

## SERVEIS DEL TERRITORI

Secció de Planejament i Paisatge  
PLA.PMU 2019/02

### ANUNCI

David Aarón López Martí, regidor delegat d'Urbanisme i Mobilitat, per a coneixement general i als efectes oportuns, faig públic el següent:

Que el Ple de l'Ajuntament de 30 d'abril de 2020, va adoptar d'entre d'altres, l'acord següent:

**“1r. Aprovar definitivament** el Pla de Millora Urbana “PMUt 019 La Culla”, promogut per PALETAS 2000, SL, i presentat en data 3 d'abril de 2020, de conformitat amb allò que disposa l'article 81.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme. D'acord amb l'article 112.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol), les modificacions respecte al document aprovat inicialment, sense ser alteracions substancials, afecten als aspectes següents:

- Es preveu una doble regulació volumètrica, establint dues situacions on es defineix una volumetria de la nova edificació compatible amb les autoritzacions vigents de heliport (situació A) i una altra volumetria de l'edificació que es correspon a la plantejada d'inici (situació B), la qual requereix la tramitació de la modificació de l'establiment de l'heliport de l'Hospital de Sant Joan de Déu de Manresa i que només podrà executar-se quan ALTHAIA hagi obtingut les autoritzacions pertinents (en aquests moments en tràmit). A l'informe del Cap del Servei d'Urbanisme de 23 d'abril, s'especifiquen les modificacions gràfiques i normatives.
- En relació a la memòria, s'inclou l'apartat indicat en l'informe sostenibilitat econòmica d'acord amb l'art. 66 del TRLU. Inclou els plànols Annexes de Relació amb l'Heliport de l'Hospital segons l'Operativa actual i l'Operativa prevista final, i també inclou els Annexes 4, 5 i 6 que comprenen l'Estudi Al·legacions aeronàutiques d'octubre del 2019, l'Estudi Protecció de les trajectòries del vol de l'heliport de l'Hospital de Sant Joan de Déu de Manresa (Althaia) de desembre 2019 i l'Informe del Servei d'Aeroports i Transport Aeri de la Generalitat de Catalunya, del 13 de gener de 2020.
- En relació a la normativa, a més s'incorpora un punt nou i) a l'art. 9.2 per clarificar la situació respecte a la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica per a zones de sensibilitat acústica alta, atès l'existència prèvia de l'heliport a la regulació que es preveu de nova edificació en el present PMU.
- Es completa la regulació de la zona d'equipament, amb la inclusió de les condicions complementàries de caràcter estètic que permetin garantir la integració de la nova edificació en l'entorn i la preservació dels valors protegits de la casa de La Culla, s'afegeix la regulació del Polígon d'actuació urbanística en coherència amb el POUM i adapta la regulació de les tanques al que estableix l'art. 379.4 del POUM
- S'inclou en la normativa les determinacions de les condicions de gestió i els terminis per executar l'àmbit
- En relació a la documentació gràfica, a més dels ajustos derivats de la previsió d'una doble situació volumètrica, es precisa la delimitació de l'àmbit ajustat als límits de la propietat i defineix l'àmbit d'urbanització a càrrec del sector, incloent les propostes derivades de l'avaluació de la mobilitat generada. Es clarifica el grafisme dels paràmetres d'ordenació i s'assenyalen les alineacions i rasants del carrer de Sant Rafael. També s'inclouen els plànols Annexes de Relació amb l'Heliport de l'Hospital segons l'Operativa actual i l'Operativa prevista final

**2n. Publicar** el present acord i l'articulat de les normes del Pla de millora urbana al Butlletí Oficial de la província, segons el que disposa l'article 70 de la Llei de Bases de Règim Local, i al mateix temps publicar-ho en mitjans telemàtics, d'acord amb l'article 70.ter del mateix text legal.

**3r Suspènre la publicació** i per tant, l'executivitat del Pla de millora urbana, fins a la presentació per part del promotor, de l'aval que ha de garantir el compliment de les obligacions concrets, per

valor del 12% de les despeses d'urbanització, d'acord amb l'article 101, 106.3 i 107.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

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

**5è. Notificar** els presents acords a la promotora del document, PALETAS 2000, SL , així com a la resta de persones propietàries de finques incloses dins l'àmbit"

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

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

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

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

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

## **Normativa**

---

### **1. DISPOSICIONS GENERALS**

---

#### **Article 1. Marc Normatiu.**

1. El Pla de Millora Urbana de transformació "La Culla" es redacta en desenvolupament del Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa de juliol de 2017, aprovat definitivament el 06/06/2017 i publicat el 26/10/2017.

El qual delimita un àmbit de sòl urbà no consolidat que s'ha de sotmetre a transformació d'acord amb les prescripcions establertes a la fitxa PMUt 019 LCU – La Culla.

2. El Pla de Millora Urbana s'ha formulat d'acord amb les determinacions del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC): Decret Legislatiu 1/2010, modificat per les Lleis 7/2011, 3/2012, 2/2014 i 3/2015; del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC): Decret 305/2006, de 18 de juliol; del TR POUM de Manresa 2017; i del P.E.U. de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic, Arqueològic, Paleontològic, Geològic i Paisatgístic de Manresa (a.d.05/12/2012, executivitat 09/05/2013), fitxa de protecció arqueològica Q015-La Culla i fitxa de protecció arquitectònica RR003-Casa de la Culla.

#### **Article 2. Objecte de la normativa i àmbit d'actuació.**

1. L'objecte de la normativa és la regulació de les condicions d'ús i edificació dels terrenys públics i privats en l'àmbit del PMU.

2. L'àmbit d'aplicació de la present normativa és l'àmbit del PMU tal i com és delimitat pel vigent POUM de Manresa, ajustat d'acord amb l'art. 10.3.b "Precisió de límits" del mateix POUM, tal i com es grafia al plànol 05 – "Estructura de la propietat. Àmbit computable" del present PMUt.

3. Les presents Normes Urbanístiques es basen en els conceptes i disposicions de les NNUU del POUM de Manresa. Es realitzen però, algunes adaptacions per a poder encaixar millor la normativa a la realitat i casuística existents al sector.

### Article 3. Règim del sòl.

D'acord amb les determinacions vigents del TR del POUM de Manresa de 2017 i del TRLUC i el seu Reglament, els terrenys inclosos a l'àmbit del present PMUt 019 – La Culla constitueixen "Sòl Urbà No Consolidat".

Aquests esdevindran Sòl Urbà Consolidat un cop s'hagin desenvolupat i executat els corresponents Projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització. L'Ajuntament de Manresa restarà obligat a rebre les obres d'urbanització un cop aquestes s'hagin executat íntegrament conforme al projecte que s'aprovi a l'efecte.

### Article 4. Contingut normatiu.

El contingut normatiu del present PMU està constituït pels següents documents :

- La Normativa urbanística.
- Els plànols d'ordenació :
  - 07a/b. Ordenació del sòl. Qualificacions urbanístiques.
  - 08a/b. Ordenació de l'edificació. Paràmetres de la planta. Definició geomètrica.
  - 09. Ordenació de l'edificació. Paràmetres de la secció.
  - 10. Criteris per a la urbanització. Vialitat i enllumenat.
  - 11a. Criteris per a la urbanització. Aigua i clavegueram.
  - 11b. Criteris per a la urbanització. Electricitat.
  - 11c. Criteris per a la urbanització. Telecomunicacions i gas.

## 2. REGULACIÓ GENERAL I CONCEPTES

---

### Article 5. Disposicions generals.

1. Són d'aplicació supletòria per a tot allò no específicament regulat en aquests Normes, les disposicions vigents del POUM de Manresa de 2017 i les seves Normes Urbanístiques així com el planejament i la legislació relacionada i de caràcter superior.

Llevat d'indicació explícita, els nombres d'articles citats a la present normativa corresponen a les Normes del vigent POUM 2017 de Manresa.

2. Sota cap supòsit les determinacions del present PMU es poden interpretar com a un major aprofitament del contemplat pel POUM 2017 i les seves Normes Urbanístiques.

### Article 6. Àmbit del PMU.

1. Delimitació de l'àmbit.

Està definit gràficament a la fitxa PMUt 019 del vigent POUM de Manresa.

Limita al nord amb el barri de Sant Rafael, a l'est amb el carrer de Sant Blai, al sud amb el Camí de La Culla (antic camí al Sanatori de Sant Joan de Déu) i, i a l'oest amb la finca de l'Hospital de Sant Joan de Déu.

S'ha procedit a reajustar-lo de conformitat a les característiques físiques i registrals de les finques, mantenint la mateixa superfície.

Integrat per les següents finques:

- Finca Registral núm. 13.044 del Registre de la Propietat 1 de Manresa, propietat de PALETAS 2.000, S.L.  
Referència Cadastral 3497004DG0139G0001EM.  
Superfície registral i real d'aquesta finca 7.221,82 m<sup>2</sup> sòl.  
Superfície inclosa dins l'àmbit del PMUt 6.049,15m<sup>2</sup> (97,90%).
- Finca registral núm. 16.111 del Registre de la Propietat 1 de Manresa, de titularitat d'ALTHAIA XARXA ASSISTENCIAL DE MANRESA, FUNDACIÓ PRIVADA.  
Referència Cadastral 3497002DG0139G0001IM.  
Superfície registral i real d'aquesta finca 26.244,00 m<sup>2</sup> sòl.  
Superfície inclosa dins l'àmbit del PMUt 130,01 m<sup>2</sup> (2,06%). Cedida gratuïtament per l'Ajuntament a la Fundació Privada l'any 2011 com a sobrant de vial.

2. Superfície de l'àmbit.

Per aplicació de l'art 10 del vigent POUM (precisió de límits), s'ha procedit a ajustar-lo físicament d'acord amb els límits de la propietat. Manté la superfície inicialment indicada a la fitxa PMUt 019 del POUM.

Superfície segons la fitxa del POUM	6.179,16 m <sup>2</sup> sòl.
<b>Superfície ajustada del PMUt 019</b>	<b>6.179,16 m<sup>2</sup> sòl.</b>
Superfície a excloure de la gestió	130,01 m <sup>2</sup> sòl.
Superfície P.A.U.	6.049,15 m <sup>2</sup> sòl.

#### **Article 7. Qualificació del sòl. Definicions.**

El present PMU qualifica sols per a Zones i per a Sistemes.

Les Zones contenen els aprofitaments privatius. Els Sistemes contenen les dotacions públiques.

##### 1. Sistemes.

- Xarxa viària local	(Clau A.1) 2.054,17 m <sup>2</sup>	(33,24%)
- Recorreguts per a vianants	(Clau a2) 306,39 m <sup>2</sup>	(4,96%)
- Sistema d'equipaments públics	(Clau E.3a) 1.037,98 m <sup>2</sup>	(16,80%)
Total	3.398,54 m <sup>2</sup>	(55,00%)

##### 2. Zones.

- Zona de serveis comunitaris	(clau 3.2a) 2.780,62 m <sup>2</sup>	(45,00%)
-------------------------------	-------------------------------------	----------

#### **Article 8. Regulació dels Sistemes.**

##### 1. Xarxa viària local (clau A.1).

Son els terrenys destinats a completar els carrers de Sant Rafael, del Beat Joan Grande i de Sant Blai.

Son d'aplicació els preceptes establerts als articles 64 a 68 de les NNUU del vigent POUM.

##### 2. Recorreguts per a vianants (clau a.2).

Son els terrenys destinats a l'ampliació del camí de La Culla des del carrer de Sant Joan de Déu fins al carrer de Sant Blai.

Son d'aplicació els preceptes establerts als articles 76 a 79 i 81 de les NNUU del vigent POUM.

##### 3. Equipament sanitari i assistencial (clau E.3a).

Son d'aplicació els preceptes establerts als articles 146 a 150 de les NNUU del vigent POUM.

Condicions d'edificació especials.-

##### a) Ocupació màxima en planta.

Són d'aplicació els gàlibs definits en planta als plànols normatius 07a, 07b i 08.

(B+2) 697,32 m<sup>2</sup>.

(OJ) 340,66 m<sup>2</sup> total (article 380.2.c. del POUM).

##### b) Alçada màxima. Cota màxima de coronament (CMC).

Les cobertes del volum edificat no podran superar en alçada la cota màxima de coronament següent, segons el plànol topogràfic de referència d'aquest PMU :

(B+2) CMC = 293,10m.

##### c) Per damunt de la CMC no s'admetrà cap element provisional ni definitiu de l'edificació ni dels processos de construcció que es puguin dur a terme, que superi el *Pla Limitador d'Obstacles* d'aplicació segons els annexes d'aquest PMUt relatius a l'heliport de l'Hospital.

##### d) Sostre màxim: El resultant dels paràmetres d'ocupació màxima i alçada màxima definits a les lletres a) i b).

- e) El projecte d'edificació resoldrà, si s'escau, una nova comunicació entre el carrer Sant Rafael i el carrer Sant Joan de Déu, la qual s'ajustarà en tot cas a la naturalesa de l'equipament i a la viabilitat tècnica derivada de la l'afectació heliportuària.  
A aquest efecte es delimita una franja de servitud de pas de 3m d'ample al llarg del límit amb la zona de Serveis Comunitaris.

### **Article 9. Regulació de les Zones.**

Aquest PMU qualifica sòl per a una única zona de sòl urbà. La qual es destina a Serveis Comunitaris (clau 3) de titularitat privada. Als efectes d'ordenació i edificació s'aplicaran els següents conceptes :

- Tipus bàsic d'edificació en relació a la parcel·la.
  - Ordenació oberta.
  - Qualificació urbanística. "Zona de Serveis comunitaris. Subzona La Culla" (clau 3.2a)
- Veure plànol d'ordenació 07a/b – "Ordenació del sòl. Qualificacions urbanístiques".

#### 1. Parcel·la mínima.

Es defineix una única unitat de zona a on es concentren tots els aprofitaments d'aquest PMU. Aquesta unitat de zona constitueix la parcel·la mínima, de superfície 2.780,62 m<sup>2</sup>.

#### 2. Adaptació del terreny. Modificació de la topografia.

- a) En relació als carrers Sant Rafael i Sant Blai :
- S'admeten aquelles modificacions que al llarg d'aquests carrers (límits nord i est) permetin enrasar el nou edifici amb la vorera.
- b) En relació a la resta de límits de la parcel·la :
- S'admeten aquelles modificacions que no superin un talús de pendent 1:3 (horitzontal/vertical) als límits amb el Camí de la Culla, el carrer Sant Joan de Déu i la partió amb la parcel·la d'equipaments públics.
- També s'admet la formació de terrasses enrasades i integrades amb les plantes de l'edificació en la forma indicada als plànols normatius d'aquest PMU.

El condicionament i anivellació de l'espai lliure interior de parcel·la al voltant de l'edificació s'ajustarà al desnivell vertical vist màxim d'1,50m i al talús màxim 1:3 (h/v).

Aquests talussos presentaran una alçada màxima vista de 7,50m i disposaran d'una berma entre ells d'ample mínim 1,00m.

Veure plànol normatiu 09 – "Ordenació de l'edificació. Paràmetres de la secció."

#### 3. Paràmetres d'edificació.

- a) Edificabilitat bruta per a l'àmbit computable 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (fitxa PMU 019 del POUM).  
Sostre màxim edificable 6.179,16 m<sup>2</sup> de sostre sobre rasant.  
Son d'aplicació els preceptes dels articles 378.2 i 378.3 relatius a sostre màxim i a sostre computable a efectes d'edificabilitat màxima.
- b) Ocupació màxima 70% del solar.  
Les plantes soterrani podran ultrapassar la ocupació de l'edifici en planta baixa amb la limitació de la ocupació màxima de parcel·la.
- c) Separacions mínimes.  
S'admet l'edificació alineada a vial a tots els límits de parcel·la.
- d) Tanques.
1. S'hauran d'ajustar a les alineacions i rasants dels vials que delimiten la parcel·la.
  2. Podran ser opaques fins a una alçada màxima de 0,40m mesurat des de la rasant del vial, i podran ser calades fins a un màxim d'1,80m d'alçada total.
  3. Quan la rasant final del terreny dins de la parcel·la es trobi a cota superior al vial i apareguin murs de contenció vistos des del vial, la part opaca de la tanca no superarà els 0,40m per damunt del mur de contenció.  
El conjunt de mur de contenció i part opaca de la tanca no podrà superar 1,50m d'alçada.
  4. La part calada de la tanca podrà disposar d'elements vegetals o de naturalesa similar a efectes de protecció de vistes.
- e) Espai lliure de parcel·la.

L'espai lliure de parcel·la serà com a mínim el 30% d'aquella. Aquest espai tindrà la consideració (J) de l'article 380.2.a. a l'efecte dels seu ús i tractament possibles.

La resta d'espai de parcel·la no ocupat per l'edificació principal en planta baixa, a part del 30% abans definit, tindrà la consideració (SJ) de l'article 380.2.b a l'efecte d'ús, tractament de la superfície i edificació en planta soterrani.

L'edifici, per raons compositives i funcionals, podrà recular respecte de l'alineació del vial. La superfície d'aquesta reculada tindrà la consideració d'espai lliure de parcel·la amb les condicions del tipus (OJ) de l'article 380.2.c. a l'efecte d'ús, tractament de la superfície i edificació en planta soterrani.

Les superfícies així qualificades i/o finalment construïdes computaran dins de la superfície mínima d'espai lliure de parcel·la.

f) Volum de l'edificació.

1. Perfil regulador. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.

Es determina en relació al carrer Sant Rafael i a l'amplada d'aquest.

Es fixen diverses franges i s'estableix una alçada màxima per a cadascuna d'elles :

- 3,90m (B)
- 10,30m (B+2)
- 13,45m (B+3)
- 16,65m (B+4)

És d'aplicació l'article 381 del POUM, especialment per a l'aplicació de l'alçada màxima.

Es fixen dues situacions bàsiques per a l'establiment del perfil regulador:

- Situació A. Són d'aplicació els *Plans Limitadors d'Obstacles* definits per la operativa de vol actual de l'heliport de l'hospital, vigent a l'aprovació del present PMUt i amb caràcter transitori fins a l'aprovació de la nova operativa. Aquests Plans limitadors queden grafiats en els plànols A.07 i A.08.
- Situació B. Són d'aplicació els *Plans Limitadors d'Obstacles* definits per la operativa de vol prevista final per a l'heliport, d'acord amb l'estudi de desembre de 2019 que ha de sol·licitar l'hospital i ha de ser aprovada per l'Agència Estatal de Seguretat Aèria. Serà vigent a partir de que la nova operativa disposi de totes les autoritzacions pertinents. Aquests Plans limitadors queden grafiats en els plànols A.09 i A.10.

Veure plànols normatius

08a – "Ordenació de l'edificació. Paràmetres de la planta. Situació A."

08b – "Ordenació de l'edificació. Paràmetres de la planta. Situació B."

09a – "Ordenació de l'edificació. Paràmetres de la secció. Situació A."

09b – "Ordenació de l'edificació. Paràmetres de la secció. Situació B."

2. Cota màxima de coronament (CMC).

És la cota per damunt de la qual no s'admet cap volum edificat. Es determina a partir d'una cota indicativa de planta baixa i inclou l'alçada màxima i el gruix de la coberta.

Amb caràcter general s'estableixen les següents cotes, d'acord amb el plànol topogràfic de referència del present PMUt:

- B+2. CMC = 293,10m
- B+3. CMC = 296,30m
- B+4. CMC = 299,50m

Amb caràcter particular, la delimitació i aplicació de la CMC s'ajustarà a les situacions bàsiques A i B fixades al punt anterior i als plànols normatius 08a i 08b d'aquest PMUt, d'acord amb el *Pla Limitador d'Obstacles* per a les maniobres *Back-Up* en la direcció 35,78<sup>0</sup> est que sigui d'aplicació en cada cas.

No s'admetrà cap element provisional ni definitiu de l'edificació ni dels processos de construcció que es puguin dur a terme, que superi l'esmentat *Pla Limitador d'Obstacles*. Idèntica limitació hauran d'observar els medis auxiliars necessaris per a la construcció de l'edifici o edificis, els quals hauran de ser objecte d'autorització específica.

- En particular, no es podran construir ni instal·lar, ni durant la fase de la construcció de les edificacions ni tampoc posteriorment, cap element addicional que superi la cota màxima de coronament de l'edificació, com ara, badalots, antenes i parallamps.



- Es tindrà en compte la presència de l'heliport i les seves servituds aèries a l'hora de triar la tipologia i l'emplaçament de les grues d'obra a utilitzar durant la construcció de l'edifici. Tampoc s'admetran els usos ni l'accessibilitat de persones que puguin ultrapassar el *Pla Limitador d'Obstacles* de manera que caldrà delimitar els espais per tal d'impedir-los.

S'abalisaran convenientment les volumetries definides, amb la finalitat de permetre identificar correctament els nous edificis, especialment durant l'operació nocturna dels helicòpters en atenció a la proximitat amb l'heliport de l'hospital. El tipus i disposició dels elements d'abalisament seguiran les recomanacions de la normativa aeronàutica.

Veure plànols normatiu 09a –“Ordenació de l'edificació. Paràmetres de la secció.

Situació A.”

09b –“Ordenació de l'edificació. Paràmetres de la secció.

Situació B.”

#### g) Plantes de l'edificació.

Serà planta soterrani tota aquella que s'ubiqui per sota de la planta baixa.

La cota de paviment de la planta baixa es fixa de forma indicativa a la cota topogràfica 282,25 d'acord amb els plànols d'ordenació i el plànol topogràfic del present Pla. Podrà modificar-se de forma justificada sense que afecti la Cota Màxima de Coronament.

Serà d'aplicació l'article 383 en allò relatiu a l'alçada lliure mínima de cada planta i a la ubicació de la planta baixa.

Veure plànols normatius 08a/b – “Ordenació de l'edificació. Paràmetres de la planta.”

09a/b – “Ordenació de l'edificació. Paràmetres de la secció.”

#### h) Cobertes.

1. La coberta de la o les edificacions serà plana i no superarà la Cota Màxima de Coronament (CMC) definida a l'apartat 3f i indicada als plànols d'ordenació.

2. Usos i construccions per damunt de la CMC.

Per damunt de la CMC només s'admeten els següents usos i construccions :

- L'ús de terrassa o solàrium, excepte al cos central de B+4 al qual resta prohibit,
- Les baranes, que s'hauran de recular un mínim de 3m del pla de façana a tot el perímetre.
- Els elements tècnics, els quals només s'acceptaran agrupats i confinats en volums tancats, ubicats a la zona d'alçada màxima B+4. La forma, disposició i acabats exteriors d'aquests volums s'hauran de correspondre compositivament amb el conjunt de l'edificació.
- Els captadors d'energia solar, els quals s'hauran d'integrar a les cobertes de l'edificació.

En tot cas aquestes construccions i/o elements s'adaptaran a les condicions estètiques que siguin fixades de manera particular per aquesta normativa o de forma genèrica per qualsevol altre norma a l'efecte.

En cap cas aquestes construccions i/o elements, ni els usos, ni l'accessibilitat de les persones ultrapassaran el *Pla Limitador d'Obstacles* definit a efectes d'operativa de l'heliport de l'hospital de Sant Joan de Déu, d'acord amb els plànols A.07 i A.08 per a la situació A i d'acord amb els plànols A.09 i A.10 per a la situació B un cop autoritzada. A aquest efecte caldrà delimitar els espais per a impedir aquells usos i accessibilitat.

S'hauran de senyalitzar en la forma reglamentàriament establerta tots els punts de la coberta i els elements disposats damunt d'ella que calgui als efectes de garantir la seguretat dels vols nocturns de l'esmentat heliport.

- i) Atès que l'heliport és operatiu des de l'any 2002, l'àmbit d'aquest PMU es troba en una zona de soroll com a conseqüència de la operativa de l'heliport i, per tant, els projectes i actuacions que desenvolupin el PMU hauran de compatibilitzar els diferents equipaments mitjançant aïllaments acústics o altres mesures que permetin que amb la operativa de l'heliport preexistent i futura no se superin els límits d'immissió acústica que estableix la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica per a zones de sensibilitat acústica alta.

#### 4. Condicions de caràcter estètic.

L'edificació o edificacions que es construeixin en desenvolupament d'aquest PMU hauran de justificar en sol·licitar les preceptives llicències d'obres la seva adequació estètica a la presència de la casa de La Culla en els següents aspectes :

- materials i colors de façana,
- materials i colors de coberta,
- elements tècnics que calgui disposar a l'exterior de les edificacions.

Resten especialment prohibits els elements tècnics dispersos o individuals i les conduccions de qualsevol mena, per l'exterior del volum construït.

#### 5. Usos admesos.

Es d'aplicació el *Quadre usos zones activitat econòmica* de l'article 395.2 respecte dels usos admesos i/o condicionats per a la zona de Serveis Comunitaris (clau 3).

Són admesos els usos següents :

- Residencial especial :
  - Albergos de joventut, residències d'estudiants, residències religioses.
  - Residències per a la gent gran, centres assistits o similars.
  - Habitatges tutelats, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de reinserció social, etc, sempre que s'inclouï l'allotjament.
- Habitatge dotacional.
- Hotel·ler.
- Apartament turístic.
- Comercial petit. (Com a ús complementari).
- Oficines i serveis.
- Restauració.
- Serveis funeraris.
- Aparcament. (Com a ús complementari sense limitació de superfície).
- Educatiu.
- Esportiu.
- Sanitari i assistencial.
- Cultural i associatiu.
- Religios.

#### 6. Previsió d'aparcament.

En general seran d'aplicació les previsions establertes a l'article 400 del POUM.

Als efectes del present article, l'ús residencial especial s'assimilarà a l'ús hotel·ler, categoria "*Resta d'establiments*", amb una previsió mínima obligatòria d'1 plaça per cada 5 habitacions.

La previsió total serà la suma del que correspongui als diferents usos, d'entre els admesos, que es puguin donar simultàniament a la parcel·la i o l'edifici.

#### **Article 10. Condicions de gestió i execució.**

Es defineix un únic Polígon d'Actuació Urbanística (PAU) als efectes de desenvolupar la gestió urbanística del present PMU, amb les següents característiques i condicions:

##### 1. Característiques del PAU.

Superfície 6.049,15 m<sup>2</sup>.

Delimitació de l'àmbit segons plànol normatiu "*07a/b— Ordenació del sòl. Q. Urbanístiques*".

Propietat Paletas 2000, S.L. (100%).

Edificabilitat 6.179,16 m<sup>2</sup>/st.

Cessions obligatòries Vialitat bàsica (clau A.1) 2.054,17m<sup>2</sup> (urbanitzat).

Pas vianants (clau a2) 306,39 m<sup>2</sup> (urbanitzat).

Equipaments (clau E.3a) 907,97 m<sup>2</sup>

Altres cessions Regularització de la resta de finca inicial actualment destinada a vialitat pública.

##### 2. Sistema d'actuació.

Reparcel·lació en la modalitat de compensació, mitjançant la redacció del Projecte de parcel·lació de propietari únic.



3. Obres d'urbanització.

Les obres d'urbanització a incloure al projecte d'urbanització són les definides a l'apartat 7.3 de la Memòria i als plànols normatius 10, 11a, 11b i 11c.

Així mateix serà d'obligat compliment allò previst a la fitxa del POUM pel present PMU :

*“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 que s'hi localitza, 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. El desenvolupament de l'àmbit no ha de preveure la urbanització dels espais lliures que només s'hi Inclouen per assegurar la seva titularitat pública.”*

4. Etapes d'execució.

S'estableix una única etapa de quatre anys per a la urbanització i l'edificació a partir de l'executivitat del PMU.

Els projectes de reparcel·lació i d'urbanització es redactaran en un termini màxim d'un any des de l'executivitat del POUM.

Les obres d'urbanització s'iniciaran en un termini màxim de sis mesos a partir de l'executivitat dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació.

Les obres d'edificació podran realitzar-se de forma simultània a les d'urbanització d'acord amb el que estableix el TRLUC i hauran d'haver-se acabat dins del quadrienni o tres anys després d'haver obtingut la llicència d'obres com a màxim.

En cas que les circumstàncies econòmiques generals no permetessin l'execució de la implantació dotacional prevista, es podrà prorrogar automàticament el termini d'execució.

5. Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

La cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, prevista per l'art.43 del TRLUC per tractar-se d'un sòl urbà no consolidat, serà substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic.

Aquest haurà de ser abonat en el termini màxim d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació i serà condició necessària per a que es pugui procedir a la seva publicació.

L'import de l'equivalent econòmic al 10% de l'aprofitament urbanístic s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic del sòl.

**Article 11. Atorgament de llicències d'edificació**

La llicència d'edificació ajustada a la Situació B només es podrà sol·licitar quan es disposi de l'autorització del nou establiment de l'heliport, l'autorització de posada en funcionament de la infraestructura heliportuària i de la nova operativa de vol que, finalment, ha de possibilitar la compatibilitat del desenvolupament urbanístic del PMU La Culla amb les modificacions autoritzades de l'heliport.

El regidor delegat d'Urbanisme i Mobilitat,

Signat electrònicament  
per: DAVID AARON  
LOPEZ MARTI  
Data: 26/04/2021  
15:04:37  
Raó: Signatura  
Lloc: Manresa