

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AJUNTAMENT DE MANRESA Y ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A., PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO EN EL ÁMBITO DEL PLAN DE MEJORA URBANA "PE-8 ALCOHOLERA"

En las dependencias del Ajuntament de Manresa, siendo el día 27 de diciembre de 2016

REUNIDOS

Por una parte, el señor **VALENTÍ JUNYENT TORRAS**, domiciliado, a efectos del presente documento, en el Ajuntament de Manresa, plaza Major núm. 1 de esta ciudad.

Por la otra, el señor **CAMILO** [REDACTED], con DNI núm. [REDACTED], y domicilio, a efectos del presente documento, en la calle José Echegaray núm. 6 de Las Rozas de Madrid, y **JOSÉ IGNACIO** [REDACTED], con DNI núm. [REDACTED], y domicilio, a efectos del presente documento, en la avenida de Cantabria s/n de Boadilla del Monte.

Interviene también el señor **JOSÉ LUIS GONZÁLEZ LEAL**, domiciliado, a efectos del presente documento, en el Ajuntament de Manresa, plaza Major núm. 1 de esta ciudad.

INTERVIENEN

El señor Valentí Junyent Torras, interviene por razón del su cargo de **ALCALDE**, en nombre y representación del **Ajuntament de Manresa**.

El señor Camilo [REDACTED] y el señor José Ignacio [REDACTED] intervienen por razón de su cargo, en nombre y representación de **Altamira Santander Real Estate, SA** de nacionalidad española, con domicilio en Boadilla del Monte, Ciudad Financiera Banco Santander Central Hispano, S.A. avenida los Barros s/n, Edificio Arrecife 3, Sur, con CIF núm. A-28100915; constituida con el nombre de **HOGARTE, S.A.**

La representación del Sr. Camilo [REDACTED] resulta de la escritura otorgada en fecha 16 de junio de 2016 ante el notario de Boadilla del Monte, el señor Gonzalo Sauca Polanco, de elevación a público de los acuerdos sociales adoptados el 7 de junio de 2016 por el Consejo de Administración de la sociedad. En dichos acuerdos se otorgaron poderes generales a favor de diversas personas, entre ellas el Sr. [REDACTED], de tal modo que se ejerzan de forma mancomunada con cualquier otro apoderado de la sociedad con facultades suficientes; entre estas facultades figuran, la de "3. *Urbanizar y parcelar fincas, (...), firmar convenios urbanísticos y, en general, intervenir en todas las actuaciones previstas en la Ley del Suelo y Ordenación Urbana y legislación complementaria, o legislación autonómica que regule la materia, así como por las ordenanzas municipales. (...)* 11. *Llevar a cabo cuantos actos conexos o complementarios y suscribir cuantos documentos públicos o privador, incluso de subsanación, rectificación o complemento, sean convenientes o necesarios para la ejecución de las facultades otorgadas.*"

La representación del Sr. Jose Ignacio [REDACTED] resulta de la escritura de poder otorgada en fecha 24 de julio de 2013 ante el notario de Boadilla del Monte, el señor Gonzalo Sauca Polanco. Entre sus facultades, que deben ejercerse también mancomunadamente con al menos otro apoderado con facultades suficientes, están la de "8. Urbanizar y parcelar fincas, (...), firmar convenios urbanísticos y, en general, intervenir en todas las actuaciones previstas en la Ley del Suelo y Ordenación Urbana y legislación complementaria, o legislación autonómica que regule la materia, así como por las ordenanzas municipales. Ceder bienes por cualquier título a fines urbanísticos. (...) 12. Ejecutar los actos y diligencias y otorgar y firmar los escritos, escrituras y demás documentos públicos y privados que sean necesarios para el ejercicio de las facultades expresadas."

El señor Jose Luis Gonzalez Leal, interviene por razón de su cargo, como fedatario público.

Los señores comparecientes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para formalizar este convenio, por lo tanto, tal como actúan.

ANTECEDENTES

1. – IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS.

ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A., es propietario del pleno dominio, por justos y legítimos títulos, de las fincas con la siguiente descripción según consta en el Registro de la Propiedad:

- Finca número 8027, del tomo 2883, libro 1512, folio 46, Inscripción 9.

URBANA: Terreno o solar en parte edificado en la forma que se dirá y en parte destinado a patio al servicio de los edificios o de la industria que en los mismos se desarrolla situado en el término municipal de esta Ciudad al lado de la carretera de Santpedor de cabida total después de diversas segregaciones de dos mil ocho cientos venticinco metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados en parte del cual hay un edificio – fábrica de cincuenta metros de profundidad por diecisiete de ancho que se compone de sótano con unos LAGARES y de planta baja de una sola nave, este edificio no tiene número de ser de construcción reciente, pero se correspondería con el número 26 – actualmente 28 – de dicha carretera; además, al lado del edificio-fábrica hay diversos cobertizos de diferentes medidas, y todo en conjunto, edificios y terreno, limitan por delante o poniente con la carretera Santpedor; por la derecha entrando o mediodía, con el camino público que conduce a la fuente de Camaret; por la izquierda o Norte con terrenos del Ferrocarril de Berga y con finca de Jose E. de [REDACTED] y por detrás o Poniente, con finca de Francisco [REDACTED] y Jaime [REDACTED].

Referencia catastral 3009002DG0230A0001AT

- Finca número 48905, del tomo 2398, libro 1027, folio 156, Inscripción 3.

URBANA. Porción de terreno con una superficie total de mil ocho cientos noventa y ocho metros, veinte decímetros cuadrados, incluidos en el ámbito del Plan especial "PE8 ALCOHOLERA MANRESANA", de la cual mil dos cientos cincuenta y siete metros sesenta y cinco decímetros cuadrados están reservados para efectuar en su día la transmisión a favor de la administración pública de los terrenos que ya le han sido cedidos anticipadamente. LÍMITES; al Norte, con vial de acceso a la Estación de

Autobuses de Manresa; al Este, con mayor finca de la que procede: al Sur, con terrenos propiedad de Alcoholera Manresana, SL; y al Oeste con la carretera de Santpedor.

La finca descrita se segregó de la finca registral 6.966 en virtud de la escritura pública de rectificación autorizada en fecha 14 de mayo de 2001 por el Notario de Barcelona, Sr. José Ramon Mallol Tova, protocolo núm. 2778, que rectificó, a su vez, la escritura de compraventa y segregación de fincas autorizada por el mismo notario en fecha 30 de junio de 2000, protocolo núm. 3.904, otorgada por Carbones de Berga, S.A. a favor de la mercantil Alcoholera Manresana, S.L.

De la finca 6966 (actualmente finca 48905) fueron cedidos anticipadamente una porción de terreno de la misma según convenio firmado en fecha 3.02.1982, a favor de la Generalitat de Catalunya; y se autorizó al Ajuntament de Manresa a utilizar temporalmente otra porción de terreno de la misma en virtud de convenio firmado el 18 de febrero 1986, convenios a los que se hará referencia más adelante.

Referencia catastral 3009003DG0230A0001BT; y parcialmente 3009039DG0230A y 3009001DG0230A

Título: Pertenece a ambas fincas registrales a ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA, en virtud de escritura de compraventa otorgada el 16 de setiembre de 2016 por el notario de Boadilla del Monte, el señor Gonzalo Sauca Polanco con el número 6744 de su protocolo.

Cargas: Ambas fincas se hallan libres de cargas y gravámenes, de acuerdo con las notas simples registrales.

Régimen de ocupación: las fincas descritas se hallan libres de arrendatarios y ocupantes.

Las descripciones de las fincas constituyen la transcripción literal de la que consta inscrita en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de que ésta pueda ser concretada o modificada en la fase de gestión, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 132.2 del Decreto 305 / 2006, que aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo de Catalunya.

2. - DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

Situación Urbanística vigente

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN APROBADO DEFINITIVAMENTE 23.05.1997. El Plan General de 1997 incluyó las fincas identificadas en el antecedente anterior dentro de un ámbito de suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante un plan de mejora urbana –plan especial con anterior denominación-, que prevé las siguientes determinaciones

PLANS ESPECIALS

P.E 8 ALCOHOLERA			
1.	SUPERFICIE TOTAL	6.960 m ²	100
2.	SÒL PÚBLIC	3.410 m ²	49
	VIARI	657 m ²	8
	ESPais LLIURES	905 m ²	13
	EQUIPAMENTS	1.949 m ²	28
3.	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	3.550 m ²	51
4.	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	13.920 m ²	
5.	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	2,00	
6.	DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	150 hab/ha	
7.	OBJECTIUS		
	Els objectius del Pla especial es centren en l'ordenació d'uns terrenys estretament vinculats a l'estació d'autobusos.		

Se acompaña **documento 1** la ficha del planeamiento vigente, correspondiente al PE 8 Alcoholera

EL PLAN ESPECIAL URBANÍSTICO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO, ARQUEOLÓGICO, PALEONTOLÓGICO, GEOLÓGICO Y PAISAJÍSTICO DE MANRESA, aprobado definitivamente el 5 de diciembre de 2012 y publicado en el DOGC de 9 de mayo de 2013, determinó, en relación a la fábrica de la Alcoholera, lo siguiente (ficha I010):

- La chimenea industrial existente (e incluida también dentro del ámbito del PE 8) recibe una protección integral, definiéndose un radio de protección de la chimenea de 10 metros para asegurar su valor patrimonial y la contemplación del bien catalogado.
- La fábrica de la Alcoholera recibe una protección de tipo documental, aconsejando en caso de derribo, la preservación de las cerchas originales de madera, por su calidad y longitud, a fin de recuperarlas en otras actuaciones que se puedan llevar a cabo fuera del recinto.

EL PLAN ESPECIAL URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN DE ÁRBOLES Y ARBOLEDAS DE INTERÉS MUNICIPAL, aprobado definitivamente el 14 de diciembre de 2011, y publicado en el DOGC de 10 de febrero de 2012, a efectos de su entrada en vigor, determina, en cuanto lo que afecta al ámbito de la Alcoholera, lo siguiente:

- Se incluye dentro de los elementos botánicos de interés municipal (EBIM-051) el platanero de la estación de autobuses con la categoría III de elemento sustituible que permite, en su caso, la sustitución con la correspondiente autorización municipal.

Se acompaña **documento 2** la ficha I010 del PEUPM, "Fábrica de Licors Manresa Alta", y como **documento n. 3** la ficha EBIM-051 del PEU de Arboles y arboledas

Redacción del Plan de ordenación urbanística municipal en trámite.

El Pleno del Ajuntament, en sesión de 19 de marzo de 2015, aprobó inicialmente el Plan de ordenación urbanística municipal de Manresa, que revisa las determinaciones del ámbito del plan especial Alcoholera y pasa a constituir un ámbito de plan de mejora urbana, "021 PMUt ALC" ALCOHOLERA "con las determinaciones que constan en la ficha del ámbito,

que se adjunta como **documento n. 4**, con las condiciones de ordenación, de edificación y uso siguientes:

021 PMU ALC "ALCOHOLERA"

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Sòl públic i sòl d'aprofitament privat

Els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit són

Sòl públic	50%
Viari	25%
Espais lliures	25%
Equipaments	0%
Sòl d'aprofitament privat	50%
Edificabilitat	
Us residencial	1.20 m ² st/m ² s
Altres usos	0.30 m ² st/m ² s
Edificabilitat total	1.50 m ² st/m ² s
Habitatges	
Reserva mínima d'habitatge de protecció pública	
Règim general	20 %
Règim concertat	10 %
Nombre d'habitatges	
Nombre mínim habitatges protecció pública	29 unitats
Nombre màxim habitatges renda lliure	68 unitats

En la ficha del PMU, se fija como objetivos del desarrollo del Plan de mejora urbana, disponer el techo de aprovechamiento privado de forma que se potencie la imagen urbana de la calle Sant Antoni Maria Claret liberando el máximo espacio con el objetivo de destinarlo a espacios libres -públicos o privados- en continuidad con el parque urbano que está previsto desarrollar sobre los terrenos de la actual estación de autobuses. Así, plantear el mantenimiento de la edificación industrial incluida en el Catálogo de bienes protegidos con protección documental y fijar la ampliación de la calle San Antonio María Claret y de la carretera Santpedor.

El sistema de actuación que se fija es el de iniciativa privada, en la modalidad de reparcelación por compensación básica. Se establece también que el desarrollo se efectuará dentro del primer sexenio de vigencia del POUM

En el mismo acuerdo de aprobación inicial del POUM, se aprobó la suspensión de tramitación de los planes urbanísticos derivados, si bien en cuanto al ámbito del PE8 La Alcoholera, el Pleno de la Corporación ya había adoptado, en sesión del 18 de diciembre de 2014, la suspensión potestativa de tramitaciones y licencias urbanísticas en el marco de los actos preparatorios de la redacción del POUM, y entre los ámbitos afectados por la suspensión, se incluía el correspondiente al PE8 la Alcoholera.

El acuerdo de aprobación inicial del POUM mantiene, por lo tanto, la suspensión de la tramitación de planes urbanísticos derivados en el ámbito del nuevo PMU 21 de Transformación – La Alcoholera y establece que se alarga hasta un máximo de dos años a contar desde la fecha de su publicación en el BOPB de fecha 29.12.2014.

3. CESIONES ANTICIPADAS.

En fecha 3 de febrero de 1982, se levantó acta ante el Secretario del Ayuntamiento de Manresa, firmada por el Alcalde-Presidente de la Corporación municipal, el jefe de la Sección de Expropiación y Gestión Patrimonial del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalitat, y el Vicepresidente ejecutivo de la compañía Carbones de Berga, SA, en el que esta sociedad, como propietaria del resto de finca 6966 (actualmente, finca 48.905), cedía anticipadamente al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas una porción de la misma, para destinarla a la estación de autobuses que en esos

momentos estaba en proyecto. Por su parte, el Ayuntamiento de Manresa se comprometía a reconocer a dicho propietario los derechos correspondientes a la cesión anticipada dentro de la unidad de actuación a que se refiere el convenio.

Posteriormente, en fecha 18 de febrero de 1986, se firmó otro convenio, en este caso entre el Ayuntamiento de Manresa y Carbones de Berga, SA, en el que esta sociedad autorizaba al Ayuntamiento a utilizar temporalmente los terrenos que formaban parte de esa misma finca, utilización que se podía prolongar hasta el momento en que se iniciara la tramitación del instrumento de planeamiento y / o de gestión que debía desarrollar las previsiones del Plan general de ordenación. La autorización de uso, no comprometía en ningún caso la participación de Carbones de Berga, SA en la unidad de actuación en que se encontraban situados los terrenos de su propiedad.

ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A. ha quedado subrogado, en virtud de justos títulos, en todos los derechos y aprovechamientos de la cesión urbanística anticipada a que se refieren los convenios mencionados.

De acuerdo con estos antecedentes,

EXPONEN

- I. Ambas fincas (registrales 8027 y 48905) se encuentran incluidas pues, en su totalidad, dentro del ámbito de planeamiento derivado ALCOHOLERA (PE 8 según PGM 97; 021 PMUt ALC, según POUM); en una superficie que, sin perjuicio de su concreción en la fase de gestión, supera el 50% de la superficie total del ámbito. La propiedad restante, es a día de hoy, titularidad de FERROCARRILS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA / GENERALITAT DE CATALUNYA, sin perjuicio de las porciones de vialidad que sean ya propiedad del mismo Ajuntament de Manresa.
- II. Es voluntad de ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A., desarrollar el Plan de mejora urbana "Alcoholera", tanto a nivel de planeamiento como de gestión urbanística, y la ejecución de las obras de urbanización, con la máxima celeridad posible, y en este sentido:
 - 1º. Efectuar las cesiones de suelo público
 - 2º. Urbanizar los suelos destinados a vialidad y zona verde (si bien, manteniéndose el actual acceso rodado a la estación de autobuses).
 - 3º. Construir las edificaciones destinadas a usos residenciales y terciarios, que prevé el planeamiento.
 - 4º. Conservar parte de la antigua nave de la fábrica de "La Alcoholera".
- III. El Ayuntamiento de Manresa, quiere propiciar el desarrollo urbanístico de la ciudad y en este sentido:
 - 1º. Ajustar la delimitación del ámbito al levantamiento topográfico.
 - 2º. Ajustar, para mejorarlos, algunos aspectos de la ordenación prevista en el planeamiento vigente, con el objetivo de adaptarlos a la propuesta de desarrollo urbanístico previsto del POUM, y del posterior estudio efectuado por la propiedad.
 - 3º. Lograr la incorporación de nuevo suelo en el espacio urbano, para uso y disfrute de la ciudad
 - 4º. Obtener las plusvalías que genera la actuación urbanística, garantizando, eso sí, que esta tenga lugar dentro de los plazos propuestos por la promotora.

5º. Cumplir, finalmente, las previsiones de los convenios firmados los años 1982 y 1986 en cuanto al perfeccionamiento de los derechos urbanísticos derivados de las cesiones anticipadas de suelo.

Habiendo voluntad por ambas partes se establecen los siguientes:

PACTOS

PRIMERO. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL ÁMBITO PLAN DE MEJORA URBANA "ALCOHOLERA".

El Ayuntamiento de Manresa redactará y tramitará una modificación puntual del Plan General, en el ámbito del Plan de mejora urbana "Alcoholera" (PE-8) en la que se efectuarán varios ajustes en cuanto a la delimitación y los parámetros de ordenación, sin rehuir los objetivos que, para este ámbito, ha fijado el POUM aprobado inicialmente. Estas modificaciones suponen:

- Una reducción de la edificabilidad prevista en el Plan General actual, pero superior a la que contempla el POUM aprobado inicialmente
- Fijar un coeficiente de edificabilidad global de $1.7 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ del ámbito, de la cual, se fijará una edificabilidad diferenciada para el techo sobre rasante y para el techo bajo rasante con usos diferentes a los de almacén o aparcamiento, con el objetivo de garantizar una ordenación coherente con el entorno en relación a los volúmenes edificables resultantes y de acuerdo con la propuesta de ordenación incluida en el pacto segundo. Para el techo sobre rasante, se fija un coeficiente de edificabilidad del $1'45 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, y para el de bajo rasante, en el $0'25 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- Garantizar un porcentaje del 15% del techo global para otros usos distintos al de vivienda.
- El mantenimiento del porcentaje de suelo público del 50% del ámbito previsto tanto en el planeamiento vigente como en la propuesta de ficha urbanística del POUM
- Sustituir la cesión de suelo destinado al sistema de equipamiento por suelo destinado a espacios libres y vialidad, en coherencia con los objetivos principales de incidir en la mejora del espacio público del entorno vinculado al futuro desarrollo del parque urbano que debe prevalecer en el desarrollo de los terrenos colindantes vinculados a la actual estación de autobuses y FGC. Y con la finalidad de crear, ordenar y definir una nueva zona verde (parque público) a lo largo de la calle de Sant Antoni María Claret.
- Fijar las directrices de ordenación que se ajusten básicamente a la que se refleja en el plano de zonificación y ordenación que se inserta en este convenio (figura 1), como documentación base a partir de la cual se redactarán los documentos de planeamiento: modificación del Plan general de ordenación y plan de mejora urbana. Como criterio general, plantea la ubicación de los volúmenes edificables de forma que permita crear un espacio público vinculado a la carretera de Santpedor y a la calle de Sant Antoni María Claret, ofreciendo continuidad visual y de utilización con el vial actual de acceso a la estación de los FGC desde la crta. de Santpedor y con el actual aparcamiento de vehículos de la misma estación de autobuses, situada a cota 248.60 aproximadamente, siendo esta comunicación por el frente de la calle de Sant Antoni María Claret, destacándose la creación de una nueva zona verde (parque público) para

dicha finalidad y el mantenimiento del acceso rodado a la estación de autobuses en su posición y configuración actuales.



Figura 1

- Prever la conservación parcial de las fachadas de la nave original de la fábrica Alcohólica, hasta cinco crujías.
- Prever la cesión gratuita, a favor de la administración actuante, del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector (art. 43 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, en la redacción última dada por la Ley 3/2012, de 22 de febrero), o aquel porcentaje que disponga la legislación aplicable, por razones temporales, en el momento de la tramitación de la modificación de planeamiento
- Se mantendrá, como sistema de actuación, el de reparcelación, modalidad compensación básica, de acuerdo con lo previsto en el Art. 121 del TRLU.
- La ordenación de la edificación se concretará en el Plan de mejora urbana de conformidad con los criterios del sistema de ordenación por volumetría específica
- La ficha de ordenación del ámbito del PMU Alcohólica a incluir en la modificación, sin perjuicio de ajustes métricos, es la siguiente:

PMU ALCOHOLERA		
ÁMBITO	7.247,00	100,00
SUELO PÚBLICO	3.624,00	50,00
ZONA VERDE	2.174,10	30,00
VIARIO	1.449,40	20,00
EQUIPAMIENTO	0,00	0,00
SUELO DE APROVECHAMIENTO PRIVADO	3.624,00	50,00
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE	12.285,00	100,00
TECHO MÁXIMO SOBRE RASANTE	10.435,00	85
TECHO MÁXIMO BAJO RASANTE	1.850,00	15
EDIFICABILIDAD BRUTA	1,70	
EDIFICABILIDAD BRUTA SOBRE RASANTE	1,44	
EDIFICABILIDAD BRUTA BAJO	0,25	

TECHO MÁXIMO EDIFICABLE	RASANTE	
	OTROS USOS	3.300,00 26,86
VIVIENDAS	RESIDENCIAL	8.985,00 73,14
	RESERVA MÍNIMA VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA	2.696 100,00
	RÉGIMEN GENERAL	539,10 20,00
	RÉGIMEN CONCERTADO	269,55 10,00
	DESNIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	100
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN BÁSICA	

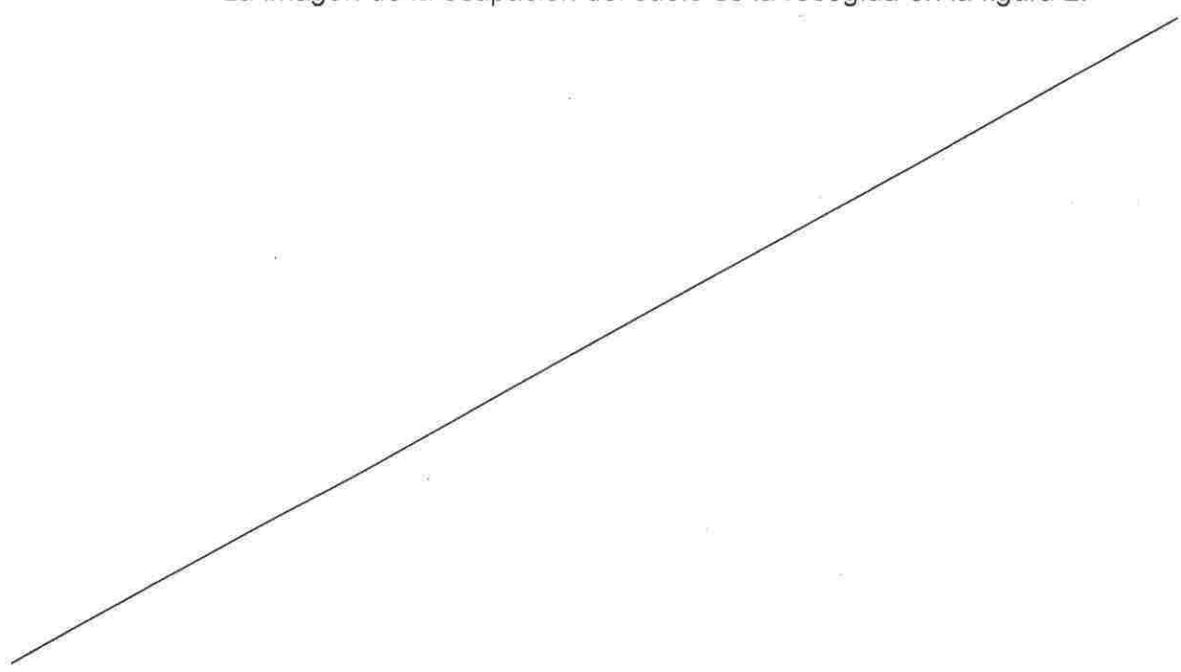
Dicha ficha, se incorporará al Plan de Ordenación Urbanística Municipal (POUM), en la versión para la aprobación provisional del mismo.

SEGUNDO.

Asimismo, la modificación puntual del Plan general en cuanto a las previsiones para la redacción del plan de mejora urbana ALCOHOLERA, incorporará los siguientes objetivos:

- Reserva de suelo para la construcción de vivienda de protección oficial: 20% de vivienda protegida en régimen general, y 10% de vivienda protegida en régimen concertado.
- Prever la utilización pública del suelo no ocupado por la edificación sobre rasante, en coherencia y continuidad con los espacios públicos colindantes.
- La ordenación de los espacios públicos resultantes se justifiquen también para dar continuidad y acceso a los espacios públicos que en un futuro puedan preverse en el ámbito de la actual estación de autobuses y actual aparcamiento de la misma estación.
- Prever, como carga de urbanización, la rehabilitación de la chimenea protegida de la antigua fábrica.
- El resto de determinaciones que disponga la legislación aplicable en el momento de la tramitación del plan de mejora urbana.

La imagen de la ocupación del suelo es la recogida en la figura 2:



Imprès en paper reciclat

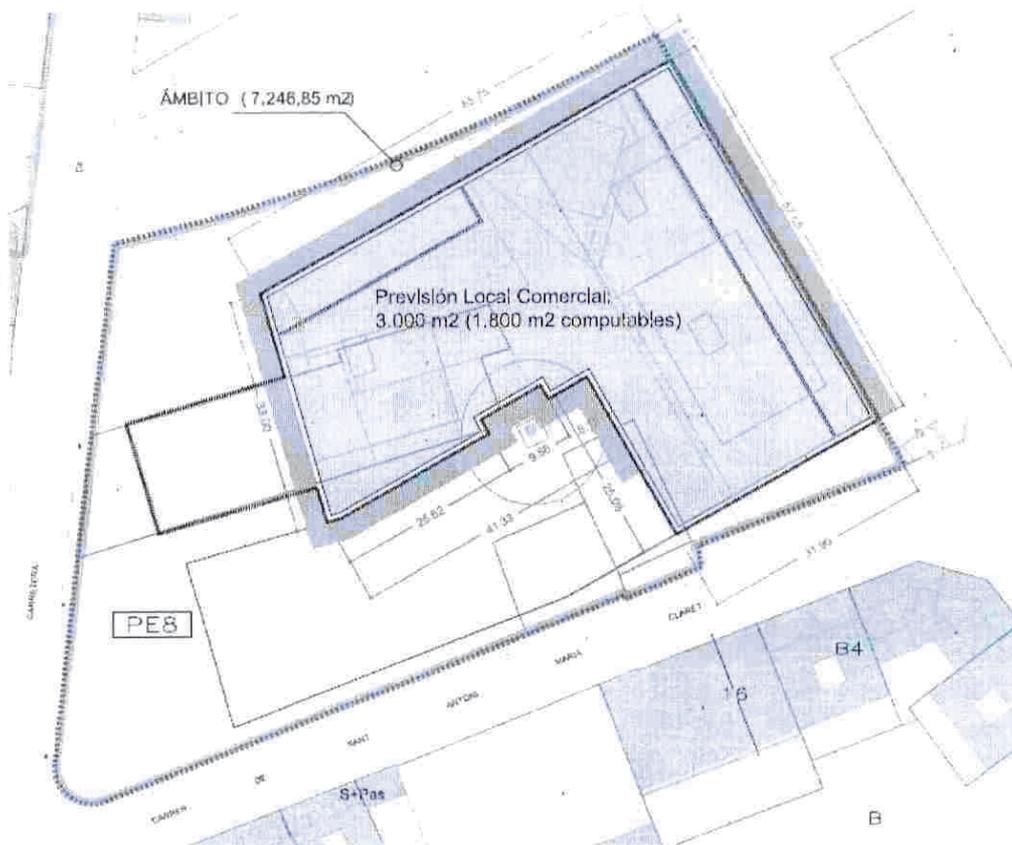


Figura 2

TERCERO. REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PMU ALCOHOLERA

ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A. se compromete a asumir la iniciativa de la actuación, de acuerdo con el artículo 101.1 del Texto refundido de la ley de urbanismo, y a redactar y presentar para su tramitación, en paralelo a la tramitación de la modificación puntual del Plan general, el Plan de mejora urbana "Alcoholera", ajustado a los criterios y determinaciones de la modificación del Plan general, que han quedado recogidos en los pactos anteriores.

CUARTO. PLAZOS PARA LA REDACCIÓN Y APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

El Ayuntamiento de Manresa redactará el documento de modificación puntual del Plan general en este ámbito, para su aprobación inicial en un plazo máximo de tres meses a contar desde la firma del presente convenio; y en el mismo plazo ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A. presentará ante el Ayuntamiento, el Plan de mejora urbana "Alcoholera", para su revisión y tramitación, de tal manera que la tramitación de ambos documentos pueda desarrollarse de forma paralela, en la forma prevista en el artículo 125.6 del Reglamento de la Ley de Urbanismo.

El Ayuntamiento de Manresa, en la misma sesión plenaria de aprobación inicial de la modificación del plan general, acordará el levantamiento de la suspensión de trámites urbanísticos acordada en la sesión plenaria de 18 de diciembre de 2014, en el ámbito de todas las fincas incluidas en el PE8 – la Alcoholera (o PMUt 21-La Alcoholera en la denominación del POUM) que

constan descritas en el presente convenio, al efecto de que por parte de ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A. se pueda presentar, para su tramitación, el plan de mejora urbano al que se refiere el presente convenio.

El Ayuntamiento de Manresa velará para que la aprobación provisional de la modificación puntual del Plan General tenga lugar antes de transcurrir el plazo de cuatro meses desde el acuerdo de aprobación inicial, para conseguir que la aprobación definitiva de los dos instrumentos tenga lugar antes de transcurrir un año desde la firma del presente documento.

El Ayuntamiento de Manresa elevará la modificación puntual aprobada provisionalmente al órgano competente de la Generalitat de Catalunya para su aprobación definitiva y su entrada en vigor mediante su publicación en el DOGC y, en dicho sentido, llevará a cabo todas las gestiones que sean necesarias ante todas las administraciones sectorialmente competentes al efecto de obtener la aprobación definitiva de la ordenación urbanística aquí convenida en todo aquello que sea consustancial.

El Ayuntamiento de Manresa aprobará inicialmente y provisionalmente el PMU de la Alcohlera y lo tramitará de forma simultánea a la modificación del PGOU y lo elevará, en su momento, al órgano competente de la Generalitat de Catalunya para su aprobación definitiva y su entrada en vigor mediante su publicación en el DOGC y, en dicho sentido, llevará a cabo todas las gestiones que sean necesarias ante todas las administraciones sectorialmente competentes a fin de obtener la aprobación definitiva de la ordenación urbanística aquí convenida, en todo aquello que sea consustancial.

Ambas partes coordinarán las actuaciones para que ambos instrumentos de planeamiento puedan ser aprobados definitivamente con la mayor celeridad posible.

QUINTO. DESARROLLO DEL PLAN DE MEJORA URBANA "ALCOHOLERA".

ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A., como propietario de las fincas que representan más del 50% de la superficie del ámbito del plan de mejora urbana, procurará convenir con el Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat o con Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya o con quien sea titular del resto de fincas incluidas dentro el ámbito, la reparcelación a través de la figura de la reparcelación voluntaria, con el otorgamiento de la escritura correspondiente; sin que sea necesaria la constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 164 del Reglamento de la Ley de Urbanismo (Decreto 305/2006, de 18 de julio).

En cualquier caso, se podrá proceder a constituir la Junta de Compensación, y, en dicho supuesto, ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A. promoverá la constitución de la misma en la forma provisional que regula el artículo 196 del Reglamento de la Ley de Urbanismo.

La Junta de Compensación provisional, asumirá, en el momento que corresponda, el impulso en la elaboración, si aún no estuviera formulado, y la tramitación del planeamiento derivado; así como la formulación del proyecto de urbanización y de reparcelación hasta el momento en que se pueda

constituir la Junta de forma definitiva, de acuerdo con los artículos 190 y 191 del Reglamento.

En cualquier caso, el proyecto de urbanización del ámbito del PMU deberá presentarse ante la Administración municipal, para su tramitación, en el plazo máximo de tres meses desde la fecha del acuerdo municipal de la aprobación provisional del PMU.

El proyecto de reparcelación del ámbito del PMU deberá presentarse ante la Administración municipal, para su tramitación, en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de la publicación en el DOGC del acuerdo de aprobación definitiva del PMU de la Alcoholera.

SEXTO.

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN CORRESPONDIENTES AL SECTOR DE PLAN DE MEJORA URBANA.

El Plan de etapas del PMU fijará el siguiente calendario de actuaciones urbanísticas y ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A., se compromete a llevar a cabo en dichos plazos:

- 1 año para la ejecución y finalización de las obras de urbanización del PMU a contar desde la fecha de notificación a ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A., del acuerdo municipal de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o de la escritura de reparcelación voluntaria.
- 1 año para la solicitud de la licencia de obras mayores para la construcción del edificio volumétrico 1, o bien, del edificio volumétrico 2 definidos en el PMU a contar desde la fecha de notificación a ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A. del acuerdo municipal de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o de la escritura de reparcelación voluntaria.
- Los plazos legalmente establecidos en la licencia de obras mayores o cualquiera de sus posibles prórrogas para llevar a cabo la construcción del edificio 1, o bien, del edificio 2.

SEPTIMO.

GARANTIA DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES Y COMPROMISOS ESTABLECIDOS EN ESTE CONVENIO Y EN EL PLANEAMIENTO.

De acuerdo con el artículo 102 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo, el plan de mejora urbana contendrá las garantías del cumplimiento de las obligaciones que se establezcan en el plan, especialmente las referentes al plan de etapas que ha quedado recogido en el pacto anterior; garantía que deberá contemplar también lo previsto en el párrafo 2 del citado artículo. Dicha garantía será plenamente ejecutable si en el momento de cumplirse el plazo señalado en el PACTO SEXTO, con respecto a las obras de urbanización, éstas no se han concluido. La ejecución de la garantía requerirá, únicamente, que el Ayuntamiento de Manresa haya efectuado requerimiento a ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A. -o en su caso, a la JUNTA DE COMPENSACIÓN- a la dirección que se indica en este convenio, en este sentido.

OCTAVO.

INCORPORACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL CONVENIO EN EL POU.

Las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente convenio serán incorporadas en el Plan de ordenación urbanística municipal que se encuentra en estos momentos en tramitación, por lo que el documento que se someterá a aprobación provisional introducirá los parámetros que se han fijado en los pactos primero y segundo del presente convenio, en todo aquello que le corresponda como instrumento de ordenación integral del territorio, de conformidad con los artículos 57 y 58 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo.

Esto se extiende también al resto de obligaciones y compromisos respecto a los plazos de urbanización y edificación, y las garantías establecidas en estos pactos.

El Ayuntamiento de Manresa se obliga a llevar a cabo cuantas gestiones y tramitaciones administrativas sean necesarias para obtener del órgano competente de la Generalitat el acuerdo de aprobación definitiva del nuevo POUM en los términos de la ordenación urbanística convenida para el PMU – la Alcoholera.

NOVENO. INCORPORACIÓN DEL CONVENIO EN LAS TRANSMISIONES.

ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A., se compromete a incorporar el presente convenio en toda transmisión que pudiera producirse respecto de las fincas a que se ha hecho mención en los Antecedentes, como condición inherente a los pactos de la compra venta, de conformidad con el artículo 27.3 del Reglamento de la Ley de Urbanismo.

DÉCIMO. TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DEL CONVENIO

La tramitación y aprobación del presente convenio urbanístico se ajustará a lo dispuesto en los artículos 8 y 104 TRLU (DL 1/2010, de 3 de agosto), así como lo establecido en los artículos 25 y 26 del Decreto 305/2006, por el que aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo, con sometimiento al principio de publicidad.

En este sentido, el convenio se incorporará a la documentación de la modificación puntual del Plan general y en la del Plan de mejora urbana PMU Alcoholera.

El Ayuntamiento de Manresa notificará debidamente y de forma individualizada el acuerdo de aprobación del presente convenio urbanístico al Departament de Territori y Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya y a Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya.

ONCEAVO. DETERMINACIONES PARA EL SUPUESTO QUE NO SE APROBARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLA GENERAL, O DEL POUM O DEL PLAN DE MEJORA URBANA LA ALCOHOLERA.

La aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan general, a la que se refiere el presente convenio, es la que determina los plazos para la aprobación de algunos de los documentos mencionados en los pactos anteriores. En el caso que el Plan de ordenación urbanística municipal (POUM) que se encuentra en trámite, obtuviera la aprobación definitiva con anterioridad a la aprobación definitiva de aquella, los plazos tomarán como

referencia, en cualquier caso, el documento de planeamiento que entre en vigor con anterioridad.

Asimismo, la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan general, o en su caso, del POUM, constituye el hecho habilitante para la aprobación del PMU La Alcoholera; en el caso de que no se lograra la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación general, y por lo tanto, no se pudiera aprobar definitivamente el PMU la Alcoholera; ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A. no recibirá ningún tipo de indemnización que pudiera derivarse de la firma del convenio. Tampoco generará derecho a indemnización si se obtuviera la aprobación de dichos instrumentos pero en forma sustancialmente diferente a las determinaciones aquí convenidas y con las cuales ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A. mostrara su disconformidad.

En cualquiera de dichos supuestos, ambas partes quedarán totalmente relevadas de dar cumplimiento a lo acordado en el presente convenio sin que tengan nada que reclamarse respectivamente y, consiguientemente, ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A. podrá llevar a cabo todas cuantas actuaciones administrativas y judiciales tenga por conveniente en cuanto a dichos instrumentos de planeamiento urbanístico y a los convenios de cesión anticipada.

DOCEAVO. NATURALEZA DEL CONVENIO

El presente convenio tiene carácter jurídico administrativo, y se incorporará a la documentación integrante de la Modificación puntual del Plan general en la que se hace referencia y en la del PMU la Alcoholera, de conformidad con la normativa urbanística que le es de aplicación.

Y para que conste, y a los efectos oportunos, firmo el presente convenio, por cuadruplicado de ejemplares, en el día y hora que figuran en el encabezamiento.


Por **Altamira Santander Real Estate, S.A.**
Apoderados


Por el **Ayuntamiento de Manresa**
El Alcalde del Ayuntamiento de Manresa

Doy fe, el secretario general

PLANS ESPECIALS

P.E 8	ALCOHOLERA		
1.	SUPERFICIE TOTAL	6.960 m ²	100
2.	SÒL PÚBLIC	3.410 m ²	49
	VIARI	557 m ²	8
	ESPAYS LLIURES	905 m ²	13
	EQUIPAMENTS	1.949 m ²	28
3.	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	3.550 m ²	51
4.	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	13.920 m ²	
5.	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	2,00	
6.	DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	156 hab/ha	
7.	OBJECTIUS	Els objectius del Pla especial es centren en l'ordenació d'uns terrenys estretament vinculats a l'estació d'autobusos.	



FÀBRICA DE LICORS MANRESA ALTA

1010

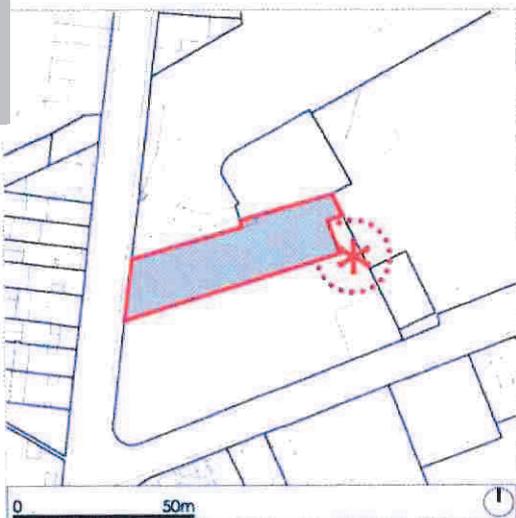
Altres denominacions: L'ALCOHOLERA MANRESANA

LOCALITZACIÓ

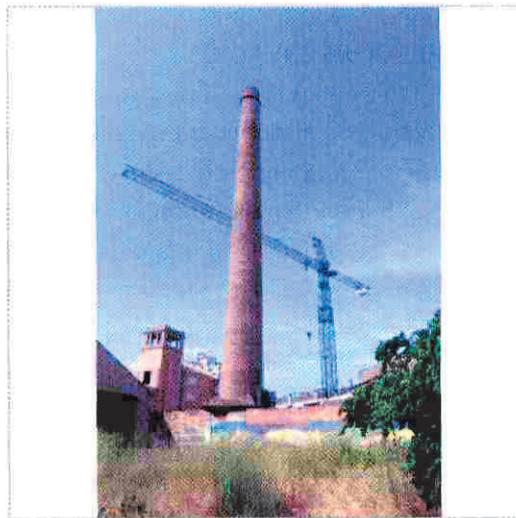
Àmbit zonal	7. El Poble Nou i part de la Carretera de Santpedor	Codi INE	081136
Adreça/es	Carretera de Santpedor Carrer de Sant Antoni Maria Claret	nº	26-36 s/n
Coordenades UTM	x = 402952 y = 4620782	Identificació al plànol	6
	Grafisme categoria		
		Delimitació bé	
		Entorn protecció	

DADOS CADASTRALS Referència cadastral 3009002DG0230A0001AT

Illa/Pol. 30090 Parcel·la 02 Titularitat Privada



Plànol de localització



Fotografia del bé

REGULACIÓ VIGENT

Instrument	Pla General de Manresa
Classificació	SU (Sòl urbà)
Qualificació	PLA ESPECIAL; PE.8Alcoholera

TIPOLOGIA

Arquitectura industrial

CATALOGACIÓ EXISTENT

Categoria	BCIL
Procedència	Catàleg Ajuntament de Manresa
Nº inventari	I.10
Nº reg/cat	
Data	23/01/1985
Altres	

CATALOGACIÓ PROPOSADA

Tipus de bé	Patrimoni arquitectònic
Classificació	Elements arquitectònics
Categoria	BCIL (xemeneia)
Nº catàleg	
Nivell prot.	Integral (xemeneia)
Altres prot.	Documental (fàbrica)

DESCRIPCIÓ DEL BÉ

Estil i Època	Construcció industrial tradicional s. XIX (fàbrica / xemeneia); finals segle XIX (fàbrica) / inici segle XX (xemeneia)
Cronologia	1914 (Edificació) 1968 (Ampliació baixos magatzem) 1971 (Caldera nova) 1975 (Tancament)
Autoria	
Context	Situada en la part nord del nucli urbà, per sobre pel Parc de Puigterrà.
Tipologia/Elements	De l'Alcoholera només resten dues construccions i la xemeneia. Dels dos edificis, cal esmentar la nau principal. Aquesta presenta una planta quadrangular, amb tancaments a base de maó i les obertures formades per una successió rítmica de finestrals en arc, que van ser reduïts en el seu tamany, on es disposen les fusteries de fusta formant quarterons.

FÀBRICA DE LICORS MANRESA ALTA

1010

La paret testera, de 45 cm de gruix és resolta a base de mamposteria de pedra. L'interior conforma un únic espai on hi destaquen les grans encavallades de fusta que suporten la coberta. Xemeneia d'una antiga fàbrica de licors. Base quadrangular i cos troncocònic. Bastida amb totxo aplantillat. Acabat clàssic amb reforços al coronament circular i motllures. Actualment es troba alliberada de construccions adossades. La xemeneia destaca per la seva esbelta i bon tractament en la fàbrica de maó que la conforma. Exteriorment cal destacar la franja helicoidal de maons d'obra de fàbrica, en color rogenc, diferenciat de la resta de maons, en coloració terrosa, que determina el fust de la xemeneia.

Actual

Naus: Magatzems d'una empresa constructora. Xemeneia de fàbrica: sense ús

Original/altres

Naus: Destil·leria d'alcohol. Xemeneia de fàbrica: evacuació dels fums de combustió de les calderes del vapor

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Exterior	Deficient (fàbrica) / Correcte (xemeneia); Les antigues naus es troben en un estat deficient, especialment en els revestiments exteriors.
Façanes	Deficient (fàbrica) / Correcte (xemeneia)
Cobertes	Correcte (fàbrica)
Obertures	Modificades fa forces anys (fàbrica)
Jardins/entorn	Teixit urbà (àrea en transformació)
Interior	Correcte; Al tractar-se d'un magatzem d'estrís i materials, s'han posat mesures per evitar el deteriorament de l'interior de les naus de la fàbrica.
Entorn de protecció	L'ocupació de l'antic pati de la fàbrica amb vehicles i materials així com la manca d'activitat productiva en el conjunt, ha motivat que l'espai lliure del recinte funcioni com a magatzem de materials diversos a l'aire de lliure, perdent qualsevol identitat que associi aquest espai amb el que fou originàriament. La xemeneia està situada a tocar el recinte de l'estació d'autobusos. Es tracta d'una zona amb passat industrial però completament transformada. Actualment la part que dona a l'estació de tren i d'autobusos es troba en una gran degradació que està a la vista en un lloc públic.
Situació de risc	

CATALOGACIÓ

Elements	Es protegeix integralment la xemeneia en la seva totalitat. La resta del conjunt que encara es conserva (naus de l'antiga alcoholera) tindran una protecció documental. Tot i això, davant de la deconstrucció de les naus, s'aconsella la preservació de les encavallades originals de fusta, per la seva qualitat i llargària, a fi de recuperar-les en altres actuacions que es puguin materialitzar fora d'aquest recinte.
Entorn protecció	Actuació que no malmeti els valors patrimonials i de contemplació del bé catalogat integralment (xemeneia), estimant un radi de protecció de la xemeneia de 10 metres.
Raons d'incorporació al catàleg	Queda justificat el manteniment físic de la xemeneia en el catàleg donada la seva importància històrica, el referent social i tecnològic, sobretot pel que fa al passat industrial de la ciutat. La xemeneia està situada a tocar el recinte de l'estació d'autobusos. Es tracta d'una zona amb passat industrial però molt transformada actualment. Per aquesta raó és important el manteniment de la xemeneia per facilitar la comprensió d'aquest passat. Cal destacar, també, els antics dipòsits d'aigua, molt propers, i la Fàbrica Torrents.

REGULACIÓ DE LES INTERVENCIIONS

Tipus d'intervenció	Obres de manteniment i conservació, consolidació o reforma, d'acord amb el PGM (xemeneia) / Obres de restructuració total, obres de restructuració parcial o total i treballs de recol·locació d'elements
Exterior	No es permet la modificació (xemeneia) / Es permeten les actuacions determinades a raó

FÀBRICA DE LICORS MANRESA ALTA

1010

	de la protecció documental dels edificis que resten
Façanes	Es permeten les actuacions que comporten el nivell de protecció documental (naus de la fàbrica)
Cobertes	Es permeten les actuacions que comporten el nivell de protecció documental (naus de la fàbrica)
Obertures	Es permeten les actuacions que comporten el nivell de protecció documental (naus de la fàbrica)
Jardins / entorn	Arranjament de l'entorn
Interior	Es permeten les actuacions que comporten el nivell de protecció documental (naus de la fàbrica)
Entorn de protecció	No es permet cap intervenció que desfiguri o malmeti la imatge del bé protegit integralment (xemeneia). En l'arranjament de l'espai urbà que es produirà al voltant de la xemeneia es disposaran uns elements informatius que expliquin, gràfica i documentalment, la història de l'Alcoholera, amb la finalitat de preservar la memòria històrica d'aquest complex fabril, on la xemeneia és l'únic element que gaudeix de protecció física.
Usos permesos	Els que determina el Pla General de Manresa

INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA

Descripció complementària	<p>De la nau principal, de planta rectangular, cal esmentar la disposició simètrica dels finestrals, protegits externament per unes reixes de ferro forjat. Els murs i parets de tancament són tots d'obra vista amb maons. La nau està dividida internament per pilars. La coberta, a dues aigües, estava rematada per plaques de fibrociment, material poc pesant per motius de seguretat en cas d'explosió. S'aguanta sobre encavallades de fusta amb reforços metàl·lics.</p> <p>Al costat s'aixeca una esvelta xemeneia rodona. Que té una gran base quadrada. El conjunt estava envoltat d'un mur. A l'interior s'hi accedia per un gran portal que dóna a la carretera Santpedor.</p>
Inf. històrica	<p>L'any 1914 s'edifica la fàbrica. L'alcoholera era propietat de Baldomer Casas, amb la participació de José Enrique de Olano, comte de Fígols. Baldomer Casas i Sala, amb la col·laboració del comte de Fígols, José Enrique de Olano, va instal·lar aquesta alcoholera amb una capacitat de tractament de 20.000 quilograms de brisa diàriament (semblant a la també fàbrica alcoholera de Valentí Cura a Manresa). En els mesos d'estiu aquestes fàbriques d'esperit de vi es dedicaven a extreure alcohol de vins malaguanyats. Les fàbriques d'aiguardent són instal·lacions perilloses per l'elevada inflamabilitat del producte fabricat. Aquesta va patir un incendi a primers del segle XX en el què diversos treballadors van resultar ferits. El 1932 l'empresa va ser arrendada a l'industrial Joan Pintó, però el 1939 la família Casas la recuperà en la figura de Bartomeu Casas. El 1968 hi ha una ampliació de la planta baixa per a magatzem i el 1971 s'instal·la una caldera nova. Va començar a funcionar amb màquina de vapor i, amb el temps, es va electrificar.</p> <p>L'any 1930 la fàbrica va patir un important incendi de greus conseqüències, enfonsant-se la coberta, del qual en resultaren alguns treballadors ferits amb cremades. Després de la Guerra Civil aquesta empresa va establir una fàbrica de licors. Els productes que elaborava eren licors a granel com xarop, whisky, vermut, rom, ginebra, etc. Els licors embotellats eren Brandy Fray Bartolomé de las Casas, etiquetat amb el nom d'un frare evangelitzador de les amèriques i homònim del propietari Bartomeu Casas, un altre brandy de marca Poscaf, el licor "Gold Waser" també anomenat "Agua de oro de Danzig", el licor estomacal "Honisch" i l'"Anís la Manresana". L'elaboració dels licors s'efectuava en unes instal·lacions situades en un edifici situat a l'altra banda del carrer. El nombre de treballadors que tenia l'empresa oscil·lava entre 15 i 22 segons la temporada de feina. Per altra banda la nissaga Casas s'havia dedicat a d'altres negocis, amb un ampli establiment comercial al carrer Guimerà, núm. 23, anomenat Subministraments i Reparacions Elèctriques, que disposava de seccions de maquinària, material elèctric, cristalleria, basar, etc. L'últim propietari va ser Alfons Casas fins al tancament el 1975.</p>
Bibliografia	CASAS SERRA, Carla; L'Alcoholera Manresana, treball de recerca de batxillerat inèdit presentat a l'IES Pius Font i Quer, Manresa, 2005.

FÀBRICA DE LICORS MANRESA ALTA

1010

SERRA, E.; VIRÓS, L.; JUÁREZ, L.; SERRA, J., Fitxes de patrimoni industrial de Manresa, treball inèdit per a l'Ajuntament de Manresa i la XATIC.

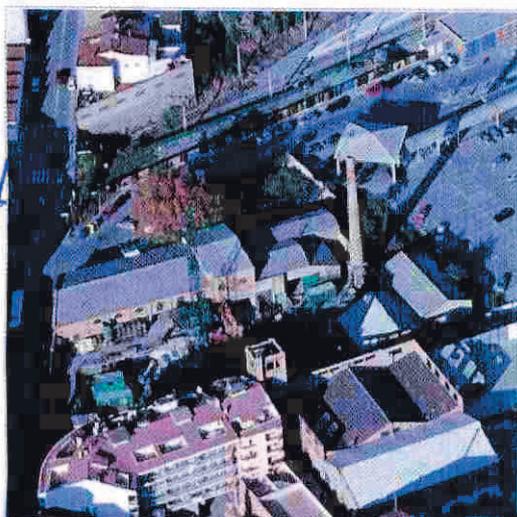
Observacions

Aquest element està incorporat a la ruta «Indústries a l'eixample», formada per: la foneria Gallifa, magatzem Canals, Maquinària Industrial, Pielsa, celler Roqueta, fàbrica de Perramon i Badia, fàbrica Alcoholar Manresana, fàbrica Torrents, fàbrica de cal Cura, Pont de Ferro i estació transformadora dels Dolors.

Data de redacció: 1/7/2010

FÀBRICA DE LICORS MANRESA ALTA

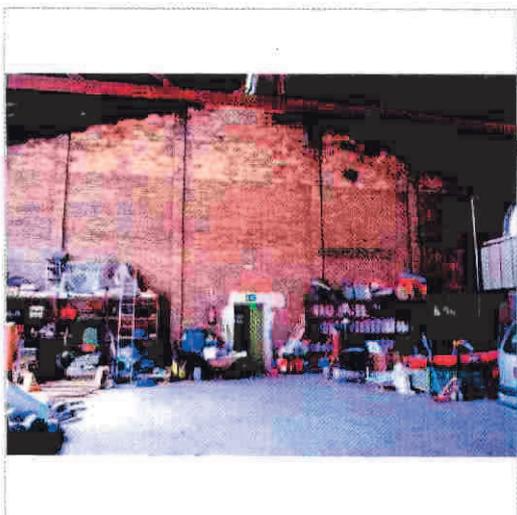
1010



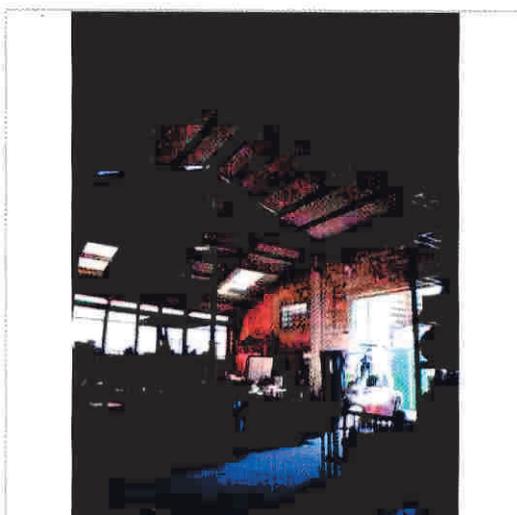
Vista aèria
Bing Maps



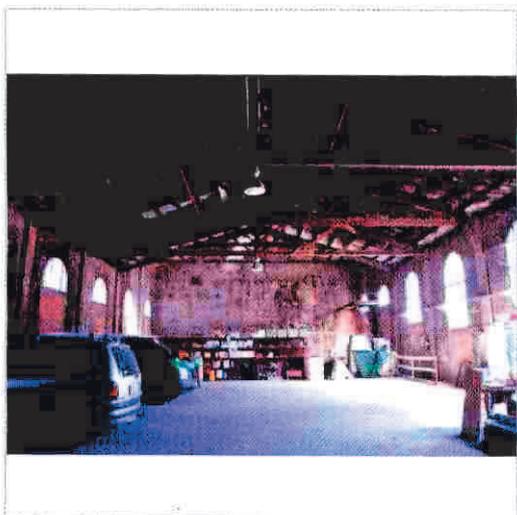
Fotografia de la fàbrica



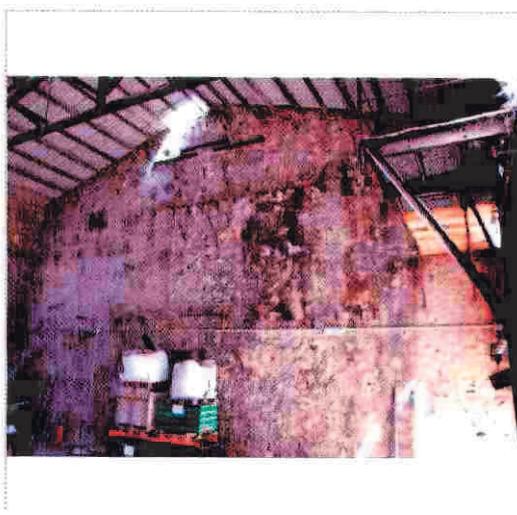
Mur final de maó amb portes tapiades



Interior de la nau nord



Interior de la nau des del nivell superior



Mur central de paredat

EL PLÀTAN DE L'ESTACIÓ D'AUTOBUSUS

EBIM-051

IDENTIFICACIÓ

ESPECIE *Platanus x hispanica*
NOM COMÚ Plàtan

SITUACIÓ

BARRI Ctra. de Santpedor
UTM (EPSG 314) X 402947,00 Y 4620814,00
COTA (meters) Z 250

EMPLAÇAMENT AL NUCLI URBÀ

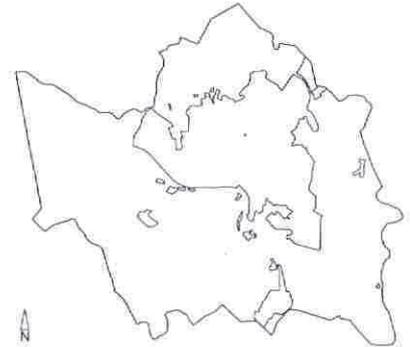


DATA D'INCORPORACIÓ AL CATÀLEG

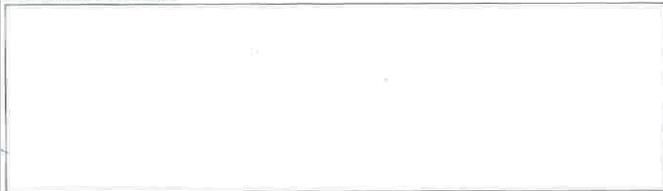
Abril 2007

CRITERIS D'INCLUSIÓ AL CATÀLEG

Protecció urbanística Impertinència paisatgística
Flora protegida Hàbitat d'interès Comunitari
Històric-social Singularitat ecològica
Singularitat botànica



REFERÈNCIES HISTÒRIQUES



EL PLÀTAN DE L'ESTACIÓ D'AUTOBUSUS

EBIM-051



AVALUACIÓ VISUAL DE L'ARBRE

ALÇADA 18 m
PERÍMETRE 1,9 m (mesurat a 1,3 m del sòl)
ESTAT DE CONSERVACIÓ
Indeterminat Regular Dolent Bo

TITULARITAT DEL SÒL

Pública Privada

RÈGIM URBANÍSTIC

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
Sòl urbà Sòl no urbanitzable
Sòl urbanitzable programat Categoria (PTCC)
Sòl urbanitzable no programat Categoria (PDU/PB)

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Clau A.2 Descripció Ferroviari

DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES

CATEGORIA

Tipus I (No substituïble)
Tipus II (Transplantable)
Tipus III (Substituïble)

PREVENCIÓ DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ

Àmbit d'influència Estera imaginària que embolcaïta la part aèria
Àrea de protecció 2 m més enllà de la projecció de la capçada
Especificacions Art. 38 del Pla especial

REGULACIÓ D'USOS I MESURES DE PROTECCIÓ

Art. 34 de la Normativa del Pla especial
Art. 37 i Títol IV de la Normativa del Pla especial

TREBALLS DE MANTENIMENT

Art. 41 de la Normativa del Pla especial
Normes Tecnològiques NTJ 14A: Especificacions generals de manteniment
NTJ 14C: Manteniment de l'arbrat

OBSERVACIONS

Hi ha acumulacions de runa i caxelles a l'àrea de protecció del plàtan que s'haurien de retirar.

021
ALC PMUT

**Àmbit
Delimitació**

Comprèn els terrenys situats a l'entorn de l'actual estació d'autobusos el desenvolupament dels quals ha de permetre fixar una ordenació que suposi singularitzar aquest sector on el Pla d'ordenació preveu el desenvolupament d'un parc urbà. El Pla d'ordenació preveu el seu desenvolupament amb un ús global residencial i la concreció de la seva proposta d'ordenació a partir d'un Pla de millora urbana

Superfície

7.246,85 m²

Objectius

Disposar el sostre d'aprofitament privat de manera que es potenciï la imatge urbana del carrer Sant Antoni Maria Claret tot alliberant el màxim d'espai amb l'objectiu de destinar-lo a espais lliures -públics o privats- en continuïtat amb el parc urbà que és previst desenvolupar sobre els terrenys de l'actual estació d'autobusos
Plantear el manteniment de l'edificació industrial inclosa en el Catàleg de béns protegits amb protecció documental
Fixar l'ampliació del carrer Sant Antoni Maria Claret i de la carretera Santpedor

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Sòl públic i sòl d'aprofitament privat
Els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit són

Sòl públic	50%
Vari	25%
Espais lliures	25%
Equipaments	0%
Sòl d'aprofitament privat	50%

Edificabilitat

Ús residencial 1,20 m² sòl/m² s
Altres usos 0,30 m² sòl/m² s
Edificabilitat total 1,50 m² sòl/m² s

Habitatges

Reserva mínima d'habitatge de protecció pública 20 %
Règim general 10 %
Règim concertat
Nombre d'habitatges 29 unitats
Nombre mínim habitatges protecció pública 68 unitats
Nombre màxim habitatges renda lliure

Criteris d'ordenació

El sostre potencial s'ha de preveure situat en el front del carrer Sant Antoni Maria Claret, disposant-se en volums aïllats i amb la mínima ocupació
L'ordenació ha de preveure la integració dels elements protegits; la nau industrial -amb protecció documental-, la xemenieia i l'EBIM
S'estableixen com a usos principals i compatibles de l'àmbit els definits per a la zona d'ordenació de volums (clau 1.5)

**Cessions
Sòl públic**

Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació

Aprofitament

Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'han de cedir urbanitzats

Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació
Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació dintre les modalitats d'iniciativa privada previstes per la legislació urbanística vigent, ja sigui per compensació o concertació.

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització. D'altra banda, el desenvolupament dels terrenys també comportarà l'obligatorietat de rehabilitar la xemenieia com a element patrimonial protegit

Etapas execució

Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi a partir del primer sexenni del Pla d'ordenació

DELMITACIONS
 Límit de sol urbà
 Límit de terme municipal
 Línia de planejament o gestió
 Línia d'ordenació indicativa

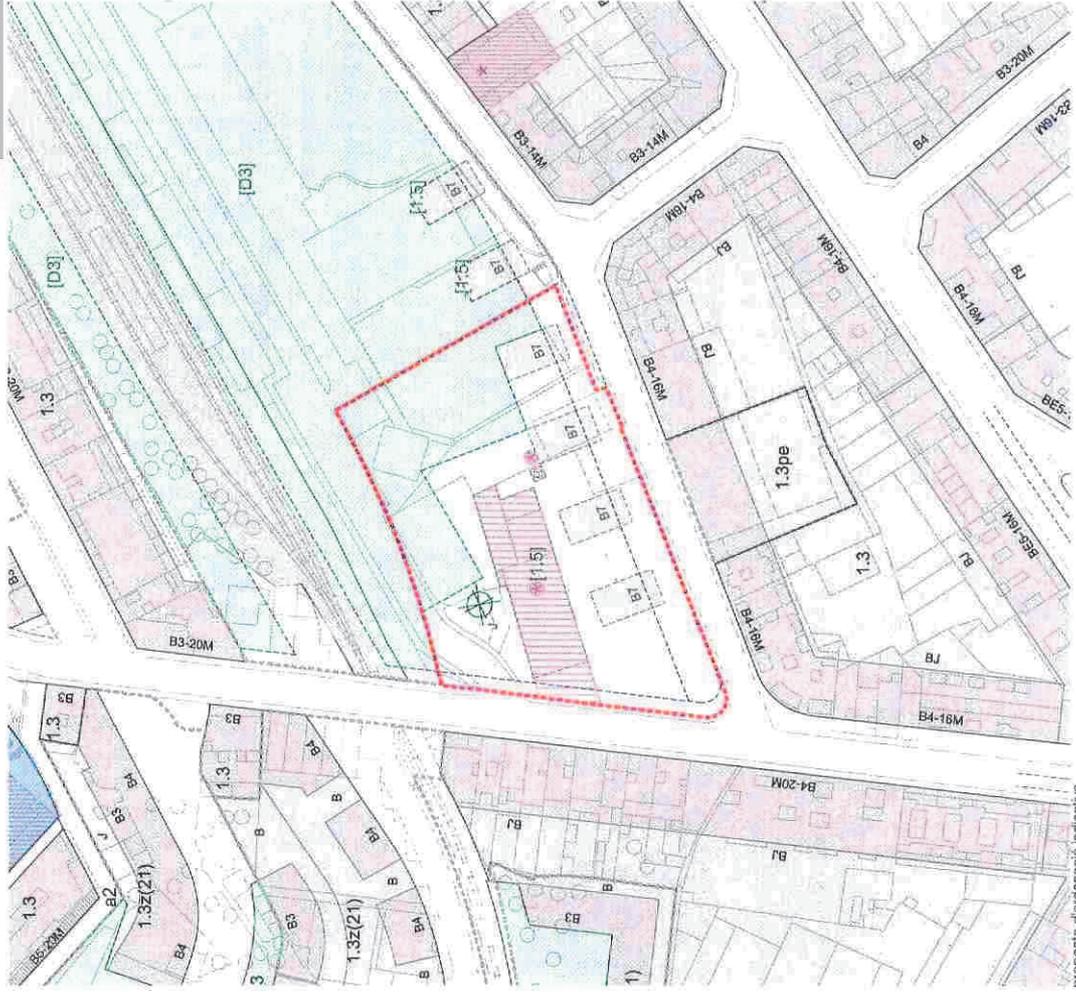
CONDICIONS D'EDIFICACIÓ
 Protecció Patrimoni
 Element catalogat
 BCIN
 BCIL
 BPU
 Anàlisi d'ordenació de volums
 ESPAI LLIBRE D'ULLA
 Ús de l'edificació
 S1
 Espais en planta soterrani
 E1
 ESPAI DE PLANTES
 B3
 SERVITUD DE PAS PÚBLIC

SISTEMES
DE COMUNICACIÓ
 A1 Sistema viari
 R1 Recorreguts per a vianants
 A2 Eixos cívics i places
 A3 Itineraris de vianants
 A4 Passejades
 A5 Sistema ferroviari
 DE SUPORT
 B1 Aparcament
 B2 Central de mercaderies
 B3 Estació d'autobusos
DE SERVEIS
 C1 Tàncies
 C2 Mediambientals
 D1 ESPAIS LLIBRES
 D2 Parc territorial
 D3 Parc urbà
 D4 Places i jardins urbans
 D5 Espais de sèssies
 D6 Jardins
HABITATGE D'OTACIONAL
 E
HIDROGRÀFIC
 H

ZONES
SÒL URBÀ
 RESIDENCIALS
 1.1 Centre històric
 1.2 Àrea central
 1.3 Ordenació tancada
 1.4 Ordenació oberta
 1.5 Ordenació de volums
 1.6 Cases agrupades
 1.7 Cases aïllades
ACTIVITATS ECONÒMIQUES
 2.1 Ordenació tancada
 2.2 Ordenació oberta
 3 SERVEIS COMUNITARIS

SÒL URBANITZABLE
 4 RESIDENCIALS
 5 ACTIVITATS ECONÒMIQUES
 6 SERVEIS COMUNITARIS
 7 NO DELIMITAT

SÒL NO URBANITZABLE
 ESPAIS DE FUNCIONALITAT ECOLÒGICA
 10.1 Protecció de corredors ecològics
 10.2 Agrorural
 10.3 Ordenació en espais fluïdals
 10/A ESPAIS DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA
 11 De baixes i cotes
 11/A De baixes i cotes
 ESPAIS AGRÍCOLES HOMOGÈNIS
 12.1 Agrícola
 12.2 Agrícola de la ribera
 12/A De continuar en tancades



PMU
 ALC

021