

PLA MILLORA URBANA PE13 MOSSÈN VALL  
TEXT REFÓS

**PMU 0701**

AJUNTAMENT DE MANRESA  
OCTUBRE DEL 2008

En la redacció del present document hi han intervingut les persones següents:

Ricard Torres i Montagut (arquitecte)  
Lara Rivero i Zamora (arquitecte)  
Antoni Pintó i Mestres (delineant)  
Enric Tierz i Garcia (delineant)  
Anna Ribera i Canyadell (estudiant d'arquitectura)  
Jordi Vilardaga i Santesmases (estudiant d'arquitectura)

## Í N D E X

- A. Memòria
  - 1. Àmbit del Pla de Millora Urbana
  - 2. Antecedents
  - 3. Determinacions del planejament vigent
  - 4. Estat actual
    - a. Situació
    - b. Topografia
    - c. Geotècnia
    - d. Estructura de la propietat
    - e. Preexistències
    - f. Usos globals
    - g. Infraestructures existents
  - 5. Justificació de la procedència del Pla de Millora Urbana
  - 6. Objectius i criteris del Pla de Millora Urbana
  - 7. Descripció de la proposta
    - a. L'ordenació de l'espai públic
    - b. L'ordenació de l'edificació
    - c. Característiques de la urbanització
    - d. Xarxes de servei
  - 8. Informe mediambiental
  - 9. Mesures de sostenibilitat adoptades en relació a la mobilitat
  - 10. Memòria social
  - 11. Els àmbits de gestió
    - a. Divisió poligonal
    - b. Sòls de cessió obligatòria i gratuïta
  - 12. Les obres d'urbanització
  - 13. Sistema d'actuació
- B. Taules de dades
- C. Normativa
  - 1. Capítol primer. Disposicions generals
  - 2. Capítol segon. Règim urbanístic del sòl
  - 3. Capítol tercer. Regulació de les zones residencials
  - 4. Capítol quart. Regulació dels sistemes
  - 5. Capítol cinquè. Gestió del Pla de Millora Urbana
  - 6. Capítol sisè. Determinacions del polígon d'actuació
- D. Estudi econòmic i financer
  - 1. Avaluació econòmica del desenvolupament de l'àmbit
    - Obres d'urbanització bàsiques i complementàries
    - Altres càrregues urbanístiques
  - 2. Repercussió de les càrregues urbanístiques
  - 3. Justificació de la viabilitat econòmica de la promoció
  - 4. Informe de sostenibilitat econòmica
- E. Pla d'etapes
- F. Documentació fotogràfica

## G. Documentació gràfica

0.	Fotografies de l'estat actual	
1.	Situació i àmbit	1/3000
2.	Ortofotomapa	1/3000
3.	Planejament vigent	1/3000
4.	Estat actual. Aixecament topogràfic	1/1000
5.	Estat actual. Estructura de la propietat	1/1000
6.	Estat actual. Usos del sòl, del subsòl i de l'edificació	1/1000
7.	Estat actual. Alçades de l'edificació	1/1000
8.	Estat actual. Estat de l'edificació	1/1000
9.	Estat actual. Hidrologia i clavegueram	1/1000
10.	Estat actual. Xarxes de servei. Electricitat i telecomunicacions	1/1000
11.	Estat actual. Xarxes de servei. Aigua i gas	1/1000
12.	Estat actual. Enllumenat públic i semàfors	1/1000
13.	Proposta d'ordenació.	
13.1	Esquema solució de planejament	1/1000
13.2	Alternatives a la proposta	1/1000
14.	Proposta d'ordenació. Zonificació i divisió poligonal	1/1000
15.	Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació	
15.1	Planta nivell A	1/750
15.2	Planta nivell B	1/750
15.3	Planta nivell C, D i E	1/750
15.4	Planta nivell F	1/750
15.5	Planta nivell G	1/750
16.	Proposta d'ordenació. Rasants i topografia proposada	1/1000
17.	Proposta d'ordenació. Definició de l'espai públic	1/1000
18.	Proposta d'ordenació.	
18.1	Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals	1/1000
18.2	Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals	1/1000
18.3	Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals	1/1000
19.	Proposta d'ordenació.	
19.1	Seccions transversals tipus	1/200
19.2	Seccions transversals tipus	1/200
19.3	Seccions transversals tipus	1/200
20.	Proposta d'urbanització. Esquema de les xarxes de servei	1/1500
21.	Annex. Assolellament	1/1000
22.	Annex. Imatge general de la proposta	1/1000

## H. Annexes

- Annex 1. Informe de valoració de l'activitat de Postes y Maderas S.A. (PYMSA). Dra. Carlota Menéndez Plans, octubre 2007
- Annex 2. Informe sobre l'informe especial de valoració de l'activitat desenvolupada per Postes y Maderas, S.A., elaborat per Pleta Auditores, S.L. Dra. Carlota Menéndez Plans, maig 2008
- Annex 3. Certificat d'abastament d'aigua. Aigües de Manresa, maig 2008
- Annex 4. Certificat tractament aigües residuals. Aigües de Manresa, maig 2008
- Annex 5. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.



M E M Ò R I A

## 1. ÀMBIT DEL PLA MILLORA URBANA

El present Pla de millora urbana desenvolupa el sector de sòl urbà no consolidat delimitat pel Pla general amb el nom de *Pla especial Mossèn Vall (PE 13)*. L'àmbit del present Pla de millora urbana abasta l'illa situada entre els carrers de les Jorbetes, de Mossèn Vall, de Rubió i Ors i Bruc.

L'àmbit ha estat ajustat, fins a un màxim del 5% de la seva superfície, tal i com admet el Pla general, per tal d'adaptar els límits a unes bases cartogràfiques més precises interpretant les voluntats de la delimitació vigent.

## 2. ANTECEDENTS

El Pla general, aprovat definitivament el 23 de maig del 1997, delimità varis sectors de pla especial a la banda sud oest de la ciutat que permetran la transformació d'una àrea de la ciutat ocupada per usos industrials i terciaris conjuntament amb l'habitatge configurant un teixit força heterogeni.

El desenvolupament d'aquests sectors es troba en diverses fases de redacció o execució, iniciant d'aquesta manera el procés de transformació d'aquest àmbit de la ciutat.

Amb l'aprovació del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i d'acord amb l'article 110.4, per al desenvolupament de l'esmentat sector de sòl urbà, atès que no conté la ordenació detallada, cal l'aprovació del present Pla de millora urbana.

El 15 d'octubre de 2007 es va aprovar inicialment la Modificació puntual del Pla general *Dotacions escolars*. En aquest document, entre d'altres objectius relacionats amb els equipaments escolars de la ciutat, es delimita l'equipament educatiu previst en l'àmbit del *Pla especial Mossèn Vall (PE 13)*. La normativa d'aquesta Modificació estableix, en relació a l'equipament educatiu del *PE13 Mossèn Vall*, la necessitat de sol·licitar un informe de situació a l'Agència de Residus de Catalunya d'acord amb l'article 3.5 del RD 9/2005 de 14 de gener, ateses les característiques dels terrenys on s'ubica que actualment comprenen una activitat potencialment contaminant. L'aprovació provisional d'aquest document es realitzà el 18 de febrer de 2008.

En data 5 de febrer de 2008 es va aprovar inicialment el Pla de millora urbana *PE13 Mossèn Vall* conjuntament amb l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada. Durant el període d'exposició al públic es van presentar 3 al·legacions i posteriorment es va presentar una nova al·legació que també es considerarà adient tenir en compte. De l'anàlisi d'aquestes al·legacions, el document aprovat provisionalment incorporà les següents modificacions:

\_Detall del capítol d'avaluació econòmica amb el desglossament dels imports per conceptes.

\_Ajust l'estimació de la indemnització pel trasllat forçós de l'activitat desenvolupada per Postes y Maderas S.A. d'acord amb les noves dades aportades per l'empresa i l'informe de la Dra. Carlota Menéndez Plans.

\_Modificació de l'estructura de la propietat, considerant que la finca número 2 és propietat de Profin Inmobles, S.L., el sr. José Miguel Badal Alter i Postes i Maderas.

Atès l'increment de càrregues estimat per l'ajust de la indemnització del trasllat de l'activitat de PYMSA, també es considerarà adient reduir l'àmbit d'urbanització a càrrec del sector per tal de minimitzar la repercussió de les despeses sobre el sostre màxim edificable.

D'altra banda, es va detectar que l'ordenació de la Unitat d'edificació 3 fixada en l'aprovació inicial no permetia garantir les condicions d'asolellament establertes pel Pla general en una part petita de la façana en planta primera. En aquest sentit, es considerarà adient modificar l'ordenació de l'esmentada edificació per tal d'assegurar a qualsevol planta i habitatge com a mínim una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars el dia 21 de gener, d'acord amb l'article 128.6B del Pla general de Manresa.

Pel que fa als informes dels diferents organismes, en data 14 de febrer de 2008 es va sol·licitar informe als departaments de Medi Ambient i Habitatge, a la Secretaria General per a la Mobilitat de la Generalitat de Catalunya i a l'Agència Catalana de l'Aigua.

L'Agència Catalana de l'Aigua, en data 12 de març de 2008, va emetre informe desfavorable mentre no es completés la documentació aportada amb els certificats que acreditin la capacitat de garantir l'abastament d'aigua del nou sector per part de l'empresa subministradora, i s'indiqui que la EDAR que rebrà les aigües residuals té capacitat per rebre les aigües generades pel sector.

En data 12 de maig de 2008 es van trametre a l'ACA els certificats sol·licitats, els quals s'adjunten com a annex al present document.

La Secretaria per la Mobilitat, en data 19 de març de 2008, va emetre informe favorable de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG), a condició que es representés gràficament l'itinerari principal per a bicicletes en l'àmbit del sector i que no es reduís la previsió de places d'aparcament de bicicletes de l'equipament escolar. En aquest sentit, s'esmenà l'EAMG i s'eliminà de la normativa del present Pla de millora urbana la possibilitat que el projecte d'edificació de l'equipament educatiu pogués reduir de forma justificada la previsió de places d'aparcament de bicicleta fins a un 50%. Amb les esmenes introduïdes es va considerar favorable l'informe emès.

L'11 de juny de 2008, l'ACA va emetre informe favorable un cop rebuda la informació requerida.

El 16 de juny de 2008 la Comissió Territorial d'Urbanisme aprovà definitivament la Modificació puntual del Pla general *Dotacions escolars*.

En aquesta mateixa data, atès que havien transcorregut amb escreix els terminis de resposta sense que el Departament de Medi ambient i Habitatge hagués emès informe, s'aprovà provisionalment per acord del Ple municipal el Pla de millora urbana *PE13 Mossèn Vall* conjuntament amb l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Un cop aprovat provisionalment, en data 30 de juny de 2008 es tramet el document conjuntament amb l'expedient administratiu per tal que sigui aprovat definitivament per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme.



Posteriorment, en data 8 de setembre de 2008, el Departament de Medi Ambient i Habitatge va emetre informe expressant que caldrà presentar a l'Agència de Residus de Catalunya un informe de situació per part dels propietaris dels sòls de l'àmbit que comprenen l'activitat potencialment contaminant d'acord amb l'art. 3.5 de RD 9/2005, i assenyalant, també que en l'enjardinament dels espais lliures del sector caldrà utilitzar espècies autòctones i amb baixos requeriment hídrics.

El 25 de setembre de 2008 es va rebre informe de la Direcció General de l'Habitatge amb les prescripcions següents:

1. Cal ajustar les superfícies de sostre destinades per a cada tipologia d'habitatges per tal de garantir que en aplicar els seus valors el nombre total d'habitatges de l'àmbit no superi els 234 previstos pel Pla general.
2. Es considera que el contingut de la memòria és insuficient. Caldria completar-lo per a garantir l'adequació de les propostes de reserves d'habitatge amb protecció oficial a les necessitats reals del municipi.
3. Caldria modificar el quadre d'edificabilitat inclòs a l'article 11.2 de la normativa del PMU per tal de fixar que el sostre destinat a habitatge protegit ha de ser fixat amb una quantitat mínima i el destinat a terciari ha de ser fixat amb una quantitat màxima. Evitant així cap transvasament de m<sup>2</sup> de sostre de l'ús residencial HPO cap a l'ús terciari amb la conseqüent disminució del sostre destinat a la construcció d'habitatge protegit que això podria comportar.

Així, en data 30 de setembre de 2008, la Comissió Territorial d'Urbanisme acorda aprovar definitivament el present PMU supeditant-ne la seva executivitat a la presentació d'un text refós que incorpori les prescripcions següents:

1. Cal donar compliment a les prescripcions de l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge.
2. Cal fixar la superfície màxima de sòl destinada a ús comercial, tot garantint que es continuarà destinant el 30% del sostre d'habitatge a habitatge protegit, d'acord amb l'establert a la legislació urbanística d'aplicació.
3. Caldrà donar compliment a l'informe del departament de Medi Ambient i Habitatge.

En aquest sentit el present document de Text refós pretén donar compliment a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme incorporant les següents esmenes:

1. Modificar la taula d'edificabilitat de l'art. 11.2 de la Normativa en el sentit d'establir el sostre terciari màxim i sostre residencial mínim en la UE2 per tal de donar compliment al punt núm. 3 de l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge.
2. Introduir en l'art. 14.14.b de la Normativa el requeriment que els espais lliures del Jardí privat J hauran d'ésser tractats amb jardineria i arbrat mitjançant espècies vegetals autòctones amb baixos requeriments hídrics, donant compliment als requeriments de l'informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge.
3. Introduir en l'art. 14 de la Normativa el punt 18 amb la necessitat de presentar un informe de situació a l'Agència de Residus de Catalunya d'acord amb el que estableix l'art. 3.5 del Real Decreto 9/2005 de 14 de

gener, com a condició prèvia a la sol·licitud de llicència d'edificació. Aquest ajust de la normativa permetrà donar compliment a un dels requeriments de l'informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

4. Completar l'art. 17 de la Normativa amb el punt 10 que estableix que en la subclau 1.6aP, l'ús habitatge només s'admet en règim de protecció, per tal de garantir l'habitatge de protecció previst, tal i com requereix l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge.
5. Completar l'art. 26 de la Normativa en relació a la solució general de l'espai públic i de la urbanització amb la determinació que els espais públics hauran de ser tractats amb espècies autòctones amb baixos requeriments hídrics, per donar compliment a l'informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

Així mateix, s'ha considerat adient incorporar a la Normativa del present document les determinacions establertes per la Normativa de la Modificació puntual del Pla general *Dotacions escolars* aprovada definitivament que, en relació a l'equipament escolar E.1a requereix la presentació d'un informe a l'Agència de Residus de Catalunya previ a la sol·licitud de llicència o autorització per a la instal·lació d'un ús diferent a l'existent, d'acord amb l'art. 3.5 del Real Decreto 9/2005 de 14 de gener. Aquest ajust suposa la incorporació dels punts 5 i 6 a l'art. 20 de la Normativa.

D'altra banda s'ha considerat adient modificar la llegenda dels plànols 15.1 i 15.2 *Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Plantes Nivells A i B* així com l'art. 17.2 de la Normativa per tal d'aclarir que els usos terciaris són els únics permesos en planta baixa.

En relació al punt 1 de l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge, no es considera necessari fixar una superfície per a cada tipologia d'habitatge ja que les taules de l'art. 11.2 de la Normativa fixen el nombre màxim d'habitatges en 234. En aquest sentit, s'escau aclarir que el paràgraf del punt 7.b *Descripció de la Proposta. L'ordenació de l'edificació* de la Memòria del present document on es descriu l'assignació del nombre màxim d'habitatges a cada unitat d'edificació pretén únicament explicar i justificar el criteri aplicat en aquesta assignació.

Pel que fa al punt 2 del mateix informe, es considera que la Memòria Social del present document descriu la situació real del municipi en relació a l'habitatge protegit i justifica la necessitat de construir-ne en aquest sector. Cal tenir present que la Memòria Social es va completar en l'aprovació provisional, incorporant la descripció de les necessitats d'habitatge protegit del municipi així com les previsions de construir-ne.

### **3. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT**

El Pla general –aprovat definitivament el 23 de maig de 1997- delimita, en sòl urbà, el sector de *Pla especial Mossèn Vall (PE13)*.

El Pla general fixa per al sector de *Mossèn Vall* una important cessió de sòl destinat a espais públics i a un equipament educatiu públic que permeti solucionar les necessitats d'escoles públiques existents en aquesta àrea de la ciutat.

El Programa d'actuació del Pla general estableix el desenvolupament del *Pla especial Mossèn Vall* durant el segon quadrienni mitjançant la iniciativa privada.

El període fixat pel Programa d'actuació per al desenvolupament del present Pla de millora mitjançant la iniciativa privada ha estat exhaurit de manera que d'acord amb l'article 21 del Pla general la formulació del present document podrà realitzar-se per l'Administració.

Com a càrregues d'urbanització del sector, en l'article 417 de la normativa del Pla general, es fixa la urbanització dels sistemes generals i locals adscrits al sector.

En la fitxa de l'annex a la normativa, determina com a objectiu l'ordenació dels terrenys delimitats possibilitant l'alliberament d'una part important de la seva superfície per a espai públic.

Les determinacions i paràmetres fixats per a aquest sector en l'annex a la normativa del Pla general són els següents:

TAULA DE CARACTERÍSTIQUES DEL PLA ESPECIAL MOSSÈN VALL (PE13)

PE 13	MOSSÈN VALL		
1.	SUPERFÍCIE TOTAL	19.412 m <sup>2</sup>	100%
2.	SÒL PÚBLIC	11.259 m <sup>2</sup>	58%
	VIARI	0 m <sup>2</sup>	0%
	ESPAIS LLIURES	3.882 m <sup>2</sup>	20%
	EQUIPAMENTS	7.377 m <sup>2</sup>	38%
3.	SOL D'APROFITAMENT PRIVAT	8.153 m <sup>2</sup>	42%
4.	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	29.118 m <sup>2</sup>	
5.	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	1,5	
6.	DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	120 hab/ha	
	OBJECTIUS		
7.	El Pla especial es planteja l'ordenació dels terrenys delimitats de tal manera que es possibiliti l'alliberament d'una part important de la seva superfície com a espai públic, la situació del qual vindrà determinada per la resta d'espais públics del sector		

#### 4. ESTAT ACTUAL

##### a. Situació

L'àmbit del present Pla de millora urbana comprèn els terrenys que configuren la illa delimitada a l'oest pel carrer del Bruc i el carrer de Folch i Torres, al nord pel carrer de les Jorbetes, a l'est pel carrer de Mossèn Vall i al sud pel carrer de Rubió i Ors.

##### b. Topografia

L'àmbit delimitat es troba emplaçat en uns terrenys amb un pendent descendent important en direcció nord-sud. El desnivell entre el carrer de les Jorbetes i el carrer de Rubió i Ors, és aproximadament de 5 metres i mig. D'aquesta manera, ens trobem d'una banda, amb els carrers del Bruc i el de Mossèn Vall que tenen una pendent important al voltant del 5%, i de l'altra amb els carrers de les Jorbetes i el de Rubió i Ors que són pràcticament plans.

Ens trobem, però amb un altra característica de la topografia de l'àmbit. Donats els diferents usos que conviuen actualment en els terrenys delimitats, ens

trobem en l'interior de l'illa amb una àmplia àrea aplanada a una cota intermitja a la part nord-oest amb uns murs de contenció importants.

En el plànol núm. 4 *Estat actual. Topografia*, queda grafiada la topografia dels terrenys delimitats.

#### c. Geotècnia

Segons dades de l'institut Geològic de Catalunya ens trobem en terrenys de terrassa fluvial, de graves, sorres i lutites del Plistocè superior (Qt3).

#### d. Estructura de la propietat

L'àmbit del Pla de millora urbana *Mossèn Vall* inclou 13 finques que corresponen a uns 13 propietaris diferents.

Aquestes 13 finques es corresponen amb l'estructura de la propietat següent:

Ref. cadastral	Propietari
1 19.990.01	POSTES Y MADERAS, S.A.
2 19.990.02	PROFIN INMOBLES, S.L. José Miguel Badal Alter POSTES Y MADERAS, S.A.
3 19.990.03	Frederic Montserrat Santamaria
4 19.990.05	Rosa Puig Orriols
5 19.990.06	Ana Maria Ruiz Arjona
6 19.990.07	Comunitat de propietaris
7 19.990.08	Ana Maria Coloma Golsa
8 19.990.09	INMOBYP, S.L.
9 19.990.10	M. Carmen Ferrer Roca i altres
10 19.990.12	Comunitat de propietaris
11 19.990.13	Pepita Oliveras Obradors
12 19.990.14	ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L.
13 19.990.15	Rosario Espinalt Cots

#### e. Preexistències

En el plànol núm. 6 (*Estat actual. Usos del sòl, del subsòl i de l'edificació*), es grafien tant els usos del sòl existents, les edificacions incloses en l'àmbit i altres elements significatius de l'estat actual.

#### Edificacions.

Existeixen diverses edificacions de diferents tipus donades les característiques de l'illa.

D'una banda trobem les edificacions pròpies de l'activitat de tractament de la fusta existent i que ocupa una part important de l'àmbit. Es tracta d'un recinte delimitat per les alineacions de vial ocupat per edificacions industrials,

magatzems, porxos i coberts aïllats i un espai ampli a l'aire lliure per emmagatzemar el material.

D'altra banda trobem edificacions en alineació de vial amb diversos usos i estats de conservació. Existeixen 4 edificacions residencials ocupades, una edificació de tipus industrial o de magatzem i diverses edificacions amb usos desconeguts o sense ús.

#### **Torrent dels Predicadors**

Els terrenys inclosos en l'àmbit delimitat es caracteritzen per la presència d'un torrent canalitzat i soterrat que discorre per l'interior de la illa i la travessen amb un traçat sinuós de nord-est a sud-oest.

Es tracta d'una canalització de secció variable, d'uns 2 metres i mig d'ample per 2 a 5 metres d'alçada que travessa la ciutat des de la plaça Espanya. La dificultat que planteja el procés de topografiar la canalització per dins ha impedit establir el seu traçat amb total precisió.

Durant l'any 1999 es van realitzar diverses obres de consolidació i cobriment de la canalització del torrent.

#### **f. Usos globals**

L'àmbit delimitat es caracteritza per l'heterogeneïtat amb la presència d'usos industrials i comercials en convivència amb usos residencials.

D'una banda ens trobem amb una activitat dedicada a la manufactura de la fusta desenvolupada per l'empresa Postes y Maderas S.A. (PYMSA) que ocupa una part important dels terrenys inclosos en l'àmbit del present Pla de millora, en les finques núm. 1 i 2. Es tracta d'una activitat en funcionament i és l'única de dins l'àmbit que es troba legalment establerta amb llicència d'activitats vigent.

També trobem 3 activitats comercials en funcionament, com les d'exposició de cotxes a l'aire lliure, de les que, segons dades municipals només una disposa de llicència provisional i a precari.

D'altra banda trobem diverses edificacions destinades a usos residencials que es troben parcialment ocupades, de manera que en el conjunt de l'àmbit, segons les bases de dades de l'ajuntament, hi trobem 7 habitatges ocupats dels quals 4 són els mateixos propietaris i 3 són llogaters.

Els terrenys lliures, a banda dels ocupats per les esmentades activitats són erms, sense ús conegut.

#### **g. Infraestructures existents**

L'àmbit delimitat actualment configura una illa dins el sòl urbà envoltada de carrers urbanitzats, de manera que disposa d'infraestructures de servei que abasten els usos existents actualment.

L'illa disposa de xarxa de sanejament, d'enllumenat públic, de xarxa de distribució d'aigua, d'electricitat i de gas, a més de la xarxa de telefonia.

## **5. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DEL PLA DE MILLORA URBANA**

El Pla general de Manresa preveu, en el seu programa d'actuació, la redacció del Pla especial *Mossèn Vall (PE13)* durant el segon quadrienni del seu desplegament, és a dir, durant el període 2001-2005, per part de la iniciativa privada.

En aquest sentit, tant l'article 23 de l'esmentat Pla general, com l'article 80.2 del Decret legislatiu 1/2005 pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, determinen que s'elaborarà el planejament urbanístic derivat dins dels terminis previstos en el programa d'actuació urbanística, terminis, que en aquest cas han estat exhaurits.

També, l'article 21 del Pla general estableix que els particulars podran promoure aquells instruments de planejament, la formulació dels quals els sigui encomanada en el programa d'actuació i dins dels terminis fixats en aquest. De la mateixa manera, també determina que un cop transcorreguts els terminis indicats, la formulació dels instruments podrà realitzar-se per l'Administració sens perjudici de que siguin redactats pels particulars.

El desenvolupament del present Pla de millora urbana permetrà la ordenació d'una illa actualment ocupada principalment per una activitat de tractament de la fusta conjuntament amb habitatges, en un entorn d'usos i teixit heterogeni en el que darrerament s'estan desenvolupant diversos processos de transformació. En aquest sentit, el desenvolupament del Pla de millora urbana permetrà continuar amb el procés de regeneració engegat.

Així mateix, la conveniència de desenvolupar el sector també queda justificada per la necessitat de disposar de sòl urbà residencial que permeti desenvolupar polítiques d'habitatge protegit, i d'obtenir els terrenys per a l'equipament escolar fixat pel planejament.

Ateses aquestes consideracions, i d'acord amb els articles 23 del Pla general de Manresa aprovat definitivament el 23 de maig de 1997 i els articles 68 i 110.4 del Decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, s'ha considerat convenient la tramitació del present Pla de millora urbana.

## **6. OBJECTIUS I CRITERIS DEL PLA DE MILLORA URBANA**

Els objectius que determinen el desenvolupament del present Pla de millora urbana són els següents:

1. Ordenació d'un sector residencial que permeti consolidar l'entorn residencial existent.
2. Transformació dels usos existents.
3. Obtenció dels terrenys per a la ubicació de l'equipament educatiu.
4. Destinació d'una part important de l'àmbit a espai públic.
5. Obtenció de sòl per a l'execució d'habitatges de protecció pública en desenvolupament de polítiques públiques d'habitatge.
6. Definició de l'àmbit d'actuació que permeti un desenvolupament adequat de l'àmbit del Pla de millora urbana.

Els criteris que s'han adoptat per a l'ordenació del sector són els següents:

1. Ordenació de l'edificació atenent a les característiques de l'entorn en relació a l'edificació existent, la topografia, les visuals nord-sud i la conservació del torrent en espai públic.
2. Ordenació de l'espai públic del sector donant continuïtat a la successió d'espais lliures públics existents i previstos que permetran la connexió de la part oest de la ciutat i l'altra banda del riu amb el nucli antic i el centre la ciutat.
3. Localització de l'equipament educatiu en relació a aquests nous espais lliures de connexió i a la situació de l'equipament educatiu del Pla especial *PE14 Muralla Sant Francesc*.
4. Ordenació del sòl i l'edificació fomentant la mescla equilibrada entre els habitatges de règim lliure i protegit, els usos i les diferents activitats.
5. Localització dels usos terciaris en els baixos de l'edificació recolzada en els vials existents i en els nous espais públics generats.
6. Definició del criteris per a la implantació de l'equipament escolar atenent a les característiques de l'ordenació proposada.
7. Definir els àmbits d'urbanització i gestió adequats que garanteixin la correcte execució del Pla de millora urbana.

#### **7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA**

El present Pla de millora urbana, d'acord amb l'article 90.3 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, estableix la ordenació detallada de l'àmbit delimitat, i contempla les actuacions necessàries per a la creació dels nous sistemes urbanístics, l'eradicació dels usos que es preveu transformar i el seu finançament.

L'ordenació proposada per al sector de Pla de millora es planteja principalment la formalització d'un important espai públic en continuïtat amb els espais lliures existents a l'entorn, relacionats també amb els equipaments tant existents com els equipaments educatius previstos.

La proposta es configura a partir d'un entorn i unes preexistències que condicionen de forma important la solució adoptada, com són la necessitat de conservació del torrent existent, la topografia i la localització de l'escola.

##### **a. L'ordenació de l'espai públic i els equipaments**

L'ordenació de l'espai públic s'ha configurat a partir de la voluntat de donar continuïtat a la successió d'espais lliures previstos i existents que han de permetre la connexió entre la zona oest de la ciutat i l'altra banda del riu amb el nucli antic i el centre urbà.

La presència del torrent que travessa el sector i la necessitat que quedi lliure d'edificació, ha condicionat la formalització d'aquest espai lliure que finalment s'entén com un espai de connexió est-oest amb un espai central de relació que connecta amb la part baixa de l'edificació, en el carrer Rubió i Ors, i el sòcol comercial que es recolza sobre aquest carrer.

La configuració d'aquest espai lliure de connexió i relació es complementa amb la ubicació d'usos terciaris en les plantes baixes de l'edificació que permetran enriquir l'ús d'aquests nous espais públics.

D'altra banda la topografia, tant dels carrers existents que configuren l'illa, com dels terrenys dins de l'àmbit, ha estat un element decisiu en la formalització de l'espai lliure.

L'espai públic central de l'àmbit s'adapta al màxim a la cota del terreny existent, per sota de les rasants dels carrers del Bruc i de les Jorbetes, de manera que l'accés a aquesta part central es formalitza amb un pendent suau en el cas de la connexió amb el carrer del Bruc i amb escales i una rampa adaptada al carrer de les Jorbetes.

La connexió d'aquest espai central amb el carrer de Rubió i Ors també ve condicionada pel manteniment del torrent existent, de manera que el desnivell es resol amb una rampa adaptada i una escala.

Els espais lliures proposats s'han qualificat, d'acord amb el Pla general, de clau D.3 places i jardins urbans.

Pel que fa a la vialitat, es planteja a partir dels vials existent, ampliant les voreres per tal de millorar els recorreguts de vianants. Dins de l'àmbit, en el carrer de Rubió i Ors s'ha delimitat una part de sòl destinat a sistema viari per permetre l'accés al possible aparcament de la Unitat d'edificació 2.

Pel que fa a la delimitació de l'equipament educatiu que ja fixa la Modificació puntual del Pla general *Dotacions escolars*, es plantegen els requeriments que haurà d'atendre la seva implantació:

1. Resoldre la topografia atenent a l'edificació residencial adjacent i a les connexions amb l'espai públic proposades.
2. Establir l'accés principal pel carrer de les Jorbetes, en relació al nou espai públic generat i al nou equipament educatiu previst en l'àmbit de Pla de millora urbana *Muralla Sant Francesc (PE14)*.

Tenint en compte aquests requeriments i d'altres de tipus funcional s'ha proposat una alternativa d'ordenació de l'edificació escolar, reflectida en els diferents plànols d'ordenació.

En relació a les superfícies destinades a sistemes s'ha incrementat el sòl destinat a l'equipament educatiu i a sistema viari i tot i que s'ha reduït lleugerament el sòl destinat a espais lliures, la superfície de sòl públic previst ha augmentat respecte de la fitxa del Pla general. Aquest ajust de superfícies s'ha establert d'acord amb l'article 28.2 del Pla general, que no permet modificacions de les determinacions que comportin l'augment d'aprofitament privat

Aquestes noves determinacions han permès adequar la superfície de l'equipament educatiu als requeriment d'aquests tipus d'equipaments.

#### **b. L'ordenació de l'edificació**

L'edificació proposada es configura a partir de la voluntat d'establir una ordenació amb volumetria específica, amb blocs lineals en direcció nord-sud de manera que la separació entre els blocs permeti mantenir les visuals des de l'espai públic en aquesta direcció, cap a l'altra banda del riu i Montserrat, entenent que aquesta configuració també resulta adient pel que fa a l'asseïllament de les edificacions.



D'altra banda, tot i que s'ha optat per configurar una illa oberta, s'ha volgut mantenir la relació amb les edificacions del voltant, en alineació de vial, de manera que es formalitzen certs plans de façana amb les plantes baixes comercials en relació amb els vials i les edificacions existents.

Les edificacions proposades tenen alçades variables, donat l'important desnivell existent entre els carrers de les Jorbetes i el Rubió i Ors. Les edificacions més properes a les existents es defineixen amb alçades similars a aquestes, concentrant les alçades més importants al voltant de l'àrea central de l'espai públic. En tot cas l'alçada màxima es fixa en planta baixa i 6 plantes pis.

Per a la regulació de l'edificació s'ha definit la qualificació de volumetria específica amb una subclau de la clau 1.6 *Zona d'ordenació en volums especials*. La regulació també estableix quatre unitats d'edificació, que han de permetre configurar edificis unitaris tot i els desnivells de l'espai públic.

Per assegurar la qualitat de l'espai públic del sector, s'han regulat el nombre dels punts d'accés rodat a les diferents unitats d'edificació, per tal d'evitar interferències excessives de pas de vehicles sobre les voreres.

La regulació de les zones estableix una densitat màxima d'habitatges per a cada zona i per cadascuna de les unitats d'edificació a partir del màxim dels 234 habitatges permesos al sector. Per determinar el nombre màxim d'habitatges assignats a cada unitat d'edificació s'ha establert una mitjana de superfície de 85m<sup>2</sup> de sostre construït per als habitatges de protecció i de 105m<sup>2</sup> de sostre construït per als habitatges de renda lliure. Aquest criteri permet ajustar el nombre d'habitatges a les necessitats d'un habitatge protegit de mides més reduïdes per fer-lo més assequible.

Pel que fa a l'habitatge protegit, s'ha establert la seva ubicació, intercalant-se amb els de règim lliure, fet que fomenta la interrelació social entre els futurs habitants del sector.

Per tal de fomentar l'activitat comercial i afavorir així la barreja d'usos i la relació social s'ha establert normativament la ubicació dels usos terciaris com a únic permès en la planta baixa de les edificacions.

En relació a la fitxa del Pla general s'ha reduït el sòl privat d'acord a les determinacions de la mateixa, tot i que s'ha mantingut el sostre assignat.

### **c. Característiques de la urbanització**

El projecte d'urbanització haurà de definir les obres d'urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures que el present Pla de millora urbana planteja, atenent tant a les característiques proposades com als criteris generals d'espai públic establerts per al conjunt de la ciutat.

En la proposta d'espai públic, la vialitat i els espais lliures es plantegen en continuïtat entre ells, fet que condiona molt els elements d'urbanització definits.

En relació a la vialitat existent, es manté tant la calçada com les voreres dels carrers Mossèn Vall i Rubió i Ors, mentre que en els carrers del Bruc i de les

Jorbetes es manté la calçada però s'urbanitzen de nou les voreres per tal d'ampliar-les i arbrar-les atès que van lligades als nous espais lliures creats.

Les voreres que s'amplien, es plantegen amb una amplada mínima de 4 metres, de panot, amb una franja perimetral a la banda de la calçada amb junt obert que permet allotjar els escossells amb continuïtat de vegetació. L'amplada permet el pas còmode dels vianants i l'arbrat i vegetació continuus.

En aquest sentit, caldrà preveure que l'adaptació de les noves voreres a la calçada existent pot requerir un cert arranjament d'aquesta, així com les voreres que es conserven requeriran la previsió del pas de les noves xarxes d'abastament de serveis.

L'espai públic principal es proposa com un espai de paviment dur amb arbrat de forma puntual principalment en la part central. Es vol configurar un espai diferenciat dels altres espais lliures previstos a l'entorn que es configuren més com a zones verdes, entenent que es vol convertir en un espai de connexió de i relació al voltant de les activitats comercials previstes en els baixos de les edificacions.

L'enllumenat es proposa, d'una banda des de la vialitat amb un enllumenat general situat linealment a les voreres, i de l'altra amb lluminàries puntuals de configuració dispersa en els espais lliures.

#### **d. Xarxes de servei**

Pel que fa a les xarxes de serveis, el projecte d'urbanització concretarà amb detall la seva configuració, seguint els esquemes que es plantegen en el plànol núm. 20 (*Proposta d'urbanització. Esquema de les xarxes de servei*).

Donat que la vialitat actualment ja disposa de xarxes de distribució dels serveis, la urbanització haurà de preveure l'arranjament i ampliació d'aquestes xarxes existents per tal de garantir el subministrament de les noves edificacions.

La xarxa de subministrament d'electricitat haurà de preveure el soterrament dels trams de baixa i mitja tensió que actualment passen pel sector de forma aèria.

### **8. INFORME AMBIENTAL**

Actualment l'àmbit delimitat està ocupat principalment per una indústria de manufactura de la fusta, per dues superfícies a l'aire lliure d'exposició de cotxes a més d'algunes edificacions residencials en diversos estats de conservació. La ordenació proposada estableix nous usos residencials, amb la previsió d'usos terciaris en planta baixa, entenent que així es milloren considerablement les condicions ambientals de l'entorn.

Per a la formalització de la ordenació s'han estudiat diverses alternatives que finalment s'han desestimat, tot i que els condicionants de l'àmbit no han permès gran diversitat de propostes. La topografia, la necessitat de conservació del torrent lliure d'edificació i les cessions de sòl públic establertes en la fitxa del Pla general, així com la viabilitat de la promoció tenint en compte l'activitat en funcionament, han condicionat de manera definitiva la ordenació proposada.

La ordenació en illa tancada s'ha descartat per la voluntat de mantenir certes qualitats de l'àmbit com les visuals cap al sud, de crear espais lliures d'ús públic i de proporcionar a les edificacions una orientació adient en relació a l'asseïllament.

La possible ordenació en alçada també ha estat desestimada ja que s'ha considerat un impacte negatiu sobre les edificacions existents, en relació a la percepció visual i a l'asseïllament.

Així doncs, els aspectes principals tinguts en compte en el present Pla de millora urbana per tal d'avançar cap a una forma urbana més sostenible mediambientalment es poden resumir en els següents:

1. La ordenació del sector residencial es defineix a partir de la creació d'un important espai públic de relació i de passeig de vianants.
2. La transformació dels usos industrials existents en usos residencials i terciaris permetrà millorar les condicions ambientals de l'entorn residencial existent.
3. L'espai públic proposat s'ha dimensionat donant preponderància a l'espai destinat als desplaçaments a peu. La seccions proposades preveuen una franja arbrada entre la calçada i l'espai destinat als vianants en la vorera. Aquest arbrat lineal esdevé una barrera espacial entre la circulació rodada i els vianants que alhora permet disminuir la contaminació acústica i ambiental.
4. En la formalització de l'espai públic s'han adoptat els criteris de màxima adaptació al terreny existent minimitzant al màxim els moviments de terres.
5. La ordenació en illa oberta amb blocs lineals en direcció nord-sud permeten conservar en l'espai públic les visuals cap al sud i elements de referència territorial com la muntanya de Montserrat, així com una orientació òptima de l'edificació.
6. Les determinacions adoptades en l'ordenació de l'àmbit permeten assolir unes correctes condicions ambientals tant en l'interior de l'illa com entre edificacions. Els blocs en alçada es separen generant espais entre edificacions d'entrada de llum i ventilació.
7. Pel que fa al cicle de l'aigua, es proposa l'execució de la xarxa separativa de clavegueram. Alhora s'han adoptat solucions que permetin infiltrar el màxim d'aigua pluvial possible al subsòl, augmentant el nivell hídric del mateix i reduïnt al màxim l'aigua pluvial canalitzada. Totes les voreres tenen una franja contínua drenant on es planten els arbres; d'aquesta manera tota l'aigua de pluja que es recull a la vorera ha de passar per aquesta franja augmentant, així, la irrigació de l'arbrat dels carrers.
8. S'han adoptat mesures per al foment de l'habitatge sostenible establint els paràmetres d'ordenació per a les energies alternatives situades a les cobertes.
9. El projecte d'urbanització establirà les mesures adoptades per reduir la contaminació lumínica i estalvi energètic, amb solucions com l'enllumenat amb làmpades de sodi a alta pressió que són més eficients i emeten en una franja menor de l'espectre visible, o la col·locació de l'enllumenat optimitzant la orientació del feix de llum.

#### **9. MESURES DE SOSTENIBILITAT EN RELACIÓ A LA MOBILITAT**

Tot i que l'àmbit delimitat es situa en un entorn de sòl urbà consolidat configurat per una vialitat existent, la proposta se centra en plantejar una ordenació que

promogui una millor mobilitat de vianants i bicicletes, prioritzant l'ús de vianants de l'espai públic amb les mesures següents:

1. La vialitat s'ha dimensionat de manera que s'hi asseguri un pas còmode per als vianants. La vorera mínima que s'ha definit té una amplada de 4 metres de manera que permet arbrar-la mantenint un pas còmode, per assegurar l'ombra a l'estiu.
2. Pel que fa al transport col·lectiu, tot i que es considera que les xarxes d'autobús existents són suficients per donar servei al nou sector, es proposa el trasllat d'una parada d'autobús més propera al nou sector previst i més accessible.
3. L'aparcament en l'espai públic s'ha limitat a les voreres dels vials secundaris, els més propers a l'accés a l'edificació residencial. S'estableix una previsió mínima d'aparcaments en l'edificació per als usos d'habitatge i comercial.
4. Per tal de limitar les interferències que suposen per als recorreguts de vianants, els accessos rodats a les edificacions, s'ha limitat el nombre i la disposició d'aquests accessos.

En compliment del que disposa el Decret 344/2006 de 19 de desembre que desenvolupa la Llei 9/2003 de 13 de juny de Mobilitat, com a Annex a aquest document, s'adjunta l'**estudi d'avaluació de la mobilitat generada** que pretén avaluar l'increment potencial de desplaçaments que suposa el desenvolupament del present Pla de millora urbana, així com valorar la viabilitat de les mesures proposades en el propi estudi.

#### **10. MEMÒRIA SOCIAL**

Un dels objectius que es proposa el present Pla de millora urbana és obtenir sòl per a l'execució d'habitatges de protecció pública en desenvolupament de polítiques públiques d'habitatge.

En aquest sentit, i d'acord amb l'article 57 i la disposició transitòria segona del Text Refós de la Llei d'urbanisme modificat pel Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre *de mesures urgents en matèria urbanística*, el present Pla de millora urbana reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre 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.

El sostre que rep l'administració actuant corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector es destinarà a polítiques d'habitatge públic, per tal de fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat. En aquest sentit, la oferta d'habitatge públic d'aquest àmbit completarà la prevista en els sectors de transformació propers, situats al sud-oest de la ciutat, com el PE12 Dos de maig i els sectors dels Panyos, en procés de desenvolupament, i el PE14 Muralla Sant Francesc encara en fase de redacció. Es tracta d'actuacions que destinaran el 30% del sostre edificable residencial a habitatge protegit.

Es considera, doncs, que l'execució de l'habitatge protegit previst en aquesta àrea de la ciutat suposarà un important increment de la oferta d'habitatge accessible als ciutadans amb més dificultats.

La previsió a nivell municipal no es concentra en aquesta àrea de la ciutat atès que la resta de sectors de creixement i transformació de la ciutat també preveuen importants reserves d'habitatge protegit, com el Tossal dels Cigalons, a l'oest, la Parada al nord, la Sagrada Família i la resta de Sectors est que constitueixen una Àrea residencial estratègica i els sectors de transformació del Nucli antic. D'aquesta manera s'afavoreix la mescla equilibrada entre l'habitatge de renda lliure i el protegit i es possibilita la permeabilitat entre els diferents estrats socials.

D'altra banda, el present Pla de millora urbana s'ha proposat establir criteris que permetin assolir unes les condicions socials adients per al nou sector, alhora que es millorin les del teixit existent:

1. Recorreguts de vianants. Afavorir la cohesió social, creant espais de relació i facilitant l'accés als nous equipaments i espais lliures.
2. Barreja d'usos en l'edificació. Es destinen les plantes baixes de l'edificació a usos terciaris per afavorir la creació d'un espai de convivència i relació social. Així, la densitat màxima d'habitatges assignada a cada unitat d'edificació ha d'assegurar destinar les plantes baixes de les edificacions a activitat comercial i de serveis. Per tant, la diversitat de residència i activitats en aquest sector es veurà reforçada i consolidada.
3. Localització de l'habitatge afavorint la mescla equilibrada entre els destinats a règim lliure i a règim protegit.
4. Es destinarà un 20% del sostre residencial a Habitatge de protecció pública i un 10% del sostre residencial a habitatge concertat.

En relació a la possible incidència del desenvolupament del Pla de millora urbana en els usos residencials preexistents a què es refereix l'article 91.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, cal esmentar que aquesta no es considera significativa.

Tal i com es pot veure en l'apartat *4.f Estat actual. Usos globals* del present document i en el plànol núm. 6 (*Estat actual. Usos del sòl*), actualment trobem 7 habitatges ocupats dels quals 4 són propietaris i 3 són llogaters. En aquest sentit, tal i com ja s'ha previst en l'Estudi econòmic i financer del present document, es considera que el dret de real·lotjament de les persones afectades que preveu l'article 114 del Text refós de la Llei d'urbanisme podrà ésser garantit per les persones propietàries del sector.

## **11. ELS ÀMBITS DE GESTIÓ**

### **a. Divisió poligonal**

Per al desenvolupament del Pla de millora urbana *Pla especial Mossèn Vall*, s'ha definit un sol polígon d'actuació. Aquest polígon coincideix amb l'àmbit de Pla de millora urbana.

### **b. Sòls de cessió obligatòria i gratuïta**

Seràn de cessió obligatòria i gratuïta, d'acord amb l'article 44 del Decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, i l'article 42 del Reglament de la Llei d'urbanisme del 18 de juliol de 2006, tots els sistemes delimitats en l'àmbit del Pla de millora urbana.

D'acord amb l'article 43 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, modificat pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, *de mesures urgents en matèria urbanística*, serà de cessió gratuïta el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant fixarà l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació.

## **12. LES OBRES D'URBANITZACIÓ**

Les obres d'urbanització del sector de Pla de millora urbana *Pla especial Mossèn Vall* abastaran els sòls qualificats de viari i d'espais lliures establerts en els plànols d'ordenació. Les obres d'urbanització del sector també inclouran la urbanització de porcions de sòl situades fora de l'àmbit que permeten enllaçar amb la urbanització existent o que permeten refer la urbanització en aquells trams on caldrà connectar o traslladar xarxes de servei. L'àmbit d'urbanització que anirà a càrrec del Pla de millora urbana queda reflectit en el plànol núm. 17 (*Proposta d'ordenació. Definició de l'espai públic*).

Les obres d'urbanització del sector també inclouen la connexió de les xarxes de servei fins a les existents.

Per al desenvolupament del present Pla de millora caldrà també preveure com a despeses d'urbanització les indemnitzacions per l'enderrocament de les construccions i instal·lacions, així com les indemnitzacions pel trasllat de l'activitat en funcionament d'acord amb l'article 114 de la Llei d'urbanisme.

En aquest sentit, l'estimació de l'indemnització pel trasllat de l'activitat que porta a terme Postes y Maderas S.A. (PYMSA), s'ha establert atenent a l'informe de valoració inicial i al posterior informe sobre les alegacions presentades encarregats a la Dra. Carlota Menéndez Plans els quals s'adjunten com a Annexes 1 i 2.

D'acord amb l'article 16 de la *Ley 8/2007*, de 28 de maig, *de suelo* i d'acord amb l'article 46 del Text Refós de la Llei d'urbanisme modificat pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre *de mesures urgents en matèria urbanística*, l'administració actuant no participa de les càrregues d'urbanització derivades de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

## **13. SISTEMA D'ACTUACIÓ**

Tot i que el Pla general fixa en el seu programa d'actuació la iniciativa privada, tal i com queda explicat en el punt 5 (*Justificació de la procedència del Pla de millora urbana*) del present document queda justificat el desenvolupament mitjançant la iniciativa pública.

Atesos els objectius del present Pla de millora, atesa la manca d'iniciativa privada en els terminis previstos, i d'acord amb l'article 53.3 del Pla general i l'article 115 del Decret legislatiu 1/2005 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en que s'estableix que l'administració decidirà el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar, es fixa el sistema d'actuació per reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Manresa, octubre del 2008

Per l'equip redactor

Ricard Torres i Montagut  
arquitecte

Lara Rivero i Zamora  
arquitecta

T A U L E S   D E   D A D E S



TAULA COMPARATIVA DE SUPERFÍCIES I ESTÀNDARDS

	PLA GENERAL		PLA MILLORA URBANA	
SUPERFÍCIE TOTAL	19.412,00	100%	19.536,52	100%
SÒL PÚBLIC	11.259,00	58%	12.281,08	63%
VIARI	0,00	0%	407,28	2%
ESPAIS LLIURES	3.882,00	20%	3.873,80	20%
EQUIPAMENTS	7.377,00	38%	8.000,00	41%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	8.153,00	42%	7.255,44	37%
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	29.118,00		29.304,78	
HABITATGE			23.202,75	79%
TERCIARI			6.102,03	21%
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	1,5		1,5	
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	120 hab/ha	233	120 hab/ha	234

TAULA DE CARACTERÍSTIQUES DEL PLA DE MILLORA URBANA

	m <sup>2</sup>	%
SUPERFÍCIE TOTAL	19.536,52	100
SÒL PÚBLIC	12.281,08	63
VIARI	407,28	2
ESPAIS LLIURES	3.873,80	20
EQUIPAMENTS	8.000,00	41
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	7.255,44	37
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	29.304,78m <sup>2</sup>	
RESIDENCIAL	23.202,75	79
LLIURE	16.241,93	55
HPO GENERAL	4.640,55	16
HPO CONCERTAT	2.320,28	8
TERCIARI	6.102,03	21
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	1,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	120 hab/ha	234
SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ PER COOPERACIÓ	

OBJECTIUS

El Pla especial es planteja l'ordenació dels terrenys delimitats de tal manera que es possibiliti l'alliberament d'una part important de la seva superfície com a espai públic, la situació del qual vindrà determinada per la resta d'espais públics del sector

CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

El desenvolupament del sector comportarà les següents càrregues d'urbanització:

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 subministradores que en garanteixin el servei.
4. De la implantació del transport públic d'acord amb el Decret Legislatiu 1/2005 de text refós de la Llei d'Urbanisme.

L'administració actuant no participa de les càrregues d'urbanització pel 10% del sostre amb aprofitament urbanístic que rep com a cessió, d'acord amb l'article 16 de la *Ley 8/2007*, de 28 de maig de *suelo* i d'acord amb l'article 46 del Text Refós de la Llei d'urbanisme modificat pel Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre de *Mesures urgents en matèria urbanística*.

TAULA DE CARACTERÍSTIQUES POLÍGON 1

POLÍGON 1 MOSSÈN VALL		
SUPERFÍCIE TOTAL	19.536,52	100,00%
SÒL PÚBLIC	12.281,08	62,86%
VIARI	407,28	2,08%
ESP AIS LLIURES	3.873,80	19,83%
EQUIPAMENTS	8.000,00	40,95%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	7.255,44	37,14%
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	29.304,78	100,00%
HABITATGE	23.202,75	79,18%
LLIURE	16.241,93	55,42%
HPO GENERAL	4.640,55	15,84%
HPO CONCERTAT	2.320,28	7,92%
TERCIARI	6.102,03	20,82%
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	234	

TAULA DE CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL PRIVAT

	superfície sòl privat	sostre	nombre màxim habitatges
POLÍGON 1	7.255,44	29.304,78	234
TOTAL	7.255,44	29.304,78	234

TAULA DE CARACTERÍSTIQUES ZONIFICACIÓ

sistemes		superfície sòl m <sup>2</sup>	percentatge
A	VIARI	407,28	2,08%
A.1	viari	407,28	
D	ESP AIS LLIURES	3.873,80	19,83%
D.3	places i jardins urbans	3.873,80	
E	EQUIPAMENTS	8.000,00	40,95%
E.1	educatiu	8.000,00	
<b>TOTAL SISTEMES</b>		<b>12.281,08</b>	<b>62,86%</b>
zones		superfície sòl m <sup>2</sup>	percentatge
1.6	ZONA ORDENACIÓ EN VOLUMS ESPECIALS	7.255,44	37,14%
1.6a	UE1	1.183,49	
	UE3	1.770,49	
	UE4	2.423,91	
1.6aP	UE2	1.877,55	
<b>TOTAL ZONES</b>		<b>7.255,44</b>	<b>37,14%</b>
<b>TOTAL ÀMBIT DE PLANEJAMENT</b>		<b>19.536,52</b>	<b>100,00%</b>

**TAULA DE CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL PRIVAT SEGONS ZONIFICACIÓ**

	superfície sòl m <sup>2</sup>	edificabilitat m <sup>2</sup>
ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMS ESPECIALS 1.6 a	7.255,44	29.304,78
<b>TOTAL</b>	<b>7.255,44</b>	<b>29.304,78</b>

**TAULA D'EDIFICABILITATS I NOMBRE D'HABITATGES PER UNITATS D'EDIFICACIÓ**

unitat mínima edificació	clau	edificabilitat màxima m <sup>2</sup>	sostre terciari mínim	sostre residencial màxim	regim habitatge	nombre màxim habitatges
UE 1	1.6a	4.850,44	1.189,97	3.660,47	lliure	35
UE 3	1.6a	7.215,91	1.556,00	5.659,91	lliure	53
UE 4	1.6a	8.574,36	1.652,82	6.921,54	lliure	65
<b>TOTAL</b>		<b>20.640,71</b>	<b>4.398,79</b>	<b>16.241,92</b>		<b>153</b>

unitat mínima edificació	clau	edificabilitat màxima m <sup>2</sup>	sostre terciari màxim	sostre residencial règim protecció mínim	regim habitatge	nombre màxim habitatges
UE 2	1.6aP	8.664,07	1.703,24	6.960,83	protegit	81
<b>TOTAL</b>		<b>8.664,07</b>	<b>1.703,24</b>	<b>6.960,83</b>		<b>81</b>

**TAULES DISTRIBUCIÓ SOSTRE SEGONS ÚS**

ús	sostre m <sup>2</sup>	% residencial/ terciari	% sostre residencial	% habitatge protecció	nombre % total habitatges
RESIDENCIAL	23.202,75	79,18%	100,00%		
HABITATGE LLIURE	16.241,93		70,00%		55,42%
HABITATGE DE PROTECCIÓ	6.960,83		30,00%	100,00%	23,75%
RÈGIM GENERAL	4.640,55			66,67%	54
RÈGIM CONCERTAT	2.320,28			33,33%	27
COMERCIAL/SERVEIS	6.102,03	20,82%			20,82%
<b>TOTAL</b>	<b>29.304,78</b>	<b>100,00%</b>		<b>100,00%</b>	<b>234</b>

**TAULA PREVISIÓ MÍNIMA D'APARCAMENTS EN EDIFICACIÓ RESIDENCIAL**

D'acord amb l'article 157 del Pla General de Manresa, la Ordenança municipal sobre aparcaments i el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat.

**VEHICLES TIPUS TURISME**

unitat mínima edificació	clau	sostre terciari m <sup>2</sup>	sostre residencial m <sup>2</sup>	nombre màxim habitatges	previsió mínima aparcament
UE 1	1.6a	1.189,97	3.660,47	35	35 habitatges de menys de 90m <sup>2</sup> x 1 plaça = 35 1.061,74 m <sup>2</sup> de sostre comercial x 1 plaça/50m <sup>2</sup> = 21
UE 2	1.6aP	1.703,24	6.960,83	81	81 habitatges de menys de 90m <sup>2</sup> x 1 plaça = 81 1.831,47 m <sup>2</sup> de sostre comercial x 1 plaça/50m <sup>2</sup> = 37
UE 3	1.6a	1.556,00	5.659,91	53	53 habitatges de menys de 90m <sup>2</sup> x 1 plaça = 53

					1.556,00 m <sup>2</sup> de sostre comercial x 1 plaça/50m <sup>2</sup> = 31	
UE 4	1.6a	1.652,82	6.921,54	65	65 habitatges de menys de 90m <sup>2</sup> x 1 plaça = 65 1.652,82 m <sup>2</sup> de sostre comercial x 1 plaça/50m <sup>2</sup> = 33	<b>98</b>
<b>TOTAL</b>		<b>6.102,03</b>	<b>23.202,75</b>	<b>234</b>		<b>356</b>

(\*) La previsió definitiva de places d'aparcament s'ajustarà a la normativa vigent aplicable segons les condicions reals de cada edificació.

#### MOTOCICLETES

unitat mínima edificaci ó	clau	sostre terciari m <sup>2</sup>	sostre residencial m <sup>2</sup>	nombre màxim habitatges	previsió mínima aparcament	
UE 1	1.6a	1.189,97	3.660,47	35	35 habitatges x 0,5 places = 18	<b>18</b>
UE 2	1.6aP	1.703,24	6.960,83	81	81 habitatges x 0,5 places = 41	<b>41</b>
UE 3	1.6a	1.556,00	5.659,91	53	53 habitatges x 0,5 places = 27	<b>27</b>
UE 4	1.6a	1.652,82	6.921,54	65	65 habitatges x 0,5 places = 33	<b>33</b>
<b>TOTAL</b>		<b>6.102,03</b>	<b>23.202,75</b>	<b>234</b>		<b>119</b>

(\*) La previsió definitiva de places d'aparcament s'ajustarà a la normativa vigent aplicable segons les condicions reals de cada edificació.

#### BICICLETES

unitat mínima edificaci ó	clau	sostre terciari m <sup>2</sup>	sostre residencial m <sup>2</sup>	nombre màxim habitatges	previsió mínima aparcament	
UE 1	1.6a	1.189,97	3.660,47	35	35 habitatges x 2 places = 70 1.061,74 m <sup>2</sup> de sostre comercial x 1 plaça/100m <sup>2</sup> = 11	<b>81</b>
UE 2	1.6aP	1.703,24	6.960,83	81	81 habitatges x 2 places = 162 1.831,47 m <sup>2</sup> de sostre comercial x 1 plaça/100m <sup>2</sup> = 18	<b>180</b>
UE 3	1.6a	1.556,00	5.659,91	53	53 habitatges x 2 places = 106 1.556,00 m <sup>2</sup> de sostre comercial x 1 plaça/100m <sup>2</sup> = 16	<b>122</b>
UE 4	1.6a	1.652,82	6.921,54	65	65 habitatges x 2 places = 130 1.652,82 m <sup>2</sup> de sostre comercial x 1 plaça/100m <sup>2</sup> = 17	<b>147</b>
<b>TOTAL</b>		<b>6.102,03</b>	<b>23.202,75</b>	<b>234</b>		<b>530</b>

(\*) La previsió definitiva de places d'aparcament s'ajustarà a la normativa vigent aplicable segons les condicions reals de cada edificació.

#### TAULA PREVISIÓ MÍNIMA D'APARCAMENTS EN SISTEMES

Sistema	Superfície sòl m <sup>2</sup>	Sostre construït*	previsió mínima de places de TURISME de 2,20x4,50m	previsió mínima de places de <b>BICICLETA</b>
---------	----------------------------------	----------------------	---	--

Equipamen t docent	E 1	8.000,00	3.000,00	3.000 m <sup>2</sup> de sostre x 1 plaça/100m <sup>2</sup> =30	<b>30</b>	3.000 m <sup>2</sup> de sostre x 5 places/100m <sup>2</sup> =150	<b>150</b>
Espais lliures	D 3	3.873,80				3.873,80 m <sup>2</sup> de sòl x 1 plaça/100m <sup>2</sup> =39	<b>39</b>
<b>TOTAL</b>					<b>30</b>		<b>189</b>

(\*) El sostre construït s'estableix en funció dels *Críteris per a la construcció de nous edificis per a centres docents* de la Generalitat de Catalunya per a un CEIP de dues línies amb una superfície de parcel·la d'uns 8.000m<sup>2</sup>.

Manresa, octubre del 2008

Per l'equip redactor

Ricard Torres i Montagut  
arquitecte

Lara Rivero i Zamora  
arquitecta

N O R M A T I V A

## CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

### **Art 1 Objecte i àmbit territorial d'aplicació del Pla de millora urbana *Pla especial Mossèn Vall***

Constitueix l'objecte del present Pla de millora urbana el desenvolupament de les previsions del Pla general de Manresa en l'àmbit definit com a Pla especial *Mossèn Vall* (PE13). La present normativa és d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla de millora urbana *Mossèn Vall*, d'acord amb la delimitació que es fixa en els plànols d'informació i de proposta d'ordenació d'aquest Pla de millora urbana.

### **Art 2 Marc legal**

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

### **Art 3 Interpretació de la normativa**

1. Les determinacions de la present normativa s'interpretaran en el seu conjunt i atenent a la seva intencionalitat, de conformitat amb els objectius i finalitats que s'indiquen a la memòria i al Pla general.
2. En el supòsit de dubte, imprecisió o contradicció entre els diferents documents que constitueixen el Pla de millora urbana, tindran preferència les determinacions contingudes en els documents normatius o vinculants sobre les contingudes en els documents informatius. En cas de contradicció entre documents d'igual tipus, tindran preferència aquelles determinacions que impliquin espais públics i d'interès públic més amplis i/o un índex menor d'aprofitament. En cas de contradicció entre plànols d'igual caràcter, tindran preferència les determinacions contingudes en els documents amb el divisor més petit en l'escala gràfica.

### **Art 4 Contingut i caràcter**

1. El Pla de millora urbana s'integra dels documents següents:
  - A. Memòria

B. Taules de dades	
C. Normativa	
D. Estudi econòmic i financer	
E. Pla d'etapes	
F. Documentació fotogràfica	
G. Documentació gràfica	
1. Situació i àmbit	1/3000
2. Ortofotomapa	1/3000
3. Planejament vigent	1/3000
4. Estat actual. Aixecament topogràfic	1/1000
5. Estat actual. Estructura de la propietat	1/1000
6. Estat actual. Usos del sòl, del subsòl i de l'edificació	1/1000
7. Estat actual. Alçades de l'edificació	1/1000
8. Estat actual. Estat de l'edificació	1/1000
9. Estat actual. Hidrologia i clavegueram	1/1000
10. Estat actual. Xarxes de servei. Electricitat i telecomunicacions	1/1000
11. Estat actual. Xarxes de servei. Aigua i gas	1/1000
12. Estat actual. Enllumenat públic i semàfors	1/1000
13. Proposta d'ordenació.	
13.1 Esquema solució de planejament	1/1000
13.2 Alternatives a la proposta	1/1000
14. Proposta d'ordenació. Zonificació i divisió poligonal	1/1000
15. Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació	
15.1 Planta nivell A	1/750
15.2 Planta nivell B	1/750
15.3 Planta nivell C, D i E	1/750
15.4 Planta nivell F	1/750
15.5 Planta nivell G	1/750
16. Proposta d'ordenació. Rasants i topografia proposada	1/1000
17. Proposta d'ordenació. Definició de l'espai públic	1/1000
18. Proposta d'ordenació.	
18.1 Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals	1/1000
18.2 Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals	1/1000
18.3 Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals	1/1000
19. Proposta d'ordenació.	
19.1 Seccions transversals tipus	1/200
19.2 Seccions transversals tipus	1/200
19.3 Seccions transversals tipus	1/200
20. Proposta d'urbanització. Esquema de les xarxes de servei	1/1500
21. Annex. Assolellament	1/1000
22. Annex. Imatge general de la proposta	1/1000

2. Els plànols de proposta, la normativa i el pla d'etapes tenen caràcter normatiu i vinculant.
3. La memòria, els plànols d'informació i estat actual, l'estudi econòmic i financer i els plànols d'annex tenen caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla de millora urbana.

#### **Art 5 Modificacions del Pla de millora urbana**

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 rasants en els casos establerts a l'article 33 de la normativa del Pla general.



## CAPÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### Art 6 Qualificació del sòl

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

### Art 7 Zones

Es delimita una única zona residencial: Zona d'ordenació en volums especials (clau 1.6).

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

subzona 1.6a Zona d'ordenació de volums especials (clau 1.6a)

### Art 8 Sistemes

Es delimiten els sistemes següents:

Sistema d'infraestructures de comunicació (clau A)  
Viari (clau A.1)

Sistema d'espais lliures (clau D)  
Places i jardins urbans (clau D.3)

Sistema d'equipaments (clau E)  
Sistema d'equipament educatiu (clau E.1)

## CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE LES ZONES RESIDENCIALS

### SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DE LES ZONES RESIDENCIALS D'ORDENACIÓ EN VOLUMS ESPECIALS (CLAU 1.6)

#### Art 9 Regulació general

Amb caràcter general són d'aplicació els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica i els paràmetres i regulacions aplicables a la zona d'ordenació en volums especials (clau 1.6) establerts pel Pla general de Manresa.

#### Art 10 Regulació de l'habitatge protegit

1. En el plànol núm. 14 (*Proposta d'ordenació. Zonificació i divisió poligonal*) queda definida la ubicació del sòl qualificat de clau 1.6 P destinat a la construcció de l'habitatge de règim protegit.
2. 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.
3. Per a l'edificació de l'habitatge protegit són d'aplicació els paràmetres reguladors de la subzona de la qual formin part.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LA SUBZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ EN VOLUMS ESPECIALS (CLAU 1.6a)

**Art 11 Edificabilitat**

- Unitats mínimes d'edificació.** L'edificació en aquesta zona d'ordenació en volums especials (clau 1.6a) queda delimitada en quatre unitats mínimes d'edificació que consten gràficament en els plànols d'ordenació com a UE1, UE2, UE3 i UE4.
- Edificabilitat.** El sostre edificable màxim en aquesta zona és de 29.304,78 m<sup>2</sup> que es correspon amb l'edificabilitat màxima establerta per cada unitat d'edificació segons les taules següents:

unitat mínima edificació	clau	edificabilitat màxima m <sup>2</sup>	sostre terciari mínim	sostre residencial màxim	regim habitatge	nombre màxim habitatges
UE 1	1.6a	4.850,44	1.189,97	3.660,47	lliure	35
UE 3	1.6a	7.215,91	1.556,00	5.659,91	lliure	53
UE 4	1.6a	8.574,36	1.652,82	6.921,54	lliure	65
TOTAL		20.640,71	4.398,79	16.241,92		153

unitat mínima edificació	clau	edificabilitat màxima m <sup>2</sup>	sostre terciari màxim	sostre residencial règim protecció mínim	regim habitatge	nombre màxim habitatges
UE 2	1.6aP	8.664,07	1.703,24	6.960,83	protegit	81
TOTAL		8.664,07	1.703,24	6.960,83		81

**Art 12 Condicions de l'ordenació**

- Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.
- En el projecte de reparcel·lació s'hauran d'establir les servituds de pas públic en planta baixa que queden grafiades en els plànols de proposta d'ordenació núm. 14 (*Proposta d'ordenació. Zonificació i divisió poligonal*), 15.1 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètria i ordenació de l'edificació. Planta Nivell A*) i 15.2 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètria i ordenació de l'edificació. Planta Nivell B*). 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 és permesa cap tipus d'edificació en planta baixa.
- En les servituds de pas, l'Ajuntament es farà càrrec del manteniment de les condicions de neteja i salubritat per sobre de la capa de paviment i del manteniment de l'enllumenat públic.

**Art 13 Condicions de la parcel·la**

- Superfície mínima.** En aquesta zona es fixa una parcel·la mínima de 300m<sup>2</sup>.
- Límits amb el Torrent.** Aquelles unitats d'edificació que limitin a prop del torrent existent hauran de tenir en compte la presència d'aquest de manera que es podrà reconsiderar algun límit per tal que quedi lliure d'edificació. En aquest cas, en el tràmit de sol·licitud de llicència d'obres caldrà adjuntar la documentació gràfica necessària per tal de justificar l'ajust de límits per la presència del torrent mantenint el sostre màxim edificable.

#### **Art 14 Condicions de l'edificació**

1. **Ocupació màxima de parcel·la.** L'ocupació màxima de parcel·la en superfície queda fixada en els plànols d'ordenació núm. 15.1 a 15.5 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Plantes Nivells A a G*). L'ocupació màxima de parcel·la en subsòl és del 100% de la parcel·la, respectant en qualsevol cas el pas del torrent soterrat existent, que haurà de quedar lliure d'edificació.
2. **Perímetre regulador.** Als plànols núm. 15.1 a 15.5 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Plantes Nivells A a G*) es fixen els perímetres reguladors màxims i alineacions obligatòries de tots els cossos d'edificació. Els perímetres reguladors màxims estableixen el límit màxim on es pot recolzar el pla de façana. Els perímetres reguladors obligatoris estableixen el pla de recolzament obligatori de la façana.
3. **Cossos sortints.** S'admeten els cossos sortints oberts dintre del perímetre regulador màxim de cossos sortints que queden grafiats en els plànols 15.2 a 15.4 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Plantes Nivells B a G*). L'alçada mínima d'aquests cossos sortints respecte de la rasant de l'espai públic serà de 3 metres i mig (3,5m) en qualsevol dels seus punts.
4. **Perfil regulador.** Als plànols núm. 18 (*Proposta d'ordenació. Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals*) es fixen els perfils reguladors màxims de l'edificació.
5. **Cota de coronament.** Als plànols 18 (*Proposta d'ordenació. Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals*) es fixen les cotes màximes i cotes obligatòries de coronament. Els coronaments de les façanes de l'edifici hauran de ser horitzontals mantenint a cadascuna de les alçades d'edificació la mateixa cota de remat del pla de façana.
6. **Nombre màxim de plantes.** Als plànols núm. 14 (*Proposta d'ordenació. Zonificació*), 15.1 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta nivell A*), 15.2 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta nivell B*), 15.3 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Plantes tipus nivell C, D i E*), 15.4 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta nivell F*) i 15.5 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta nivell G*) es fixa el nombre màxim de plantes de l'edificació.
7. **Alçada de planta baixa.** Es fixa una alçada lliure mínima de 3,50 metres. Es preveu la possibilitat de desdoblament de la planta baixa segons el sistema d'altells a partir de les condicions següents:
  - a. Formarà part de la planta baixa i no disposarà d'accés independent des de l'exterior
  - b. Es separarà un mínim de tres metres (3 m) de totes les façanes de l'edifici.
  - c. L'alçada lliure mínima per sota i per sobre de l'entresolat serà de tres metres (3 m) i dos metres cinquanta centímetres (2,5 m) respectivament. Aquestes alçades lliures mínimes es podran modificar excepcionalment en funció de l'ús establert sempre que es justifiqui degudament en el projecte tècnic corresponent.
  - d. El sostre dels altells computarà a tots els efectes com a sostre edificable.
8. **Cota de planta baixa.** La cota d'acabat del paviment de la planta baixa no es podrà situar, en cada punt, per sobre o per sota d'un metre respecte la rasant de l'espai públic amb el qual limitati.
9. **Alçada de les plantes pis.** Es fixa una alçada lliure mínima de 2,50.
10. **Alçada de les plantes àtic.** Es fixa una alçada lliure mínima de 2,50.

11. **Cobertes.** Les cobertes seran planes. A les cobertes planes de l'edifici, s'hi podran definir terrats trepitjables comunitaris o associats als habitatges adjacents.
12. **Construccions per damunt del perfil regulador.** Per damunt del perfil regulador només s'admeten les construccions següents:
  - a. La coberta plana de l'edifici no podrà sobrepassar el perfil regulador màxim establert.
  - b. Els ampits o baranes opaques del pla de façana, no podran sobrepassar el perfil regulador màxim establert.
  - c. Les baranes perimetrals dels terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir d'1,20 metres presos des del paviment del terrat trepitjable, reculades com a mínim 1 metre del pla de façana.
  - d. Els elements de separació entre terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir d'1,8 metres presos des del paviment del terrat trepitjable. Aquests elements de separació s'hauran de recular un metre, com a mínim, dels plans de façana de l'edifici.
  - e. Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, captadors, claraboies, antenes, conductes de ventilació, conductes d'evacuació de fums, caixa d'escala i accés al terrat, cambra de màquines de l'ascensor i plaques solars. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir del pla límit virtual traçat a 45°, l'origen del qual és una línia horitzontal situada a l'alçada de cadascun dels plans de façana. Als elements tècnics de les instal·lacions se'ls haurà de donar un tractament unitari adequat a la volumetria i a la formalització general de l'edifici. En tot cas, cadascun dels elements tècnics que sobresurtin del perfil regulador màxim definit, se n'haurà de justificar la seva ubicació.
  - f. Les plaques solars. En aquest cas, les plaques solars que s'ubiquin sobre de la planta àtic hauran de ser planes, poden ser inclinades aquelles que es col·loquin a la coberta de la resta de l'edificació.
  - g. Excepcionalment, les construccions i elements compostius de caràcter arquitectònic. Aquests elements s'hauran de justificar, en tot cas, en relació a la composició de la façana i la volumetria de l'edifici mateix i del seu entorn més immediat.
13. **Pati d'illa BJ.** En tots aquells espais destinats a BJ es podrà edificar en planta baixa amb acabat de sostre que s'ha de tractar com a jardí. Aquests espais de coberta quedaran com a espais lliures d'ús privatiu dels habitatges o comunitaris que s'hauran d'enjardinar amb arbrat un mínim del 50% de la seva superfície i amb un gruix mínim de terres 50 cm que assegurí l'arrelament de l'enjardinament. Aquest enjardinament haurà de ser definit en el projecte arquitectònic i justificar que és compatible amb el gruix de terres que s'hi defineixi. En els plànols de *Definició geomètrica* s'estableixen les cotes màximes d'acabat de paviment d'aquests espais de coberta.
14. **Jardí privat J.** Tots aquells espais definits en els plànols d'ordenació com a jardí privat J hauran de complir les següents condicions:
  - a. En els plànols de *Definició geomètrica* s'estableixen les cotes màximes d'acabat de paviment d'aquests espais de jardí privat.
  - b. Els espais lliures hauran de ser tractats amb jardineria i arbrat mitjançant espècies vegetals autòctones amb baixos requeriments hídrics.
  - c. La part pavimentada no podrà excedir del 50% de la superfície del pati.
  - d. Es podrà ocupar el subsòl del jardí privat. A aquests efectes, les parts no pavimentades del pati hauran de tenir un gruix mínim de 50 cm de terres que en permetin l'enjardinament. Aquest enjardinament haurà de ser

definit en el projecte arquitectònic i justificar que és compatible amb el gruix de terres que si defineixi.

15. **Tanques.** L'alçada màxima de les tanques opaques als límits de parcel·la no podrà excedir l'alçada de cinquanta centímetres amidats des de la rasant del carrer o des de la cota natural del terreny en cada punt dels límits considerats. L'alçada total d'aquestes tanques no podrà excedir l'alçada d'un metre vuitanta centímetres amidats en les mateixes condicions.
16. **Unitats mínimes d'edificació.** Es fixen quatre unitats mínimes d'edificació a les que els correspondrà un projecte arquitectònic únic per cadascuna, i que es corresponen amb les UE1, UE2, UE3 i UE4 grafiades en els plànols d'ordenació.
17. **Servituds de pas públic.** Els espais en que s'estableix una servitud de pas públic hauran de formalitzar-se segons les condicions següents:
  - a. L'alçada mínima de pas d'aquests espais queda grafiada com a Gàlib mínim en els plànols núm. 15.1 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta Nivell A*) i 15.2 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta Nivell B*).
  - b. Les rasants d'aquests espais queden grafiades en els plànols de definició geomètrica i en el plànol 16 (*Proposta d'ordenació. Rasants i topografia proposada*). En tot cas aquests espais s'hauran d'urbanitzar donant continuïtat a l'espai públic.
  - c. En aquests espais el projecte d'edificació haurà de justificar el dimensionat de l'estructura portant del soterrani i la urbanització per tal de garantir el pas de vehicles de manteniment i neteja de l'espai públic
  - d. En els àmbits assenyalats com servituds de pas públic amb previsió d'accessibilitat de bombers i vehicles de transport de mercaderies en els plànols núm. 15.1 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta Nivell A*) i 15.2 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta Nivell B*) el projecte d'edificació de cadascuna de les unitats afectades haurà de justificar el dimensionat de l'estructura portant del 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.
  - e. L'estructura de l'edificació en aquests espais s'haurà de formalitzar mitjançant pilars reculats un mínim de 30 centímetres del pla de façana. Caldrà justificar la coherència de la solució adoptada amb la funcionalitat de la servitud de pas públic.
18. **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 d'acord amb el que estableix l'art. 3.5 del Real Decreto 9/2005 de 14 de gener, *por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados*.

#### **Art 15 Aparcament**

El projecte d'edificació haurà de preveure les places d'aparcament de turismes, motocicletes i bicicletes en compliment de les determinacions del Pla general de Manresa, la Ordenança municipal sobre aparcaments i el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, així com la legislació sectorial aplicable en funció de l'ús.

#### **Art 16 Condicions complementàries de caràcter estètic**

1. **Condicions d'integració.** Les característiques de les edificacions, quant a composició, materials, textura i color, en aquesta zona hauran de justificar-se a partir de la seva contribució a la correcta integració en l'ambient preexistent. Amb aquesta finalitat, la sol·licitud de llicència d'obres que afecti aquesta zona s'acompanyarà de la documentació necessària, que constarà com a mínim d'un alçat de la intervenció en el context de les finques adjacents.
2. **Materials.** Queden prohibits els acabats d'obra vista esmaltada brillant en qualsevol dels contextos de l'obra.

#### **Art 17 Condicions d'ús**

1. Amb caràcter general s'estableixen com a admesos els usos següents:
  - A. Habitatge plurifamiliar
  - B. Comercial
  - C. Oficines i serveis
  - D. Hoteler
  - E. Restauració
  - F. Recreatiu
  - G. Indústria artesanal
  - H. Indústria urbana
  - I. Magatzem
  - J. Aparcament
  - K. Educatiu
  - L. Esportiu
  - M. Sanitàrio-assistencial
  - N. Cultural
  - O. Associatiu
  - P. Religios
  - Q. Serveis públics i administratius
2. En els plànols núm. 15.1 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta nivell A*) i núm. 15.2 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta nivell B*) queden definits els usos terciaris com a únics usos admesos en planta baixa.
3. No s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa.
4. L'ús d'aparcament no s'admet en planta baixa. L'accés a l'aparcament queda restringit a un únic accés per a cada unitat d'edificació i per cada carrer on doni front l'edifici.
5. L'ús recreatiu s'admet a tota la zona amb aforaments inferiors a 100 persones.
6. L'ús de magatzem queda restringit a les implantacions de superfície inferior a 200 m<sup>2</sup>.
7. L'ús sanitari-assistencial no comprèn els tanatoris.
8. L'únic ús admès en les plantes per sota de la cota de planta baixa és el d'aparcament.
9. L'ús comercial resta condicionat a la destinació d'un mínim del 10% del sostre comercial a magatzem, en aplicació de les determinacions establertes per l'article 6 Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
10. En la subclau 1.6a P l'ús habitatge només s'admet en règim de protecció.
11. Als patis d'illa (BJ) i jardí privat (J), s'estableix com a ús principal el de jardí privat vinculat a l'ús habitatge. Es permetran altres usos quan es vinculi a

una activitat principal de la planta associada al jardí privat i sempre que no es desvirtuïn els objectius de jardí:

- A. Comercial limitat a l'exposició de gènere que tingui vinculació amb els jardins.
- B. Oficines i serveis
- C. Educatiu
- D. Esportiu
- E. Sanitàrio-assistencial
- F. Cultural
- G. Associatiu
- H. Religios

#### **CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DELS SISTEMES**

##### **SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DELS SISTEMES**

###### **Art 18 Regulació general**

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

###### **Art 19 Titularitat**

Els sòls qualificats com a sistemes seran de titularitat pública.

##### **SECCIÓ SEGONA REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DEL SISTEMA D'EQUIPAMENT EDUCATIU (CLAU E.1a)**

###### **Art 20 Condicions de l'ordenació**

1. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per volumetria específica.
2. La xarxa de desguassos de l'equipament haurà de ser separativa. L'aigua pluvial, provinent de les cobertes i dels espais lliures d'edificació, caldrà portar-la a la xarxa d'aigües pluvials. La resta d'aigües, les brutes, caldrà portar-les a la xarxa d'aigües residuals.
3. El projecte d'edificació haurà de justificar la solució adoptada en relació tant als espais públics previstos o existents perimetrals a l'equipament escolar així com a les edificacions existents o previstes en l'àmbit del Pla de millora urbana limítrofs a l'equipament.
4. L'àmbit de pas del torrent soterrat per la parcel·la haurà de quedar totalment lliure d'edificació.
5. Previ a la sol·licitud de llicència o autorització per a la instal·lació d'un ús diferent a l'actual dels terrenys, caldrà presentar un informe de situació a l'Agència de Residus de Catalunya de conformitat el què estableix l'article 3.5 del Real decreto 9/2005 de 14 de gener, *por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados*.
6. S'hauran de prendre les decisions oportunes en relació a la forma d'implantació de l'equipament escolar i la ubicació dels seus espais lliures justificades en relació al punt 5 d'aquest article.

#### **Art 21 Condicions de la parcel·la**

1. **Accessos rodats.** Només s'admeten accessos rodats a l'equipament des dels carrers de Mossèn Vall i de Rubió i Ors.

#### **Art 22 Aparcament**

El projecte d'edificació haurà de preveure les places d'aparcament de vehicles i bicicletes en compliment de les determinacions del Pla general de Manresa, la Ordenança municipal sobre aparcaments i el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, així com la legislació sectorial aplicable.

#### **Art 23 Condicions dels sòls lliures d'edificació**

1. Les estacions de transformació elèctrica o similars, si n'hi ha, s'hauran d'integrar en l'edificació, o bé, s'hauran de soterrar si s'han de situar més enllà de l'àmbit d'ocupació màxima de l'edificació. Els quadres, escomeses i comptadors dels diferents serveis s'hauran d'integrar en l'edificació o en la tanca perimetral de l'equipament, si n'hi ha.
2. Les tanques, si n'hi ha, seran opaques fins a un màxim de 0'4 m d'alçada i amb elements lleugers no opacs fins a l'alçada necessària.

#### **Art 24 Altres condicions**

En el plànols d'ordenació queda grafiada, amb caràcter indicatiu, una alternativa d'ordenació volumètrica i de definició de l'espai lliure de l'equipament educatiu.

### SECCIÓ TERCERA. ALTRES REGULACIONS DE CARÀCTER PARTICULAR DELS SISTEMES

#### **Art 25 Alineacions i rasants**

1. Al plànol de proposta d'ordenació núm. 14 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Zonificació i divisió poligonal*) queden fixades les delimitacions dels diferents sistemes.
2. Als plànols de proposta d'ordenació núm. 16 i 18 (*Proposta d'ordenació. Rasants i topografia proposada i Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals*) es determinen les rasants de l'espai públic –vials i zones verdes- del conjunt de l'àmbit del Pla de millora urbana.

#### **Art 26 Solució general de l'espai públic i de la urbanització**

1. Al plànol de proposta d'ordenació núm. 17 (*Proposta d'ordenació. Definició de l'espai públic*) es fixen els criteris i les solucions d'ordenació de l'espai públic que haurà d'adoptar el corresponent projecte d'urbanització.
2. L'enjardinament de l'espai públic haurà de ser tractat amb espècies autòctones amb baixos requeriments hídrics.
3. El projecte d'urbanització haurà de preveure les places d'aparcament de vehicles, de càrrega i descàrrega de mercaderies i 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.

#### **Art 27 Xarxes de servei**

1. Al plànol núm. 20 (*Proposta d'urbanització. Esquema de les xarxes de servei*) s'estableixen els criteris i la posició indicativa per al pas de les diferents xarxes de servei.



2. La xarxa de clavegueram haurà de ser separativa entre aigües pluvials i aigües residuals. En l'ordenació dels espais lliures (clau D.3) – i, especialment, en la definició dels sistemes de recollida i canalització de les aigües pluvials en aquests espais- caldrà adoptar solucions que garanteixin la màxima infiltració possible de l'aigua pluvial cap al subsòl.
3. Els transformadors elèctrics es situaran en sòl privat.

## CAPÍTOL CINQUÈ. GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

### Art 28 Polígon d'actuació

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

### Art 29 Sistema d'actuació

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

### Art 30 Cessions

D'acord amb el Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol de Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les cessions gratuïtes i obligatòries són les següents:

- A. Dels sistemes
- B. Del 10% de l'aprofitament mig del polígon d'actuació.

### Art 31 Fitxa de característiques de l'àmbit d'actuació

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

POLÍGON MOSSÈN VALL	m <sup>2</sup>	%
SUPERFÍCIE TOTAL	19.536,52	100
SÒL PÚBLIC	12.281,08	63
VIARI	407,28	2
ESPAIS LLIURES	3.873,80	20
EQUIPAMENTS	8.000,00	41
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	7.255,44	37
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE		29.304,78m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL	23.202,75	79
LLIURE	16.241,93	55
HPO GENERAL	4.640,55	16
HPO CONCERTAT	2.320,28	8
TERCIARI	6.102,03	21
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA		1,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	120 hab/ha	234
SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ PER COOPERACIÓ	

#### OBJECTIUS

El Pla especial es planteja l'ordenació dels terrenys delimitats de tal manera que es possibiliti l'alliberament d'una part important de la seva superfície com a espai públic, la situació del qual vindrà determinada per la resta d'espais públics del sector

#### CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

El desenvolupament del sector comportarà les següents càrregues d'urbanització:

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 subministradores que en garanteixin el servei.
4. De la implantació del transport públic d'acord amb el Decret Legislatiu 1/2005 de text refós de la Llei d'Urbanisme.

L'administració actuant no participa de les càrregues d'urbanització pel 10% del sostre amb aprofitament urbanístic que rep com a cessió, d'acord amb l'article 16 de la *Ley 8/2007*, de 28 de maig *de suelo* i d'acord amb l'article 46 del Text Refós de la Llei d'urbanisme modificat pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre de mesures urgents en matèria urbanística.

---

### **Art 32 Càrregues d'urbanització**

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

- A. Dels sistemes adscrits al sector
- B. De la correcta connexió del sector amb els sistemes viaris externs
- C. De la correcta connexió amb les companyies subministradores que en garanteixin el servei.
- D. De la implantació del transport públic d'acord amb el Decret Legislatiu 1/2005 de text refós de la Llei d'Urbanisme.

L'administració actuant no participa de les càrregues d'urbanització derivades de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, d'acord amb l'article 16 de la *Ley 8/2007*, de 28 de maig, *de suelo* i d'acord amb l'article 46 del Text Refós de la Llei d'urbanisme modificat pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre *de mesures urgents en matèria urbanística*.

### **Art 33 Urbanització**

1. Al plànol de proposta núm. 17 (*Proposta d'ordenació. Definició de l'espai públic*) es fixa l'àmbit d'urbanització a càrrec del sector de Pla de millora urbana.
2. Per tal de definir les obres d'urbanització bàsiques i complementàries es redactarà el corresponent projecte d'urbanització.

### **Art 34 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. S'estableix una etapa de 5 anys per a l'edificació des de la recepció de les obres d'urbanització.
3. 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 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.

Manresa, octubre del 2008

Per l'equip redactor

Ricard Torres i Montagut  
arquitecte

Lara Rivero i Zamora  
arquitecta

E S T U D I E C O N Ò M I C I F I N A N C E R

L'avaluació econòmica del desplegament de les determinacions del present Pla de millora urbana comporta la valoració de la repercussió de les càrregues urbanístiques –urbanització, indemnitzacions i despeses de gestió– sobre el sòstr susceptible d'edificar-se en el sector de pla de millora. Les despeses d'urbanització inclouen els costos d'urbanització del sector, els costos d'enderroc de les edificacions existents, els costos d'enllaç de les diferents xarxes de servei fins a les existents, la urbanització necessària per enllaçar els nous carrers amb els existents, i la reurbanització d'aquelles parts d'urbanització externa al sector que cal enderrocar per ubicar-hi xarxes de serveis.

#### 1. AVALUACIÓ ECONÒMICA DEL DESENVOLUPAMENT DE L'ÀMBIT

**Despeses d'urbanització.** Les obres bàsiques i complementàries de l'àmbit d'urbanització que quedaran descrites en el corresponent projecte d'urbanització es desglossen en els costos següents:

##### Despeses d'urbanització

Espais lliures	1.007.018,46 eur
Vorerres de panot	86.981,27 eur
Arranjament de voreres existents per connexió a xarxes de subministrament	38.951,56 eur
Enderrocs	292.842,90 eur
Cost global obres bàsiques i complementàries (+ IVA)	1.653.921,24 eur

**Altres càrregues urbanístiques.** El desenvolupament del sector i l'execució de la urbanització comporten altres despeses que s'estimen amb els imports següents:

##### Despeses de gestió

Redacció Pla de millora urbana	
Redacció Projecte d'urbanització	
Redacció Projecte de reparcel·lació	
Despeses de registre	
Cost global despeses de gestió	208.800,00 eur

##### Indemnitzacions

Indemnització cessament activitat PYMSA segons informe Annex 1	1.755.387,49 eur
Indemnització enderroc edificacions, i destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions de les propietats:	1.659.503,81 eur

Finca 1 1999001 Postes i Maderas S.A.  
 Finca 2 1999002 Alter Tomas i altres, Maria Montserrat  
 Finca 3 1999003 Montserrat Santamaria Frederic  
 Finca 5 1999005 Puig Orriols, Rosa

Finca 6 1999006 Arjona Ruiz, Ana-Maria  
 Finca 7 1999007 Comunitat de propietaris  
 Finca 8 1999008 Coloma Golsa, Ana-Maria  
 Finca 9 1999009 Inmobyp, S.L.  
 Finca 10 1999010 Ferrer Roca i altres, M. Carmen  
 Finca 12 1999012 Comunitat de propietaris  
 Finca 13 1999013 Oliveras Obradors, Pepita  
 Finca 14 1999014 Endesa distribució elèctrica S.L.  
 Finca 15 1999015 Espinalt Cots, Rosario

Dret de reallojament dels habitatges afectats	90.000 eur
Cost global indemnitzacions	3.504.891,30 eur

El total de despeses corresponents a les càrregues urbanístiques del sector són les següents:

**Total costos 5.367.612,54 eur**

## 2. REPERCUSSIÓ DE LES CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

L'administració actuant no participa de les càrregues d'urbanització derivades de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, d'acord amb l'article 16 de la *Ley 8/2007*, de 28 de maig, *de suelo* i d'acord amb l'article 46 del Text Refós de la Llei d'urbanisme modificat pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre *de mesures urgents en matèria urbanística*.

Així, la repercussió de les càrregues urbanístiques sobre el 90% del sostre d'aprofitament privat edificable al sector és la següent:

Repercussió 5.367.612,54 eur/ 26.374,30 m<sup>2</sup>st = **203,52 eur/m<sup>2</sup>st**

## 3. JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ

Atesa aquesta repercussió sobre el sostre màxim edificable queda justificada la viabilitat econòmica de la promoció.

## 4. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 15.4 de la *Ley 8/2007*, de 28 de maig, *de suelo* i l'article 66 del Text Refós de la Llei d'urbanisme modificat pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre *de mesures urgents en matèria urbanística*, estableix la obligació d'incloure en el present document un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el que es ponderarà en particular l'impacte de l'actuació sobre les finances públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants.

Per tal d'avaluar l'impacte de l'actuació sobre el pressupost de l'administració pública cal establir la valoració de les despeses que generaran anualment els nous espais públics que defineix la ordenació.

### MANTENIMENT ZONES VERDES I ARBRAT

Manteniment enjardinat parcs	2.000,00 eur/any
Manteniment arbrat	2.100,00 eur/any

### NETEJA I RECOLLIDA DE RESIDUS

Neteja via pública	12.800,00 eur/any
Recollida de residus	77.800,00 eur/any
<b>MANTENIMENT VIA PÚBLICA</b>	
Manteniment elements via pública	40.000,00 eur/any
<b>ENLLUMENAT</b>	
Manteniment elements	2.600,00 eur/any
Despeses energètiques	2.500,00 eur/any
<b>TOTAL DESPESES</b>	
Despeses manteniment espais públics	<b>155.000,00 eur/any</b>

El pressupost que l'ajuntament va dedicar a aquests conceptes per a l'any 2007 és:

Parcs i jardins-Medi ambient	1.079.443,00 eur
Neteja viària	7.082.205,00 eur
Via pública	3.962.753,00 eur
<b>TOTAL</b>	<b>12.124.401,00 eur</b>

Realitzant una comparativa entre les despeses previstes anualment i el pressupost del 2007 veiem que en total suposaria un increment del 1.28% del pressupost.

ÀMBIT	PRESSUPOST MUNICIPAL		PLA DE MILLORA URBANA	
	2007	INCREMENT 06-07	DESPESES	INCREMENT
PARCS I JARDINS MEDI AMBIENT	1.079.443,00	2,92%	4.100,00	0,38%
NETEJA VIÀRIA	7.082.205,00	7,47%	90.600,00	1,28%
VIA PÚBLICA	3.962.753,00	-28,55%	40.000,00	1,01%

Tenint en compte que la superfície actual de sòl urbà del municipi és de 7.397.460,02 m<sup>2</sup> i el nombre aproximat d'habitatges és d'uns 35.000, la ordenació proposada de 29.304,78 m<sup>2</sup> i els 234 nous habitatges suposaran un augment del 0,67% del nombre d'habitatge.

Cal tenir en compte que el present pla de millora pretén la reordenació d'una illa de sòl urbà que permetrà transformar un sòl privat destinat a diversos usos, entre ells una important activitat de manufactura de la fusta, mitjançant la creació d'una illa amb activitat terciària i residencial complementada amb espais lliures importants així com la creació d'un equipament educatiu.

Tot i que la relació de sòl públic i sòl privat s'estableix amb un 63% del primer respecte d'un 37% del segon cal tenir en compte la densitat màxima fixada pel Pla general que la proposta manté en els 120 hab/Ha, així com l'edificabilitat bruta màxima que és de 1,5.

Si bé, el present Pla de millora suposa un augment de pressupost important per a l'administració pública, cal considerar que la reordenació estableix una densitat i edificabilitats altes, amb dotacions importants d'espai públic i equipaments que

permetran millorar la qualitat del teixit urbà existent en un sector tan heterogeni de la ciutat.

Així, es pot considerar que la ordenació prevista en el present Pla de millora urbana suposa un creixement equilibrat, amb unes despeses públiques associades que es troben dins dels estàndards del municipi, de manera que l'ajuntament podrà assumir l'increment de despesa que generarà.

Manresa, octubre del 2008  
Per l'equip redactor

Ricard Torres i Montagut  
Arquitecte

Lara Rivero i Zamora  
arquitecta



P L A D ' E T A P E S

Ateses les característiques i els objectius del polígon d'actuació delimitat, s'escau fixar un pla d'etapes per al desenvolupament del sector de planejament:

1. Es fixa una única etapa de 4 anys per iniciar i finalitzar les obres d'urbanització des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.
2. Es fixa una etapa de 5 anys per a l'execució de les obres d'edificació des de la recepció de les obres d'urbanització. Pel que fa als habitatges amb protecció oficial, d'acord amb l'apartat e de l'article 83.2 del Decret 305/2006 del 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, 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 de 3 anys per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Manresa, octubre del 2008  
Per l'equip redactor

Ricard Torres i Montagut  
arquitecte

Lara Rivero i Zamora  
arquitecta

D O C U M E N T A C I Ó F O T O G R À F I C A