

12 DES. 2013

núm. 65754 exp.

REGISTRE D'ENTRADA

Il·lm. Sr. Alcalde - President de l'Ajuntament  
 Ajuntament de Manresa  
 Plaça Major, 1  
 08241 Manresa  
 Bages

**Assumpte:** Pla de millora urbana Can Roqueta del terme municipal de Manresa.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en la sessió de 4 de desembre de 2013, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

#### Proposta

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament el Pla de millora urbana Can Roqueta, de Manresa, promogut per la societat CreixBages, SL i tramès per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Cal que el document esmeni la contradicció detectada entre la tipologia d'ordenació proposada per a aquest Pla de millora urbana en els seus plànols i el proposat en la normativa. En aquest sentit, cal escollir la tipologia d'ordenació més adequada a la proposta i adaptar, consegüentment, tots els paràmetres urbanístics a aquesta tipologia.

1.2 Cal que el document concreti quina és la secció tipus per a les edificacions amb front al carrer Sèquia i ajusti la volumetria de les construccions permeses en l'espai lliure interior d'illa a aquesta secció, adaptant el seu paràmetre d'alçada lliure màxima de l'edificació a allò establert en la normativa del PGO.

1.3 Cal incorporar en la normativa urbanística l'establiment dels usos previstos que, d'acord amb la memòria del PMU, seran l'ús terciari (comercial) per a la planta baixa de tota la zona i l'ús residencial per a les plantes pis.

-2 Recomanar a l'Ajuntament que estudiï la possibilitat de reduir les alçades màximes reguladores permeses en la part de l'edificació més pròxima al volum protegit U091, als efectes de minimitzar l'impacte d'aquestes noves construccions sobre el bé i garantir la preservació dels seus valors patrimonials, tot evitant també la creació de mitgeres.



- 3 Indicar l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'Ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació o publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

El secretari de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de la Catalunya Central

CPISR-1  
Fernando  
Caparroz  
Pérez

Fernando Caparroz Pérez  
Fernando Caparroz Pérez  
Membre de recerca ornamental (IRU) i (AE)  
@Departament de Territori i Sostenibilitat, que Serveis Públics de Certificació (CPISR) i, que s'ajuda http://www.casert.cat/ver/CPISR-1/GA03  
in=Caparroz Pérez  
governament/caparroz  
veridNumber=37368418P.com=CPISR-1  
Fernando Caparroz Pérez  
Fecha: 2013-12-11 16:31:56 -05:00

Annex: S'adjunta còpia de la proposta de resolució de la Ponència Tècnica



PT:13

CU:13

Expedient: 2013 / 052021 / N

Assumpte: Pla de millora urbana Can Roqueta

Terme municipal: Manresa

Comarca: Bages

## Proposta de resolució

En compliment del que disposa l'art.7.1 del Decret 194/2002, de 9 de juliol, la Ponència Tècnica de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en la sessió de 4 de desembre de 2013, ha acordat elevar al ple de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central la proposta de resolució següent:

L'expedient de Pla de Millora Urbana Can Roqueta, de Manresa, ha estat promogut per la societat Creixbages, SL i tramès per l'Ajuntament.

### Objecte

Els objectius principals del present Pla de millora urbana per a l'àmbit de Can Roqueta són els següents:

1. Protegir els dos edificis catalogats (U090 i U091) situats a la Ctera de Vic núm. 81 i 83, respectivament.
2. Millorar la vialitat del c/ La Sèquia, donant una nova alineació a aquesta via que en garanteixi una major amplitud.
3. Reordenar els volums edificats de tal manera que es pugui conjugar l'aprofitament urbanístic atorgat pel Planejament vigent amb la preservació dels dos béns protegits així com l'eixamplament del vial de la Sèquia.

### Àmbit d'actuació

L'àmbit del Pla de millora urbana comprèn els terrenys situats entre la Carretera de Vic núm. 85 i 83 i l'inici dels carrers Circumval·lació i Sèquia, a ponent del Passeig de Pere III. També s'hi inclouen l'edifici núm. 81 de la Carretera de Vic, que fa cantonada amb el c/Circumval·lació, i el núm.120 del c/ Circumval·lació, que pertanyen a la mateixa finca cadastral.





Dins d'aquesta àrea s'hi situen dos edificis catalogats de finals del s.XIX, els números 81 i 83 de la Carretera de Vic, codificats en el *Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Paisatgístic de Manresa* (PEUPM) de U090 i U091, respectivament.

Es tracta d'un sector de PMU en sòl urbà consolidat, inserit en la trama urbana del nucli de Manresa, amb ús residencial, definit i delimitat en la *Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació en relació amb el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Paisatgístic de Manresa* (Modificació).

### Tramitació municipal

Pel que fa a la tramitació, el Ple municipal en sessió de 29 d'abril de 2013 acorda l'aprovació inicial de l'expedient i el sotmet a informació pública pel període d'un mes mitjançant la publicació d'edictes de convocatòria d'aquesta al BOP de Barcelona de data 1 de juliol de 2013, al diari El Periódico de data 18 de Juny de 2013, al tauler d'edictes de l'Ajuntament i al web municipal, sense que s'hagin presentat al·legacions segons consta en el certificat emès pel secretari municipal, de 23 de setembre de 2013.

Així mateix, consten els informes dels organismes sectorials següents:

- Agència Catalana de l'Aigua que, en data 4 de setembre de 2013 emet informe amb caràcter favorable.
- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental del Departament de Territori i Sostenibilitat que, en data 6 de setembre de 2013 comunica la no necessitat d'efectuar informe d'avaluació ambiental atès que es tracta d'una actuació que afecta únicament a sòl urbà.
- Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Cultura que, en data 28 d'octubre de 2013 emet informe amb caràcter favorable.

Posteriorment, el Ple municipal en sessió de 19 de setembre de 2013 aprova provisionalment l'expedient i el tramet a la Comissió Territorial d'urbanisme de la Catalunya Central per a la seva aprovació definitiva, segons consta en el certificat emès pel secretari municipal, de 23 de setembre de 2013.

### Antecedents: planejament vigent

El planejament general vigent a Manresa és el Pla general d'ordenació urbana, aprovat per resolució del Conseller de Política Territorial el 23 de maig de 1997 (PGO). El PGO classifica els sòls objecte d'aquest PMU de sòl urbà consolidat i els atorga la qualificació urbanística clau 1.3 Zona d'Eixample.

D'altra banda, a aquestes parcel·les els són també d'aplicació les Modificacions puntuals del Pla general següents:

- Modificació puntual de Normativa, aprovada definitivament el 28 de juliol de 2008, que afecta a diversos paràmetres urbanístics.





- Modificació puntual del Pla general d'ordenació en relació amb les modificacions puntuals de la normativa Alçades i Aparcaments, aprovada definitivament el 20 de juliol de 2011, que augmenta les altures reguladores màximes permeses pel PGO.
- Modificació puntual del Pla general Muralles –carreteres de Vic-Cardona, aprovada definitivament el 31 de maig de 2007, que estableix per a les edificacions amb front a la Ctera de Vic dues possibilitats, conservar la volumetria existent o substituir l'edificació, fixant en aquest últim cas una reculada de la darrera planta de 3 m respecte el pla de façana.

Pel que fa als paràmetres urbanístics bàsics que determinen el sostre per a aquesta zona, el planejament vigent defineix per a l'àmbit que ens ocupa una fondària màxima per a totes les edificacions de 16 m (amb reculada de 3 m de la darrera planta en cas de substitució per a les edificacions amb front a la Ctera de Vic) i un nombre de plantes variable; Per a les construccions amb façana a la Ctera de Vic es determina un nombre màxim de planta baixa amb entresolat i 4 plantes pis (amb una altura reguladora màxima –ARM- de 20,10m); Per a les façanes al c/ Sèquia, per al petit tram de carrer més al nord es fixa un nombre de plantes de baixa més tres (ARM de 13,45 m) i per al tram més estret aquest es redueix fins a planta baixa i 2 plantes pis (ARM de 10,30 m); Pel que fa a les noves edificacions que es poden construir en el pati interior d'illa, d'acord amb la regulació del PGO l'altura màxima es limitarà a 5,00 m i, en el cas d'edificacions amb coberta inclinada, l'alçada del carener no superarà els 8,00 m.

Respecte a la protecció patrimonial, en data 13 de desembre de 2012, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central va aprovar definitivament el *Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Paisatgístic de Manresa* (PEUPM). En aquest PEUPM s'incorporen de nou al catàleg de béns protegits de Manresa diversos béns, entre els quals hi figuren els dos edificis situats a la carretera de Vic núm 81 i 83 codificats en aquest document com a U090 i U091, respectivament, i per als quals atorga un nivell de protecció parcial.

Paral·lelament, s'ha tramitat una *Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació en relació amb el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Paisatgístic de Manresa* (Modificació), aprovada definitivament el 13 de novembre de 2012. Aquesta Modificació abasta 48 àmbits discontinus situats en sòl urbà consolidat. 45 d'aquests àmbits contenen edificacions que el PEUPM incorpora de nou al catàleg amb una edificabilitat actual inferior a la que els atorga el planejament vigent.

El sector que ens ocupa és un d'aquests 45 àmbits delimitats pel PEUPM. Es tracta d'una àrea en sòl urbà per a la qual la Modificació delimita un Pla de millora urbana per regular la composició volumètrica i de façanes i que, per les seves característiques actuals, requereix d'un estudi més específic per assolir els objectius particulars i l'assoliment de l'aprofitament urbanístic que els atorga el planejament, compatible amb la preservació dels edificis catalogats pel PEUPM.

El quadre que es recull en la Normativa de la Modificació i que estableix les determinacions del PMU Can Roqueta és el següent:





**PLA DE MILLORA URBANA  
PMU CAN ROQUETA**

ÀMBIT	4.433,04 m <sup>2</sup>	100'00
SÒL PRIVAT	4.433,04 m <sup>2</sup>	100'00
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE*	11.050,62 m <sup>2</sup>	
Zona residencial en eixample		
Clau 1.3	11.050,62 m <sup>2</sup>	
-----		
Element protegit U090	449,46 m <sup>2</sup>	
Element protegit U091	523,71 m <sup>2</sup>	
Sense protecció	10.077,45 m <sup>2</sup>	

**OBJECTIUS**

Possibilitar el trasllat de l'edificabilitat no materialitzable a les edificacions catalogades al front del carrer Sèquia a partir de l'ordenació volumètrica i de façanes més adequada, amb possibilitat de donar una nova alineació de l'edificació al carrer Sèquia, amb major amplitud viària que l'actual.

*\*D'acord amb l'ordenació de l'edificació prevista al Pla general de Manresa, aprovat definitivament el 23 de maig de 1997.*

Tal i com s'estableix en la Modificació, aquests plans de millora urbana no tenen el deure de cedir gratuïtament a l'ajuntament el 10% de l'aprofitament urbanístic.

D'altra banda, també es remarca en la Modificació que el desenvolupament d'aquest PMU no comportarà un aprofitament urbanístic major al previst pel Pla general vigent amb anterioritat a l'entrada en vigor de la dita Modificació. El corresponent document urbanístic haurà de garantir i justificar aquest aspecte.

**Descripció de la proposta**

Aquest *Pla de millora urbana Can Roqueta* té per objecte, d'acord amb l'article 70 1b) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, consolidar, completar o acabar la urbanització d'aquest àmbit de sòl urbà consolidat, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.

D'altra banda, la *Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació en relació amb el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Paisatgístic de Manresa* defineix per a aquest PMU un objectiu específic, permetre traslladar l'edificabilitat no materialitzable a les edificacions catalogades al front del carrer Sèquia, a partir de l'ordenació volumètrica i de façanes més adequada, amb possibilitat de redefinir l'alineació del carrer Sèquia per donar-li a aquest vial una secció més àmplia que l'actual.

Per tal de poder donar compliment als objectius fixats en aquest PMU, el document preveu les actuacions següents:

1. Mantenir els dos edificis catalogats amb l'edificació i amb el grau de protecció que fixen les fitxes del PEUPM corresponents.
2. Situar la capacitat potencial de l'edificabilitat prevista pel PGO en els volums edificables projectats en les àrees no protegides patrimonialment.







3. Ampliar el c/ Sèquia a 10 m d'amplada (actualment només en fa 4) per tal de millorar la circulació rodada i principalment la de vianants. Aquests nous sòls qualificats de viari són de cessió obligatòria i gratuïta.

Amb aquesta finalitat, el document preveu la creació d'una nova subclau urbanística dins la clau 1.3. Zona d'Eixample, la 1.3a) Zona d'Eixample Can Roqueta. D'acord amb la normativa urbanística, el sostre màxim edificable per a aquesta zona és d'11.028,06 m<sup>2</sup>. Es constata, doncs, que el desenvolupament d'aquest PMU no comporta un sostre edificable major al previst pel Pla general vigent.

D'acord amb la regulació normativa d'aquest PMU, per a la determinació de la forma de l'edificació s'estableix per a aquesta subclau el sistema d'ordenació per volumetria específica. Per a la resta de condicions, d'acord amb aquesta normativa, seran d'aplicació les determinacions establertes per a la zona d'eixample (clau 1.3) del PGO de Manresa.

Pel que fa a l'ordenació proposada, l'alternativa volumètrica escollida en aquest pla de millora urbana preserva tota l'envolvent dels edificis protegits (tant façanes com cobertes) així com la regulació determinada pel planejament general vigent pel que fa a les edificacions amb front a la Ctera de Vic.

En quant a l'edificació que constituirà la nova façana del c/ de la Sèquia, l'alternativa suposa enretirar la línia de façana aproximadament 6 m respecte la posició determinada pel PGO, eixamplant així el vial fins a 10 m. La fondària edificable prevista és de 14,70 m (admesa en la clau 1.3a) i el nombre de plantes màxim de planta baixa i quatre plantes pis, enretirada la 4a planta 3 m respecte l'alineació de vial. Tot i que genèricament per a vials d'entre 10 i 15 m d'amplada el planejament vigent determina per al sistema d'ordenació per volumetria específica un nombre màxim de plantes de PB+3PP, es permet la 4a planta prevista en aquest PMU sempre i quan ho admeti la qualificació urbanística de la zona i l'edificació es reculli de l'alineació del carrer una distància igual a l'increment d'alçada. En aquest cas, però, la línia de façana no ha experimentat aquesta reculada.

La construcció d'aquestes noves edificacions restarà condicionada a la urbanització prèvia o simultània d'aquests sòls qualificats de viari.

D'altra banda, aquest canvi en la línia de façana del c/ Sèquia suposarà l'enderroc de les edificacions existents en aquest carrer, llevat de l'edifici catalogat del núm.83, deixant, doncs, vista una de les mitgeres d'aquest bé protegit. En la normativa del PMU es determina l'obligació de donar un tractament a la nova mitgera vista, amb un nivell de qualitat i acabat de façana que garanteixi la integració amb la resta d'edificació catalogada.

Finalment, la proposta també suposarà la creació d'una servitud de pas en planta baixa, de 5 m d'amplada sota la finca 85 de la Ctera de Vic, per tal de relligar per a vianants el c/ Sèquia amb aquesta artèria principal.

### **Normativa urbanística**

El document incorpora el redactat de la normativa articulada de la modificació.



### Valoració de l'expedient

Un cop analitzada la documentació tramesa, cal assenyalar que es considera justificada la necessitat de redactar aquest document atès que té com a finalitat complir amb els objectius de protecció del patrimoni, d'acord amb el *Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Paisatgístic de Manresa* i la *Modificació puntual del Pla general d'ordenació en relació amb el Pla especial de protecció del patrimoni històric, arquitectònic i paisatgístic*.

D'altra banda, en l'avaluació econòmica i financera d'aquest PMU es justifica, d'acord amb allò sol·licitat en la Modificació Puntual del PGO en relació amb el PEUPM, que el desenvolupament d'aquest Pla no comporta un aprofitament urbanístic major al previst pel Pla general vigent.

Així mateix, els informes dels organismes afectats no han incorporat cap prescripció al document aprovat inicialment.

S'ha detectat, però, una contradicció en el document lliurat entre l'ordenació proposada per a aquest Pla de millora urbana en els seus plànols i la seva regulació normativa:

Concretament, la proposta dibuixada en els plànols d'ordenació sembla respondre a la tipologia d'alineació de carrer, en el qual l'edificació es disposa de forma contínua al llarg dels vials, mentre que en l'article 8 de la normativa s'estableix, pel que fa a la forma de l'edificació, la tipologia de volumetria específica. Per a la resta de paràmetres, en canvi, la normativa determina que l'àmbit es regularà segons la clau 1.3. Zona eixample, pròpia de l'alineació a carrer. Aquesta contradicció és important de resoldre, atès que, d'acord amb el tipus d'ordenació de volumetria específica, el nombre màxim de plantes permès pel planejament vigent en el carrer de la sèquia és de planta PB+3PP, mentre que el document proposa en aquest tram una alçada corresponent a PB+4PP.

En aquest sentit, caldria que el document esmenés aquesta contrarietat i adaptés tots els seus paràmetres urbanístics al sistema d'ordenació que es consideri més adequat a la proposta.

Així mateix, es recomana estudiar la possibilitat de reduir les alçades màximes reguladores permeses en la part de l'edificació més pròxima al volum protegit U091, als efectes de minimitzar l'impacte d'aquestes noves construccions sobre el bé i garantir la preservació dels seus valors patrimonials, tot evitant també la creació de mitgeres.

En tercer lloc, en els plànol H.16 *Proposta d'ordenació volumètrica – secció* i H.17 *Proposta d'ordenació volumètrica – façanes* es dibuixen dues seccions per l'edificació amb façana al c/ Sèquia diferents, tant pel que fa al tipus d'edificació a materialitzar a l'interior d'illa com per la posició de l'alineació de la planta baixa de l'edificació de PB+4. Caldria que el document esmenés aquesta incongruència i concreti quina és la secció tipus per a les edificacions amb front a aquest vial. Així mateix, caldria que el PMU ajustés la volumetria de les construccions permeses en l'espai lliure interior d'illa conseqüentment amb la secció escollida i adapti el seu paràmetre d'alçada lliure màxima de l'edificació a allò establert en la normativa del PGO.







Finalment, caldria completar en la normativa la determinació que s'assenyala en la memòria del PMU respecte als usos admesos i que estableix per a la planta baixa de tota la zona l'ús terciari (comercial) i per a les plantes pis l'ús residencial.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

### **Proposta**

Per tot el que s'ha exposat, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central l'adopció de l'acord següent:

-1 Aprovar definitivament el Pla de millora urbana Can Roqueta; de Manresa, promogut per la societat CreixBages, SL i tramès per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

- 1.1 Cal que el document esmeni la contradicció detectada entre la tipologia d'ordenació proposada per a aquest Pla de millora urbana en els seus plànols i el proposat en la normativa. En aquest sentit, cal escollir la tipologia d'ordenació més adequada a la proposta i adaptar, consegüentment, tots els paràmetres urbanístics a aquesta tipologia.
- 1.2 Cal que el document concreti quina és la secció tipus per a les edificacions amb front al carrer Sèquia i ajusti la volumetria de les construccions permeses en l'espai lliure interior d'illa a aquesta secció, adaptant el seu paràmetre d'alçada lliure màxima de l'edificació a allò establert en la normativa del PGO.
- 1.3 Cal incorporar en la normativa urbanística l'establiment dels usos previstos que, d'acord amb la memòria del PMU, seran l'ús terciari (comercial) per a la planta baixa de tota la zona i l'ús residencial per a les plantes pis.

-2 Recomanar a l'Ajuntament que estudiï la possibilitat de reduir les alçades màximes reguladores permeses en la part de l'edificació més pròxima al volum protegit U091, als efectes de minimitzar l'impacte d'aquestes noves construccions sobre el bé i garantir la preservació dels seus valors patrimonials, tot evitant també la creació de mitgeres.

-3 Indicar l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'Ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.



-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la persona interessada.

El secretari de la Ponència Tècnica de la  
Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central

~~Ferran Caparroz Pérez~~

