

Servei del Territori
Planejament i Gestió del Sòl
PLA.PMU 2018/01

ANUNCI

Marc Aloy i Guàrdia, regidor delegat d'Urbanisme i Llicències de l'Ajuntament de Manresa, per a coneixement general i als efectes oportuns, faig públic el següent:

Que el Ple de l'Ajuntament de 20 de febrer de 2019, va adoptar d'entre d'altres, l'acord següent::

1r. Estimar parcialment l'al·legació presentada per la Direcció General de Patrimoni de Catalunya, en el sentit que es traslladarà el conflicte de titularitat en el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística delimitat pel document de Pla de millora urbana –PMU- Alcohlera de Manresa, d'acord amb el previst en el TRLUC

2n. Aprovar definitivament el Text Refós del Pla de millora urbana –PMU- Alcohlera de Manresa, de conformitat amb allò que disposa l'article 81.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

3r. Publicar el present acord i l'articulat de les normes del Pla de millora urbana al Butlletí Oficial de la província, segons el que disposa l'article 70 de la Llei de Bases de Règim Local, i al mateix temps publicar-ho en mitjans telemàtics, d'acord amb l'article 70.ter del mateix text legal.

4t. Lliurar a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, una còpia completa de la documentació tècnica i administrativa de l'expedient, d'acord amb el que disposa l'article 88 TRLU.

5è. Notificar els presents acords a la promotora del document, la Junta de Compensació Pla Millora Urbana la Alcohlera”

El que us comunico per al vostre coneixement i efectes, significant-vos que contra aquest acte administratiu que posa fi a la via administrativa i sens perjudici que pugueu exercitar, en el seu cas, qualsevol altre recurs que estimeu procedent, podreu interposar els recursos que s'indiquen a continuació:

- Recurs potestatiu de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes comptat a partir de l'endemà de la publicació de l'anunci al BOPB i en els termes regulats als articles 123 i següents de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

- Recurs jurisdiccional contenciós administratiu, en el termini de dos mesos comptats a partir de l'endemà de la publicació de l'anunci al BOPB, davant dels jutjats contenciosos administratius de Barcelona, en els termes regulats als articles 25.1, 45 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa.

En cas que formuleu recurs potestatiu de reposició, no podreu interposar el recurs contenciós administratiu fins que sigui resolt expressament o es produeixi la desestimació presumpta del recurs de reposició interposat.

S'adjunta annex amb les normes reguladores de l'esmentat Pla de millora urbana:

1.1 Capítol primer. Disposicions generals

Article 1. Objecte i àmbit territorial d'aplicació del Pla de Millora Urbana PMUt022 Alcoholera.

Constitueix l'objecte del present Pla de millora urbana el desenvolupament de les previsions del nou POUM, aprovat definitivament en data 20 de juliol de 2017 al Ple de l'Ajuntament de Manresa, dins de l'àmbit definit al nou POUM com a PMUt 022 "Alcoholera". La present normativa és d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla de Millora Urbana (PMU) Alcoholera, d'acord amb la delimitació fixada als plànols d'informació i de proposta d'ordenació del present document.

Article 2. Marc legal

Aquestes normes desenvolupen el que defineix el nou POUM de Manresa. En consideració al caràcter d'instrument derivat del planejament del present pla de millora urbana i l'estat de tramitació del nou POUM, seran d'aplicació dins del seu àmbit les disposicions del nou POUM en totes aquelles qüestions que no quedin expressament regulades en el present Pla de millora urbana.

Article 3. Interpretació de la normativa

Les determinacions de la present normativa s'interpretaran en el seu conjunt i atenent a la seva intencionalitat, d'acord amb els objectius i finalitats que s'indiquen a la memòria del PMU i al nou POUM aprovat definitivament.

En el supòsit de dubte, imprecisió o contradicció entre els diferents documents que constitueixen el present Pla de millora urbana, tindran preferència les determinacions incloses en els documents normatius o vinculants sobre aquelles determinacions incloses en els documents informatius.

En cas de contradicció entre documents de la mateixa categoria, tindran preferència aquelles determinacions que tinguin a veure amb espais públics, d'interès públic més ampli i/o amb un índex menor d'aprofitament.

En cas de contradicció entre plànols d'igual caràcter, tindran preferència les determinacions incloses en els documents amb el divisor de l'escala gràfica més petit.

Article 4. Contingut i caràcter

El present Pla de millora urbana està compostat pels següents documents:

- A. Memòria
- B. Taules de dades
- C. Normativa
- D. Estudi econòmic i financer
- E. Pla d'etapes
- F. Informe de sostenibilitat econòmica
- G. Documentació fotogràfica
- H. Documentació Gràfica (plànols)

- 01. Situació i àmbit

- 02. Ortofotomapa
- 03. Planejament vigent
- 04. Estat actual. Aixecament topogràfic i superf. de domini públic
- 05. Estat actual. Estructura de la propietat
- 06. Estat actual. Usos del sòl, del subsòl i de l'edificació
- 07. Estat actual. Alçades de l'edificació
- 08. Estat actual. Estat de l'edificació
- 09. Estat actual. Xarxes de servei. Hidrologia i clavegueram
- 10. Estat actual. Xarxes de servei. Electricitat i telecomunicacions
- 11. Estat actual. Xarxes de servei. Aigua i gas
- 12. Estat actual. Enllumenat públic i semàfors
- 13. Proposta d'ordenació. Solució de planejament i alternatives a la proposta
- 14. Proposta d'ordenació. Zonificació i divisió poligonal
- 15. Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació (per nivells)
- 16. Proposta d'ordenació. Definició espai públic
- 17. Proposta d'ordenació. Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals
- 18. Proposta d'urbanització. Esquema de les xarxes de servei i actuacions previstes dins i fora d'àmbit.
- 19. Annex 1. Assolellament
- 20. Annex 2. Imatge general de la proposta

- I. Memòria Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- J. Plànols Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- K. Annexes

Els plànols de proposta, la normativa i el pla d'etapes inclosos a la proposta tenen caràcter normatiu i vinculant.

La memòria, els plànols d'informació i estat actual, així com els inclosos als annexes i l'estudi econòmic i financer tenen caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla de millora urbana.

Article 5. Modificacions del Pla de millora urbana (PMU)

Les modificacions del Pla de millora urbana estaran subjectes a les mateixes disposicions que la seva formulació.

No seran supòsit de modificació les precisions d'alineacions i rasants, sempre que no comportin augments o disminucions en més o menys un cinc per cent (5%) de la seva superfície en relació a la que consti delimitada en els plànols d'ordenació del planejament vigent.

1.2 Capítol segon. Règim urbanístic del sòl

Article 6. Qualificació del sòl.

El sòl comprés en l'àmbit del PMUt 022 "Alcoholera" es qualifica en zones i sistemes.

Article 7. Zones

Es delimita una única zona residencial: Zona d'ordenació de volums (clau 1.5).

Es defineix una subzona corresponent a la Zona d'ordenació de volums.

- Zona d'ordenació de volums destinat en part a habitatge de protecció, (subclau 1.5a.pe)

Article 8. Sistemes

Es delimiten els sistemes següents:

- Sistema de comunicació
 - Sistema viari (clau A.1)
 - Recorreguts per a vianants (clau a.2)
- Sistema d'espais lliures
 - Places i jardins urbans (clau D3)

1.3 Capítol tercer. Regulació de les zones residencials

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE CARACTER GENERAL DE LES ZONES RESIDENCIALS D'ORDENACIÓ DE VOLUMS (CLAU 1.5)

Article 9. Regulació general

Amb caràcter general són d'aplicació els paràmetres i regulacions aplicables a la zona d'ordenació de volums (clau 1.5) establerts pel POUM.

Article 10. Regulació de l'habitatge protegit

Es destinarà per a la construcció d'habitatge protegit el sostre corresponent al 30% del sostre total del sector que es qualifica per a l'ús residencial, del qual un 20% es destinarà a habitatges amb protecció oficial de règim general i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Per a l'edificació de l'habitatge protegit són d'aplicació els paràmetres reguladors de la subzona de la que formin part.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE CARACTER PARTICULAR DE LA SUBZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS (CLAU 1.5a.pe)

Article 11. Edificabilitat

Unitats mínimes d'edificació. Degut a l'existència d'un gran espai comercial continu sota rasant de les edificacions sobre rasant de l'espai públic, l'edificació sobre rasant en aquesta zona d'ordenació en volums especials (clau 1.5a.pe) queda delimitada en dues unitats mínimes d'edificació que s'hauran d'executar de forma conjunta (per fases d'obra) i que consten gràficament en els plànols d'ordenació com a UE1 i UE2.

Edificabilitat. El sostre màxim edificable en aquesta zona és de 12.308,54 m², que correspon al sumatori de l'edificabilitat màxima establerta sota rasant i l'edificabilitat establerta sobre rasant per cada unitat d'edificació segons la taula següent:

unitat mínima d'edificació	clau	edif. màx. sobre rasant (m ²)	edif. màx. sota rasant (m ²)	altres usos sobre rasant	altres usos sota rasant	sostre residencial lliure màx. (m ²)	sostre residencial hpo mínim. (m ²)	règim habitatge	nombre màx. d'habitatges
UE 1	1.5a	4.695,70	1.882,48	827,23	1.882,48	2.708,96	1.159,51	lliure/hpo	42,00
UE 2	1.5a	5.730,36		620,83		3.575,64	1.533,89	lliure/hpo	56,00
TOTAL ÀMBIT DE PLANEJAMENT		10.426,06	1.882,48	1.448,06	1.882,48	6.284,60	2.693,40		98
			12.308,54	m ² s. edific.		8.978,00		m ² s. resid.	

Si el projecte edificatori ho requereix, i sempre que no es modifiquin els valors globals per tipologies d'usos o per situació per sobre o per sota de la rasant de l'espai públic resultant, aquestes edificabilitats assignades a cada unitat edificatòria (UE) podran ser objecte d'un ajust raonable, prèvia justificació en el moment de la sol·licitud de la llicència d'obres.

Article 12. Condicions de l'ordenació

Les condicions establertes en aquesta secció seran d'aplicació directa.

En el projecte de reparcel·lació voluntària s'hauran d'establir les servituds de pas públic en planta baixa que queden grafiades en els plànols núm. 14 "Proposta d'ordenació. Zonificació i divisió poligonal" i núm. 16 "Proposta d'ordenació. Definició espai públic". Aquestes servituds de pas públic afecten els trams de sòl privat que queden entre l'alineació de l'edificació en planta baixa i l'espai públic o entre alineacions de planta baixa en les quals és permès el pas públic. En aquests trams és permesa l'edificació en el subsòl, però no estarà permesa cap tipus d'edificació en planta baixa. En el cas de les edificacions previstes sota rasant de l'espai públic resultant, també s'establiran en els plànols d'ordenació les servituds de pas públic sobre rasant.

En les servituds de pas, l'Ajuntament es farà càrrec del manteniment de les condicions de neteja i salubritat per sobre de la capa dels diferents tipus de paviment i també del manteniment de l'enllumenat públic i la xemeneia protegida. Amb el vist-i-plau de l'ajuntament, Es definirà amb major precissió les condicions de manteniment i els materials i acabats de la servitud de pas públic.

Article 13. Condicions de la parcel·la

Superfície mínima. En aquesta zona s'estableix una parcel·la mínima de 600 m².

Límits amb la Xemeneia. Dins del sector es troba ubicada l'antiga xemeneia de la fàbrica de licors amb un nivell de protecció integral dins del Catàleg de protecció del Pla Especial Urbanístic de protecció del Patrimoni. Dins d'aquest entorn de protecció, s'inclou un radi de de 10 m al seu voltant que haurà de quedar lliure d'edificacions sobre rasant per tal de no malmetre el valors patrimonials i de catalogació del bé catalogat. Es permet l'edificació sota rasant dins d'aquest radi de protecció de 10 m.

Article 14. Condicions de l'edificació

Ocupació màxima de parcel·la. L'ocupació màxima de parcel·la en superfície queda fixada als plànols d'ordenació núm. 15.1 a 15.8 (Proposta d'ordenació. Plantes nivells A a L). L'ocupació màxima amb aprofitament privat de la parcel·la en subsòl (sota rasant) serà del 50% del total de l'àmbit, respectant en tot cas la existència de la xemeneia protegida. Com a mínim un 50% de l'àmbit del PMU serà sòl d'aprofitament públic i quedarà lliure d'edificació.

Línia límit de l'edificació en relació al sistema ferroviari (clau A.2). Serà d'aplicació allò que es defineix a l'article 86 del POUM (protecció del sistema ferroviari) en relació a les línies ferroviàries existents a l'entorn de l'àmbit del POUM i les edificacions estaran subjectes al règim de protecció establert a la LSF i la RSF. En el cas de sòls urbans consolidats s'estableix una distància de cinc metres (5,00 m) per a la zona de domini públic, de vuit metres (8,00 m) per a la zona de protecció i, al tractar-se d'una zona urbana, una distància de vint metres (20,00) de la línia límit de l'edificació, mesurant en tots els casos respecte l'aresta exterior de l'explanació ferroviària.

Perímetre regulador. Als plànols núm. 15.1 a 15.8 (Proposta d'ordenació. Plantes nivells A a L) es fixen els perímetres reguladors màxims i alineacions obligatòries de tots els cossos de les diferents edificacions. Els perímetres reguladors màxims estableixen el límit màxim on es pot recolzar el pla de façana i els perímetres reguladors obligatoris estableixen el pla de recolzament obligatori de la façana.

Cossos sortints. S'admeten els cossos sortints oberts dins del perímetre regulador màxim de cossos sortints que queden grafiats en els plànols núm. 15.1 a 15.8 (Proposta d'ordenació. Plantes nivells A a L). L'alçada mínima d'aquests cossos sortints respecte la rasant de l'espai públic i dels espais lliures privats serà de 3 metres i mig (3,5 m) en qualsevol punt. Dins d'aquest perímetre regulador màxim es permetrà una ocupació màxima de cossos sortints oberts del 50 % del total de la superfície i una distància màxima d'aquests cossos oberts respecte el pla de façana resultant de qualsevol de les propostes edificatòries de 3 metres (3,0 m).

Perfil regulador. Als plànols núm. 17.1 a 17.4 (Proposta d'ordenació. Seccions 1 a 4) es fixen els perfils reguladors màxims de l'edificació per cadascuna de les unitats edificatòries previstes.

Cota de coronament. Als plànols núm. 17.1 a 17.4 (Proposta d'ordenació. Seccions 1 a 4) es fixen les cotes màximes i les cotes obligatòries de coronament de les edificacions. Els coronaments de les façanes de les edificacions hauran de ser horitzontals, mantenint a cadascuna de les diferents alçades previstes a cada unitat edificatòria la mateixa cota de remat del pla de façana.

Nombre màxim de plantes. Al plànol núm. 14 "*Proposta d'ordenació. Zonificació i divisió polygonal*" i als plànols 15.1 a 15.8 (Proposta d'ordenació. Plantes nivells A a L) es fixa el nombre màxim de plantes de l'edificació per cadascuna de les unitats edificatòries previstes.

Alçada de planta baixa. Es fixa una alçada lliure mínima de 3 metres i mig (3,50 m). Es preveu la possibilitat de desdoblar la planta baixa segons el sistema d'altells a partir de les següents condicions:

1. Aquests altells formaran part de la planta baixa i no disposaran d'accés independent des de l'exterior.
2. Es separaran un mínim de tres metres (3,00 m) de totes les façanes de l'edifici.
3. L'alçada lliure mínima per sota i per sobre de l'entresolat serà de tres metres (3,00 m) i dos metres cinquanta centímetres (2,5 m) respectivament. En relació a aquestes alçades lliures mínimes, es podran modificar excepcionalment en funció de l'ús que s'estableixi, sempre que es justifiqui degudament en el projecte tècnic corresponent.
4. El sostre dels altells computarà a tots els efectes com a sostre computable.

Cota de planta baixa. La cota d'acabat del paviment de les plantes baixes donarà compliment als següents paràmetres, segons definició de l'article 383 del nou POUM:

1. La planta baixa dels edificis previstos al PMU és la planta relacionada directament amb l'accés principal dels edificis, situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer, espai públic o amb les rasants del terreny de la parcel·la amb les condicions i marges altimètrics regulats en cada tipus d'edificació.
2. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de tres metres (3,00 m).
3. La cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar com a màxim a 1,00 m per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat del projecte.
4. En relació a la cota de planta baixa s'ha de tenir en consideració que les cotes actuals de la part de l'estació d'autobusos inclosa a l'àmbit no són les definitives respecte les

previsions del POUM per al futur parc urbà. Considerant per tant que les cotes de l'urbanització actual a l'àmbit del trobament amb l'estació d'autobusos no son definitives, s'admetran excepcions puntuals a aquesta norma, sempre d'un valor inferior a cinquanta centímetres (0,50 m), en el trobament de la nova urbanització del PMU amb la vialitat existent de l'estació d'autobusos i amb la condició que no siguin incompatibles amb les previsions del POUM per al futur parc.

Alçada de les plantes pis. Es fixa una alçada lliure mínima de dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m), corresponent a la distància entre el seu paviment i la cara inferior del forjat.

Alçada de les plantes soterrani. Es fixa una alçada lliure mínima de dos metres i vint centímetres (2,20 m).

Construccions per damunt del perfil regulador. Amb caràcter general, per damunt del perfil regulador màxim només s'admeten les construccions següents:

1. La coberta de l'edifici que, en qualsevol cas, no podrà sobrepassar el perfil regulador màxim establert.
2. Els elements de separació entre terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir de un metre i vuitanta centímetres (1,80 m), mesura presa des del paviment del terrat trepitjable.
3. En el cas de les baranes perimetrals dels terrats, es preveu una alçada mínima de un metre i deu centímetres (1,10 m), que en el present PMU ja ha estat considerada en la definició de les cotes de coronament màxim del perfil regulador.
4. Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com plaques solars, filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, claraboies, antenes, caixa d'escala i accés al terrat i cambra de màquines de l'ascensor. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir del pla límit virtual traçat a 45º, l'origen del qual serà una línia horitzontal situada al pla de façana anterior i posterior a l'alçària de l'edificació. El seu volum s'haurà de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la resta de l'edifici.
5. En el cas específic de les plaques solars, si aquestes es situen a sobre de les plantes àtic s'hauran de situar planes o dins dels tres metres i cinquanta centímetres (3,5 m) d'alçària màxima d'aquesta planta, per evitar volums addicionals.
6. Excepcionalment, les construccions i elements compostius de caràcter arquitectònic. En tot cas, aquests elements s'hauran de justificar en relació a la composició de la façana i la volumetria del propi edifici i del seu entorn més immediat. La coberta d'aquestes construccions de caràcter arquitectònic podrà excedir del perfil regulador.

Condicions planta àtic. En la subzona d'ordenació en volums (clau 1.5a) es podrà preveure també una planta àtic que es correspondrà a la definició geomètrica dels plànols d'ordenació i que computarà en el càlcul del sostre edificable, i que es desenvoluparà segons les condicions següents:

- El conjunt d'elements de la coberta de la planta àtic, que haurà de ser plana, se situaran com a màxim a tres metres i cinquanta centímetres (3,50 m) per sobre de la cara superior de l'últim forjat i tindrà una ocupació conjunta màxima del 35% en relació a la ocupació de les plantes inferiors del conjunt de unitats edificatòries previstes i una superfície útil mínima de 50 m2 quan formi habitatge independent.
- El volum d'aquestes plantes àtic haurà de respectar en tot el seu perímetre la distància de tres metres (3,00 m) respecte el pla de façana de les edificacions previstes, en funció del perímetre regulador màxim previst.

- El 60% de la part no ocupada de la coberta haurà de permetre una solució amb coberta plana transitable enjardinada. La resta de coberta haurà de ser plana transitable.
- La ocupació de les xemeneies i d'altres elements tècnics de les instal·lacions computarà en el percentatge màxim d'ocupació conjunta màxima del 35% en els casos que superin l'alçària de un metre i cinquanta centímetres (1,50 m) per damunt de l'alçària reguladora.
- Haurà de disposar d'accés amb ascensor, ja sigui per estar vinculat a la planta inferior o perquè disposi directament.
- La solució amb aquesta planta àtic serà única en la totalitat de l'edificació.

Tanques. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits de parcel·la no podrà excedir l'alçada de un metre (1,00 m) amidats des de la rasant del carrer. En les servituds de pas no s'admetran tanques.

Unitats mínimes d'edificació. Es fixen dues unitats mínimes d'edificació a les que correspondrà un projecte arquitectònic per cadascuna, i que es corresponen amb les UE1 i UE2 grafiades en els plànols d'ordenació. En relació a les edificacions sota rasant respecte l'espai públic resultant, es desenvoluparan de manera conjunta.

Servituds de pas públic. Els espais en que s'estableixi als plànols d'ordenació una servitud de pas públic en superfície o en planta baixa hauran de formalitzar-se segons les següents condicions:

1. L'alçada de pas d'aquests espais previstos de pas públic queda grafiada com a Gàlib mínim (Gm) en els plànols núm. 15.2 "Proposta d'ordenació. Nivell C (PB/SOT -1)" i 15.3 "Proposta d'ordenació. Nivell D (PB)". En qualsevol cas es garantirà una alçada mínima de pas en aquests espais de tres metres i vint-i-cinc centímetres (3,25 m).
2. Les rasants d'aquests espais queden grafiades en els plànols de definició geomètrica núm. 17.1 a 17.4 (Proposta d'ordenació. Seccions). En qualsevol cas, aquests espais s'hauran d'urbanitzar donant continuïtat a l'espai públic que els envolta, tant a nivell de rasants com de materials d'acabat.
3. En aquests espais el projecte d'edificació haurà de justificar la capacitat portant i el dimensionat de l'estructura de la planta soterrani i la urbanització, per tal de garantir el pas de vehicles de manteniment i neteja de l'espai públic (sobrecàrrega d'ús a preveure 1.500 kg/m²).
4. En els àmbits assenyalats com a servituds de pas públic amb previsió d'accessibilitat de bombers i vehicles de transport de mercaderies en els plànols núm. 15.2 "Proposta d'ordenació. Nivell C (PB/SOT -1)" i 15.3 "Proposta d'ordenació. Nivell D (PB)" el projecte d'edificació haurà de justificar la capacitat portant i el dimensionat de l'estructura de la planta soterrani i la urbanització, per tal de garantir tant la càrrega i descàrrega de mercaderies com el compliment de la normativa vigent en relació a l'accessibilitat de vehicles de bombers.
5. L'estructura de l'edificació en aquests espais s'haurà de formalitzar mitjançant pilars reculats com a mínim trenta centímetres (0,30 m) del pla de façana. En el projecte d'edificació caldrà justificar la coherència de la solució adoptada amb la funcionalitat de la servitud de pas públic.
6. És permesa l'edificació en planta soterrani i en les plantes pis, però no és permesa l'edificació en planta baixa.

Llicència d'edificació. Previ a la sol·licitud de llicència d'edificació caldrà presentar un informe de situació a l'Agència de Residus de Catalunya en compliment del que defineix el Real Decreto 9/2005 "por el que se establece la relación de actividades potencialmente del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados" de 14 de gener i la Llei 22/2011 "de Residuos y suelos contaminados" de 28 de juliol.

Article 15. Aparcament

El projecte d'edificació haurà de preveure les places d'aparcament de turismes, motocicletes i bicicletes necessaris en compliment de les determinacions del POUM de Manresa aprovat definitivament en data 20 de Juliol de 2017, la ordenança municipal sobre aparcaments i el Decret 344/2006 de regulació dels estudis de mobilitat generada, així com la legislació sectorial aplicable en funció de l'ús.

Article 16. Condicions complementàries de caràcter estètic

Condicions d'integració. Les característiques de les edificacions, en relació a composició, materials, textures i colors en aquesta zona hauran de justificar-se a partir de la seva contribució a la correcta integració en l'ambient preexistent, especialment amb els elements arquitectònics inclosos dins del Catàleg d'elements protegits. Amb aquesta finalitat, la sol·licitud de llicència d'obres que afecti aquesta zona s'acompanyarà de la documentació necessària per justificar la seva integració a l'entorn, que constarà com a mínim d'un alçat de la intervenció prevista del projecte d'edificació en el seu context urbà amb les finques adjacents.

Article 17. Condicions d'ús

Amb caràcter general s'estableixen com a admesos els usos següents:

- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
- Residencial especial
- Hotel·ler
- Apartament turístic
- Comercial petit (PEC)
- Comercial mitjà i gran (MEC i GEC)
- Comercial establiment singular (ECS)
- Oficines i serveis
- Restauració
- Recreatiu
- Estacions de servei
(*En modalitat de càrrega elèctrica*)
- Serveis funeraris
(*Serveis funeraris sense incineració*)
- Indústria artesanal
- Indústria urbana
- Tallers reparació vehicles
(*Restringuit a les branques no compreses en carrosseria i pintura*)
- Gestió de residus
(*Limitat al reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba, i altres similars que no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial*)
- Aparcament
- Educatiu
- Esportiu
- Sanitari assistencial
- Cultural i associatiu
- Religios
- Agrícola
- Serveis tècnics i mediambientals

- Serveis públics
- Instal·lacions ràdiocomunicacions
- Instal·lacions solars

En el plànol núm. 15.2 “Proposta d’ordenació. Nivell C (PB/SOT -1)” queden definits els usos terciaris i d’aparcament com a únics admesos i en el plànol núm. 15.3 “Proposta d’ordenació. Nivell D (PB)”, queden definits els usos terciaris com a únics admesos en planta baixa a nivell del nou espai públic resultant.

No s’admet l’ús d’habitatge en planta baixa.

L’ús d’aparcament per a vehicles no s’admet en planta baixa a nivell del nou espai públic resultant (nivell D). L’accés a l’aparcament residencial de les dues unitats d’edificació previstes serà conjunt, amb un accés independent a l’aparcament comercial previst. En tot cas, en el moment de la sol·licitud de la llicència d’edificació, les seves característiques geomètriques, dimensions i nombre d’accessos s’adaptaran als requeriments de la ordenança municipal sobre aparcaments, el Decret 344/2006 de regulació dels estudis de mobilitat generada i la legislació sectorial aplicable en funció de l’ús.

L’ús sanitària-assistencial no comprèn els tanatoris.

L’únic ús admès a les plantes per sota de la cota de planta baixa del carrer Sant Antoni Ma Claret (nivell C) és el d’aparcament.

L’ús comercial queda condicionat a la destinació d’un mínim del 10% del sostre comercial a magatzem, en aplicació de les determinacions establertes per l’article 6 del decret 344/2006 de regulació dels estudis d’avaluació de la mobilitat generada.

En la subclau 1.5a.pe l’ús habitatge admès és el de renda lliure i el de règim de protecció.

1.4 Capítol quart. Regulació dels sistemes

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE CARACTER GENERAL DELS SISTEMES

Article 18. Regulació general

La regulació dels sòls qualificats com a sistema s’ajustarà, amb caràcter general, a allò que preveu el POUM per a cada sistema.

Article 19. Titularitat

Els sòls qualificats com a sistemes seran de titularitat pública.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE CARACTER PARTICULAR DELS SISTEMES

Article 20. Alineacions i rasants

Al plànol de proposta núm. 14 “Proposta d’ordenació. Zonificació i divisió poligonal” queden fixades les delimitacions dels diferents sistemes.

Al plànols de proposta núm. 17.1 a 17.3 (seccions) es determinen les rasants de l’espai públic (vials i zones verdes) del conjunt de l’àmbit del Pla de millora urbana.

Article 21. Solució general de l’espai públic i de la urbanització

Al plànol de proposta núm. 16 “Proposta d’ordenació. Definició espai públic” queden fixats els criteris i les solucions d’ordenació de l’espai públic que s’hauran d’incloure al corresponent projecte d’urbanització del sector.

Una part de l'enjardinament de l'espai públic haurà de ser tractat amb espècies autòctones amb baixos requeriments hídrics.

El projecte d'urbanització haurà de preveure les places d'aparcament de vehicles, de càrrega i descàrrega de mercaderies i també de bicicletes, en compliment de les determinacions del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. En relació a la previsió de places d'aparcament de vehicles associades a la urbanització, haurà de compatibilitzar-se amb l'estat actual de l'entorn urbà preexistent, on no hi ha espais reservats per aparcar en tot el perímetre de l'àmbit del PMU.

Article 22. Xarxes de servei

Al plànol de proposta núm. 18.1 "*Proposta d'urbanització. Esquema de les xarxes*" s'estableixen els criteris i la posició indicativa per al pas de les diferents xarxes de servei.

La xarxa de clavegueram serà del tipus separatiu entre aigües pluvials i aigües residuals. En l'ordenació dels espais lliures (clau D3), especialment en la definició del sistema de recollida i canalització de les aigües pluvials, caldrà adoptar solucions que garanteixin la màxima infiltració possible de l'aigua pluvial cap al subsòl.

Els transformadors elèctrics necessaris per al desenvolupament del sector es situaran en sòl privat. En cas de que aquest sòl privat es trobi afectat per una servitud de pas públic en planta baixa, aquests transformadors es situaran necessàriament sota rasant i no podran afectar a aquestes servituds previstes.

1.5 Capítol cinquè. Gestió del Pla de Millora Urbana (PMU) i determinacions del polígon d'actuació.

Article 23. Polígon d'actuació

Es delimita un únic polígon d'actuació que coincideix amb l'àmbit del Pla de millora urbana definit al POUM.

Article 24. Sistema d'actuació

Per al desenvolupament del Pla de millora urbana es fixa el sistema d'actuació per iniciativa privada en la modalitat de reparcel·lació per compensació.

Article 25. Cessions

D'acord amb el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, les cessions gratuïtes i obligatòries són les següents:

- Els sistemes inclosos a l'àmbit
- El 10% de l'aprofitament mig del polígon d'actuació

Article 26. Fitxa de característiques de l'àmbit d'actuació

La fitxa corresponent a l'àmbit d'actuació delimitat pel present projecte és la següent:

SUPERFÍCIE TOTAL	7.240,32 m²	100%
SÒL PÚBLIC	3.620,16 m²	50%
VIARI	1.448,06 m ²	20%
ESPAIS LLIURES	2.172,10 m ²	30%
EQUIPAMENTS	0,00 m ²	0%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	3.620,16 m²	50%
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	12.308,54 m²	100%
ÚS RESIDENCIAL	8.978,00 m²	72,9%
LLIURE	6.284,60 m ²	51,1%
HPO GENERAL	1.795,60 m ²	14,6%
HPO CONCERTAT	897,80 m ²	7,3%
ALTRES USOS	3.330,55 m²	27,1%
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA		1,70 m2st/m2s
SOBRE RASANT		1,44 m2st/m2s
SOTA RASANT		0,26 m2st/m2s
DENSITAT MÀXIMA DE VIVENDES	135 hab/ha	98 habitatges
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació per compensació	
OBJECTIUS	<p>Disposar el sostre d'aprofitament privat de manera que es potenciï la imatge urbana del carrer Sant Antoni Maria Claret tot alliberant el màxim d'espai amb l'objectiu de destinar-lo a espais lliures (públics o privats) en continuïtat amb el parc urbà que és previst desenvolupar sobre els terrenys de l'actual estació</p> <p>Plantejar el manteniment de part de l'edificació industrial inclosa en el Catàleg de bens protegits amb protecció documental.</p> <p>Fixar l'ampliació del carrer Sant Antoni Maria Claret i de la Carretera Santpedor</p>	
CÀRREGUES URBANÍSTIQUES	<p>El desenvolupament del sector comportarà les següents càrregues d'urbanització:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dels sistemes adscrits al sector 2. De la correcta connexió del sector amb els sistemes viaris externs 3. De la correcta connexió amb les companyies subm. que en garanteixin el servei de les diferents xarxes. 4. De la implantació del transport públic d'acord amb el decret 3/2012 del Text refós de la Llei d'Urbanisme <p>D'acord amb l'article 16 de la Ley 8/2007 de Suelo i amb l'article 46 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, l'administració actuant no participa de les càrregues d'urbanització derivades de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.</p>	

Article 27. Càrregues d'urbanització

El desenvolupament del polígon d'actuació comportarà les següents càrregues d'urbanització:

- Dels sistemes adscrits al sector.
- De la correcta connexió del sector amb els sistemes viaris externs situats al seu perímetre.
- De la correcta connexió amb les companyies subministradores per tal de garantir el servei.
- De la implantació del transport públic d'acord amb el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012.
- De la conservació i consolidació de la xemeneia de l'antiga fàbrica "La Alcohlera Manresana", inclosa dins del Pla Especial Urbanístic de Protecció del patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, geològic i paisatgístic de Manresa amb la fitxa IO.10, i amb un nivell de protecció integral (de tipus BCIL). Es valorarà la solució tècnica més adient en funció de l'estat de conservació, que haurà de ser validada pels serveis tècnics.
- De la conservació i consolidació de part de les façanes de la nau original de la fàbrica (fins a cinc crujies) i la seva integració amb el projecte arquitectònic dels edificis. Es valorarà la solució tècnica més adient en funció de l'estat de conservació, que haurà de ser acceptada pels serveis tècnics.
- De la recuperació de les encavellades de fusta per la seva possible reutilització tal com indica l'informe de la Comissió de Patrimoni, sempre que sigui viable tècnica i econòmicament (actualment es troben en molt mal estat de conservació).
- De la conservació i integració dins de l'espai públic previst, sempre que sigui compatible amb l'execució de les edificacions, del platan protegit inclòs dins del Catàleg dels elements botànics d'interès municipal (EBIM-051) i qualificat com tipus III (substituïble).

L'administració actuant no participarà de les càrregues d'urbanització derivades de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, acord amb l'article 46 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012.

Article 28. Urbanització

Als plànols de la proposta núm. 16 "Proposta d'ordenació. Definició espai públic" i 18.2 "Proposta d'urbanització. Actuacions previstes dins i fora d'àmbit" està definit l'àmbit de la urbanització a càrrec del sector.

Per tal de concretar les obres d'urbanització bàsiques i complementàries, així com per definir l'abast de les obres d'urbanització dins i fora de l'àmbit del PMU per fer efectiu el requeriment de connexió de l'àmbit amb les xarxes viàries i de serveis, es redactarà el corresponent projecte d'urbanització del PMUt 022 "Alcoholera".

Article 29. Execució de les obres d'edificació

L'execució de l'edificació prevista en el sòl privat quedarà condicionada a l'estat d'execució de les obres d'urbanització del sector. La llicència d'obres a sol·licitar haurà de condicionar l'inici de l'execució de les obres de l'edificació a la coordinació amb la Direcció Facultativa de les obres d'urbanització, establint la data i les condicions d'accés al recinte de les obres.

S'estableix una etapa de temps de 5 anys per a l'edificació des de la recepció de les obres d'urbanització.

Segons estableix la Llei d'Urbanisme per la construcció per als habitatges en règim de protecció oficial, es fixa un termini de 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar i de 3 anys per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

En relació a aquests terminis, en data 27 de desembre de 2016 es va signar un conveni entre l'Ajuntament de Manresa i Altamira Santander Real Estate S.A., com a propietària majoritària del sector (propietat que ha estat traspasada a Metrovacesa S.A.). En aquest conveni s'estableixen els següents terminis d'execució per la seva acceptació:

- 1 any per l'execució i finalització de les obres d'urbanització del PMU, a comptar des de la data de notificació de l'acord municipal d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació o de l'escriptura de reparcel·lació voluntària.
- 1 any per la sol·licitud de la llicència d'obres majors per la construcció de l'edifici volumètric 1, o bé, de l'edifici volumètric 2 definits al PMU, a comptar des de la data de notificació de l'acord municipal d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació o de l'escriptura de reparcel·lació voluntària.
- Els terminis legalment establerts en la llicència d'obres majors o qualsevol de les seves possibles prorroques per portar a terme la construcció de l'edifici 1, o bé, de l'edifici 2.

Signat electrònicament
per :CPISR-1 C MARC
ALOY GUARDIA
Data :2019.04.24
13:12:12 CEST
Raó:Signatura
Lloc : Manresa