son els següents:

- Residencial
- Turístic
- Comercial
- Serveis
- Despatx professional
- Restauració
- Equipaments comunitaris
- Indústries o activitats d'emmagatzematge integrades
- Aparcament.

Es prohibeix l'ús de tallers de reparació de vehicles i el de gimnàs o centre esportiu.

Es prohibeix de forma explícita l'ús d'establació, tinença d'animals o formació de nucli zoològic.

Únicament s'admeten els animals de companyia.

Atès que la subzona es troba afectada per la "zona inundable", els usos s'adequaran a les limitacions establertes en l'art. 14 del R.D.P.H. (modificat pel RD 638/2016), i del que es reproduïen també en l'Article 123 de les normatives del POUM de Manlleu els aspectes més significatius.

En planta baixa, l'ús Residencial i Turístic no estan permesos d'acord amb la normativa del sistema hidràulic. L'aparcament està permès en planta baixa, però s'ha de garantir un ús diferent de l'aparcament en una superfície mínima de 200 m² i una longitud mínima de front de parcel·la de 30m, podent ser aquesta longitud discontinua.

2) SUBZONA R3LpHP

- Incorpora els àmbits que es reserven per a l'ús exclusiu d'habitatge de protecció pública de qualificació genèrica, i que manté els mateixos paràmetres i condicions d'edificació de la subzona R3Lp, a l'excepció dels definits a continuació:

Condicion de parcel·lació

- Superfície de parcel·la: 462,01 m².
- Nombre màxim d'habitatges: 19 habitatges



Condicions d'ús (subzona R3LpHP)

Els usos permesos en planta pis són habitatge de protecció pública.

Els usos permesos en planta baixa són els propis de la subzona R3Lp, excepte Residencial i Turístic atesa l'afectació de Zona Inundable.

L'aparcament està permès en planta baixa, però s'ha de garantir un ús diferent de l'aparcament en una superfície mínima de 60m² i una longitud mínima de front de parcel·la de 15ml, podent ser aquesta longitud discontinua.

CAPÍTOL 5. REGULACIÓ DE LA ZONA INDUSTRIAL
SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DE LA ZONA INDUSTRIAL
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS LA PIARA (CLAU A1LP)

Art. 19 Regulació general

La volumetria específica es regula genèricament a través de les disposicions i a través dels paràmetres que es relacionen a l'article 100, corresponents al Capítol 4 – Regulació de la volumetria específica.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LA ZONA INDUSTRIAL
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS LA PIARA (CLAU A1LP)

Art. 20 Industrial La Piara (clau A1LP)

Definició

Aquesta zona ordena les construccions de caràcter industrial o magatzem en l'àmbit del Pla de millora PMU 3 – LA PIARA, on es regula l'edificabilitat mitjançant la seva determinació volumètrica com a volumetria específica.

Les condicions de parcel·lació, d'intensitat d'ús i d'edificació, s'estableixen per dues subzones diferents corresponents a:

Subzones A1LPf1 indústria Farma 1 corresponent ampliació de l'edificació existent, dins l'illa 06010 d'acord amb el cadastre, compresa entres el carrer St. Joan, l'espai lliure, St. Antoni i el passeig del Ter.

Superfície: 1.762,62 m².

Subzona A1LP2 indústria Farma 2 corresponent a les edificacions dins l'illa 06018 d'acord amb el cadastre, compresa enter els carrers del Vendrell, finques veïnes al nord, St. Joan i el passeig del Ter.

Superfície: 3.878,94 m².

Les condicions d'ús, de les edificacions auxiliars i rètols, són comunes ambdues subzones.

1) Subzona A1LPf1

Condicions de parcel·lació

- S'estableix la parcel·la proposada com a parcel·la única indivisible. No s'admet la divisió en propietat horitzontal.
- Mitjançant el projecte de reparcel·lació, aquesta parcel·la es podrà agrupar amb la parcel·la cadastral 0601004 / DG45005 / 001 / JB, la qual s'ubica fora de l'àmbit al c. St. Joan núm. 13, a fi i efecte de conformar una sola parcel·la i erigir un sol i únic projecte constructiu. En aquest cas, no haurà de complir amb els requisits propis d'una parcel·la independent.

Intensitat d'ús

- Es permet la implantació d'un únic establiment, corresponent a l'indústria farmacèutica que ja opera actualment en el sector.

Condicions d'edificació

- El tipus d'ordenació es el de volumetria específica amb el gàlib màxim de l'edificació que bé determinat als plànols d'ordenació i de condicions d'edificació DO.3 i DO.4.
- Edificabilitat neta màxima: la superfície de sostre edificable de la parcel·la és de 3.018,00 m² st.
- Ocupació màxima: L'ocupació màxima és del 100% de la parcel·la, exceptuant l'espai lliure d'edificació. L'espai lliure d'edificació ve grafiat en el plànol DO.03 amb color blau clar.
- Cotes de referència: es determinen dues unitats amb cotes de referència distints, relatius a les cotes de les rasants de les voreres de l'entorn. Aquestes estan indicades en el plànols d'ordenació DO.03..

f1a	+440,40, corresponent a la rasant de la vorera Pg. del Ter
f1b	+445,50, corresponent a la rasant de la vorera del c. St. Joan núm. 11

- Alçada reguladora màxima (ARM) i alçada màxima (AM): es determinen alçades màximes (AM) per les dues unitats i també alçada reguladora màxima (ARM) per la unitat f1b

f1a	AM 12,50m
f1b	AM 21,10m, corresponent a l'alçada màxima de l'edifici existent annex ARM 19,40, corresponent a l'alçada de façana de l'edifici annex
Les dimensions fixades són indicatives i corresponen a les alçades de l'edifici existent	

L'alçada es computarà des de la cota rasant de la vorera.

En el còmput de l'alçada màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i parallamps o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposi increment de l'edificabilitat permesa.



- Nombre màxim de plantes: no es fixa el nombre de plantes
- Alineacions: les alineacions no són obligatòries. Cal garantir les operacions de càrrega i descàrrega dins la parcel·la, en àmbits adequats especialment per aquestes operacions.
- Separacions: no es fixen separacions a carrer ni altres llinars. Les operacions de càrrega i descàrrega han de realitzar-se obligatòriament a l'interior de la parcel·la.
- Espai lliure d'edificació. Es determina un espai lliure d'edificació corresponent a 750 m², aquest acollirà les places d'aparcament requerides per les activitats de l'indústria. Aquest ve grafiat en el plànol DO.03.
- S'estableix un nombre d'arbres mínim per m² de sòl per aquest espai lliure no edificat, sent 1 arbre/ 100 m². També es recomana la presència de sòl filtrant en 40% de l'espai, i es fixa un mínim de 10%.
- Es permeten edificacions auxiliars amb una ocupació màxima de l'espai lliure d'edificació de 70%. Veure apartat Edificacions auxiliars.
- Cossos volats: aquests no poden sobrepassar els límits del gàlib.

Edificacions auxiliars

Fora del gàlib d'edificació fixat, només s'admetran les següents edificacions auxiliars:

- coberts sense tancaments verticals destinats a l'estacionament de vehicles
- petits cossos coberts sens tancaments laterals destinats a protegir i/o acollir serveis que requereixin el seu emplaçament a l'exterior (com dipòsit de gas, aigua ...)
- en la línia de façana: instal·lacions per serveis públics com estacions transformadores i elements propis d'altres subministraments.

Aquestes edificacions no computaran dins l'edificabilitat.

2) Subzona A1LPf2

Condicions de parcel·lació

- S'estableix la parcel·la proposada com a parcel·la única indivisible. No s'admet la divisió en propietat horitzontal.

Intensitat d'ús

- Es permet la implantació d'un únic establiment, corresponent a l'indústria farmacèutica que ja opera actualment en el sector.

Condicions d'edificació

- El tipus d'ordenació es el de volumetria específica amb el gàlib màxim de l'edificació que bé determinat als plànols d'ordenació i de condicions d'edificació DO.3 i DO.5.

- Edificabilitat neta màxima: la superfície de sostre edificable de la parcel·la és de 5.409,75 m²st.
- Ocupació màxima: L'ocupació màxima és del 100% de la parcel·la.
- Cotes de referència: es determinen dues unitats amb cotes de referència distints, relatius a les cotes de les rasants de les voreres de l'entorn.
f2a rasant vorera c. St. Joan
f2b rasant vorera c. St. Joan, pg. del Ter o c. del Vendrell, segons ubicació
- Alçada reguladora màxima (ARM) i alçada màxima (AM): es determinen alçades màximes (AM) per les dues unitats i també alçada reguladora màxima (ARM) per la unitat **f2a**.
f2a ARM 10,50m
AM 12,50
f2b AM 12,50m, mesurada a la rasant de la vorera del c. St. Joan i del c. del Vendrell
AM 13,65m, mesurada a la rasant de la vorera del pg. del Ter

L'alçada es computarà des de la cota rasant de la vorera.

En el còmput de l'alçada màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i parallamps o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposi increment de l'edificabilitat permesa.

- Nombre màxim de plantes: no es fixa el nombre de plantes

- Alineacions: **f2a** l'alineació a vial és obligatòria.

- f2b** no s'estableixen separacions ni alineacions obligatòries

Cal garantir les operacions de càrrega i descàrrega dins la parcel·la, en àmbits adequats especialment per aquestes operacions.

- Mitgeres: Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert es tractaran amb materials i colors d'acabat similars als de les façanes, i s'adequaran a les condicions que estableix l'article 74.3 de la normativa del POUM de Manlleu.

- Cossos volats: aquests no poden sobrepassar els límits del gàlib.

- Galeria subterrània (dret de subsòl): Es reconeix l'ocupació i dimensions de la galeria subterrània de serveis preexistent, la qual ocupa part del sistema viari corresponent al c. St. Joan. S'admeten les intervencions que siguin necessàries per garantir el manteniment i l'adequat funcionament de la galeria. La galeria preexistent es troba grafada al plànol DO.03 i DO.05.

També s'admet la construcció de fins a dues (2) galeries addicionals, tres (3) incloent l'existent. Les dimensions màximes són 1,70m d'alçada i 1,40 m d'amplada, estructura inclosa. Aquestes hauran de respectar els gàlibs de separació a les xarxes de serveis subterrànies, fixades per les normatives sectorials. La profunditat, fins a la part

superior de l'envolupant de la galeria, no ha de ser menor a 1m en calçada. S'han de preveure les mesures necessàries per suportar la circulació de vehicles.

- Pont (dret de vol): S'admet la construcció d'un màxim de dos (2) ponts sobre el sistema viari (SX) corresponent al c. St. Joan a fi de connectar la indústria d'una banda i altra del carrer, sempre i quan es respecti el galib o alçada mínima lliure de 4,5m del vial. L'alçada màxima del pont és d'una planta pis corresponent a 4,25m. L'ocupació total màxima del vial és de 40 m² i la longitud contínua d'ocupació del vial és de 3,5m. El pont s'ubicarà perpendicular a la façana o amb un angle màxim de 20º respecte la perpendicular. Es determina una separació mínima de 1,2m entre el pla exterior de l'envolupant del pont i el pla de façana dels edificis que connecta.

3) DISPOSICIONS COMUNES A11P – INDUSTRIAL LA PIARA

Rètols

La il·luminació dels edificis i rètols tindrà en compte la contaminació lumínica de l'entorn, per tant, estaran prohibits els llums que alterin l'espai per sobre de les edificacions.

Foment de les energies renovables

Totes les cobertes de les noves edificacions de naus de les zones industrials hauran d'estar preparades per poder suportar la instal·lació de plaques d'energia fotovoltaica, per tal de possibilitar aquesta instal·lació i la seva gestió per la propietat o per altres operadors externs.

La implantació de plaques fotovoltaiques, aerogeneradors, o instal·lacions similars, es consideraran activitats complementàries d'interès municipal, que no computaran als efectes de la densitat o nombre d'activitats admeses dins la parcel·la, encara que la seva explotació correspongui a un titular diferent.

Condicions d'ús

L'ús principal és industrial i concretament farmacèutic.

S'admeten usos complementaris relacionats amb la pròpia instal·lació.

CAPÍTOL 6. GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA

Art. 21 Polígon d'actuació

Per a l'execució del present Pla de millora urbana es delimita un únic polígon d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits establerts en la legislació vigent. L'àmbit del polígon d'actuació és coincident amb el del Pla de millora urbana.

Art. 22 Sistema d'actuació

Per al desenvolupament del Pla de millora urbana es preveu el sistema d'actuació per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. En cas de mantenir-se la titularitat única del sector, el projecte de reparcel·lació es podrà tramitar de conformitat amb allò previst als articles 164 i 167 i del Decret 305/2006 per les reparcel·lacions de propietari únic.

Art. 23 Cessions

D'acord amb el Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, és obligatòria i gratuïta la cessió dels sistemes públics previstos i el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, d'acord amb allò establert als articles 40 i 43, al tractar-se d'un sòl urbà no consolidat subjecte a l'aprovació d'un pla de millor urbana. Així mateix es determinarà igualment a la Fitxa del POUM.

Art. 24 Fitxa de característiques de l'àmbit d'actuació

La fitxa corresponent al polígon d'actuació delimitat és la que apareix a continuació:

Àmbit PMU		11.237,00	100,00%
Sòl Sistemes	clau	4.290,29	38,18%
	Sistema viari bàsic SX	1.240,37	11,04%
	Sistema d'espais lliures SV	3.049,92	27,14%
Sòl Zones	clau	6.946,71	61,82%
	Industrial A11P	5.641,56	50,21%
	Residencial R3LP	1.305,15	11,61%

Aprofitament i densitat habitatges

Edif. bruta màx. PMU		sostre potencial	núm. hab.
Residencial	Habitatge Den. 36 hab./ha	4.555,15	40
	Comercial	3.250,00	
Industrial		1.305,15	
		8.427,75	-

12.982,90	40
-----------	----

Sistema d'actuació Reparcel·lació per compensació bàsica



Art. 25 Càrregues urbanístiques

El desenvolupament del sector comportarà les següents càrregues:

- 1. Dels sistema viari i espais lliures adscrits al sector
- 2. De la correcta connexió del sector amb els sistemes viaris externs
- 3. De la correcta connexió amb les companyies subministradores que en garanteixen el servei.
- 4. De les construcció de la tanca temporal del solar sense edificar amb clau R3LpHP.

Art. 26 Projecte d'urbanització

- 1. Per tal de definir les obres d'urbanització bàsiques i complementàries es redactarà el corresponent projecte d'urbanització.
- 2. El projecte d'urbanització haurà de garantir la coherència entre les cotes d'urbanització i d'accés als edificis del sector, amb les referides als espais públics del seu entorn.
- 3. El projecte d'urbanització inclou actuacions dins l'àmbit del PMU i fora d'aquest:

Càrregues internes d'urbanització:

- o La urbanització d'un nou parc de 3.049,92 m².
- o La reurbanització dels carrers St. Joan, i parcialment els carrers St. Antoni, St. Jaume i del Vendrell, d'una superfície total de 1.240,37 m²
- o Construcció de la tanca del solar sense edificar amb clau R3LpHP.

Càrregues externes d'urbanització:

- o La reurbanització de la superfície restant dels carrers St. Joan i St. Antoni, fora de l'àmbit, d'una superfície de 256,0 m², aproximadament.
- o La urbanització de la meitat nord d'un tram del Passeig del Ter, entre els carrers del Vendrell (a l'oest) i St. Antoni (a l'est). Aquesta actuació intervé sobre la vorera i la calçada, i té una superfície de 671,0 m² aproximadament.
- 4. Les xarxes de serveis urbanístics a establir, llevat que concorrin motius justificats que ho impedeixin, hauran de ser soterrades.

Art. 27 Execució de les obres d'edificació

- 1. L'execució de l'edificació en sòl privat quedarà condicionada a l'estat de l'execució de les obres d'urbanització. La llicència d'obres haurà de condicionar l'inici de l'execució de l'edificació a la coordinació amb la Direcció Facultativa de les obres d'urbanització, establint en cada cas, la data i les condicions d'accés al recinte d'obres.

- 2. Per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial (HPO) es fixa un termini de **2 anys** per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar i no més de 3 mesos a partir de l'obtenció de la llicència corresponent, i de **3 anys** per a la seva finalització a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres, d'acord amb l'article 83.2 del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- 3. Per a la construcció dels habitatges lliures es fixa un termini de **6 anys** per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar i no més de 3 mesos a partir de l'obtenció de la llicència corresponent, i de **3 anys** per a la seva finalització a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
- 4. Per a la construcció de l'indústria es fixa un termini de **4 anys** per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar i no més de 3 mesos a partir de l'obtenció de la llicència corresponent, i de **3 anys** per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

CAPÍTOL 7. MOBILITAT

Art. 28 Transport públic urbà

El promotor participará en la contribució al déficit del transport públic urbà (10 anys) establerta pel POUM pel sector PMU 3 La Piara, amb un cost de **8.917 €**.

Art. 29 Dotacions d'aparcament

Es garantirà la dotació mínima d'aparcament fora de la via pública per:

- places d'aparcament per a turismes i motocicletes, amb el que marca al Decret 344/2006 i que, així mateix ha quedat recollit en l'EAMG del POUM
- aparcaments per a bicicletes i patinets necessaris segons el Decret 344/2006

Art. 30 Aparcament de bicicletes a la via pública

El PMU garantirà la dotació mínima d'aparcament de bicicletes a la zona verda de 30 places, corresponent a 15 U-invertides.



CAPÍTOL 8. MESURES DE PROTECCIÓ ZONA INUNDABLE

Art. 31 Disseny segon condicions de risc existent

Els projectes constructius de les edificacions previstes s’hauran de dissenyar d’acord amb les condicions de risc existent.

Les edificacions industrial i residencials, caldrà que el projecte constructiu inclogui, en el càlcul del disseny estructural de l’edificació, les sol·licitacions mecàniques derivades del calat i la velocitat del flux d’aigua en cas d’inundació, així com també les sol·licitacions de supressió derivades de la hipòtesis d’inundació del solar, en el dimensionament i determinació de la tipologia de la fonamentació de l’edificació.

Així mateix, caldrà incloure mesures addicionals de protecció passiva, que es creguin oportunes, per evitar la inundació de l’interior de les plantes baixes, tot d’acord amb els documents de referència “Recomanacions per la construcció i rehabilitació de les edificacions en zones inundables” (MITECO, octubre de 2019), i la “Guia per la reducció de la vulnerabilitat dels edificis enfront les inundacions” (MAPA, MEIC, any 2017).

Art. 32 Mesures ús residencial

En relació al l’ús residencial, caldrà que els respiradors i les vies d’evacuació es situin per damunt de la cota d’avinguda de 500 anys de període de retorn.

Art. 33 Mesures ús industrial

En relació a l’ús industrial, concretament farmacèutic, caldrà disposar de tractament d’aigües residuals previ a l’abocament a la xarxa.