

SERVEIS DEL TERRITORI

Secció de Planejament i Paisatge
PLA.PMU 2020/02

ANUNCI

Carles Garcia Estany, 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 18 de maig de 2023 va adoptar, d'entre d'altres, l'acord següent:

1r. Aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana *PMUt 010 Dama-*, presentat per la JUNTA DE COMPENSACIO DEL PLA ESPECIAL LA DAMA en data 8 de maig de 2023, 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, consistent en ajustos i precisions en la normativa i plànols, essent el més destacable la supressió d'aquells usos no adequats (art. 17 de la normativa), la supressió de la previsió d'aprofitament privat en la planta subsòl en el sistema d'espais lliures i ajust de l'ordenació de la darrera planta de la UE 2.

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. 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.

4rt. Notificar els presents acords a la promotora del document”.

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

Capítol primer. Disposicions generals

Article 1. Objecte i àmbit territorial d'aplicació del Pla de Millora Urbana PMUt010 Dama.

Constitueix l'objecte del present Pla de millora urbana el desenvolupament de les previsions del POUM, aprovat definitivament en data 20 de juliol de 2017 al Ple de l'Ajuntament de Manresa, dins de l'àmbit definit al POUM com a PMUt 010 "Dama". La present normativa és d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla de Millora Urbana (PMU), d'acord amb la delimitació fixada als plànols d'informació i de la proposta d'ordenació del present document.

Article 2. Marc legal

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

Article 3. Interpretació de la normativa

Les determinacions de la present normativa s'interpretaran en el seu conjunt i atenent a la seva intencionalitat, d'acord amb els objectius i finalitats que s'indiquen a la memòria del PMU i al POUM aprovat definitivament.

En el supòsit de dubte, imprecisió o contradicció entre els diferents documents que constitueixen el present Pla de millora urbana, tindran preferència les determinacions incloses en els documents normatius o vinculants sobre aquelles determinacions incloses en els documents informatius.

En cas de contradicció entre documents de la mateixa categoria, tindran preferència aquelles determinacions que tinguin a veure amb espais públics, d'interès públic més ampli i/o amb un índex menor d'aprofitament.

En cas de contradicció entre plànols d'igual caràcter, tindran preferència les determinacions incloses en els documents amb el divisor de l'escala gràfica més petit.

Article 4. Contingut i caràcter

El present Pla de millora urbana està compostat pels següents documents:

- A. Memòria
- B. Taules de dades
- C. Normativa
- D. Estudi econòmic i financer
- E. Pla d'etapes
- F. Informe de sostenibilitat econòmica
- G. Documentació fotogràfica
- H. Documentació Gràfica (plànols)
 - 01. Situació i àmbit
 - 02. Ortofotomapa
 - 03. Planejament vigent
 - 04. Estat actual. Aixecament topogràfic
 - 05. Estat actual. Estructura de la propietat
 - 06. Estat actual. Usos del sòl, del subsòl i de l'edificació
 - 07. Estat actual. Alçades de l'edificació
 - 08. Estat actual. Estat de l'edificació
 - 09. Estat actual. Xarxes de servei. Hidrologia i clavegueram
 - 10. Estat actual. Xarxes de servei. Electricitat
 - 11. Estat actual. Xarxes de servei. Telecomunicacions
 - 12. Estat actual. Xarxes de servei. Aigua
 - 13. Estat actual. Xarxes de servei. Gas
 - 14. Estat actual. Enllumenat públic i semàfors
 - 15. Proposta d'ordenació. Esquema de solució
 - 16. Proposta d'ordenació. Zonificació i divisió poligonal
 - 17. Proposta d'ordenació. Nivells d'ordenació
 - 18. Proposta d'ordenació. Definició espai públic
 - 19. Proposta d'ordenació. Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals
 - 20. Proposta d'urbanització. Esquema de les xarxes de servei i actuacions previstes dins i fora d'àmbit.

- 21. Proposta d'urbanització. Actuacions dins i fora d'àmbit
 - 22. Annex 1. Assolellament
 - 23. Annex 2. Imatge general de la proposta
- I. Memòria Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- J. Plànols Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- K. Annexos

Els plànols de proposta, la normativa i el pla d'etapes inclosos a la proposta tenen caràcter normatiu i vinculant.

La memòria, els plànols d'informació i estat actual, així com els inclosos als annexos i l'estudi econòmic i financer tenen caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla de millora urbana.

Article 5. Modificacions del Pla de millora urbana (PMU)

Les modificacions del Pla de millora urbana estaran subjectes a les mateixes disposicions que la seva formulació.

No seran supòsit de modificació les precisions d'alineacions i rasants, sempre que no comportin augments o disminucions en més o menys un cinc per cent (5%) de la seva superfície en relació a la que consti delimitada en els plànols d'ordenació del planejament vigent.

Capítol segon. Règim urbanístic del sòl

Article 6. Qualificació del sòl.

El sòl comprés en l'àmbit del PMUt 010 "Dama" es qualifica en zones i sistemes.

Article 7. Zones

A la fitxa del POUM del PMUt 010 "Dama" es delimita una zona residencial: Zona d'ordenació de volums (clau 1.5).

Es defineix una subzona corresponent a la Zona d'ordenació de volums destinat en part a habitatge de protecció (subclau 1.5d.pe) per a les UE1 i UE2.

Es defineix una subzona corresponent a la Zona d'ordenació de volums (subclau 1.5d) per a la UE3.

Article 8. Sistemes

Es delimiten els sistemes següents:

- Sistema de comunicació
 - Sistema viari (clau A.1)
 - Recorreguts per a vianants (clau a.2)
- Sistema d'espais lliures
 - Places i jardins urbans (clau D3)

Capítol tercer. Regulació de les zones residencials

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE CARACTER GENERAL DE LES ZONES RESIDENCIALS D'ORDENACIÓ DE VOLUMS (CLAU 1.5)

Article 9. Regulació general

Amb caràcter general són d'aplicació els paràmetres i regulacions aplicables a la zona d'ordenació de volums (clau 1.5) establerts pel POUM.

Article 10. Regulació de l'habitatge protegit

Es destinarà per a la construcció d'habitatge protegit el sostre corresponent al 30% del sostre total del sector que es qualifica per a l'ús residencial, del qual un 20% es destinarà a habitatges amb protecció oficial de règim general i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Per a l'edificació de l'habitatge protegit són d'aplicació els paràmetres reguladors de la subzona de la que formin part. Als plànols d'ordenació s'indica la seva regulació amb l'epígraf "pe".

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE CARACTER PARTICULAR DE LA SUBZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS (CLAU 1.5d)

Article 11. Edificabilitat

Unitats mínimes d'edificació. Degut a la previsió d'un local comercial continu a la illa delimitada entre la Plaça infants i el Carrer Dama l'edificació sobre rasant en aquesta zona d'ordenació en volums especials (clau 1.5d.pe) queda delimitada en dues unitats mínimes d'edificació que s'hauran d'executar de forma conjunta (per fases d'obra) i que consten gràficament en els plànols d'ordenació com a UE1 i UE2. L'ordenació preveu també una unitat mínima d'edificació aïllada UE3, a l'àmbit entre el carrer Dama i la nova plaça prevista davant de l'edifici Segre.

Edificabilitat. El sostre màxim edificable en aquesta zona és de 3.037,46 m², que correspon al sumatori de l'edificabilitat màxima establerta per cada unitat d'edificació segons la taula següent:

unitat mínima d'edificació	clau	sostre residencial	sostre residencial hpo mínim. (m ²)	altres usos (m ²)	règim habitatge	nombre màx. d'habitatges
P1 UE1	1.5d.pe	118,45	-	-	lliure	1
P2 UE1	1.5dpe	118,45	-	-	lliure	1
P3 UE1	1.5d.pe	118,45	-	-	lliure	1
ÀTIC UE1	1.5d.pe	35,75	-	-		
		391,10				
P1 UE2	1.5d.pe	-	33,51	-	hpo	2
P2 UE2	1.5d.pe	-	192,75	-	hpo	2
P3 UE2	1.5d.pe	-	192,75	-	hpo	2
ÀTIC UE2	1.5d.pe	-	106,75	-		
			525,76	1017,36		
P1 UE3	1.5d	233,25	-	-	lliure	2
P2 UE3	1.5d	233,25	-	-	lliure	2
P3 UE3	1.5d	208,50	-	-	lliure	2
P4 UE3	1.5d	127,00	-	-	lliure	2
ÀTIC UE3	1.5d	32,80	-	-	lliure	2
		834,80		268,43		
TOTAL ÀMBIT DE PLANEJAMENT		1.225,90	525,76			19
			1.751,66	1.285,79	total	3.037,45

Si el projecte edificatori ho requereix, i sempre que no es modifiquin els valors globals per tipologies d'usos, aquestes edificabilitats assignades a les unitats edificatòries UE1 i UE2 podran ser objecte d'un ajust raonable, prèvia justificació en la sol·licitud de la llicència d'obres. El sostre residencial lliure té la consideració de màxim, no exclouent d'altres usos.

Article 12. Condicions de l'ordenació

Les condicions establertes en aquesta secció seran d'aplicació directa.

En el projecte de reparcel·lació voluntària s'hauran d'establir les servituds de pas públic en planta baixa que queden grafiades a nivell indicatiu en els plànols núm. 16 "Proposta d'ordenació. Zonificació i divisió poligonal" i núm. 18 "Proposta d'ordenació. Definició espai públic". Aquestes servituds de pas públic afecten els trams de sòl privat que queden entre l'alineació de l'edificació en planta baixa i l'espai públic o entre alineacions de planta baixa en les quals és permès el pas públic. En aquests trams és permesa l'edificació en el subsòl, però no estarà permesa cap tipus d'edificació en planta baixa.

Article 13. Condicions de la parcel·la

Superfície mínima. En aquesta zona s'estableix una parcel·la mínima de 275 m².

Article 14. Condicions de l'edificació

Ocupació màxima de parcel·la. L'ocupació màxima de parcel·la en superfície queda fixada als plànols d'ordenació núm. 17.1 a 17.7 (Proposta d'ordenació. Plantes nivells A a G). Com a mínim un 32% de l'àmbit del PMU serà de titularitat pública.

Perímetre regulador. Als plànols núm. 17.1 a 17.7 (Proposta d'ordenació. Plantes nivells A a G) es fixen els perímetres reguladors màxims i alineacions obligatòries de tots els cossos de les diferents edificacions. Els perímetres reguladors màxims estableixen el límit màxim on es pot recolzar el pla de façana i els perímetres reguladors obligatoris estableixen el pla de recolzament obligatori de la façana.

Cossos sortints. Es regulen en funció de les dues situacions urbanes existents.

1. Al tractar-se d'una situació urbana consolidada, en el front del carrer del Carme i la plaça Infants (UE1), es mantindrà la regulació segons zona de casc antic. Tan sols es permeten els cossos sortints oberts amb vol no superior a quaranta centímetres (40 cm). La longitud dels cossos sortints no serà superior a un metre cinquanta centímetres (1,50 metres).
2. Al tractar-se d'una situació urbana singular, a les façanes del carrer de la Dama i de la plaça pública prevista (UE2 i UE 3) es mantindrà la regulació segons la zona de casc antic, però amb la opció d'adoptar una ordenació alternativa.

En el front del carrer de la Dama i de la plaça pública prevista s'admetrà una regulació alternativa a la regulació de casc antic, en relació amb els límits dels perímetres reguladors màxims que queden grafiats en els plànols núm. 17.1 a 17.7 (Proposta d'ordenació. Plantes nivells A a G). En aquesta regulació alternativa l'alçada mínima d'aquests cossos sortints respecte la rasant de l'espai públic i dels espais lliures privats serà de 3 metres i mig (3,5 m) en qualsevol punt. Dins d'aquest perímetre regulador màxim, en aquesta ordenació alternativa es permetrà una ocupació màxima de cossos sortints oberts del 50 % del total de la longitud de façana i un vol màxim d'aquests cossos oberts respecte el pla de façana de les propostes edificatòries de un metre (1,0 m).

Perfil regulador. Als plànols núm. 19.1 a 19.5 (Proposta d'ordenació. Seccions 1 a 5) es fixen els perfils reguladors màxims de l'edificació per cadascuna de les unitats edificatòries previstes.

Cota de coronament. Als plànols núm. 19.1 a 19.5 (Proposta d'ordenació. Seccions 1 a 5) es fixen les cotes màximes i les cotes obligatòries de coronament de les edificacions. Els coronaments de les façanes de les edificacions hauran de ser horitzontals, mantenint a cadascuna de les diferents alçades previstes a cada unitat edificatòria la mateixa cota de remat del pla de façana.

Nombre màxim de plantes. Al plànol núm. 16 "Proposta d'ordenació. Zonificació i divisió poligonal" i als plànols 17.1 a 17.7 (Proposta d'ordenació. Plantes nivells A a G) es fixa el nombre màxim de plantes de l'edificació per cadascuna de les unitats edificatòries previstes.

Alçada de planta baixa. Es fixa una alçada lliure mínima de 3 metres i mig (3,50 m). Es preveu la possibilitat de desdoblar la planta baixa segons el sistema d'altells a partir de les següents condicions:

1. Aquests altells formaran part de la planta baixa i no disposaran d'accés independent des de l'exterior.
2. Es separaran un mínim de tres metres (3,00 m) de totes les façanes de l'edifici.
3. L'alçada lliure mínima per sota i per sobre de l'entresolat serà de tres metres (3,00 m) i dos metres cinquanta centímetres (2,5 m) respectivament. En relació a aquestes alçades lliures mínimes, es podran modificar excepcionalment en funció de l'ús que s'estableixi, sempre que es justifiqui degudament en el projecte tècnic corresponent.
4. El sostre dels altells computarà a tots els efectes com a sostre computable.

Cota de planta baixa. La cota d'acabat del paviment de les plantes baixes donarà compliment als següents paràmetres, segons definició de l'article 383 del POUM:

1. La planta baixa dels edificis previstos al PMU és la planta relacionada directament amb l'accés principal dels edificis, situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer, espai públic o amb les rasants del terreny de la parcel·la amb les condicions i marges altimètrics regulats en cada tipus d'edificació.
2. La cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar com a màxim a 1,00 m per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat del projecte.

Alçada de les plantes pis. Es fixa una alçada lliure mínima de dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m), corresponent a la distància entre el seu paviment i la cara inferior del forjat.

Alçada de les plantes soterrani. Es fixa una alçada lliure mínima de dos metres i vint centímetres (2,20 m).

Construccions per damunt del perfil regulador. Amb caràcter general, per damunt del perfil regulador màxim només s'admeten les construccions següents:

1. La coberta de l'edifici que, en qualsevol cas, no podrà sobrepassar el perfil regulador màxim establert.
2. Els elements de separació entre terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir de un metre i vuitanta centímetres (1,80 m), mesura presa des del paviment del terrat trepitjable.
3. Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com plaques solars, filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, claraboies, antenes, caixa d'escala i accés al terrat i cambra de màquines de l'ascensor. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir del pla límit virtual traçat a 45°, l'origen del qual serà una línia horitzontal situada al pla de façana anterior i posterior a l'alçària de l'edificació. El seu volum s'haurà de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la resta de l'edifici.
4. En el cas específic de les plaques solars, si aquestes es situen a sobre de les plantes àtic s'hauran de situar planes o dins dels tres metres i cinquanta centímetres (3,5 m) d'alçària màxima d'aquesta planta, per evitar volums addicionals.
5. Excepcionalment, les construccions i elements compostius de caràcter arquitectònic. En tot cas, aquests elements s'hauran de justificar en relació a la composició de la façana i la volumetria del propi edifici i del seu entorn més immediat. La coberta d'aquestes construccions de caràcter arquitectònic podrà excedir del perfil regulador (excepte les baranes).

Condicions planta àtic. Es podrà preveure també una planta àtic que es correspondrà a la definició geomètrica dels plànols d'ordenació (no s'admet la planta àtic prevista per l'article 363.4.b de la normativa del POUM). Aquestes plantes àtic tindran la consideració de construcció admesa per damunt del perfil regulador, computaran en el càlcul del sostre edificable i es desenvoluparan segons les condicions següents:

- El conjunt d'elements de la coberta de la planta àtic, que haurà de ser plana, se situaran com a màxim a tres metres i cinquanta centímetres (3,50 m) per sobre de la cara superior de l'últim forjat i tindrà una superfície útil mínima de 50 m² quan formi habitatge independent.
- El volum d'aquestes plantes àtic haurà de respectar el perímetre regulador màxim previst als plànols d'ordenació.
- El 60% de la part no ocupada de la coberta haurà de permetre una solució amb coberta plana transitable enjardinada. La resta de coberta haurà de ser plana transitable.
- La ocupació de les xemeneies i d'altres elements tècnics de les instal·lacions computarà en el percentatge màxim d'ocupació conjunta màxima del 35% en els casos que superin l'alçària de un metre i cinquanta centímetres (1,50 m) per damunt de l'alçària reguladora.
- Haurà de disposar d'accés amb ascensor, ja sigui per estar vinculat a la planta inferior o perquè disposi directament.
- La solució amb aquesta planta àtic serà única en la totalitat de l'edificació.

Tanques. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits de parcel·la no podrà excedir l'alçada de un metre (1,00 m) amidats des de la rasant del carrer. En les servituds de pas no s'admetran tanques.

Unitats mínimes d'edificació. Es fixen tres unitats mínimes d'edificació a les que correspondrà un projecte arquitectònic específic, i que es corresponen amb les UE1, UE2 i UE3 grafades en els plànols d'ordenació.

Servituds de pas públic. Els espais en que s'estableixi als plànols d'ordenació la possibilitat d'una previsió de servitud de pas públic en planta baixa, hauran de formalitzar-se segons les següents condicions:

1. L'alçada de pas d'aquests espais previstos de pas públic queda grafada com a Gàlib mínim (Gm) en els plànols núm. 17.2 "Proposta d'ordenació. Nivell B (PB/SOT -1)" i 17.3 "Proposta d'ordenació. Nivell C (PB/P1)". En qualsevol cas es garantirà una alçada mínima de pas en aquests espais de tres metres i cinquanta centímetres (3,50 m).
2. Les rasants d'aquests espais queden grafades en els plànols de definició geomètrica núm. 19.1 a 19.5 (Proposta d'ordenació. Seccions). En qualsevol cas, aquests espais s'hauran d'urbanitzar donant continuïtat a l'espai públic que els envolta, tant a nivell de rasants com de materials d'acabat.
3. En aquests espais el projecte d'edificació haurà de justificar la capacitat portant i el dimensionat de l'estructura de la planta soterrani sota la plaça i la urbanització, per tal de garantir el pas de vehicles de manteniment i neteja de l'espai públic (sobrecàrrega d'ús a preveure 1.500 kg/m²).
4. En els àmbits assenyalats com a servituds de pas públic amb previsió d'accessibilitat de bombers i vehicles de transport de mercaderies en els plànols núm. 17.2 "Proposta d'ordenació. Nivell B (PB/SOT -1)" i 17.3 "Proposta d'ordenació. Nivell C (PB/P1)". El projecte d'edificació haurà de justificar la capacitat portant i el dimensionat de l'estructura de la planta soterrani i la urbanització, per tal de garantir tant la càrrega i descàrrega de mercaderies com el compliment de la normativa vigent en relació a l'accessibilitat de vehicles de bombers.
5. L'estructura de l'edificació en aquests espais s'haurà de formalitzar mitjançant pilars reculats com a mínim trenta centímetres (0,30 m) del pla de façana. En el projecte d'edificació caldrà justificar la coherència de la solució adoptada amb la funcionalitat de la servitud de pas públic.
6. És permesa l'edificació en planta soterrani i en les plantes pis, però no és permesa l'edificació en planta baixa.

Llicència d'edificació. Previ a la sol·licitud de llicència d'edificació caldrà presentar un informe de situació a l'Agència de Residus de Catalunya en compliment del que defineix el Real Decreto 9/2005 "por el que se establece la relación de actividades potencialmente del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados" de 14 de gener i la Llei 22/2011 "de Residuos y suelos contaminados" de 28 de juliol.

Article 15. Aparcament

El projecte d'edificació haurà de preveure les places d'aparcament de turismes, motocicletes i bicicletes necessaris en compliment de les determinacions del POUM de Manresa aprovat definitivament en data 20 de Juliol de 2017, la ordenança municipal sobre aparcaments i el Decret 344/2006 de regulació dels estudis de mobilitat generada, així com la legislació sectorial aplicable en funció de l'ús.

Article 16. Condicions complementàries de caràcter estètic

Condicions d'integració. El projecte arquitectònic es desenvoluparà mitjançant 3 unitats d'edificació (UE1, UE2 i UE3), que constituiran un conjunt arquitectònic per garantir la integració de la nova edificació en l'entorn protegit, d'acord amb la normativa del Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, geològic i paisatgístic de Manresa.

Les característiques de les edificacions, en relació a composició, materials, textures i colors en aquesta zona hauran de justificar-se a partir de la seva contribució a la correcta integració en l'ambient preexistent, especialment amb els elements arquitectònics inclosos dins del Catàleg d'elements protegits. Amb aquesta finalitat, la sol·licitud de llicència d'obres que afecti aquesta zona s'acompanyarà de la documentació necessària per justificar la seva integració a l'entorn, que constarà com a mínim d'un alçat de la intervenció prevista del projecte d'edificació en el seu context urbà amb les finques adjacents.

La regulació d'aquestes condicions de caràcter estètic s'assimilaran al que preveu l'Annex II "Condicions d'integració ambiental" del POUM (articles 430 a 445).

Article 17. Condicions d'ús

Amb caràcter general s'estableixen com a admesos els usos següents:

- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
- Residencial especial
- Hoteler
- Apartament turístic
- Comercial petit (PEC)
- Comercial mitjà i gran (MEC i GEC)
- Oficines i serveis
- Restauració
- Recreatiu
- Estacions de servei
(En modalitat de càrrega elèctrica)
- Indústria artesanal
- Gestió de residus
(Limitat al reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba, i altres similars que no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial)
- Aparcament
(Al front del carrer Dama (UE2) i la plaça infants (UE1) només s'admetrà l'ús d'aparcament relacionat amb accessos, d'acord amb els plànols d'ordenació)
- Educatiu
- Esportiu
- Sanitari assistencial
- Cultural i associatiu
- Religios
- Serveis públics
- Instal·lacions radiocomunicacions
- Instal·lacions solars

En el plànol núm. 17.2 "Proposta d'ordenació. Nivell B (PB/SOT -1)" queden definits els usos terciaris i d'aparcament com a únics admesos i en el plànol núm. 17.3 "Proposta d'ordenació. Nivell C (PB)", queden definits els usos terciaris com a únics admesos en planta baixa a nivell del nou espai públic resultant a les UE1 i UE2.

No s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa. En el fronts a carrer del nivell B no s'admet l'ús d'habitatge ni d'aparcament, excepte els accessos.

L'accés a l'aparcament residencial de les unitats d'edificació previstes serà conjunt per les unitats UE1 i UE2, amb un accés independent a l'aparcament de la UE3. En tot cas, en el moment de la sol·licitud de la llicència d'edificació, les seves característiques geomètriques, dimensions i nombre d'accessos s'adaptaran als requeriments de la ordenança municipal sobre aparcaments, el Decret 344/2006 de regulació dels estudis de mobilitat generada i la legislació sectorial aplicable en funció de l'ús.

L'ús sanitària-assistencial no comprèn els tanatoris.

L'únic ús admès a les plantes per sota de la cota de planta baixa és el d'aparcament.

L'ús comercial queda condicionat a la destinació d'un mínim del 10% del sostre comercial a magatzem, en aplicació de les determinacions establertes per l'article 6 del decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

En la subclau 1.5d i 15d.pe l'ús d'habitatge admès és el de renda lliure i de règim de protecció respectivament.

Capítol quart. Regulació dels sistemes

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE CARACTER GENERAL DELS SISTEMES

Article 18. Regulació general

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

Article 19. Titularitat

Els sòls qualificats com a sistemes seran de titularitat pública.

La titularitat del subsòl del sistema de la nova plaça pública (D.3) serà de titularitat pública, sens perjudici de l'ús privatiu dels béns de domini públic i amb subjecció a la normativa d'aplicació.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE CARACTER PARTICULAR DELS SISTEMES

Article 20. Alineacions i rasants

Al plànol de proposta núm. 16 "*Proposta d'ordenació. Zonificació i divisió poligonal*" queden fixades les delimitacions dels diferents sistemes.

Al plànols de proposta núm. 19.1 a 19.5 (seccions) es determinen les rasants de l'espai públic (vials i zones verdes) del conjunt de l'àmbit del Pla de millora urbana.

Article 21. Solució general de l'espai públic i de la urbanització

Al plànol de proposta núm. 18 "*Proposta d'ordenació. Definició espai públic*" queden fixats els criteris i les solucions d'ordenació proposades per l'espai públic. La definició exacta de l'espai públic s'haurà de concretar en el corresponent projecte d'urbanització del sector.

L'enjardinament de l'espai públic haurà de ser tractat amb espècies autòctones, presents a l'entorn i adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona (art. 406 POUM). En la seva definició s'adoptarà el que defineix el capítol 3 "espais lliures i enjardinament" del Títol 10 de la Normativa Ambiental del POUM.

El projecte d'urbanització haurà de preveure les places d'aparcament de vehicles, de càrrega i descàrrega de mercaderies i també de bicicletes, en compliment de les determinacions del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. En relació a la previsió de places d'aparcament de vehicles associades a la urbanització, haurà de compatibilitzar-se amb l'estat actual de l'entorn urbà preexistent, on no hi ha espais reservats per aparcar en tot el perímetre de l'àmbit del PMU, només al petit tram del carrer Llussà situat annex al sector.

Article 22. Xarxes de servei

Al plànol de proposta núm. 20.1 "*Proposta d'urbanització. Esquema de les xarxes*" s'estableixen els criteris i la posició indicativa per al pas de les diferents xarxes de servei.

La xarxa de clavegueram serà del tipus separatiu entre aigües pluvials i aigües residuals. En l'ordenació dels espais lliures (clau D3), especialment en la definició del sistema de recollida i canalització de les aigües pluvials, caldrà adoptar solucions que garanteixin la màxima infiltració possible de l'aigua pluvial cap al subsòl.

Els transformadors elèctrics necessaris per al desenvolupament del sector es situaran en sòl privat. En cas de que aquest sòl privat es trobi afectat per una servitud de pas públic en planta baixa, aquests transformadors es situaran necessàriament sota rasant i no podran afectar a aquestes servituds previstes.

Capítol cinquè. Gestió del Pla de Millora Urbana (PMU) i determinacions del polígon d'actuació.

Article 23. Polígon d'actuació

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

Article 24. Sistema d'actuació

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

Article 25. Cessions

D'acord amb el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, les cessions gratuïtes i obligatòries son les següents:

- Els sistemes inclosos a l'àmbit
- El 10% de l'aprofitament mig del polígon d'actuació

Article 26. Fitxa de característiques de l'àmbit d'actuació

La fitxa corresponent a l'àmbit d'actuació delimitat pel present projecte és la següent:

SUPERFÍCIE TOTAL	1.863,47 m²	100%
SÒL PÚBLIC	596,31 m²	32%
VIARI	186,35 m ²	10%
ESPAIS LLIURES	409,96 m ²	22%
EQUIPAMENTS	0,00 m ²	0%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	1.267,16 m²	68%
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	3.037,46 m²	100%
ÚS RESIDENCIAL	1.751,66 m²	57,7%
LLIURE	1.226,16 m ²	40,4%
HPO GENERAL	350,33 m ²	11,5%
HPO CONCERTAT	175,17 m ²	5,8%
ALTRES USOS	1.285,79 m²	42,3%
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA		1,63 m²st/m²s
RESIDENCIAL		0,94 m ² st/m ² s
ALTRES USOS		0,69 m ² st/m ² s
DENSITAT MÀXIMA DE VIVENDES	100 hab/ha	19 habitatges
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació per compensació	
OBJECTIUS	<p>Crear una plaça pública al carrer de la Dama enfront de l'edifici del Segre</p> <p>Desenvolupar una ordenació de l'espai privat que resolgui l'entrega amb les edificacions</p>	
CÀRREGUES URBANÍSTIQUES	<p>El desenvolupament del sector comportarà les següents càrregues d'urbanització:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dels sistemes adscrits al sector 2. De la correcta connexió del sector amb els sistemes viaris externs 3. De la correcta connexió amb les companyies subm. que en garanteixin el servei de les diferents xarxes. 4. De la implantació del transport públic d'acord amb el decret 3/2012 del Text refós de la Llei d'Urbanisme <p>D'acord amb l'article 16 de la Ley 8/2007 de Suelo i amb l'article 46 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, l'administració actuant no participa de les càrregues d'urbanització derivades de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.</p>	

Article 27. Càrregues d'urbanització

En aplicació del que es defineix a la fitxa del POUM del PMU Dama com a condicions d'execució i gestió, el desenvolupament del polígon d'actuació comportarà les següents càrregues d'urbanització:

- Dels sistemes de vials i d'espais lliures adscrits al sector.
- De la correcta connexió del sector amb els sistemes viaris externs situats al seu perímetre.
- De la correcta connexió amb les companyies subministradores per tal de garantir el servei.
- De la implantació del transport públic d'acord amb el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012.
- De la creació d'una plaça pública al carrer de la Dama enfront de l'edifici del Segre.

Qualsevol altra actuació que defineixi el projecte d'urbanització i afecti a tercers propietaris, s'haurà d'acordar mitjançant un conveni entre els propietaris afectats, la Junta de compensació La Dama i l'Ajuntament.

L'administració actuant no participarà de les càrregues d'urbanització derivades de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, acord amb l'article 46 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012.

Article 28. Urbanització

Als plànols de la proposta núm. 18 "Proposta d'ordenació. Definició espai públic" i núm. 21 "Proposta d'urbanització. Actuacions previstes dins i fora d'àmbit" està definit l'àmbit de la urbanització a càrrec del sector.

Per tal de concretar les obres d'urbanització bàsiques i complementàries, així com per definir l'abast de les obres d'urbanització dins i fora de l'àmbit del PMU per fer efectiu el requeriment de connexió de l'àmbit amb les xarxes viaris i de serveis, es redactarà el corresponent projecte d'urbanització del PMU 010 "Dama".

Article 29. Execució de les obres d'edificació

L'execució de l'edificació prevista en el sòl privat quedarà condicionada a l'estat d'execució de les obres d'urbanització del sector. La llicència d'obres a sol·licitar haurà de condicionar l'inici de l'execució de les obres de l'edificació a la coordinació amb la Direcció Facultativa de les obres d'urbanització, establint la data i les condicions d'accés al recinte de les obres.

S'estableix una etapa de temps de 5 anys per a l'edificació des de la recepció de les obres d'urbanització.

Segons estableix la Llei d'Urbanisme per la construcció per als habitatges en règim de protecció oficial, es fixa un termini de 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar i de 3 anys per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Article 30. Determinacions del Pla especial del Catàleg de Patrimoni en relació a les ZEA aplicables al PMU La Dama

Tal com es defineix al Pla especial del Catàleg de Patrimoni, el seu article 62 regula les intervencions urbanístiques i/o arquitectòniques en Zones d'Expectativa Arqueològica.

Una petita part de l'àmbit del PMU la Dama es troba inclòs dins de l'àmbit de la zona arqueològica qualificada com a Q0001.03 (veure esquema adjunt)



Per tant, aquest article 62 serà d'aplicació i serà necessari tenir en consideració les següents actuacions dins de l'àmbit:

- Es faran les tasques de prospecció i controls que es determinen al Decret 78/2002 del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.
- En el procediment de concessió de llicència d'enderroc, de les noves edificacions i de les obres d'urbanització situades dins de l'àmbit de Zones d'Expectativa Arqueològica (ZEA), els serveis tècnics municipals emetran un informe en el que es proposarà l'adopció de les mesures conduents a assegurar la identificació i documentació de les eventuais troballes.
- Aquestes mesures seran assumides pel promotor de l'obra (sigui públic o privat) i hauran de comptar amb l'autorització del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya (segons decret 78/2002).
- En el tràmit de concessió de la llicència es facilitarà la visita de la finca per part del tècnics municipals per procedir a redactar l'informe pertinent.

- Durant l'execució dels treballs en el subsòl, els tècnics municipals de cultura podran efectuar el seguiment in situ, als efectes d'assessorar en ordre a la conservació del patrimoni arquitectònic i arqueològic.

El regidor delegat d'Urbanisme i Mobilitat,

Signat electrònicament
per: CARLES GARCIA
ESTANY
Data: 20/07/2023
13:32:47
Raó: Signatura
Lloc: Manresa