

## SERVEIS DEL TERRITORI

Secció de Planejament i Paisatge  
PLA.PES/2022/01

### 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 22 de setembre de 2022 va adoptar, d'entre d'altres, l'acord següent:

**1r. Aprovar definitivament el “Pla Especial Urbanístic de definició i concreció de les condicions d'ordenació i edificació de l'estació de tractament d'aigua potable (ETAP)”**, presentat per Aigües de Manresa, SA en data 8 de setembre de 2022, de conformitat amb allò que disposa l'article 81 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovada pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

**2n. Publicar** el present acord i l'articulat de les normes del Pla Especial Urbanístic 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. 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.

**4t. Notificar** els presents acords a Aigües de Manresa, SA.”

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 Especial*

### Normativa

#### 1. DISPOSICIONS GENERALS

##### **Article 1. Objecte i marc legal**

1. Les normes present són part integrant del planejament general vigent, que resta formalitzat pel Text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Manresa el 21 de setembre de 2017 i del qual se'n va donar conformitat per resolució del Director General d'Ordenació d'Urbanisme i Territori el 26 de setembre de 2017 i ha estat publicat al DOGC el 26 d'octubre de 2017.

2. L'àmbit territorial d'aquest Pla Especial, és el format pel sòls delimitat en el plànol d'ordenació O.01 d'aquest Pla Especial que es corresponen amb el recinte de la planta de tractament i distribució d'Aigües de Manresa S.A.

3. Aquest Pla Especial s'empara en la normativa urbanística vigent, en concret: les determinacions de la Llei 3/2012, de modificació del Text refós de la llei d'urbanisme aprovat pel decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost i del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'urbanisme)

4. En tot allò que no estigui previst en aquest Pla Especial seran d'aplicació supletòria el Planejament vigent, la Normativa urbanística del PGOU i altres normatives vigents sobre infraestructures i serveis.

### **Article 2. Contingut**

D'acord amb l'article 14.5. "*Plans especials urbanístics de desenvolupament*" de les Normes urbanístiques del POUM, el contingut d'aquest Pla Especial, dóna compliment a allò previst per l'article 92 i següents del Reglament de Planejament.

1. MEMÒRIA
2. NORMES URBANÍSTIQUES
3. PLA D'ETAPES I ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER
4. PLÀNOLS (\*)
5. ANNEXES

(\*) En relació a la documentació gràfica, els plànols s'han diferenciat en tres grups:

- Plànols d'Informació: identificats amb I + numeració correlativa.
- Plànols d'Informació Complementària: identificats amb IC + numeració correlativa.
- Plànols d'Ordenació: identificats amb O + numeració correlativa.

### **Article 3. Obligatorietat**

Les determinacions d'aquest Pla Especial obliguen per igual a l'administració i als particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques o privades, provisionals o definitives, han de subjectar-se al mateix.

### **Article 4. Interpretació**

Aquestes normes s'interpreten segons allò previst en l'article 10 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

### **Article 5. Modificació**

Les previsions d'aquest Pla Especial podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons el que preveu la legislació vigent.

## **2. REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS D'ABASTAMENT D'AIGUA**

### **Article 6. Definició**

Comprèn el sistema d'infraestructures de serveis tècnics destinat a l'abastament, tractament i distribució d'aigua potable, i també del sanejament i depuració de les aigües residuals, en definitiva tot el tractament del cicle integral de l'aigua, identificat amb la clau **C1a**

### **Article 7. Unitats d'Edificació**

#### **a. UE1 – Unitat d'Edificació - Infraestructures i tractament**

Inclou les edificacions destinades als usos directament vinculats amb la instal·lació o servei tècnic de d'abastament, tractament i distribució d'aigua potable.

#### **b. UE2 – Unitat d'Edificació - Serveis generals, tècnics i administratius**

Inclou les edificacions destinades a usos de serveis generals, tècnics i administratius vinculats a la planta d'abastament, tractament i distribució d'aigua potable.

#### **Article 8. Regulació de l'ordenació**

Aquest sistema s'ordenarà segons el tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la, que correspon a les edificacions aïllades amb condicions de situació respecte als límits de parcel·la i amb ordenacions volumètriques definides o flexibles.

#### **Article 9. Edificabilitat**

S'estableix com a coeficient d'edificabilitat màxima del pla especial, per a tot el Sistema C1, **el coeficient de 0,55 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl**, del que en resulta un sostre màxim de 10.267 m<sup>2</sup>st. El coeficient màxim d'edificabilitat, juntament amb els perfils reguladors són els paràmetres urbanístics que determinen la superfície de sostre i numero de plantes de l'edificació actual i de les edificacions previstes i futures.

#### **Article 10. Ocupació**

S'estableix com a ocupació màxima del pla especial, per a tot el Sistema C1, **el percentatge del 50%** de l'àmbit del PE, del que en resulta una ocupació màxima de 9334 m<sup>2</sup> de superfície ocupada. Aquest paràmetre comprèn la superfície d'ocupació de l'edificació en la seva condició actual, més l'ocupació de les noves edificacions previstes i futures, incloent la projecció dels elements en voladís com ara la previsió de les passeres de connexió amb l'edifici de Sanmartí.

#### **Article 11. Condicions d'ús**

S'admeten aquells usos directament vinculats amb la instal·lació o servei tècnic de d'abastament, tractament i distribució d'aigua potable, i també del sanejament i depuració de les aigües residuals, en definitiva tot el tractament del cicle integral de l'aigua, amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica aplicable i, en especial, aquella que assegurí les condicions de protecció de les instal·lacions. També són admesos aquells usos específics relacionats amb l'ús global de la planta, necessaris per al desenvolupament de les diverses activitats que comporta la implementació i funcionament dels serveis tècnics i infraestructures d'abastament d'aigua potable i també del sanejament i depuració de les aigües residuals. Entre altres es preveuen els usos complementaris d'oficines i serveis, laboratori, magatzem, centres de control, aparcament, etc...)

Pel que fa a l'aparcament, caldrà justificar el compliment de la reserva de places d'aparcament previstes dins l'àmbit, en el desenvolupament dels posteriors projectes d'edificació i urbanització.

#### **Article 12. Condicions d'ordenació i d'edificació aplicables a la Unitat d'Edificació UE1-Infraestructures i tractament.**

##### **a) Adaptació topogràfica**

Plataformes d'anivellament: s'han diferenciat dues plataformes d'anivellament indicades en el plànol d'ordenació *O.03 ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA. PERFILS REGULADORS* com a referència per a determinar la posició de la planta baixa, el perfil regulador (alçada reguladora màxima) i el còmput del màxim sostre edificable.

##### **b) Edificabilitat**

- Pel que fa a l'edificabilitat, en cada nova implantació d'edificació caldrà justificar que s'ajusta a l'edificabilitat màxima establerta en el PE pel conjunt de les dues unitats d'edificació previstes.

##### **c) Ocupació**

- Respecte a la regulació de l'ocupació, per cada nova implantació d'edificació caldrà justificar que s'ajusta al paràmetre d'ocupació màxima establerta en el PE pel conjunt de les dues unitats d'edificació previstes.

- Separació a llindars: La separació mínima a llindars s'estableixen de 5 m respecte a l'alineació de vial enfront al carrer Concòrdia i de 3m a la resta de llindars, que queda reflectida en els plànols d'ordenació.  
A excepció del llindar amb l'edifici dels filtres existents, de manera que un cop s'hagi enderrocat la primera crugia, la distància respecte a l'alineació del carrer Concòrdia serà lleugerament menor a 5m.
- En la plataforma de nivell 3, s'estableix una franja de sòl no edificable (sòl lliure), de 5m d'amplada, mesurats a partir del límit entre les plataformes d'anivellament 1 i 3.
- Tanques: Es permet el manteniment de la tanca existent. En cas de substitució, l'altura màxima serà de 2 metres, dels quals 0,40cm podran ésser d'obra massissa i la resta amb entramat metàl·lic. En qualsevol cas, la tanca en tot el front del carrer Concòrdia serà uniforme, i el seu grau de transparència o opacitat es justificarà en funció dels requeriments de seguretat i privacitat del recinte. La tanca enfront al camí de Can Font, contigu al recorregut de la sèquia, tindrà una altura màxima de 2 m d'alçada, d'estructura lleugera, amb un grau de transparència suficient per tal d'integrar el recinte de la planta en el seu entorn natural i alhora complir amb les exigències de seguretat i privacitat que requereix aquesta instal·lació.

**d) Sòl lliure**

- Espai lliure d'edificació (J)  
Es mantindrà un 30% de la superfície total no pavimentada i es respectarà l'arbrat i la vegetació dels talussos existents, fent especial èmfasi en la plantació enfront al límit de la plataforma superior (nivell 3), atesa la seva vocació d'alçat vegetal com a element d'integració entre ambdós paisatges, urbà i natural del seu entorn.
- Espai ocupable en planta soterrani (SJ)  
Es preveu l'àmbit d'ocupació del subsòl en planta soterrani en un percentatge màxim del 20%.  
S'admet l'ús d'aparcament en planta soterrani dins el sòl lliure qualificat de SJ.

**e) Alçada reguladora màxima**

- Està determinada pel perfil regulador: Correspon al definit en el plànol d'ordenació, *O.02 ORDENACIÓ EDIFICACIÓ i O.03 ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA. PERFILS REGULADORS*
- Excepcionalment podran sobrepassar l'alçada reguladora màxima aquelles estructures en què es justifiqui que, per raons d'indole tècnica, necessitin situar els elements tècnics per sobre el límit del perfil regulador.

**f) Nombre màxim de plantes**

- Ateses les especificitats i singularitats d'aquestes edificacions, no s'estableix un nombre màxim de plantes, de forma que l'alçada de les edificacions no podrà sobrepassar el perfil regulador, i el seu desenvolupament en planta haurà de complir els resultats d'aplicar els paràmetres reguladors d'edificabilitat i ocupació màxima.

**g) Altres condicions**

- S'admeten els treballs diversos de manteniment i les obres de rehabilitació de les edificacions i instal·lacions existents per tal renovar les construccions i també per millorar la imatge arquitectònica del conjunt de la planta.

**Article 13. Condicions d'ordenació i d'edificació aplicables a la Unitat d'Edificació UE2 - Serveis generals, tècnics i administratius.**

**a) Adaptació topogràfica**

- Plataformes d'anivellament: hi ha una sola plataforma d'anivellament, indicada en el plànol d'ordenació *O.03 ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA.- PERFILS*

*REGULADORS*, com a referència per a determinar la posició de la planta baixa, el perfil regulador (alçada reguladora màxima) i el còmput del sostre edificable.

**b) Edificabilitat**

- Pel que fa a l'edificabilitat, en cada nova implantació d'edificació caldrà justificar que s'ajusta a l'edificabilitat màxima establerta en el PE pel conjunt de les dues unitats d'edificació previstes.

**c) Ocupació**

- Respecte a la regulació de l'ocupació, per cada nova implantació d'edificació caldrà justificar que s'ajusta al paràmetre d'ocupació màxima establerta en el PE pel conjunt de les dues unitats d'edificació previstes.
- La projecció dels elements en voladís, com ara la previsió de les passeres de connexió amb l'edifici de Sanmartí, es computaran per al càlcul d'ocupació màxima.
- Separació a llindars: La separació mínima a llindars s'estableixen 8m enfront al carrer Concòrdia i camí d'accés al parc de Can Font, i de 3m a la resta de llindars, que queda reflectida en els plànols d'ordenació.
- Separacions mínimes entre unitats d'edificacions: 8 metres

**d) Sòl lliure**

- En cas que els volums edificables prevegin espais lliures, aquests se situaran de manera que mantinguin una continuïtat amb l'espai públic que formalitza la trama urbana on l'ordenació s'insereix.
- Espai lliure d'edificació (J)  
Es mantindrà un 10% de la superfície total no pavimentada.
- Espai ocupable en planta soterrani (SJ)  
El sòl lliure ocupat en planta soterrani no excedirà del 80% del total.  
S'admet l'ús d'aparcament en planta soterrani dins el sòl lliure qualificat de SJ.

**e) Alçada reguladora màxima**

- Està determinada pel perfil regulador: Correspon al definit en els plànols d'ordenació *0.02 ORDENACIÓ EDIFICACIÓ I 0.03 ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA.- PERFILS REGULADORS*
- L'alçada màxima de l'edificació tan sols podrà ser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions, amb les condicions següents:
  - a. L'ocupació màxima en planta d'aquests elements serà del quinze per cent (15%) de la superfície total de la UE2.
  - b. L'alçada màxima dels elements que sobrepassen l'altura reguladora estarà limitada per un pla inclinat 45°. El seu punt d'arrencada es definirà per la línia horitzontal de l'alçada reguladora màxima en el pla de façana de l'edificació. S'exceptuen d'aquesta condició aquells elements que per raons d'índole tècnic necessitin sobrepassar el pla regulador. (elements de evacuació de fums, elements de telecomunicacions,..)

**f) Nombre màxim de plantes**

- Ateses les especificitats i singularitats d'aquestes edificacions, no s'estableix un nombre màxim de plantes, de forma que l'alçada de les edificacions no podrà sobrepassar el perfil regulador, i el seu desenvolupament en planta haurà de complir els resultats d'aplicar els paràmetres reguladors d'edificabilitat i ocupació màxima.

**g) Altres condicions**

- S'admeten els treballs diversos de manteniment i les obres de rehabilitació de les edificacions i instal·lacions existents per tal renovar les construccions i també per millorar la imatge arquitectònica del conjunt de la planta.
- S'admet la construcció d'unes passeres ponts elevades, de connexió amb l'edifici Sanmartí, la construcció i disseny de les quals tindrà cura de la seva integració en

el conjunt de la planta potabilitzadora i especialment amb els elements catalogats de cal Sanmartí, de forma que les intervencions siguin les mínimes imprescindibles per a la implantació i ús de les passeres previstes. En el plànol d'ordenació O.2, s'ha determinat el perfil regulador en planta de la passera enfront a l'edifici de telecontrol atès que ambdós edificis són existents. En les noves edificacions, les passeres hauran de justificar la seva formalització i integració en pro de la preservació dels valors patrimonials.

- Es preveu la construcció provisional de la carpa magatzem (actualment fora de l'àmbit) en la zona de l'aparcament, i un mòdul de menjador/oficines, a l'espai del darrera de l'edifici Sanmartí, en situació provisional mentre no es procedeixi a la construcció del nou edifici de serveis. Aquests elements hauran de ser desmuntables, procurant minimitzar en el possible es seu impacte transitori.

#### **Article 14. Tanca**

- Es permet el manteniment de la tanca existent. En cas de substitució, l'altura màxima serà de 2 metres, dels quals 0,40cm podran ésser d'obra massissa i la resta amb entramat metàl·lic. En qualsevol cas, la tanca en tot el front del carrer Concòrdia serà uniforme, i el seu grau de transparència o opacitat es justificarà en funció dels requeriments de seguretat i privacitat del recinte. La tanca enfront al camí de Can Font, contigu al recorregut de la sèquia, tindrà una altura màxima de 2 m d'alçada, d'estructura lleugera, amb un grau de transparència suficient per tal d'integrar el recinte de la planta en el seu entorn natural i alhora complir amb les exigències de seguretat i privacitat que requereix aquesta instal·lació.

### **3. REGULACIÓ DE LES CONDICIONS DE PROTECCIÓ I INTEGRACIÓ**

#### **Article 15. Condicions d'integració.**

La disposició de l'edificació garantirà una bona adequació i integració en el context urbà, així com també en el paisatge natural de l'entorn.

Per tant, per a la formalització i definició del tractament exterior de les noves edificacions, inclosa la tanca del recinte, s'haurà de justificar la proposta, seleccionant la millor alternativa possible que preservi i fomenti els valors patrimonials dels bens protegits d'acord amb les determinacions que recull el següent article.

Pel que fa al tractament exterior de les noves edificacions, la coberta es considera un element de valor en relació a la seva integració paisatgística (vistes des del camí de Can Font) i també respecte a preservar els valor dels edificis patrimonials inclosos en el Pla Especial urbanístic de protecció del patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic i paisatgístic de Manresa (PES 0804 PROTECCIÓ PATRIMONI). Per tant, als efectes d'una millor integració, caldrà justificar el tractament de la coberta, com una cinquena façana, al ser visible des del camí de Can Font. Concretament, i per a les noves edificacions previstes dins la Unitat d'Edificació UE2 - *Serveis generals, tècnics i administratius*-, la coberta serà plana i enjardinada. No obstant això, es permet un altra tractament sempre i quan estigui convenientment justificat en pro de millorar-ne les seves aptituds en quan a la integració al paisatge i a preservar els valors patrimonials de l'edifici Sanmartí.

Tanmateix, respecte a l'arbrat i vegetació, s'han identificat les zones interiors en les que caldrà preservar les zones d'arbrat existent i complementar-les amb la plantació de nou arbrat i/o vegetació idònia i autòctona, per tal de afavorir la integració de les edificacions en el paisatge natural de l'entorn.

(En el plànol I-13 *Tractament dels espais interiors*, s'han indicat les zones d'arbrat i vegetació a preservar i complementar.)

#### **Article 16. Béns protegits**

El pla especial urbanístic de protecció del patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, geològic i paisatgístic de Manresa, ha incorporat en el catàleg l'edifici cal

Sanmartí, anomenat “Fàbrica de les Puntes” per ser un exemple de fàbrica hidràulica accionada per un ramal de la sèquia de Manresa. Pel que fa a la regulació de les intervencions, s’han de conservar i mantenir els tractaments originals de les façanes (es pot recuperar l’arrebossat) i la coberta. Respecte a les obertures es permet l’adequació dels tancaments. Es permet la modificació de la distribució interior respectant al màxim l’estructura original.

Pel que fa a la construcció de les passarel·les elevades, caldrà justificar que la proposta formal i constructiva té en consideració els elements catalogats de manera que el resultat final s’integri en el conjunt i composició de l’edifici Sanmartí. En l’Annex V s’exposa el model tipus de la passarel·la prevista, amb una composició modular i d’estructura metàl·lica lleugera, que recorda les passarel·les de les edificacions industrials de mitjans del segle XIX.

Pel que fa a preservar els elements catalogats de l’edifici Sanmartí, s’han projectat en detall els extrems de la passarel·la, en els punts de recolzament, mitjançant uns elements d’unió que formalment desvinculen la passarel·la de la façana i posen en valor la construcció de pedra vista i la seva composició.

En quan a l’espai exterior es permet la seva modificació i adequació atenent a requeriments funcionals i de millor integració en el seu doble context, de zona urbana i entorn natural. Tanmateix es defineix l’entorn de protecció de forma que la urbanització al voltant de l’edifici no en malmeti la visió de les façanes.

Pel que fa a l’ús d’aparcament en superfície de l’espai exterior enfront a l’edifici Sanmartí, s’ha valorat la seva idoneïtat respecte a preservar els seus valors patrimonials. Així doncs es considera que l’aparcament és compatible i coherent amb l’ús que té aquest edifici actualment.

Per altra banda, respecte als dipòsits nous s’ha catalogat el dipòsit situat al cantó de ponent per la seva importància històrica i artística com a referent de la tipologia dels antics dipòsits de l’aigua. Pel que fa a la regulació de les intervencions ens remetem a les prescripcions del PEU i a la seva normativa específica. Tanmateix només es podrà intervenir en la rehabilitació o millora de les façanes i la conservació de les obertures, permetent la modificació del seu interior. Respecte a l’exterior, es preveu l’entorn de protecció amb el manteniment i millora del seu entorn urbà.

Així mateix, el PEU de Protecció d’arbres i arbredes d’Interès municipal a inclòs en el catàleg de d’elements botànics d’interès la Morera de la potabilitzadora (EBIM-046) i l’Alzina (EBIM-047) ambdues situades en el camí de la sèquia, just enfront a la tanca del recinte de la planta potabilitzadora. Les intervencions previstes en aquest PEU hauran de subjectar-se a la normativa específica donant compliment a les mesures de protecció corresponents.

Amb caràcter general, es constata que totes les intervencions situades dins l’entorn de protecció hauran de donar compliment de l’article 36 del Pla especial de protecció, de la normativa relativa als entorns de protecció.

#### **4. DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES**

##### **Article 17. Condició obligatòria per a l’edificació**

###### Urbanització àmbit voreres carrer Concòrdia

S’estableix com a condició obligatòria per poder atorgar la llicència d’obres, la urbanització del tram de la vorera enfront al carrer Concòrdia, que confronta amb el recinte de la planta de tractament i que incorpora la construcció dels guals d’accés a cadascuna de les entrades previstes. (s’exclou l’àmbit del carrer situat dins el recinte de la planta potabilitzadora)

Per a cada Unitat d’Edificació s’ha determinat el tram de la vorera a urbanitzar:

- La UE-1 està subjecte a la condició específica d’urbanitzar el tram de la vorera enfront al carrer Concòrdia fins al carrer Bernat de Sallent.

- La UE-2 està subjecte a la condició específica d'urbanitzar el tram de la vorera enfront al carrer Concòrdia, entre el carrer Bernat de Sallent i el carrer Pere Vilella, (enfront al PMUt023) i fins a l'accés actual del camí al parc de Can Font.

El regidor delegat d'Urbanisme i Mobilitat,

Signat electrònicament  
per: DAVID AARON  
LOPEZ MARTI  
Data: 07/10/2022  
10:12:37  
Raó: Signatura  
Lloc: Manresa