JOSE LUIS GONZALEZ LEAL - DNI 52195677Y (SIG)

Signat digitalment per JOSE LUIS GONZALEZ LEAL - DNI 52195677Y (SIG)
Motiu: Aprovat definitivament pel Ple de la Corporació amb la majoria legal establerta el 18 de juny de 2020
Data: 2021.01.20 08:47:45 +01'00'



PLA DE MILLORA URBANA M001 HOS HOSPITAL, DE MANRESA

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA

TERRITORiSXLM

Abril 2020

ÍNDEX

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA 5
1.1. Àmbit del PMU 5
1.2. Antecedents i iniciativa 6
1.3. Planejament vigent. Paràmetres generals 6
1.4. Descripció de l'estat actual 10
1.5. Estructura de la propietat 13
1.6. Justificació de la procedència del Pla de millora urbana 14

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA 15
2.1. Justificació legal del procediment i contingut del Pla de Millora 15
2.2. Objectius i criteris del Pla de millora urbana 17
2.3. Descripció de la proposta 18
2.4. Informe ambiental 23
2.5. Mesures de sostenibilitat en relació a la mobilitat 25
2.6. Memòria social 25
2.7. Àmbits de gestió 26
2.8. Obres d'urbanització 26
2.9. Sistema d'actuació 27

3. TAULES DE DADES 27

4. NORMATIVA URBANÍSTICA 29

5. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER 41

6. PLA D'ETAPES 44

7. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA 44

8. PLÀNOLS 53

ANNEX. Projecte La Raval i proposta indicativa d'urbanització del passatge

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'informació:
01. Emplaçament
02. Situació i àmbit. Ortofotomapa
03. Estat actual
04. Planejament vigent
05. cadastre actual
06. Serveis urbans existents

Plànols d'ordenació:
07. Proposta qualificacions del sòl
08. Proposta condicions d'ordenació i edificació. Planta baixa
09. Proposta condicions d'ordenació i edificació. Plantes pis
10. Proposta condicions d'edificació. Secció longitudinal
11. Proposta condicions d'edificació. Secció transversal
12. Proposta prèvia d'urbanització i rasants dels nous espais públics.

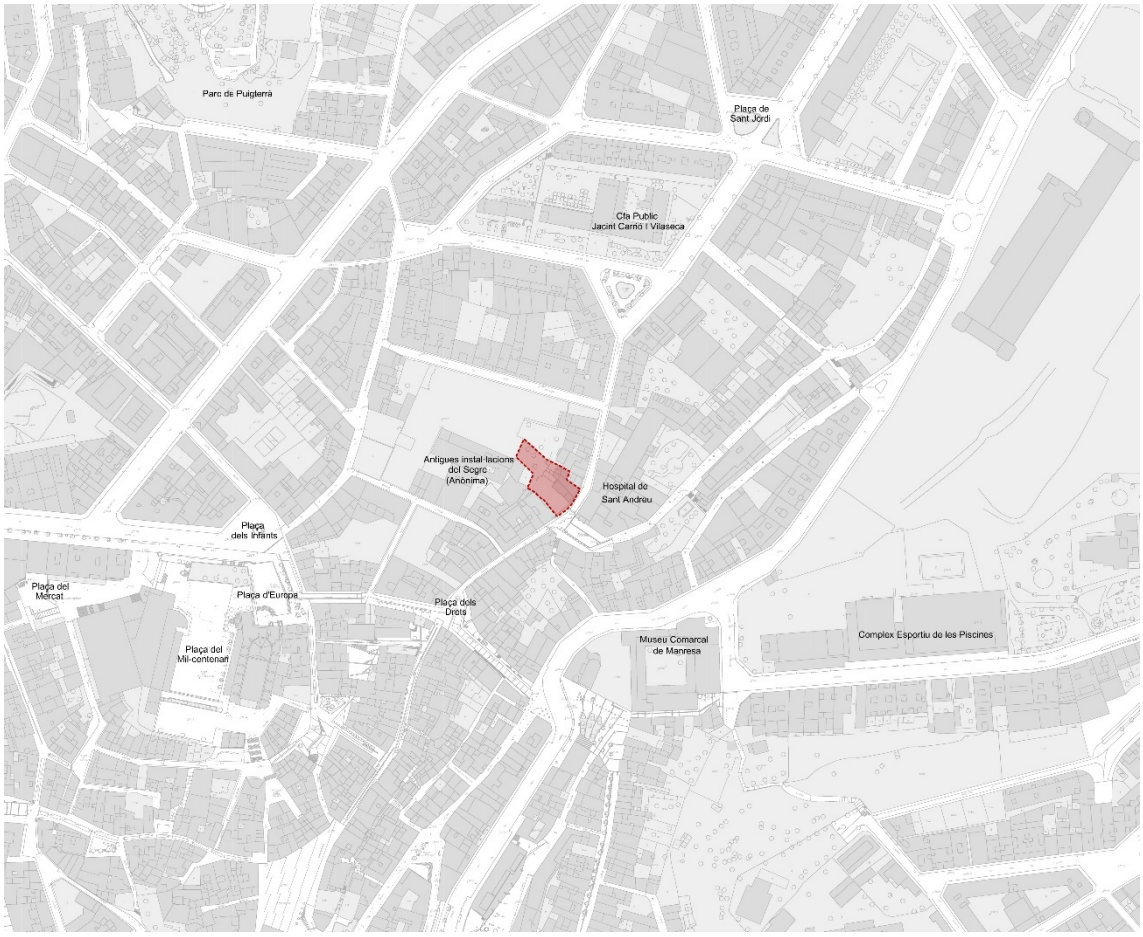
1. Memòria descriptiva

1.1. Àmbit del PMU

L'àmbit del *Pla de millora urbana Hospital* és el definit pel POUM en el plànol HOS 001. S'ubica al bell mig del bari vell de Manresa, molt a prop del conjunt històric del Segre, pendent d'una gran transformació. L'àmbit del *PMUm 001 Hospital* es situa a la plaça de l'Hospital, en la confluència entre el carrer Hospital i el carrer de Sant Andreu, pel que fa a la façana principal del sector, i la façana posterior limita amb el recinte on s'ubica l'edifici catalogat de les Forces Hidroelèctriques del Segre , anomenat l'Anònima.

El PMU incorpora tres finques situades al carrer de l'Hospital nº1, carrer de l'Hospital nº3 i plaça de l'Hospital nº 10, alhora que un sòl no edificat de l'àmbit de l'entorn de l'Anònima.

La superfície del sector que s'identifica en la fitxa normativa del POUM és de 820,79 m^2.



Àmbit PMU

1.2. Antecedents i iniciativa

El planejament vigent al municipi de Manresa és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aprovat definitivament en data de 26 de setembre de 2017.

El POUM delimita en l'àmbit que ens ocupa, un Pla de millora urbana que anomena *PMU m-001 HOS Hospital*, amb l'objectiu de crear una connexió entre la plaça de l'Hospital i el futur equipament que s'ubicarà en l'edifici de l'Anònima del sector de transformació de les Forces Hidroelèctriques del Segre. Aquesta connexió té caràcter de passatge i té la voluntat de millorar la connectivitat de la nova centralitat que suposarà el nou equipament amb tot el barri vell.

L'Ajuntament, l'any 2017 va treure a concurs públic l*a cessió de dret de superfície sobre la finca ubicada dins de l'àmbit del Pla de Millora Urbana PMUm 001 Hospital, per a la promoció d'habitatges en règim Cooperatiu.* **La cooperativa La Raval SCCL amb CIF: F-67224659**, va ser la guanyadora del concurs, i per tant, d'acord amb els plecs de clàusules administratives és qui promou el desenvolupament d'aquest sector, amb l'objectiu d'ordenar l'àmbit per consolidar el passatge, el sòl d'equipament i definir les característiques volumètriques de l'edifici d'habitatges cooperatius.

L'àmbit del PMU és de titularitat de l'Ajuntament i és resultat de l'agregació de les tres finques. El 60% és d'aprofitament privat, amb clau *1.5 zona d'ordenació de volum*, amb un sostre edificable màxim permès de 1.641,58 m2. El 40% és de sistemes, 0% d'espai lliures i 21% d'equipament, tal i com determinava la fitxa del POUM.

Tal i com indica el POUM, el sector es desenvoluparà d'acord amb les determinacions gràfiques que estableix i s'acabarà de concretar mitjançant el desenvolupament del Pla de millora urbana.

1.3. Planejament vigent. Paràmetres generals

La normativa del POUM de Manresa, incorpora les determinacions referides al desenvolupament del sector *PMU001 Hospital*, que són:

Règim de sòl: sòl urbà no consolidat

Objectiu:

Preveure un volum edificat al primer tram del carrer Hospital que permeti formalitzar un accés a l'espai d'equipament de les antigues instal·lacions del Segre.

Superfície: 820,79m^2

Aprofitament urbanístic:

Índex d'edificabilitat bruta: 2,00m^2st/m^2sl

Densitat d'habitatge: 220m^2 hab/ha

Cessió d'aprofitament: D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'Ordenació, el seu desenvolupament no resta sotmès a la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic.

Percentatges mínims de sòl per a usos públics:

Total: 40%

Sistema viari: 19%

Sistema d'espais lliures i zones verdes: 0%

Sistema d'equipaments: 21%

Usos permesos:

S'estableixen com a usos principals i compatibles de l'àmbit els determinats per a les zones residencials (clau 1)

Terminis d'execució i sistema d'actuació:

Programació 1er sexenni.

El sistema d'actuació serà per reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Condicions específiques d'ordenació:

S'estableix com a vinculant la formalització d'un accés a l'equipament del carrer Llussà.

Condicions específiques de gestió:

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi son 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 sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació i les prescripcions de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.

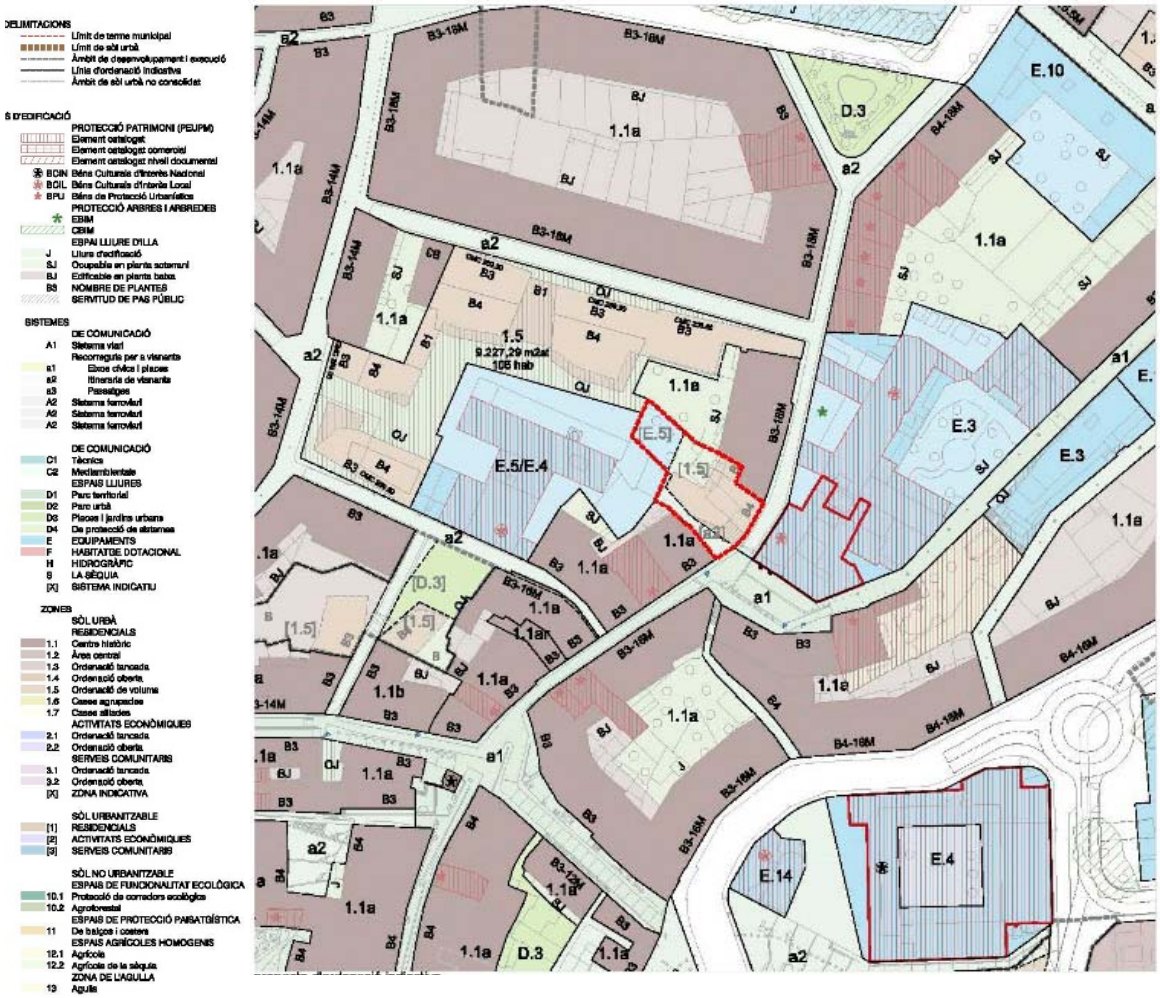
Determinacions gràfiques de la fitxa del sector:



Plànol 07. Proposta qualificacions. Font POUM de Manresa

Paràmetres d'ordenació

La fitxa normativa del sector especifica les condicions d'ordenació de distribució de les qualificacions, indicant la obligatorietat de fer la reserva del passatge que ha de connectar la plaça Hospital amb l'equipament previst a l'edifici a recuperar de l'Anònima i la reserva per equipament en la façana posterior. Alhora que també estableix l'alineació a façana del carrer Hospital. D'acord amb el què ja predefineix la fitxa de la Normativa del POUM de Manresa, el present PMU definirà més acuradament, sempre dintre dels paràmetres de la clau *1.5 Ordenació de volums* els paràmetres de la volumetria de l'edifici d'habitatges, tenint en compte l'entorn urbà on es troba l'àmbit.



Fitxa PMU001HOS. Font POUM de Manresa

Els paràmetres bàsics als que es referirà l'ordenació de l'edificació seran per tant, els següents que corresponen a la **clau 1.5 d'ordenació de volums** :

> **Art. 204 Definició**
>
> Comprèn aquells sòls residencials en els quals es preveu una ordenació volumètrica variable que caldrà concretar bé a partir del planejament derivat, bé a través d'una concreció d'ordenació de volums.

Art. 205 Regulació de l'ordenació

Les condicions d'ordenació, quan no estigui previst un document de planejament derivat, es concretaran mitjançant un Pla de millora urbana de regulació de l'ordenació de volums. Només en el cas que s'opti per l'ordenació indicativa representada en els plànols d'ordenació o es sol·liciti llicència per a tota la unitat de la zona es podrà substituir el PMU esmentat pel procediment de concreció d'ordenació de volums previst per l'article 45 del RPLU.

La proposta d'ordenació podrà concretar l'ocupació, el nombre de plantes i les alçàries de l'edificació, sense superar l'edificabilitat màxima.

Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la, d'acord amb el que es fixa al CAPÍTOL 1 del TÍTOL 9.

Art. 206 Condicions de l'ordenació i edificació
Superfície mínima de parcel·la

Es fixa una superfície mínima de parcel·la de 500m^2, per aquells casos en que no es reguli mitjançant un planejament derivat.

Façana mínima

S'estableix una façana mínima de 10 metres, per aquells casos en que no es fixi mitjançant un planejament derivat.

Edificabilitat

En els àmbits subjectes a planejament derivat, el sostre màxim edificable per a cada unitat d'ordenació es concretarà en aquest document a partir de l'edificabilitat màxima fixada en les fitxes corresponents. En els polígons d'actuació urbanística, el sostre màxim de cada unitat d'ordenació s'estableix en les fitxes dels àmbits. En els altres casos, l'edificabilitat és la que s'indica numèricament en els plànols d'ordenació.

Espai 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.

Les determinacions i paràmetres fixats per a aquest sector en l'annex a la normativa del POUM són els següents:

Fitxa de característiques del pla de millora urbana
PMUm 001Hospital

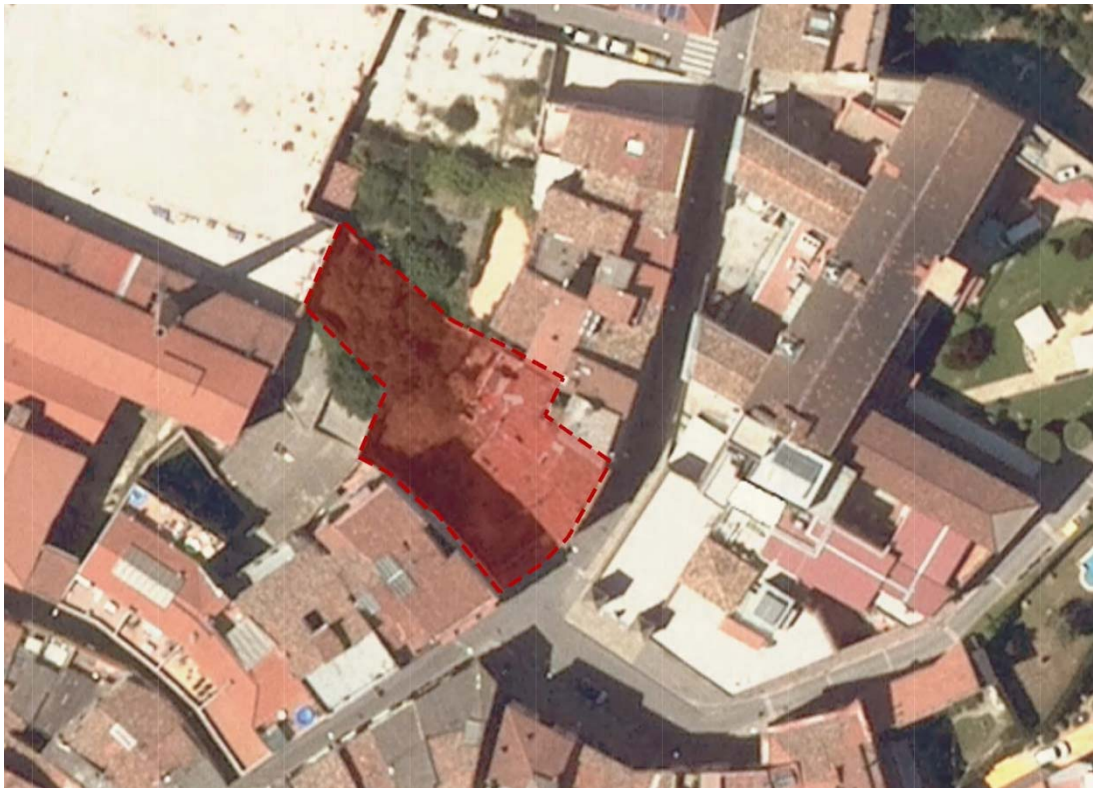
Superfície total	820,79 m^2	100%
Sòl públic		40%
Viari		19%
Espais lliures		0%
Equipaments		21%
Sòl d'aprofitament privat		60%
Edificabilitat		
Ús residencial	2,00 m^{2}st/ m^{2}s	
Altres usos	0 m^{2}st/ m^{2}s	
Habitatges		
Densitat màxima d'habitatges	220 hab/ha	

Percentatge mínim per habitatge de protecció pública		
Règim general	%	
Règim concertat	%	

El POUM estableix dues tipologies de Plans de millora urbana, de desenvolupament del model ja previst (PMUm) i de transformació urbana (PMUt). El present PMU és del tipus de plans de millora urbana que desenvolupen terrenys que han estat objecte prèviament de transformació urbanística i què, per tant, no suposen transformació del model urbanístic preexistent.

1.4. Descripció de l'estat actual

L'Àmbit del PMU inclou tres parcel·les de tipologia tradicional en les que hi havia diverses edificacions amb façana al carrer Hospital i amb patis al darrera. A conseqüència del mal estat de les construccions, aquestes van ser enderrocades per l'Ajuntament, propietari dels terrenys. Actualment tot l'àmbit del PMU es troba lliure d'edificacions.



Ortoimatge de l'àmbit d'actuació. Font: ICGC 2019

Entre el carrer Hospital i l'interior d'illa hi ha un canvi de cota significatiu de 6 m, que obligarà a les noves edificacions a adaptar-se als canvis de rasant.

La nova edificació haurà de respondre a les condicions de casc antic del carrer Hospital per una banda, i per altra, a l'interior d'illa, tenir en compte la reurbanització prevista dels entorns de l'edifici de l'Anònima i la continuïtat d'aquest espai amb el passatge previst dins al PMU i amb accés des del carrer Hospital.

La part posterior del PMU que ha de donar accés al futur equipament de l'edifici protegit de l'Anònima, te actualment diversos arbres.



Ortoimatge de les edificacions i el teixit de l'entorn de l'àmbit. Font: GoogleMaps 2018



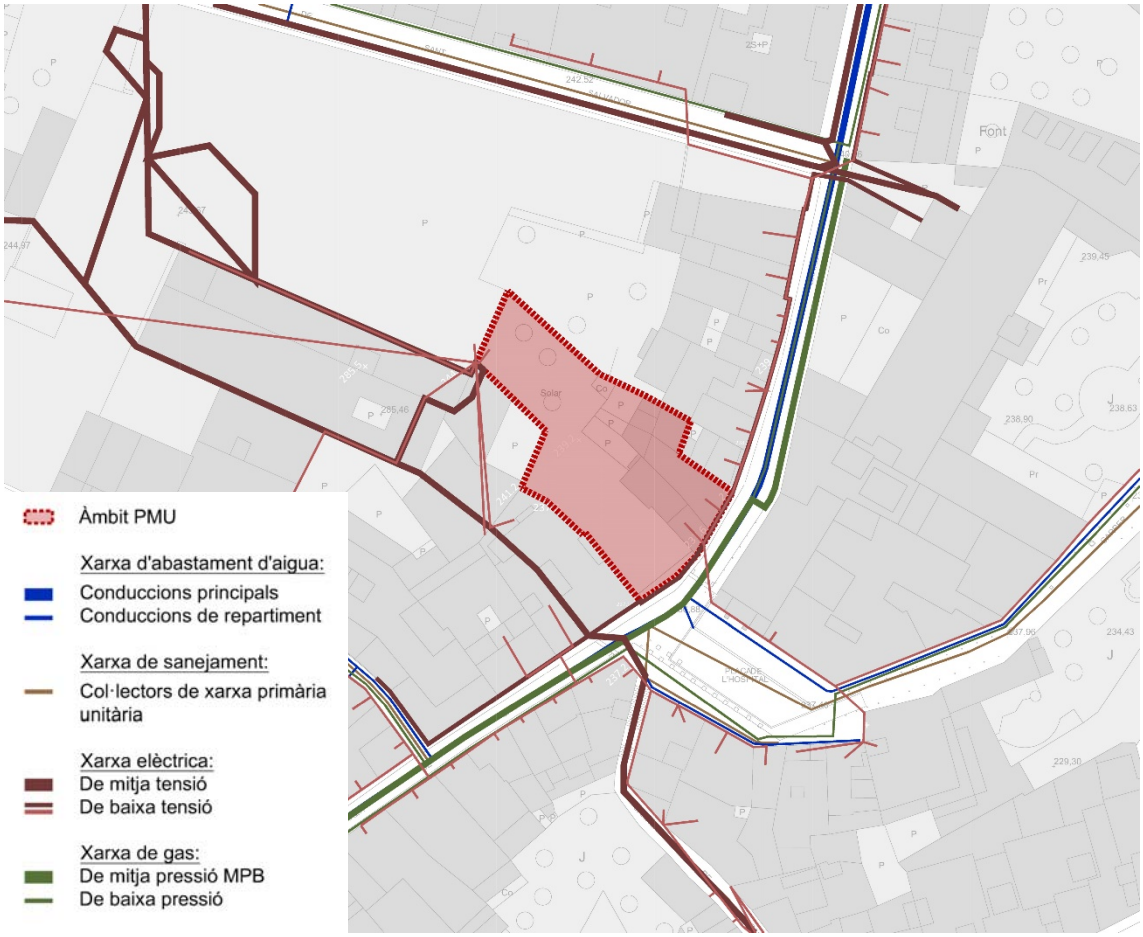
Imatge de l'àmbit des de la Plaça de l'Hospital . Font: GoogleMaps 2018



Imatge de l'àmbit des del carrer Hospital. Font: GoogleMaps 2018

L'entorn urbà on es localitza l'àmbit és del teixit del casc antic de Manresa, amb l'estructura viària de carrers estrets i d'edificacions entre mitgeres de planta baixa i tres plantes pis de mitjana. Tot i que Manresa al llarg dels últims anys ha anat intervenint en el casc antic, encara resten diferents àmbits per regenerar un teixit que es troba cada vegada millor. El passat històric de Manresa, com a ciutat industrialitzada de principis de segle XX, ha deixat un llegat d'edificis industrials obsolets que singularitzen el nucli municipal, com és el cas de l'antic edifici de les Forces Hidroelèctriques del Segre , o com es coneix popularment l'Anònima. Amb motiu de recuperar aquest llegat històric el *PMUm 001 Hospital* s'articula com una peça urbanística clau per connectar el futur desenvolupament que es donarà en aquest recinte històric amb el carrer Hospital i el sector est del casc antic de Manresa, que és el que resta més allunyat del centre.

Pel que fa a les **xarxes de serveis**, es disposa de tots els serveis bàsics que es distribueixen tal i com es pot apreciar en els plànols d'informació, a través del carrer Hospital i de la Plaça Hospital. LA recollida d'aigües es fa amb sistema de recollida separativa d'aigües fecals i pluvials.



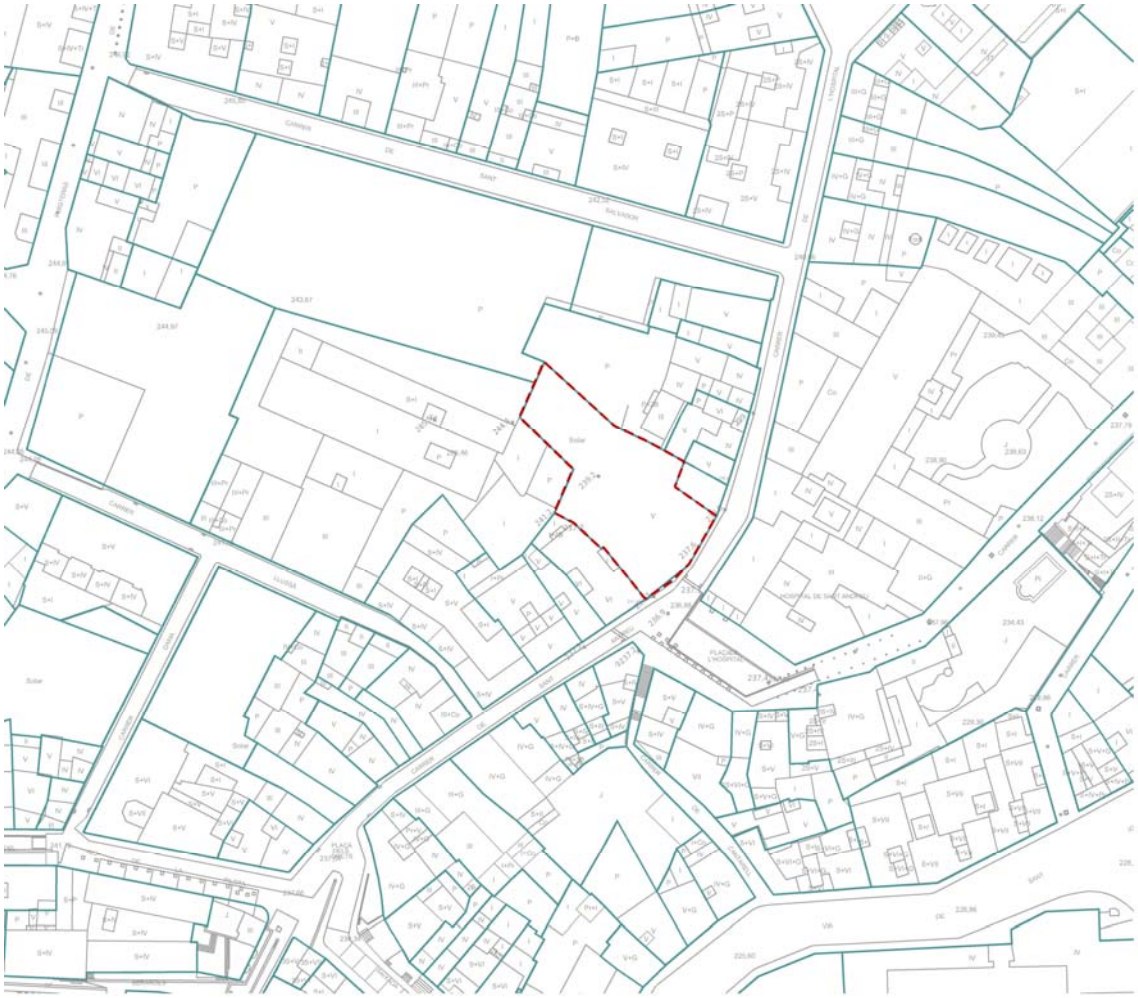
Xarxes de serveis segons la informació del POUM de Manresa. Font: elaboració pròpia

1.5. Estructura de la propietat

L'àmbit del PMU inclou una única parcel·la, propietat de l'Ajuntament de Manresa, que prové de l'agrupació de tres antigues finques.

Les dades cadastrals de la parcel·la actual són les següents:

- Parcel·la amb referència cadastral 2602032DG0220A0001SQ , situada a la plaça Hospital nº10, sense edificació, amb una superfície cadastral de 818 m^2.



Parcel·les cadastrals. Font: elaboració pròpia en base a la informació del Cadastre

1.6. Justificació de la procedència del Pla de millora urbana

L'objecte del present document és la concreció volumètrica i la regulació detallada de les condicions d'edificació del PMU001 Hospital, que permeti la construcció dels habitatges cooperatius i la connexió del carrer Hospital amb l'Anònima, edifici patrimonial, així com la definició de les condicions d'edificació del futur equipament previst.

Aquest Pla de millora urbana, determinarà les condicions de separació mínimes i els gàlibs màxims de l'edificació permesos per tal de distribuir el sostre previst en el volum edificat , admetent en mesura del possible, un cert marge de precisió al projecte o projectes arquitectònics que se'n derivin. Alhora que definir l'espai destinat a passatge, i quines han de ser les determinacions pel seu futur projecte d'urbanització. Així mateix, determinarà les condicions específiques per al futur equipament i la seva relació amb el nou edifici residencial i l'espai públic de l'entorn.

2. Memòria justificativa

2.1. Justificació legal del procediment i contingut del Pla de Millora

El present Pla de Millor Urbana, es fonamenta en allò que disposa l'article 70 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost amb les modificacions de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Pel que fa al seu contingut, aquest Pla de Millora, acompleix el precepte que es determina en l'apartat 6 del mateix article:

> *'Els Plans de Millora Urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llurs finalitats, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents'.*

En el marc de la mateixa llei, el present Pla de Millora Urbana, persegueix els mateixos objectius fixats en l'art. 3 del TRLU pel que fa a la necessitat d'un desenvolupament urbanístic sostenible, *atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori,* ***afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà***, [...] consolidin un model de territori globalment eficient.

I en la mateixa línia, l'art. 82.2 del **Decret Legislatiu** 1/2010 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, determina que s'elaborarà el planejament urbanístic derivat dins dels terminis previstos en el programa d'actuació urbanística. En aquest cas, tant pel programa que en determina que aquest PMU es desenvolupi en el primer sexenni com pel concurs sobre la cessió d'us, el PMU 001 Hospital resta totalment justificat el seu desenvolupament.

El **POUM de Manresa** preveu, en el pla d'etapes, la redacció del Pla de millora urbana *PMU001 Hospital* durant el primer sexenni mitjançant la modalitat de cooperació.

Tal i com s'exposa anteriorment, i com el Pla General de Manresa del 1997, com en el POUM vigent de Manresa, la regeneració urbana del casc antic s'emmarca en actuacions i en figures de planejament com la que aquest document ocupa, per actualitzar i posar en valor estructures i teixits que han pogut quedar obsolets.

El desenvolupament d'aquest Pla de millora urbana preveu poder activar la peça patrimonial de l'Anònima proposant una ordenació que articula un espai públic i noves connexions al voltant d'aquest element tan significatiu. El municipi de Manresa persegueix des de l'any 2001 la revitalització, rehabilitació i millora del Nucli antic de de diferents vessants física, social i comercial essent objectius reiteradament plantejats per l'Ajuntament i objecte d'actuacions específiques, com el **Pla de Revitalització del Nucli Antic** del 2001 (PIRNA), que fixava una planificació integrada d'actuacions urbanístiques, socials, de promoció econòmica i cultural i que era el resultat d'un procés de participació ciutadana en què diverses entitats de la ciutat també hi estaven compromeses, el Pla de Barris del 2004, a partir de la inclusió del nucli antic de Manresa a la Llei de **Pla de Barris** de la Generalitat, el mateix POUM de Manresa, vigent des del 30 d'octubre del 2017, i el Pacte de Ciutat 2015-2019 on en l'apartat *Àmbit 3: Impuls el Centre Històric*, estableix 7

estratègies en diferents camps per a incidir en la promoció d'habitatges, foment de la vida comunitària, promoció de l'activitat econòmica i del comerç, espai públic i recuperació i ús del patrimoni-, entre altres alternatives.

D'acord amb aquest marc més transversal, el **Pla local d'Habitatge**, aprovat el 30 de novembre de 2017, es traçaven diferents programes enfocats a la regeneració del casc antic. En l'objectiu C *Mobilització del parc d'habitatges buits per lluitar contra l'especulació i l'ús inadequat de l'habitatge*, s'incorporava l' instrument C.19 *Impulsar i facilitar noves fórmules d'accés a l'habitatge* on s'assenten les bases perquè en diferents àmbits del casc antic, com el del PMU 001Hospital, es faci la cessió o constitució del dret de superfície per a la promoció d'habitatge per cooperatives en règim de cessió d'ús. En l'objectiu E: *Foment de la Rehabilitació i condicionament dels habitatges públics i privats*, desenvolupa l'instrument E.36 *Redacció i tramitació de planejament derivat d'un sector residencial amb finalitat rehabilitadora*, on s'hi preveu que el PMU001 Hospital es desenvolupi per tal de contribuir la regeneració del Nucli Antic.

I pel què fa a l'àmbit concret del *PMU001 Hospital*, que ja es preveia per ser rehabilitat amb ús d'habitatge cooperatiu, l'Ajuntament publica el **concurs** per *l'Adjudicació del contracte que consisteix en cessió d'un dret de superfície sobre una finca situada dins de l'àmbit del Pla de Millora Urbana PMU001 Hospital, de Manresa, per a la promoció d'habitatges en règim cooperatiu*. L'any 2018 La Raval en resulta la cooperativa guanyadora amb un projecte que s'ajusta als interessos dels cooperativistes i als del Consistori manresà. En els terminis de les bases del concurs, fixa que en el termini de tres mesos caldrà tenir el document de l'aprovació inicial del PMU, des de la data de la constitució i del dret de superfície. Per tant, per donar cobertura al termini d'aquesta clàusula s'inicia i es redacta el present document.

Contingut del Pla de millora urbana

El contingut del present document és el següent:

- **Memòria descriptiva**
- **Memòria justificativa**
- **Normativa**
- **Documentació gràfica**

  Plànols d'informació:
  - 01. Emplaçament
  - 02. Situació i àmbit. Ortofotomapa
  - 03. Estat actual
  - 04. Planejament vigent
  - 05. cadastre actual
  - 06. Serveis urbans existents

  Plànols d'ordenació:
  - 07. Proposta qualificacions del sòl
  - 08. Proposta condicions d'ordenació i edificació. Planta baixa
  - 09. Proposta condicions d'ordenació i edificació. Plantes pis
  - 10. Proposta condicions d'edificació. Seccions

2.2. Objectius i criteris del Pla de millora urbana

Les premisses principals que s'han tingut en compte per a definir l'ordenació del sector, han estat, en coherència amb el que s'estableix en el POUM, els següents:

- Preveure un volum edificat al primer tram del carrer Hospital que permeti formalitzar un accés a l'espai d'equipament de les antigues instal·lacions del Segre.

Tenint en compte la definició que es fa en la fitxa normativa del POUM referent al PMU001 Hospital, els usos principals i compatibles previstos són els que es determinen per a les zones residencials (clau 1).

Les condicions d'edificació de les zones d'ús residencial del PMU es defineixen en base a la clau urbanística 1.5 d'ordenació de volums.

Pel que fa als aspectes que es regulen en aquest Pla de millora urbana en coherència al que determina l'art. 255.2 del POUM són els següents:

- L'ordenació detallada de la volumetria de la nova edificació residencial al carrer Hospital.
- L'ordenació detallada dels espais no edificats del sòl privat i la relació amb l'entorn urbà.
- L'ordenació del viari en coherència a les previsions del POUM.
- L'ordenació detallada dels sòls destinats a equipament públic.

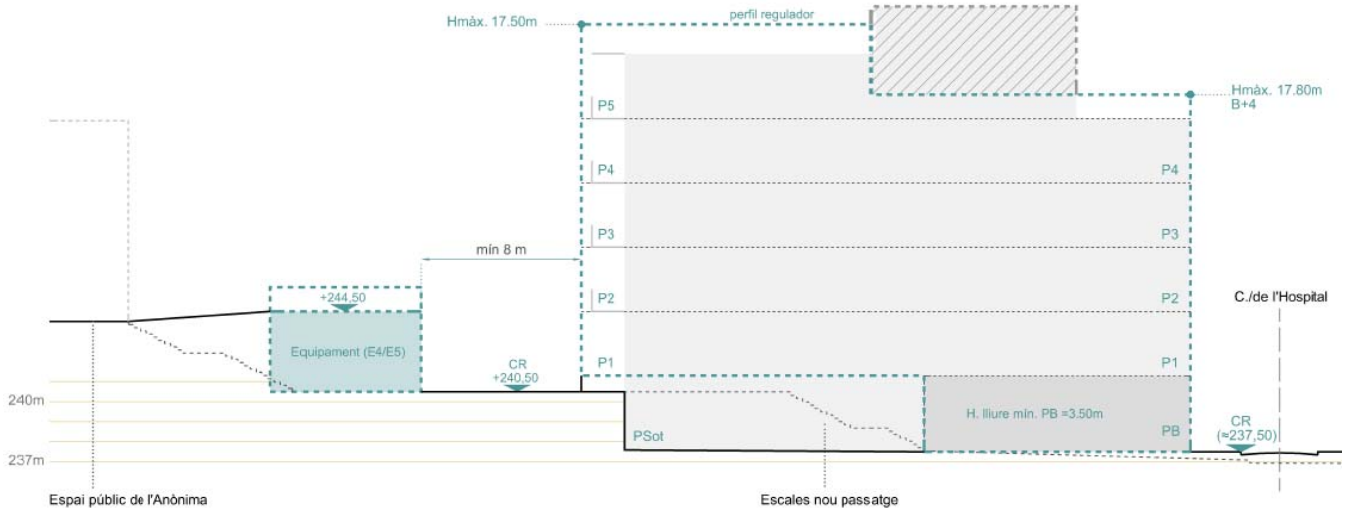
Com a criteri general s'ha tingut en compte atorgar una certa flexibilitat per donar marge de decisió al projecte arquitectònic, a partir de la definició dels paràmetres bàsics com l'alçada màxima reguladora i el nombre màxim de plantes, la ocupació, les separacions a llindes, etc. A partir d'aquests paràmetres es defineix un gàlib màxim en planta i una envolupant màxima en secció, dins la qual s'haurà de desenvolupar el projecte arquitectònic.

La proposta d'ordenació que es presenta defineix el volum edificat amb accés des del carrer Hospital amb un passatge fins a l'edifici de l'Anònima, que hauran de tenir un màxim de cinc plantes, i complir les separacions mínimes en planta baixa per admetre el passatge.



Proposta de qualificacions del sòl amb el projecte indicatiu. Font elaboració pròpia

Es determinen les condicions d'edificació i l'envolupant màxima on caldrà inscriure el volum edificat, de manera que serà en els preceptius projectes constructius on caldrà acabar de definir les arquitectures dins els paràmetres establerts.



Proposta del perfil màxim regulador. Font elaboració pròpia

Pel que fa a la reserva d'equipament inclosa en l'àmbit del PMU, el POUM preveu un equipament cultural (E4) o un equipament de proximitat (E5) de tipus cultural, esportiu, educatiu, sanitari o administratiu, incloent també els albergs.

Degut a la seva ubicació a l'interior d'illa de l'Anònima, i el desnivell existent entre les rasants de l'espai públic a l'interior d'illa i el passatge amb accés des del carrer Hospital, es preveu desenvolupar l'equipament en una única planta de tal manera que la cota de coberta del futur equipament tingui continuïtat amb l'espai públic de l'Anònima.

El volum edificat es preveu separat de l'àmbit privat de tal manera que es garanteix una millor il·luminació amb dues façanes ventilades, una sobre l'espai públic de l'Anònima (plaça d'accés) i l'altra sobre l'espai lliure del propi equipament.

L'accés a l'equipament es produirà a través de la nova plaça sobre la que desemboca el passatge previst del carrer Hospital. La cota de referència de l'accés serà previsiblement la 241, que caldrà ajustar en el projecte d'urbanització en coherència amb el projecte de reurbanització dels entorns de l'Anònima.

2.3. Descripció de la proposta

Aquest Pla de millora urbana es formula sota els paràmetres bàsics definits en el POUM de Manresa per al desenvolupament del PMU m-001 HOS Hospital, i la proposta adjudicatària del concurs ofertat per l'Ajuntament de Manresa referit a la cessió del dret de superfície sobre la finca situada dins l'àmbit del PMU per a la promoció d'habitatges en règim cooperatiu.

Amb el present Pla de millora urbana es concreten les condicions d'ordenació, edificació i ús adaptades a les determinacions generals del POUM per a la zona 1.5 Zona d'ordenació de volums i al projecte que va resultar guanyador al concurs convocat per l'Ajuntament per a desenvolupar l'edifici residencial.

Els paràmetres i condicionants que se'n deriven en cada cas són els següents:

- Paràmetres definits per la fitxa del PMU m-001 HOS del POUM de Manresa:
  - Edificabilitat màxima total
  - Sostre màxim destinat a habitatges lliures
  - Densitat màxima d'habitatges
  - Usos admesos
  - Cessions mínimes obligatòries
  - Sistema d'actuació
- Condicionants de la convocatòria del concurs per a l'acord de cessió del dret de superfície per a la promoció d'habitatge cooperatiu:
  - Cessió a l'Ajuntament d'un local en planta baixa amb les condicions definides en les bases del concurs
- Paràmetres adoptats de la zona 1.5:
  - Alçada mínima de planta baixa i de plantes pis
  - Ocupació màxima de la planta baixa
  - Ocupació màxima de la planta soterrani
  - Regulació de cossos sortints

Ordenació de l'edificació. El projecte de La Raval

L'ordenació del sector es concreta en un únic edifici de tipologia residencial plurifamiliar, amb la particularitat de règim cooperatiu, el que comporta un programa residencial específic amb espais comuns d'ús compartit.

L'edifici es localitza al nucli antic de Manresa, amb l'accés principal des del carrer de l'Hospital, i amb façana posterior a l'espai lliure interior dels entorns del conjunt històric del Segre, l'anomenat Anònima, que es situen a una cota d'uns 3,5metres per sobre la cota del carrer. Tot aquest entorn està pendent de transformació amb el que els espais lliures que envolten l'edifici catalogat de les antigues Forces Hidroelèctriques del Segre, passaran a ser d'ús públic.

La proposta abasta també l'ordenació i urbanització d'un nou pas per a vianants que salvi el desnivell existent, donant accés als espais lliures de l'Anònima des del carrer de l'Hospital.

La proposta presentada adjudicatària del concurs (annex del present document) contempla un edifici compacte en planta que permet ampliar la superfície del passatge, millorant així la continuïtat entre els espais urbans de la plaça de l'Hospital i els futurs jardins de l'Anònima.



Imatge de la memòria del projecte La Raval. Autors: La Col

El nou edifici s'haurà de posicionar en continuïtat amb la façana urbana del carrer de l'Hospital amb alineació obligatòria en un primer tram de no menys de 3 metres, permetent després obrir-se cap al passatge generant així una connexió més àmplia entre la plaça de l'Hospital i els espais públics de l'Anònima.

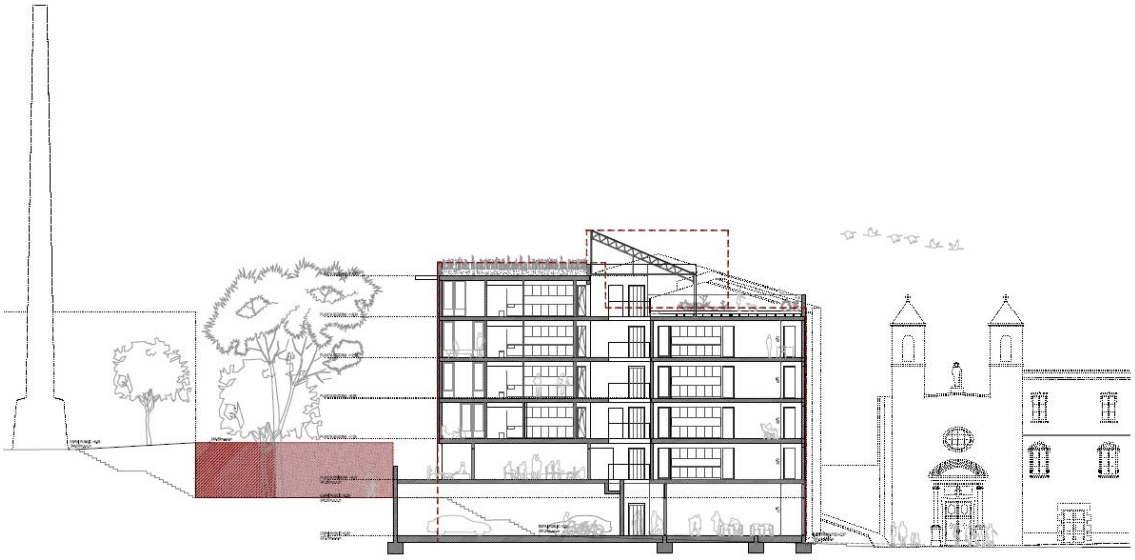


Proposta de qualificació del sòl i Condicions d'edificació del Pla de millora urbana

En referència a les alineacions, es defineix com a alineació obligatòria la línia de mitgera amb l'edificació adjacent, així com el primer tram de façana del carrer de l'Hospital, per tal de garantir la continuïtat del front de carrer. La resta del perfil regulador delimitat en planta baixa, es defineix a través d'un gàlib màxim en el qual es pot situar l'edificació. L'espai no ocupat en planta baixa que es trobi en continuïtat amb el futur passatge de vianants, haurà de tenir la condició de servitud de pas públic i urbanitzar-se com a eixamplament del passatge.

Pel que fa al volum màxim admès, es regula a través de dues cotes de planta baixa: la referida al carrer de l'Hospital des d'on hi haurà l'accés principal i des d'on es regula el volum amb front al vial,

i la que es refereix a l'accés des de l'espai lliure privat situat a l'interior d'illa i que regula el volum que dona sobre l'espai de l'Anònima.



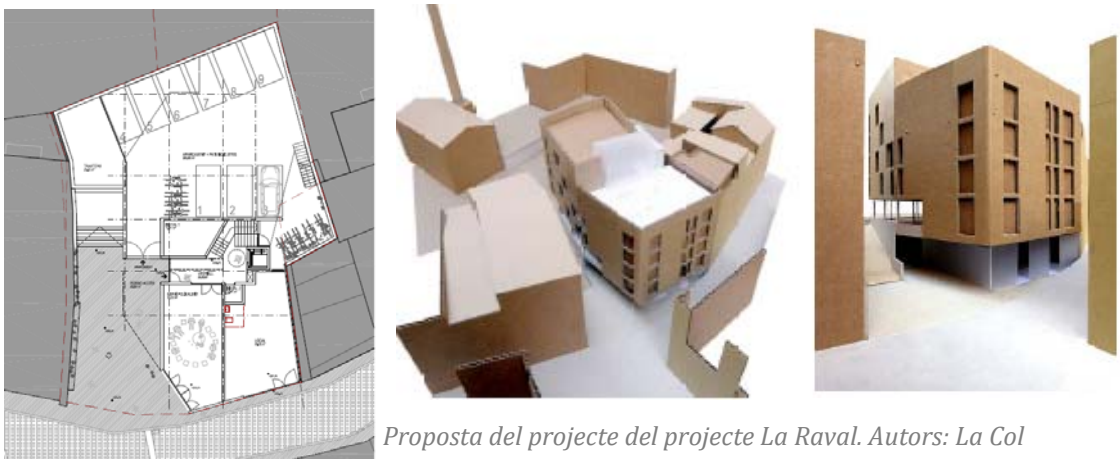
Secció indicativa del projecte del projecte La Raval. Autors: La Col arquitectura cooperativa

Aquest desnivell entre les cotes d'accés a l'edifici comporta un decalatge en la volumetria ja que tot i tenir el mateix nombre de plantes respecte el pla del terra, la part posterior del volum disposa d'un planta més respecte la cota de planta baixa del carrer Hospital.

El Pla de millora urbana delimita d'aquesta manera el perfil màxim regulador dins el qual es podrà situar la nova edificació, sent el projecte constructiu qui concreti el disseny final de l'edifici sempre i quan compleixi aquests paràmetres.

La proposta adjudicatària del concurs públic referit a la cessió del dret de superfície de la parcel·la (s'adjunta com annex la documentació gràfica), que està en procés de revisió i concreció, planteja un edifici esglaonat seguint la topografia del terreny, articulat a través d'un pati central. En tractar-se d'un edifici cooperatiu i amb un local públic en planta baixa, es situen els espais comunitaris de la cooperativa també en planta baixa, entenent que aquests són espais intermitjos entre l'àmbit públic del carrer i el privat dels habitatges. Per garantir un cert grau de privacitat a determinades estances, es situa la cota de l'espai lliure de parcel·la lleugerament per sobre la rasant de l'espai públic interior d'illa.

La tipologia d'habitatges prevista es concreta en base a les necessitats expressades pels propis cooperativistes com a futurs residents, plantejades també amb la possibilitat de ser flexibles i adaptables en el temps, i amb diversos espais compartits que s'ubiquen a les diferents plantes de l'edifici.



Proposta del projecte del projecte La Raval. Autors: La Col

Ordenació de l'espai públic

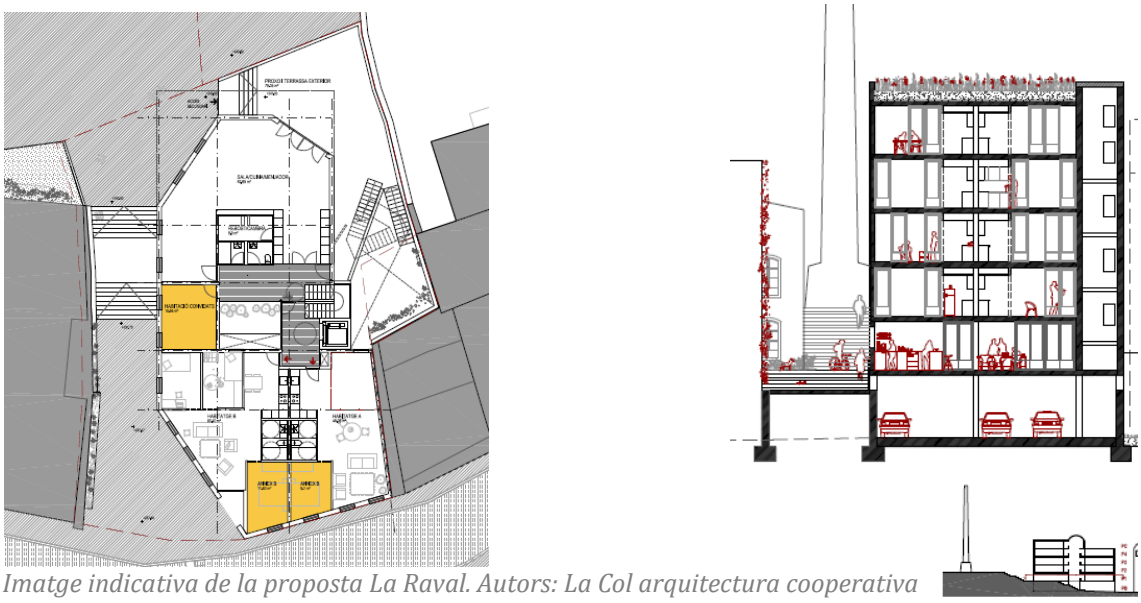
L'espai públic que es preveu urbanitzar amb aquest Pla de millora urbana és el passatge per a vianants que donarà accés des del carrer de l'Hospital als futurs espais públics de 'entorn de l'Anònima, les antigues instal·lacions del Segre.

El nou passatge haurà de connectar dos espais públics de referència que actualment tenen una diferència de cota d'uns 3,5 metres aproximadament (en l'àmbit del PMU), pel que el projecte haurà de resoldre les escales públiques que salvin aquest desnivell.

Els sòl privats que degut a la posició definitiva de l'edificació hagin quedat condicionats a la servitud de pas públic en planta baixa, hauran de ser urbanitzats amb els mateixos criteris i en continuïtat amb el passatge.

Els materials, acabats i mobiliari urbà hauran de ser acordats prèviament amb l'Ajuntament. Com a punt de partida es preveu un paviment dur en les àrees d'escales i llocs de pas de major intensitat, i paviments tous i permeables amb àrees enjardinades en la resta.

El projecte d'urbanització concretarà amb detall l'actuació sobre les xarxes de serveis tot i que a priori no es preveu la necessitat d'aquests serveis en el passatge de vianants.



Imatge indicativa de la proposta La Raval. Autors: La Col arquitectura cooperativa

Ordenació de l'equipament

Es preveu un possible equipament que tindria accés des de la plaça d'arribada del nou passatge als entorns de l'Anònima, amb un espai lliure associat que es situaria en continuïtat amb la plaça i amb la possibilitat de quedar segregat de la resta d'espai públic o de tancar-se en determinades franges horàries si fos convenient.

La cota de coberta d'aquest equipament es preveu en continuïtat amb l'espai públic de la façana nord-est de l'Anònima de manera que es converteix en una extensió dels espais lliures.

D'aquesta manera, tot i els desnivells existents, s'aconsegueix generar dues façanes totalment ventilades que permetran una millor il·luminació i distribució del futur equipament.

2.4. Informe ambiental

El present PMU es redacta amb la voluntat de desenvolupar el sector PMU m-001 HOS Hospital previst al POUM de Manresa, pel que els possibles efectes sobre el medi ambient de l'ordenació prevista, han estat avaluats en la documentació ambiental del planejament general.

A continuació es fa esment dels aspectes més rellevants que comportarà el desenvolupament del sector pel que fa a la sostenibilitat ambiental:

- La substitució d'una construcció degradada que va haver de ser enderrocada per garantia de seguretat, per una nova edificació amb un comportament energètic més eficient i adaptada a les necessitats reals dels futurs usuaris.

- El model residencial proposat d'habitatge cooperatiu porta implícit la voluntat d'implantar un model de mobilitat més sostenible i saludable. Els futurs usuaris es mouran principalment a peu, en bicicleta o en transport públic gràcies a la ubicació central del solar i a la dotació de transport públic proper (tren a 12 minuts a peu, ferrocarril a 9 minuts i autobusos a 10 minuts caminant), i a la voluntat de compartir el vehicle privat.

- El nou pas per a vianants que donarà accés des del carrer de l'Hospital als espais lliures de l'entorn de l'Anònima, completarà un nou itinerari de vianants que creuarà tota l'illa, connectant els espais públics de referència des de la plaça de l'Hospital a la carretera de Vic, i els equipaments i serveis locals, fomentant així els desplaçaments a peu i els hàbits saludables.

- Al tractar-se d'un àmbit ocupat anteriorment per una altra edificació, la construcció del nou edifici no comporta la substitució d'arbrat o de vegetació rellevant, ni incrementa la impermeabilització del sòl.

- La condició de règim d'habitatge cooperatiu assequible i del destí del 50% del sostre residencial a habitatge de protecció oficial, implica que per poder garantir la viabilitat econòmica de l'actuació cal minimitzar la construcció de plantes soterrades d'aparcament. Tenint en compte a més el desnivell existent entre el carrer de l'Hospital que dona accés a la parcel·la i la cota de l'espai públic de la façana posterior, l'aparcament es podrà situar en una planta soterrani (respecte la cota interior) que es troba en continuïtat amb la planta baixa del carrer, sense requerir de cap altre moviment de terres.

- Tant el nou edifici com els espais públics previstos s'adapten el màxim possible a les cotes actuals dels terrenys, minimitzant així els moviments de terres i la generació de residus.

- Tal i com es pot valorar en la documentació gràfica annexa al present document i en la memòria del projecte que es va presentar al concurs per a l'adjudicació de la cessió del dret de superfície, la concepció del nou edifici, es fa des de la voluntat de garantir la màxima eficiència energètica mitjançant sistemes passius acompanyats de mecanismes i estratègies bioclimàtiques: sistemes de protecció solar, espais intermitjos, coberta verda, etc.

Pel que fa als sistemes constructius adoptats la memòria del projecte La Raval presentada per a l'adjudicació del contracte diu el següent:

L'element principal de l'estratègia ambiental és el pati central que permet millorar el funcionament tèrmic de l'edifici.

> A l'hivern l'atri funcionarà com un hivernacle captant la màxima radiació solar des de la planta cinquena i coberta i transmetent-la de dalt a baixa mitjançant un gran ventilador que mourà l'aire molt lentament. La renovació d'aire dels habitatges es farà a través del pati, que estarà uns quants graus per sobre l'aire exterior.

> A l'estiu el pati s'obrirà i es cobrirà amb una manta tèrmica, evitant que la calor entri i baixi, i per efecte Venturi es generarà moviment d'aire fresc de la planta baixa fins la coberta a través del pati. A la nit, es potenciarà el moviment d'aire a través de la ventilació creuada dels edificis.

L'envolvent de l'edifici es construirà a través d'un sistema d'entramat lleuger de fusta, aconseguint un aïllament de grans prestacions tèrmiques. Aquest sistema permet minimitzar l'ús de perfils metàl·lics de la construcció tradicional, apostant per muntants de fusta, un material molt més sostenible.

La cara interior es realitzarà amb un trasdossat de panells prefabricats d'argila (tipus panell radiant de WEM), incorporant tubs radiants al seu interior, amb un acabat d'arrebossat i lliscat d'argila. El panell d'argila es considera un material molt interessant per la facilitat i rapidesa de muntatge, així com la regulació higrotèrmica que proporciona l'acabat d'argila, fomentant una bona qualitat de l'aire interior dels habitatges.

Les instal·lacions de l'edifici són totalment centralitzades, i es planteja cobrir la demanda d'ACS a través d'una instal·lació renovable alternativa, utilitzant una caldera centralitzada de biomassa per l'aigua calenta i la calefacció, considerat un sistema d'energia procedent de fonts 100% renovables.

... S'incorporaran reguladors de cabal a les aixetes de dutxes i piques, i s'instal·laran cisternes de doble descàrrega, com a mecanismes per reduir el consum d'aigua. S'instal·larà xarxa de sanejament separada per aigües residuals i pluvials.

Eficiència energètica: es garantitza que la certificació energètica obtinguda en fase de projecte i d'obra executada serà una lletra A.

Per altra banda i per no sobrecarregar la inversió inicial, es preveu a llarg termini la instal·lació de plaques fotovoltaiques, planificada la integració arquitectònica en una pèrgola en coberta i la previsió de passos d'instal·lacions.

2.5. Mesures de sostenibilitat en relació a la mobilitat

Un dels objectius d'aquest Pla de millora urbana és el d'habilitar un nou pas per a vianants que doni accés al futur jardí dels entorns de l'equipament de l'Anònima (antigues instal·lacions del Segre) des del carrer de l'Hospital. Aquest accés que permetrà superar la diferència de cota entre el carrer de l'Hospital els espais lliures de l'interior de l'illa, completarà un nou itinerari a peu des de la plaça de l'Hospital, a través de l'illa de l'Anònima cap al carrer Puigterrà de Dalt i en continuïtat amb el carrer de les Flors de Maig fins a la carretera de Vic.

El desenvolupament d'aquest sector propietat de l'Ajuntament, s'ha condicionat a la cessió del dret de superfície per a la promoció d'habitatges en règim cooperatiu i s'ha destinat un 50% d'aquests habitatges a protecció oficial. Amb aquest nou model residencial va implícita la voluntat d'impulsar nous models de convivència, que inclouen també l'aposta per una mobilitat més sostenible, i la previsió de compartir el vehicle privat.

Finalment, cal esmentar la localització de l'àmbit dins la zona de nucli antic de la ciutat, amb bona servitud de transport públic (tren, autobús i ferrocarril) i la voluntat de l'Ajuntament de reduir el trànsit i la presència de vehicles privats en aquest àmbit. Amb aquest objectiu s'està redactant actualment *l'Estratègia d'aparcaments centralitzats del nucli antic* que permetrà una reordenació dels aparcaments en coherència amb l'objectiu del Pla de mobilitat municipal d'apostar per una mobilitat sostenible.

2.6. Memòria social

El POUM de Manresa delimita el present Pla de millora urbana amb l'objectiu entre d'altres, de rehabilitar i regenerar el conjunt de l'àmbit tant pel que fa als sòls públics, donant accés als futurs jardins de l'Anònima, com al teixit residencial, amb una nova edificació en substitució de l'anterior ja que aquesta es trobava en molt mal estat de conservació. L'objectiu de desenvolupament d'aquest PMU per tant, és el de la regeneració i renovació urbana de part del teixit residencial del centre històric de Manresa.

Tal i com s'indica en la definició d'objectius del Pla local d'habitatge de Manresa 2017-2022, amb el desenvolupament d'aquest PMU, es pretén també preparar sòl per permetre l'establiment de dret de superfície amb tercers agents i promoure nou habitatge al nucli antic de la ciutat. En aquest sector concret, el POUM no preveu cap reserva destinada a habitatge de protecció oficial.

En coherència amb aquests objectius, l'Ajuntament com a propietari dels terrenys, va convocar un concurs públic amb la finalitat d'establir un conveni de cessió del dret de superfície de la finca inclosa en el PMU m-001 HOS per a la promoció d'habitatges en règim cooperatiu.

Els promotors per tant d'aquest Pla de millora urbana, han estat els adjudicataris d'aquest concurs i seran els futurs residents de l'edifici constituïts en cooperativa sense ànim de lucre.

Val a dir que per a la definició del programa habitacional, els redactors del projecte van organitzar sessions participatives amb els cooperativistes per identificar les necessitats de cada unitat familiar i definir els espais comunitaris i usos compartits. D'aquesta manera es garanteix que l'edifici final respongui a les necessitats dels usuaris i al model residencial desitjats.

En definitiva, el desenvolupament d'aquest Pla de millora urbana comportarà per una banda la disposició d'un nou model d'habitatges inexistent fins ara al municipi: l'habitatge cooperatiu que respon a un model on es concep l'habitatge com a bé d'ús i no d'inversió i en el que l'administració manté la propietat del sòl. Es tracta a més d'un model col·lectiu que permet desenvolupar projectes de convivència socials, participatius i solidaris, i que posa al centre el benestar i la cura de les persones i el medi ambient.

Cal afegir també, que el sector està condicionat a la cessió a l'Ajuntament d'un local en planta en baixa que es destinarà a activitats de caràcter social, i que juntament amb els nous itineraris de vianants i els futurs espais lliures de l'Anònima, es crearà una xarxa d'espais de trobada i cohesió social al centre de la ciutat. Al costat del local municipal s'ubicarà l'espai polivalent de l'edifici, que serà un dels espais comunitaris que la cooperativa té previst obrir al barri amb la voluntat de tenir una funció social que podria complementar l'ús del local cedit a l'Ajuntament. En definitiva, gran part de la superfície de planta baixa del nou edifici estarà oberta al barri, fomentant un ús social.

En aquest espai polivalent la cooperativa es planteja tres possibles usos complementaris de suport a diverses etapes vitals tal i com queda recollit a la memòria de Model de convivència de la cooperativa: espai d'acompanyament obert a les famílies amb infants, espai d'ús i gaudi destinat a la joventut del barri, i espai d'ús per part de les persones grans, i de suport a la vellesa.

2.7. Àmbits de gestió

Per al desenvolupament del Pla de millora urbana PMUm 001-HOS Hospital es defineix un únic polígon d'actuació coincident amb l'àmbit del PMU.

És preceptiu per tant, el Projecte de reparcel·lació com a instrument de gestió de repartiment de drets i deures dels propietaris, i els corresponents projectes constructiu i d'urbanització per a l'atorgament de llicències.

2.8. Obres d'urbanització

Les obres d'urbanització del sector del PMUm 001-HOS Hospital inclouen els sòls qualificats de sistema viari, itinerari de vianants, clau a2 previstos en el POUM. Les obres d'urbanització també inclouran els espais no ocupats en planta baixa per l'edificació en continuïtat amb els sistemes viaris (carrer de l'Hospital i passatge de vianants) que tindran condició de servitud de pas públic.

També hauran d'incorporar els àmbits fora del sector necessaris per realitzar un correcta trobada amb la resta d'espais públics de l'entorn, així com la connexió a les xarxes de serveis existents.

Caldrà acordar amb l'Ajuntament els acabats previstos de l'espai públic en coherència amb l'entorn urbà i amb els costos estimats en el present document.

2.9. Sistema d'actuació

Tal i com determina el POUM el sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

3. Taules de dades

PMU HOSPITAL			
Àmbit PMU		**820,79**	**100%**
SÒL PÚBLIC		**328,32**	**40%**
Itinerari vianants	a2	155,95	19%
Equipaments	E5	172,37	21%
SÒL PRIVAT		**492,47**	**60%**
Sòl d'aprofitament privat residencial Hosptial	1.5h	492,47	60%
SOSTRE		**1.641,58**	
Edificabilitat bruta màxima			2,00 m2st/m2sl
Ús residencial		1.641,58	
HABITATGES			
Densitat màxima d'habitatges			220 hab/ha
Nombre màxim d'habitatges			**18 habitatges**
SISTEMA D'ACTUACIÓ		**Reeparcel·lació per cooperació**	

MÒNICA BEGUER JORNET

Firmado digitalmente por MÒNICA BEGUER JORNET
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, ou=Vegeu https://www.aoc.cat/CATCert/Regulacio, sn=BEGUER JORNET, givenName=MÒNICA, serialNumber=36516116M, cn=MÒNICA BEGUER JORNET
Fecha: 2020.05.15 19:14:05 +02'00'

4. Normativa urbanística

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art 1. Objecte i àmbit territorial

L'objecte del present Pla de millora urbana és el desenvolupament de les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa (a partir d'ara, POUM de Manresa) en l'àmbit definit com a PMUm 001 HOS Hospital.

La present normativa és d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla de millora urbana 001 Hospital, d'acord amb la delimitació que es fixa en els plànols d'informació i de proposta d'ordenació d'aquest Pla de millora urbana.

La superfície del sector que delimita el POUM és de 820,79m^2.

Art 2. Marc legal

El present Pla de millora urbana es formula en desenvolupament de les previsions del POUM de Manresa i es fonamenta en els seus articles 252 sobre el tipus, objecte i naturalesa dels diferents plans de millora urbana delimitats, i article 255 de desenvolupament i execució dels plans de millora urbana.

Així mateix, aquest Pla de Millora Urbana s'ha redactat a l'empara del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) i del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

En tot allò no previst en aquest Pla de Millora Urbana seran d'aplicació supletòria les determinacions del POUM de Manresa vigent, així com la legislació sectorial aplicable.

Art 3. Contingut del Pla

El present Pla de millora urbana està integrat pels documents necessaris que justifiquen la seva finalitat, atenent a la pròpia naturalesa del Pla. Aquest són:

- Memòria descriptiva
- Memòria justificativa
- Taula de dades
- Normes urbanístiques
- Estudi econòmic i financer
- Pla d'etapes
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- Documentació gràfica

  Plànols d'informació:

01. Emplaçament
02. Situació i àmbit. Ortofotomapa
03. Estat actual
04. Planejament vigent
05. cadastre actual
06. Serveis urbans existents

Plànols d'ordenació:

07. Proposta qualificacions del sòl
08. Proposta condicions d'ordenació i edificació. Planta baixa
09. Proposta condicions d'ordenació i edificació. Plantes pis
10. Proposta condicions d'edificació. Secció longitudinal
11. Proposta condicions d'edificació. Secció transversal
12. Proposta prèvia d'urbanització i rasants dels nous espais públics

Els plànols d'ordenació, la normativa i el pla d'etapes tenen caràcter normatiu i vinculant.

La memòria, els plànols d'informació i estat actual, l'estudi econòmic i financer i l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada tenen caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla de millora urbana.

Art 4. Vigència

La vigència d'aquest Pla de Millora Urbana s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves normes reguladores al diari oficial corresponent i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació.

Art 5. Obligatorietat i interpretació de les determinacions del Pla

1. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic del Pla de Millora Urbana i prevalen sobre els restants documents del Pla. En el no previst per aquestes Normes s'estarà al que disposa el POUM de Manresa i la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

2. Els documents d'aquest Pla de Millora Urbana s'interpretaran sempre atenent al seu contingut, i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria justificativa d'aquest Pla.

3. Les indicacions del Pla que puguin referir-se a espais situats fora del seu àmbit s'hauran d'entendre solament com a indicatives i no tenen valor normatiu.

4. En el cas d'imprecisió o contradicció en les determinacions dels documents vinculants d'aquest Pla, prevaldran aquelles que s'ajustin a algun dels criteris següents: les que resultin més favorables a la menor edificabilitat i a la major dotació d'espais públics i equipaments comunitaris. Si la contradicció rau en els documents gràfics, prevaldrà la grafia que es concreti en els plànols a escala més detallada.

Art 6. Modificacions del Pla

1. Les modificacions del Pla de millora urbana se subjectaran a les mateixes disposicions que la seva formulació.

2. No seran supòsit de modificació les precisions d'alineacions i rasant en els casos establerts a l'article 10 de la normativa del POUM.

CAPÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art 7. Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla de millora urbana es qualifica en zones i sistemes

Art 8. Zones

Es delimita una única zona residencial: Zona d'ordenació de volums (clau 1.5)

Es defineix una subzona corresponent a la zona d'ordenació de volums *Hospital*, clau 1.5h.

Art 9. Sistemes

1. Es delimiten el sistemes següents:

Sistema de comunicació. Itinerari de vianants (clau a2)

Sistema d'equipaments (clau E.4/E.5a)

2. Aquests sistemes es delimiten i s'identifiquen en els plànols d'ordenació del Pla amb la seva clau corresponent.

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE SISTEMES

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DEL SISTEMA DE COMUNICACIONS

Art 10. Definició i identificació

1. Comprèn el sòls destinats a recorregut per a vianants previstos en aquest Pla, que corresponen a l'accés per a vianants cap a l'espai d'equipaments de les antigues instal·lacions del Segre.

2. S'identifiquen en el plànol *07. Proposta qualificacions del sòl*, amb la clau a2.

Art 11. Règim general

1. Els sòl qualificats com a itineraris de vianants es regulen per les disposicions sobre aquest tipus de sòl establertes per les normes urbanístiques del POUM de Manresa.

2. Els projectes d'urbanització, com a documents de major precisió, concretaran i ajustaran, les rasants de la xarxa viaria proposada, d'acord amb les característiques de l'entorn i la seva funcionalitat viària, garantint l'accés des del carrer Hospital cap a l'espai públic de les antigues instal·lacions del Segre.

Art. 12 Condicions d'ús

1. Tan sòls s'admeten aquells usos i activitats que estiguin vinculats amb l'ús de lleure que es preveu en aquests espais, i de manera excepcional a l'accés a l'aparcament situat en el subsol o en l'àmbit privat.

2. L'Ajuntament podrà establir concessions administratives en el subsol d'aquest espai viari per destinar-les a l'ús d'aparcament o drets de superfície en el subsol pel pas de persones i vehicles.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Art 13. Definició i identificació

1. Comprèn el sòls destinats a sistema d'equipaments per aquest Pla de millora urbana. El tipus previst és el d'equipaments de proximitat segons les determinacions de l'article 147 del POUM.

2. S'identifica en el plànol *07. Proposta qualificacions del sòl*, amb la clau E.4/E.5a.

Art 14. Titularitat

1. Els sòls destinats a sistema d'equipaments seran de titularitat pública.

2. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa o altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla de Millora Urbana.

Art 15. Regulació dels usos admesos

a. Els usos principals seran els corresponent als equipaments classificats en el grup E.04 cultural, i al grup E.05 de proximitat que comprèn el conjunt de serveis de tipus cultural, esportiu, educatiu, sanitari o administratiu més proper al ciutadà, i també els albergs.

Art 16. Condicions d'edificació

1. Les condicions d'ordenació de l'edificació queden fixades en els plànols d'ordenació 08, 09, 10 i 11 de Proposta de Condicions d'ordenació de l'edificació PB, PP i seccions, i són d'aplicació directa.

2. El nombre màxim de plantes edificades serà de una sola planta i s'acordarà la cota de coberta en continuïtat amb el futur espai públic de l'Anònima, tal i com es mostra en els plànols d'ordenació.

3. L'accés a l'equipament es durà a terme des de la nova plaça d'arribada del passatge previst amb accés des del carrer Hospital.

4. La façana interior de l'equipament es separà del límit de sòl privat residencial, respectant els mínims establerts en els plànols d'ordenació.

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DE LA ZONA RESIDENCIAL

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DE LA ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS *HOSPITAL* (CLAU 1.5H)

Art 17. Regulació general

Amb caràcter general, són d'aplicació els paràmetres reguladors corresponents a la zona residencial Ordenació de volums (1.5) del POUM de Manresa.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS *HOSPITAL* (CLAU 1.5H)

Art 18. Condicions generals d'ordenació

1. Les condicions de l'ordenació queden fixades en els plànols d'ordenació 08, 09, 10 i 11 de Proposta de Condicions d'ordenació de l'edificació PB, PP i seccions, i són d'aplicació directa.

2. La present normativa juntament amb les plànols d'ordenació suposen la concreció de l'ordenació volumètrica amb detall de planejament derivat.

Art 19. Condicions de l'ordenació i l'edificació

1. Edificabilitat. El sostre edificable màxim en aquesta subzona és de 1.641,58m^2, que correspon amb l'edificabilitat màxima establerta per la fitxa normativa del POUM en aplicació de l'índex d'edificabilitat brut del sector de 2,00m^{2}st/m^{2}sl.

clau	edificabilitat màxima	ús residencial	altres usos	densitat màx d'habitatges	nº màx habitatges
1,5h	2,00 m^{2}st/m^{2}sl	1,641,58m^2	0	220 hab/ha	18

2. Finca mínima. La finca coincident amb la unitat de zona

3. Ocupació màxima de parcel·la. L'ocupació màxima de parcel·la en superfície queda fixada en els plànols d'ordenació 08 i 09 *Proposta condicions d'ordenació i edificació*. L'ocupació màxima de la parcel·la en el subsòl és del 100% de la parcel·la.

4. Perímetre regulador. Als plànols núm. 8 i 9 *Proposta condicions d'ordenació i edificació* es fixen els perímetres reguladors màxims de tots els cossos d'edificació. Els perímetres reguladors màxims de l'edificació principal, estableixen el límit màxim on es pot recolzar el pla de façana.

Es defineix també gràficament en els plànols 8 i 9, el perímetre màxim que podran ocupar els cossos auxiliars a l'edificació principal. S'entén en aquest cas per cos auxiliar, les escales i altres elements tècnics necessaris per seguretat, accessibilitat o salubritat. En qualsevol cas es tractarà d'estructures lleugeres i el més transparents possibles, evitant els volums tancats o opacs.

5. Cossos sortints i elements sortints. Es regulen en funció de cada situació urbana.

a) En el front del carrer Hospital i el passatge, es manté la regulació segons zona de cas antic. Tan sols es permeten els cossos sortints oberts amb vol no superior a quaranta centímetres (40 cm), que s'haurà de reduir a vint centímetres (20 cm) en els trams de carrer d'amplada inferior a 4 metres. La longitud dels cossos sortints no serà superior a un metre cinquanta centímetres (1,50 metres), excepte en aquells casos que s'indiquen en el Pla Especial de Protecció.

b) Per a la resta de façanes, els cossos sortints es situaran dins el gàlib màxim que s'estableix en el plànol normatiu 09. Proposta. Condicions d'ordenació i edificació. P. Pis.

6. Espais oberts intermedis. Amb l'objectiu que es puguin crear espais intermedis entre l'exterior i l'interior de l'edificació que millorin l'eficiència energètica de l'edifici, s'admet la previsió d'espais oberts intermedis, entesos com a sistemes tècnics de millora de l'eficiència energètica de l'edificació.

Aquests espais estaran situats fora de l'envolupament tèrmic de les façanes i el seu vol màxim tindrà la mateixa limitació que els cossos sortints. Pel que fa al còmput de l'edificabilitat, s'estarà a allò que determini el planejament general vigent per als cossos sortints.

Els tancaments amb l'exterior dels espais intermedis, han de disposar d'una superfície transparent no inferior al 60% de la seva superfície de façana. La superfície d'il·luminació i ventilació no ha de ser inferior a la suma de les superfícies d'il·luminació i ventilació de les estances que s'obrin a l'exterior. Hauran de ser contemplats a la Unitat de Projecte, amb una formalització integrada en el conjunt del volum edificat.

7. Patis i buits interiors. Amb l'objectiu que es puguin crear espais de relació entre plantes de l'edificació, s'admet la creació de patis o buits interiors i/o exteriors situats dins l'envolvent que formen les façanes de l'edifici, sense sobrepassar el perímetre regulador màxim.

Pel que fa al còmput de l'edificabilitat d'aquests espais, s'estarà a allò que determini el planejament general vigent.

Es podran admetre cobricions d'estructura lleugera i ventilada, amb tancament transparent per crear espais intermedis entre l'exterior i l'interior de l'edificació que millorin l'eficiència energètica

de l'edifici. Caldrà garantir el compliment de les condicions d'habitabilitat i la correcte ventilació del pati. Aquestes elements s'entenen com a sistemes tècnics de millora de l'eficiència energètica de l'edifici i hauran de ser contemplats en la Unitat de Projecte, amb una formalització integrada en el conjunt del volum edificat.

8. Perfil regulador. El perfil regulador màxim de l'edificació es fixa en el plànol 10. *Proposta condicions de l'edificació. Secció longitudinal* i en el plànol 11. *Proposta condicions de l'edificació. Secció transversal.*

9. Alçada màxima reguladora i nombre màxim de plantes. L'alçada màxima de l'edificació al pla de façana del carrer Hospital serà de 17,80mt mesurats des de la cota de paviment de la planta baixa, i el nombre màxim de plantes serà de PB+4PP.

Els altres plans de façana es regulen amb una alçada màxima de 17,50mt respecte la cota de referència situada en la part superior del nou passatge, tal i com s'indica els plànols d'ordenació.

L'alçada màxima reguladora i el nombre màxim de plantes de l'edificació es defineix en els plànols 10. *Proposta condicions de l'edificació. Secció longitudinal* i 11. *Proposta condicions de l'edificació. Secció transversal.*

10. Cota de referència de planta baixa. En el plànol 08. *Proposta condicions d'ordenació i edificació. Planta baixa* es fixen les cotes de referència de la rasant del carrer a partir de les quals es tindrà la consideració de planta baixa. La cota de paviment de la planta baixa es podrà situar com a màxim a 1,00 metre per sobre o per sota de la cota de referència.

11. Alçada de planta baixa. L'alçada lliure de la planta baixa a carrer serà com a mínim de 3,50 metres.

12. Alçada de plantes pis. Per a les plantes pis amb ús residencial, s'estableix una alçada lliure mínima de 2,50 metres.

13. Cobertes. Les cobertes seran planes. A les cobertes planes de l'edifici, s'hi podran definir terrats trepitjables comunitaris o associats als habitatges adjacents. S'haurà de reservar un mínim del 40% del terrat per a usos comunitaris.

14. Construccions per damunt del perfil regulador. Per damunt del perfil regulador només s'admeten les construccions següents:

a. Les baranes, l'alçària de les quals no podrà excedir d'un metre si són opaques i de dos metres si són transparents, des del paviment de la coberta plana o terrat.

b. Els elements de separació entre terrats, l'alçària dels quals no podrà excedir de 1,80 metres des del paviment del terrat.

c. Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com 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 45º, l'origen del qual és 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 d'edifici i amb acabats de nivell de qualitat d'una

façana a carrer, i es localitzarà preferentment en l'àmbit indicat en el plànol 10. *Proposta condicions de l'edificació. Seccions*.

15. Servituds de pas públic. Aquells sòls privats que quedin en continuïtat amb l'espai viari degut a la reculada de l'edificació respecte el perímetre màxim edificable, tindran la condició de servitud de pas públic en planta baixa. La superfície mínima d'espais privats que tindran la condició de servitud de pas públic en planta baixa serà del 5% respecte el total del sector.

En el plànol 07. *Proposta de qualificació del sòl* s'identifica de forma indicativa la possible localització d'aquests sòls.

En el projecte de reparcel·lació es fixaran els àmbits definitius de servitud de pas públic, que hauran de ser degudament inscrits al registre de la propietat.

Les condicions d'urbanització d'aquests espais seran les mateixes que les de la resta d'espais públics inclosos en el PMU.

16. Jardí privat. Tots aquells espais que quedin lliures d'edificació en el quals no s'hagi definit una servitud de pas, tindran consideració de jardí privat (clau SJ) definit pel POUM.

17. Tanques.

a. Les tanques que separin l'espai parcel·lat de l'espai públic s'hauran d'ajustar a les alineacions i rasants d'aquests.

b. Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats i l'espai públic podran ser opaques fins una alçària màxima de 40 centímetres (0,40m) i amb elements vegetals o lleugers fins a un metres vuitanta centímetres (1,80m).

c. Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats podran ser opaques i amb una alçària màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80m).

18. Accessos aparcament. Al plànol 07. *Proposta de qualificació del sòl* s'identifica de forma indicativa l'accés a l'aparcament que s'haurà de dur a terme des del carrer Hospital.

19. Condicions particular de caràcter estètic. El projecte arquitectònic es desenvoluparà mitjançant una única unitat d'edificació que garanteixi 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, i en particular pel que fa a la regulació dels ambients del carrer de l'Hospital (X023) i de la plaça de l'Hospital (X024), així com a les intervencions en la Zona d'Expectativa Arqueològica (Q008) carrer Sant Andreu/plaça Hospital.

Art 20. Condicions d'ús

a. Habitatge plurifamiliar

b. Habitatge unifamiliar, amb els condicionants que estableix el POUM per a la clau 1.1 (casc antic)

c. Residencial especial

d. Comercial petit

e. Comercial mitjà i gran

f. Oficines i serveis

g. Restauració

h. Indústria artesanal

i. Indústria urbana

j. Gestió de residus

k. Aparcament

l. Educatiu

m. Esportiu

n. Sanitari assistencial

q. Cultural i associatiu

r. Religiós

s. Agrícola

t. Serveis tècnics i mediambientals, serveis públics, instal·lacions ràdio comunicació i instal·lacions solars

2. S'admet l'ús d'habitatge en planta baixa sempre i quan no tingui façana directa amb el carrer Hospital.

3. L'ús residencial per al sostre definit com a sostre residencial o d'habitatge no és exclusiu ni excloent admetent-se qualsevol dels diferents usos establerts a l'aparat 1 del present article, a excepció de l'ús d'indústria artesanal i urbana i aparcament a les plantes pis.

4. L'ús de 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.

Art 21. Constitució del dret a superfície

Per a l'obtenció de llicència d'obres d'edificació, en el cas que s'hagi constituït un dret de superfície sobre finques de titularitat municipal, en el tràmit d'obtenció de la llicència d'obres caldrà justificar la incorporació en el projecte dels criteris avaluats en el concurs públic de constitució del dret de superfície que estiguin relacionats amb la qualitat de l'edificació.

CAPÍTOL CINQUÈ. GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

Art 22. Polígon d'actuació

Per a l'execució del present Pla de millora urbana es delimita un únic polígon d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits establerts en la legislació vigent. L'àmbit del polígon d'actuació és coincident amb el del Pla de millora urbana.

Art 23. Sistema d'actuació

Per al desenvolupament del Pla de millora urbana es preveu el sistema d'actuació per reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art 24. Cessions

D'acord amb el Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, és obligatòria i gratuïta la cessió dels sistemes púbics previstos.

Art 25. Fitxa de característiques de l'àmbit d'actuació

La fitxa corresponent al polígon d'actuació delimitat és la que apareix a continuació:

Àmbit PMU		**820,79**	**100%**
SÒL PÚBLIC		**328,32**	**40%**
Itinerari vianants	a2	155,95	19%
Equipaments	E5	172,37	21%
SÒL PRIVAT		**492,47**	**60%**
Sòl d'aprofitament privat residencial Hosptial	1.5h	492,47	60%
SOSTRE		**1.641,58**	
Edificabilitat bruta màxima			2,00 m2st/m2sl
Ús residencial		1.641,58	
HABITATGES			
Densitat màxima d'habitatges			220 hab/ha
Nombre màxim d'habitatges			**18 habitatges**
SISTEMA D'ACTUACIÓ		**Reeparcel·lació per cooperació**	

Objectius:

Preveure un volum edificat al primer tram del carrer Hospital que permeti formalitzar un accés a l'espai d'equipament de les antigues instal·lacions del Segre.

Art 26. Càrregues urbanístiques

El desenvolupament del sector comportarà les següents càrregues:

1. Dels sistema viari i espais lliures adscrits al sector.

2. De la correcta connexió del sector amb els sistemes viaris externs.

3. De la correcta connexió amb les companyies subministradores que en garanteixen el servei.

4. Cessió d'un local a l'Ajuntament d'una superfície mínima equivalent al 20% del sòl ocupat en planta baixa de l'edifici, amb accés i obertures en façana. Les obertures podran lliurar-se tapiades a l'espera de definir l'ús definitiu del local. Es farà també la reserva d'espais pel pas d'instal·lacions a

coberta (sortida de fums, baixants i ventilació per una cambra higiènica, etc.), i la previsió de comptadors dels serveis independents de la resta de l'edifici.

Art 27. Projecte d'urbanització

1. Per tal de definir les obres d'urbanització bàsiques i complementàries es redactarà el corresponent projecte d'urbanització.

2. El projecte d'urbanització haurà de garantir la coherència entre les cotes d'urbanització i d'accés a l'edifici del sector, amb les referides als espais públics del seu entorn, tant pel que fa als àmbits consolidats com a als futurs espais públics de l'entorn de les antigues instal·lacions del Segre.

3. Caldrà tenir en compte els criteris establerts en els fitxes del Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, geològic i paisatgístic de Manresa pel que fa als ambients del carrer de l'Hospital (X023) i de la Plaça de l'Hospital (X024), així com a la regulació de les intervencions en la Zona d'Expectativa Arqueològica Q008 carrer Sant Andreu /Plaça Hospital, del mateix Pla especial.

Art 28. Execució de les obres d'edificació

1. L'execució de l'edificació en sòl privat quedarà condicionada a l'estat de l'execució de les obres d'urbanització. La llicència d'obres haurà de condicionar l'inici de l'execució de l'edificació a la coordinació amb la Direcció Facultativa de les obres d'urbanització, establint en cada cas, la data i les condicions d'accés al recinte d'obres.

2. Per a la construcció dels habitatges es fixa un termini de 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar i no més de 3 mesos a partir de l'obtenció de la llicència corresponent, i de 3 anys per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

MÒNICA
BEGUER JORNET

Firmado digitalmente por MÒNICA BEGUER JORNET
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, ou=Vegeu https://www.aoc.cat/CATCert/Regulacio, sn=BEGUER JORNET, givenName=MÒNICA, serialNumber=36516116M, cn=MÒNICA BEGUER JORNET
Fecha: 2020.05.15 19:14:32 +02'00'

5. Estudi econòmic i financer

D'acord amb l'article 66.1d del TRLU, els documents de planejament urbanístic derivat han d'incorporar "*l'avaluació econòmica i financera", que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les Administracions Responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."*

En aquest sentit, cal justificar la coherència entre la inversió econòmica necessària per assolir els objectius proposats i els recursos disponibles. En aquest cas, caldrà veure l'equilibri entre les despeses de l'obra urbanitzadora, els costos de construcció i gestió, i els beneficis generats en la construcció dels nous habitatges permesos.

Tenint en compte que els terminis de desenvolupament previstos són de curta durada, s'ha considerat adient aplicar el mètode de càlcul residual estàtic.

Es preveuen com a càrregues d'urbanització les corresponents al sistema viari clau a2 (itineraris per a vianants) inclosos en l'àmbit del Pla de millora urbana. Per a l'adequació d'aquest espai públic s'estima una despesa unitària de **144€/m2** (viari sense serveis).

Pel que fa al desenvolupament del polígon, s'han estimat les despeses de gestió en un 2% del pressupost mínim d'execució material previst. En aquests cas i tenint en compte la reduïda dimensió dels polígon i costos d'urbanització associats, no s'ha considerat adient estimar el càlcul respecte els costos d'urbanització. Per altra banda s'ha comprovat la coherència dels costos de gestió estimats respecte els d'altres sectors de desenvolupament residencial similars.

Pel que fa als costos de construcció de l'edificació, s'han considerat els costos unitaris per ús residencial del BEC del 1er trimestre de 2019 reduïts en un 20% atès que , tal i com s'exposa en el POUM, aquesta font se situa al voltant del 30% per sobre de la mitjana de costos de construcció publicats per les diferents fonts consultades. Així, la xifra adoptada és de 1.128,38€/m3 per als usos residencials lliures.

Per determinar el valor en venda de la nova edificació s'han considerat els preus unitaris que es van aplicar en l'estudi econòmic del POUM, coincidents amb els aplicats en els darrers Plans de millora aprovats al municipi, atès que en la dinàmica del mercat no s'ha detectat una variació substancial. Per tant, el valor de venda de referència utilitzat per al sostre residencial lliure és de 1.568,92€/m2, Per extreure el valor residual del sòl residencial lliure s'ha dividit pel coeficient K= 1,2 (*), amb el que s'obté un valor residual del sòl de **179,05€/m2** per al sostre residencial lliure.

Finalment, per al sostre d'altres usos diferents del residencial que es localitza en una part de la planta baixa de l'edifici, s'ha utilitzat un valor residual del sòl corresponent al 70% del valor residual d'ús residencial lliure, que resulta de **125,34€/m2**.

(*) Per a l'aplicació del mètode residual estàtic, d'acord amb l'art. 22 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre de 2011, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl, es

considera el coeficient K=1,2. Segons l'article 20 del reglament, el coeficient K es pot reduir fins a aquest mínim en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials, o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari de la zona.

Avaluació econòmica del desenvolupament de l'àmbit

Els costos totals estimats pel que fa a les despeses d'urbanització i gestió són els següents:

Estimació de costos d'urbanització i gestió:

Costos d'urbanització:	**ratio €/m²**	**superfície mínima**	**cost estimat**
Urbanització viari (a2)	144	155,95	22.456,81 €
			22.456,81 €
Despeses de gestió:	PEM de referència 1.800.000,00 €		
Redacció del PMU			
Redacció Projecte d'urbanització			
Redacció Projecte reparcel·lació			
Despeses de registre			
		2% del PEM	36.000 €
TOTAL COSTOS			**58.456,81 €**

Repercussió de les càrregues urbanístiques

A més que el POUM ja no preveia la cessió d'aprofitament mig en el PMU-m1 Hospital, al tractar-se d'un edifici propietat de l'Ajuntament i en règim de sessió d'ús, no es considera la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, ja que l'administració seguirà sent propietària del 100% del sòl. Per altra banda i de cara a garantir la viabilitat econòmica de l'actuació, no es computa com a benefici el sòl cedit en planta baixa que es destinarà a ús d'equipament.

La repercussió de les càrregues urbanístiques el sostre d'aprofitament privat edificable del sector és la següent:

Repercussió de les despeses d'urbanització i gestió:

100% de l'edificabilitat	1.641,58	35,61	€/m2sostre
sòl residencial (amb local en PB)	492,47	118,70	€/m2 sòl residencial

Justificació de la viabilitat econòmica de la promoció

Pel que respecta a la viabilitat econòmica de l'actuació derivada del Pla, la repercussió de les càrregues urbanístiques sobre el sostre que les ha de sustentar, resulta de 35,61€/m^{2}st, el que es considera una xifra perfectament assumible en una operació de transformació com aquesta.

Per altra banda, el balanç entre despeses i beneficis és el següent:

AVALUACIÓ ECONÒMICA

Costos transformació urbanística

		58.456,81 €
Valor del sòl	**superfície**	
sostre residencial	1.543,09 m²	276.289,41 €
altres usos PB (cessió del local)	98,49 m²	0,00 €
total	**1.543,09 m²**	**276.289,41 €**
Total valor residual del sòl		**217.832,59 €**
Valor de respecucció sobre sòl brut		**265,39 € €/m²sl**

Informe de sostenibilitat econòmica

En l'article 66.1d del TRLU s'estableix la obligatorietat d'incorporar a la documentació dels plans de millora urbana, un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

En el cas que ens ocupa, els sòls que l'Ajuntament de Manresa haurà de mantenir són els qualificats de sistema viari (clau a2), pel que s'avalua l'impacte d'aquesta despesa respecte les finances públiques.

Per les característiques d'aquest espai públic que serà un itinerari de vianants, es calcula un cost de manteniment intermedi entre el cost referit a zones verdes i el de vialitat, estimat en 2€/m^2 any.

Tenint en compte la superfície d'aquest espai (155,95m^2) el cost de manteniment anual previst és de 311,9€. Es pot concloure que aquest cost pràcticament no té cap impacte sobre el pressupost municipal de manteniment dels espais públics, i en tot cas, quedarà sobradament compensat per la recaptació a través de l'IBI (impost de béns immobles) del nou edifici residencial previst.

Respecte el conjunt de l'actuació cal dir que la transformació urbanística d'aquest àmbit suposarà un increment mínim de la despesa municipal, sobradament compensat per l'interès en connectar els espais públics dels entorns de les antigues instal·lacions del Segre i la plaça de l'Hospital.

6. Pla d'etapes

Atesa la reduïda dimensió de l'àmbit d'actuació i el fet que el desenvolupament del sector està condicionat a la obertura de l'accés per a vianants cap als espais públics de l'entorn de les antigues instal·lacions del Segre, es preveu desenvolupar el PMU en únic polígon d'actuació.

El projecte d'urbanització dels espais públics serà únic i les obres s'executaran en una única fase, que es durà a terme orientativament, en un termini no superior a dos anys des de l'aprovació definitiva del PMU.

El termini previst per a la construcció dels habitatges serà d'un màxim de 2 anys per a l'inici de les obres des del moment en que la parcel·la obtingui la condició de solar, i de 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

7. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

Marc legal

El present PMU té per objectiu el desenvolupament de l'àmbit definit com a PMU m-001 HOS Hospital pel POUM de Manresa, concretant els paràmetres d'ordenació i les condicions d'edificació de l'edificabilitat previstos al POUM.

Per tant, d'acord amb l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no és preceptiu incloure com a document independent un estudi d'avaluació de la mobilitat generada. Tanmateix, tot seguit es fa una anàlisi de l'estat actual i de l'efecte que s'espera que tingui l'ordenació proposada sobre la mobilitat actual.

Situació actual de l'àmbit

L'àmbit objecte del present Pla de millora urbana es localitza al barri vell de Manresa, a tocar de la plaça de l'Hospital i a la mateixa illa que el conjunt històric del Segre.

La nova edificació del Pla de millora urbana PMU m-001-HOS tindrà accés des del carrer Hospital i deixarà un pas de vianants per donar accés des d'aquest carrer, a l'interior d'illa de les antigues instal·lacions del Segre, on es preveu hi hagi continuïtat de pas fins al carrer Puigterrà de Dalt. Actualment el solar es troba lliure d'edificació degut a l'enderroc de les construccions que existien dut a terme per l'Ajuntament per garantia de seguretat.



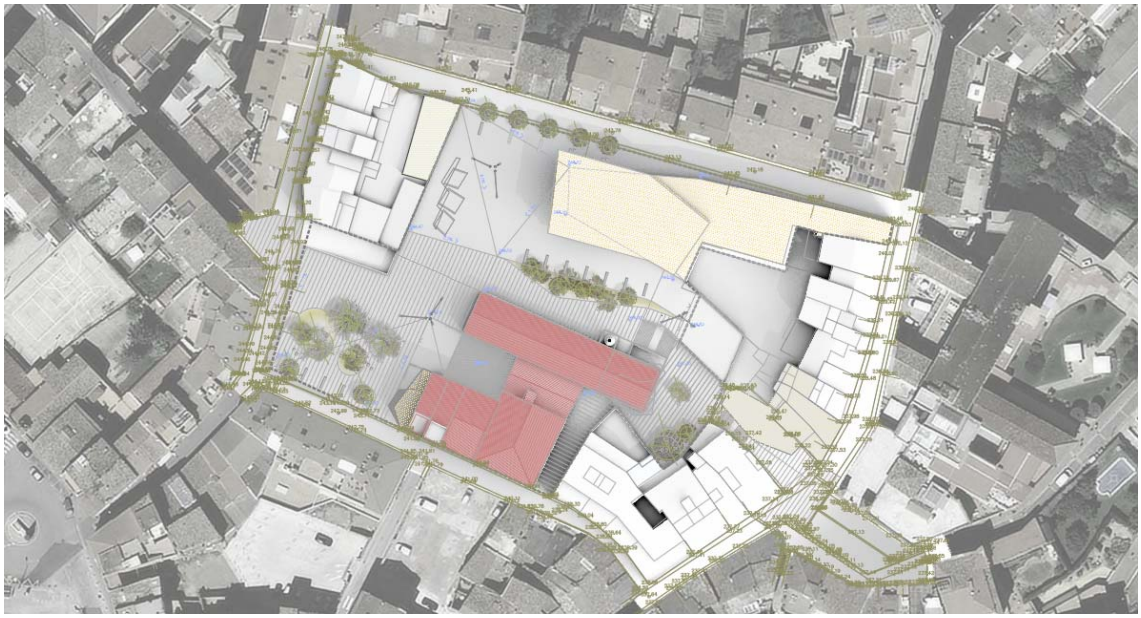
Localització de l'àmbit respecte el nucli antic de Manresa

Tota la illa està pendent d'una important transformació que es concentra principalment en tres àmbits:

- l'entorn de l'antic edifici de les forces hidroelèctriques del Segre, l'anomenat Anònima i que es troba inclòs en el Pla especial de Protecció del Patrimoni de Manresa, passarà a ser un espai públic enjardinat

- la construcció d'un nou edifici permeable en planta baixa, sobre el front del carrer Sant Salvador, que inclou també la construcció d'una gran peça d'aparcament en soterrani.

- la construcció d'un nou edifici residencial en el front del carrer Hospital i d'un nou pas per a vianants des d'aquest carrer cap als futurs jardins de l'Anònima (PMU m-001 HOS).



Ordenació prevista segons la Modificació puntual del POUM Nous espais lliures entorn Anònima

Descripció de la proposta del Pla de millora urbana

El principal objectiu del Pla de millora urbana és la ordenació del sector residencial (PMUm 001-HOS) amb un nou volum edificat amb front al carrer Hospital i façana posterior a l'interior de l'illa on es troba l'Anònima (antigues instal·lacions del Segre), i un pas de vianants que permeti l'accés des de la plaça Hospital als futurs jardins de l'Anònima que tindran un altre accés des del carrer Puigterrà de Dalt, generant així un nou recorregut per a vianants a través de tota l'illa.



Imatge de la proposta del projecte La Raval. Autors: La Col. Arquitectura Cooperativa

Les superfícies del Pla de millora urbana són les següents:

PAU HOSPITAL			
Àmbit PAU		**820,79**	**100%**
SÒL PÚBLIC		**328,32**	**40%**
Itinerari vianants	a2	155,95	19%
Equipaments	E5	172,37	21%
SÒL PRIVAT		**492,47**	**60%**
Sòl d'aprofitament privat residencial Hosptial	1.5h	492,47	60%

Com a càrregues del sector es determina la urbanització del pas per a vianants (a2). Així mateix, pel que fa al front del pas de vianants i en el cas que l'edificació no es situï en el límit del gàlib màxim previst, l'espai resultant que es trobi en continuïtat amb l'espai públic de pas tindrà la consideració de servitud de pas públic en planta baixa, i serà urbanitzat amb els mateixos criteris.



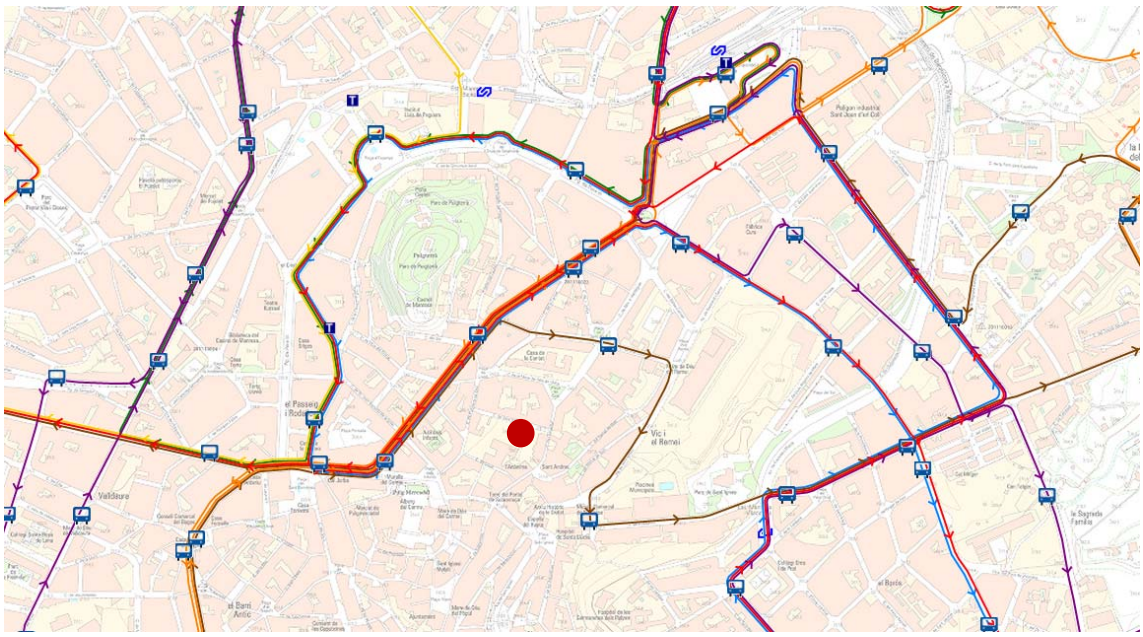
Imatges de la proposta d'ordenació indicativa per al projecte La Raval. Autors: La Col. Arquitectura Cooperativa

Pel que fa als usos de la nova edificació, serà principalment d'habitatge cooperatiu amb un 50% d'habitatge de protecció oficial, i un local cedit a l'Ajuntament en planta baixa destinat a activitats de caràcter social. El nombre màxim d'habitatges és de 18.

Transport públic

L'àmbit objecte del present Pla de millora urbana es troba en un punt molt cèntric de la ciutat, al perímetre del nucli antic de Manresa. La servitud de transport públic és bon en aquesta localització ja que es disposa de diverses modalitats de transport a més de 15 minuts a peu:

- Estació de tren rodalies: a 12 minuts caminant
- Estació d'autobusos: a 10 minuts caminant
- Estació de FGC Viladordis: a 9 minuts caminant
- Plaça Sant Domenèc: a 6 minuts caminant



Plànol de transport públic de Manresa. Font: https://www.manresa.cat/microsites/visor_guia

Pel que fa als recorreguts de vianants, l'àmbit es localitza en ple nucli històric formant part de la principal xarxa de vianants tal i com s'identifica en el propi POUM que va entrar en vigor l'any 2017 i el Pla de mobilitat de la ciutat.

Tal i com es pot observar en la següent imatge, el Pla preveu que el carrer de l'Hospital sigui un itinerari principal per a vianants.



Plànol Xarxa d'espais lliures del POUM de Manresa

Mobilitat generada

La ordenació proposada no generarà nova mobilitat respecte la ja prevista pel POUM, ja que es tracta d'un sector delimitat pel propi pla general. No es preveu canvi d'ús, ni major edificabilitat o nombre d'habitatges, ni cap alteració pel que fa a les superfícies i als paràmetres generals d'ordenació.

Tot i així, s'avalua la mobilitat generada pel desenvolupament del sector amb el següent:

PMU Hospital				
	sostre	**habitattges**	**ràtio**	**viatges**
ús residencial	1.543,09	18	7 viatges/hbtg	126
altres usos PB	98,49		15 viatges/100m²st	15
total	**1.641,58**			**141**

La proposta prevista pel POUM genera un total de 141 desplaçaments diaris, que a banda d'estar previstos pel Pla de mobilitat del municipi, no difereix gaire dels haguts en anterioritat ja que es tracta d'un àmbit on ja hi havia hagut edificacions amb ús similar, i per tant es tracta més d'una operació de renovació que d'implantació de noves activitats.

Cal subratllar que la tipologia prevista del nous habitatges és d'habitatge cooperatiu i amb un 50% en règim de protecció oficial general, el que també comporta un canvi conceptual en l'ús del vehicle privat, amb una clara aposta per la mobilitat a peu, en bicicleta i en transport públic. La pròpia concepció de l'edifici i del sistema de funcionament cooperatiu, porta implícita la voluntat de compartir serveis tant pel que es refereix a l'edifici com pel que fa al transport privat, apostant per sistemes alternatius més eficients, sostenibles i econòmics. Per tot això, és de suposar que el càlcul de desplaçaments en vehicle privat, no s'ajusta a la realitat d'un edifici d'aquestes característiques, i encara amb més raó es pot concloure que la repercussió del desenvolupament d'aquest sector sobre la mobilitat rodada serà mínima.

Pel que fa a l'accés als nous habitatges, es continuarà fent des del carrer de l'Hospital, així com l'accés a l'aparcament. Per altra banda, es generarà una nou itinerari per a vianants amb accés des del carrer de l'Hospital cap als futurs jardins de l'Anònima, que un cop executats, tindran sortida també al carrer Puigterrà de Dalt, creant un nou recorregut que completarà la xarxa de vianants relligant diversos espais públics i equipaments de referència.

Previsió d'aparcament

Les actuals normes urbanístiques vigents del POUM, regulen els requeriments de previsió de places d'aparcament en funció dels diferents usos i de la dimensió dels habitatges. En aquest sentit, cal apuntar que la tipologia del nou edifici amb habitatge cooperatiu, preveu destinar una part important de la superfície a usos comunitaris amb un dimensionat dels habitatges inferiors a 90m^2.

L'article 401 de les mateixes normes preveu les possibles causes d'exempció de les previsions d'aparcament, en funció de les possibles dificultats o impossibilitats referides a les dimensions de la parcel·la o per raons tècniques derivades de les seves característiques, així com en determinats

fronts de carrer per tal de potenciar els usos terciaris en planta baixa. En aquest sentit cal apuntar el següent:

- Pel que fa a les possibles causes d'exempció que es descriuen en l'apartat b) de l'art. 401 referides a la dimensió de la parcel·la, aquesta té una superfície inferior a 500m^2, i un requeriment de cessió d'un equipament en planta baixa d'un mínim del 20% d'aquesta superfície. Per tant la superfície útil resultant per a poder organitzar accessos als habitatges i serveis de l'ús residencial és de 394m^2, el que impossibilita el compliment del nombre total de places d'aparcament exigibles per a la totalitat d'habitatges.

- Pel que fa a les possibles causes d'exempció que es descriuen en l'apartat c) de l'art. 401 referides a raons tècniques derivades de les característiques de la pròpia parcel·la, cal advertir que la construcció de diversos nivells de soterrani es preveu dificultosa segons la informació disponible de l'estudi geotècnic realitzat recentment en parcel·les de la mateixa illa, així com per la proximitat i antiguitat de les construccions veïnes.

En qualsevol cas i tal com es preveu en el mateix articulat, el projecte arquitectònic haurà de justificar el compliment de les determinacions del POUM, i determinar-ne el nombre de places finals.

Per altra banda, caldrà també tenir en compte els següents criteris d'ordenació:

- Situar usos públics en planta baixa a front del carrer de l'Hospital. S'haurà de cedir a l'Ajuntament un local en planta baixa amb una superfície equivalent com a mínim, al 20% de la ocupació de l'edifici, a una activitat de caràcter social.

- Preveure a petició de l'Ajuntament, una possible servitud de pas interior en la planta baixa que permeti connectar l'aparcament amb els situats a l'interior de l'illa de l'Anònima.

- L'Ajuntament està redactant l'Estratègia d'aparcaments centralitzats del nucli antic, amb l'objectiu de minimitzar la presència de vehicles al carrer en l'àmbit del centre històric, i en una clara aposta per la mobilitat sostenible.

- Les cessions del local en planta baixa i d'una possible servitud de pas esmentades anteriorment, poden dificultar considerablement l'optimització de l'espai destinat a l'aparcament, tant en planta baixa com en planta soterrani.

- El model d'habitatge en règim cooperatiu establert per l'Ajuntament amb cessió de dret de superfície implica un canvi de paradigma en la manera d'entendre l'habitatge i també en el perfil ideològic dels usuaris que majoritàriament aposten pel transport públic o pel vehicle compartit.

- La proximitat d'altres localitzacions properes on ubicar les places d'aparcament mancants, com pot ser el cas del futur aparcament de l'Anònima (situat en la mateixa illa) a través d'un conveni amb l'Ajuntament.

Conclusions

De l'exposat en els punts anteriors es pot concloure que el nou edifici previst en el Pla de millora urbana no comportarà un increment de la mobilitat en vehicle privat respecte les previsions del POUM i del Pla de mobilitat vigents, sinó més aviat al contrari. L'aposta per un model d'habitatge en

règim cooperatiu i per l'increment del percentatge d'habitatges de protecció oficial, implica també l'aposta per una mobilitat més sostenible, on els usuaris tindran una bona dotació de transport públic gràcies a la localització cèntrica del solar, i la possibilitat de compartir vehicle privat dins la pròpia cooperativa beneficiaria del dret de superfície.

Per altra banda, el desenvolupament del Pla de millora urbana comporta la urbanització d'un nou connector per a vianants, que juntament amb la transformació prevista dels entorns de l'Anònima, generarà un nou itinerari en continuïtat amb nous espais públics, donant permeabilitat a tot el conjunt de l'illa des dels quatre carrers que la delimiten.

Barcelona, 21 d'abril de 2020

Mònica Beguer, arquitecta urbanista

en nom de TerritorisXLM SCP

MÒNICA
BEGUER JORNET

Firmado digitalmente por MÒNICA BEGUER JORNET
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, ou=Vegeu https://www.aoc.cat/CATCert/Regulacio, sn=BEGUER JORNET, givenName=MÒNICA, serialNumber=36516116M, cn=MÒNICA BEGUER JORNET
Fecha: 2020.05.15 19:14:57 +02'00'

CRÈDITS

TerritorisXLM SCP

Mònica Beguer Jornet, arquitecta urbanista

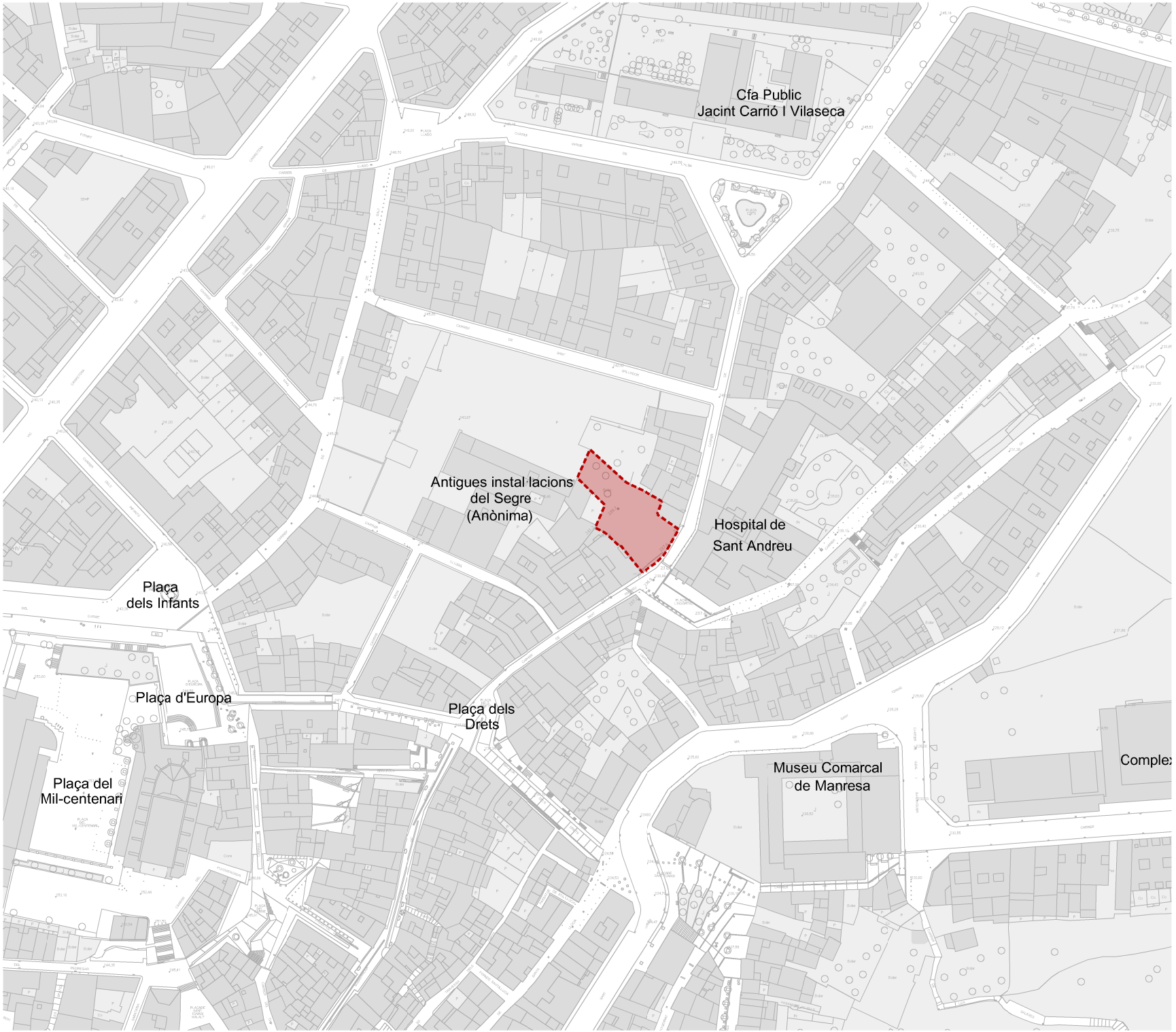
Helena Cruz, doctora en geografia

Teodora Danielova, estudiant d'arquitectura

Laura Belenguer, arquitecta

Míriam Robles, arquitecta

8. PLÀNOLS



Àmbit PMU

01_Emplaçament

Escala: 1/2.000

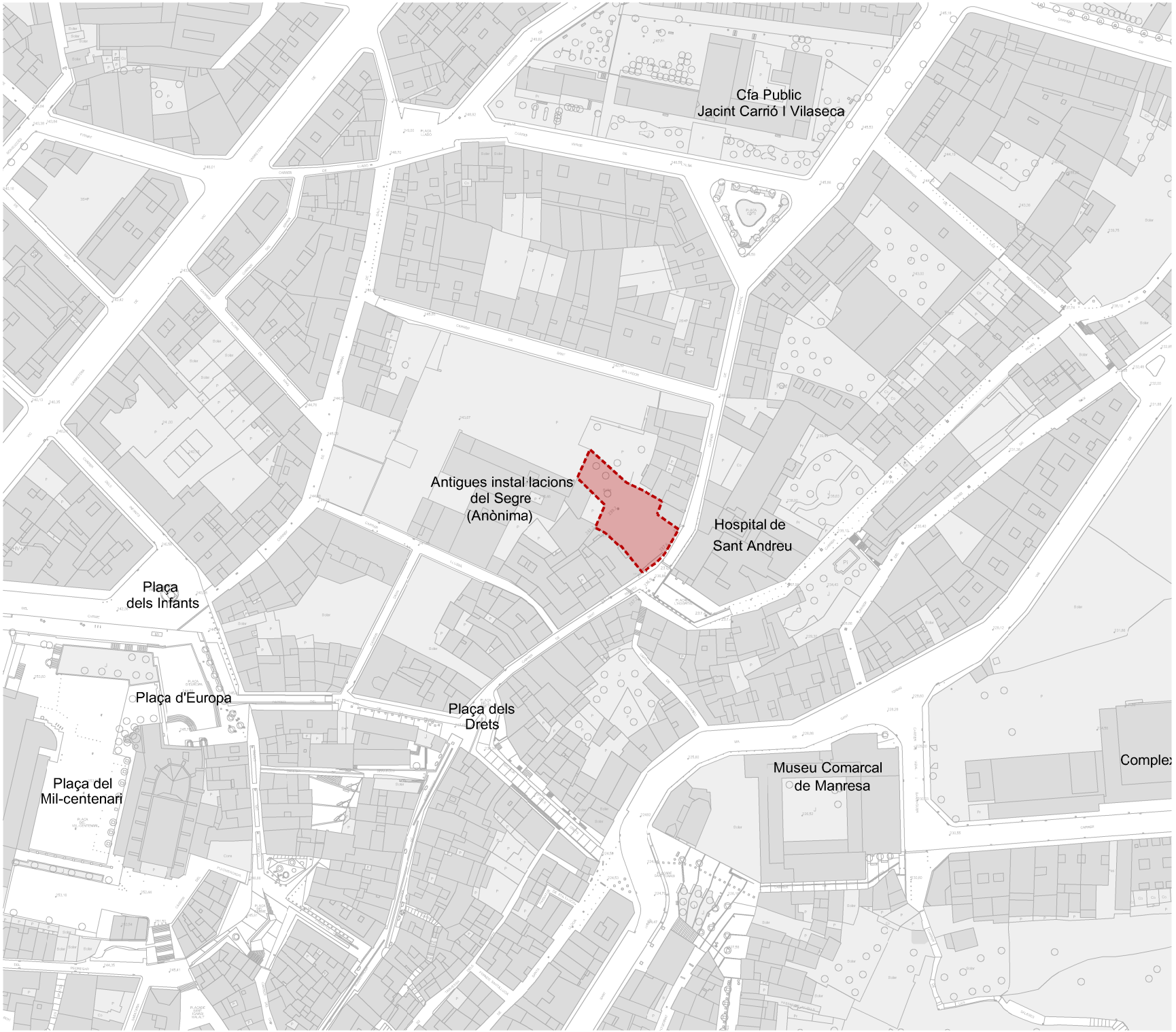
Setembre 2019

0 20 50 100

PLA DE MILLORA URBANA
m-1 Hospital a Manresa

TERRITORiSXLM

Ajuntament de Manresa



Àmbit PMU

01_Emplaçament

Escala: 1/2.000

Setembre 2019

0 20 50 100

PLA DE MILLORA URBANA
m-1 Hospital a Manresa

TERRITORiSXLM

Ajuntament de Manresa



Àmbit PMU

02_Situació i àmbit. Ortofotomapa
Gener 2019

Escala: 1/2.000

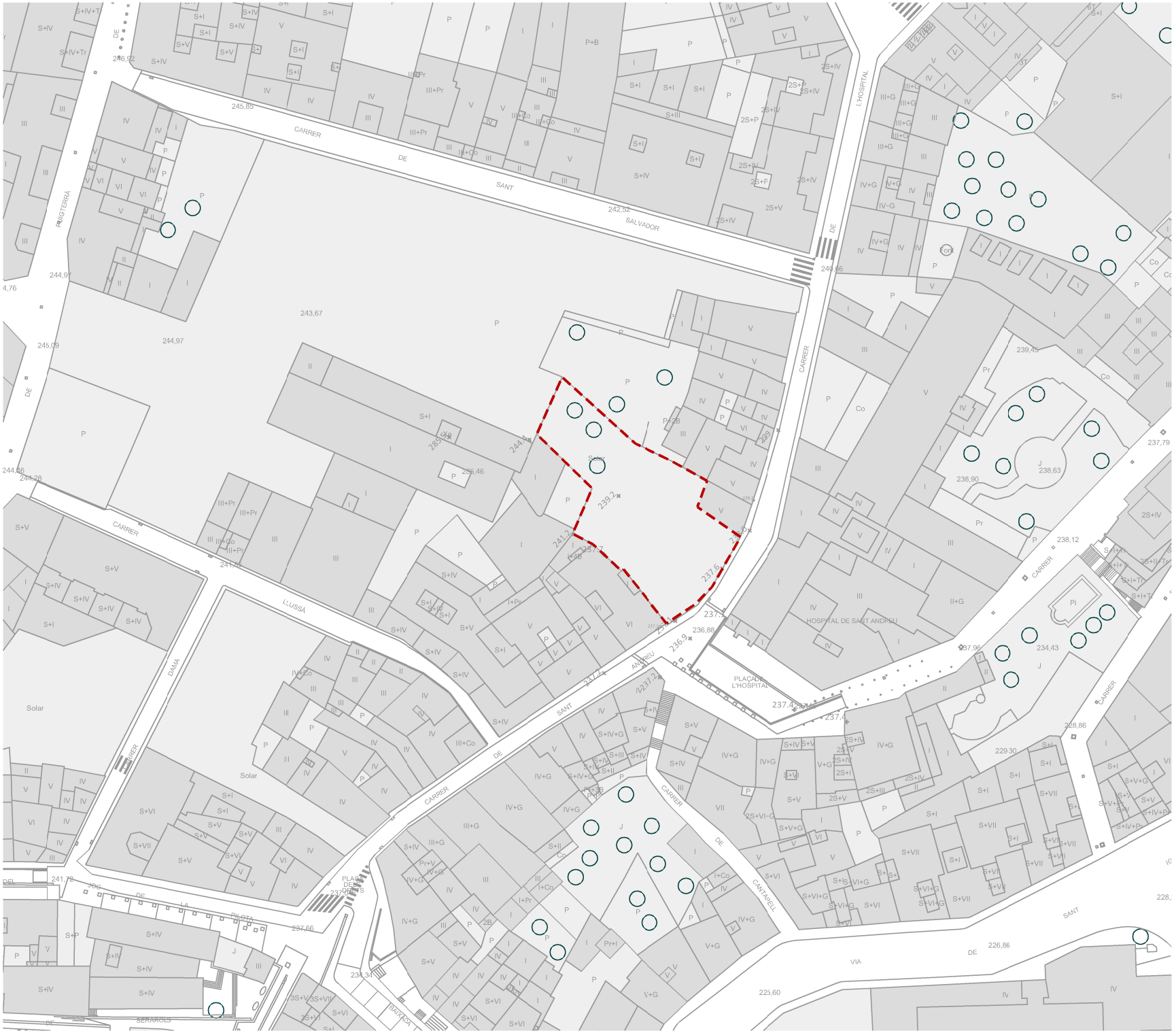
Setembre 2019

0 20 50 100

PLA DE MILLORA URBANA
m-1 Hospital a Manresa

TERRITORiSXLM

Ajuntament de Manresa



Àmbit PMU

03_Estat actual

Escala: 1/1.000

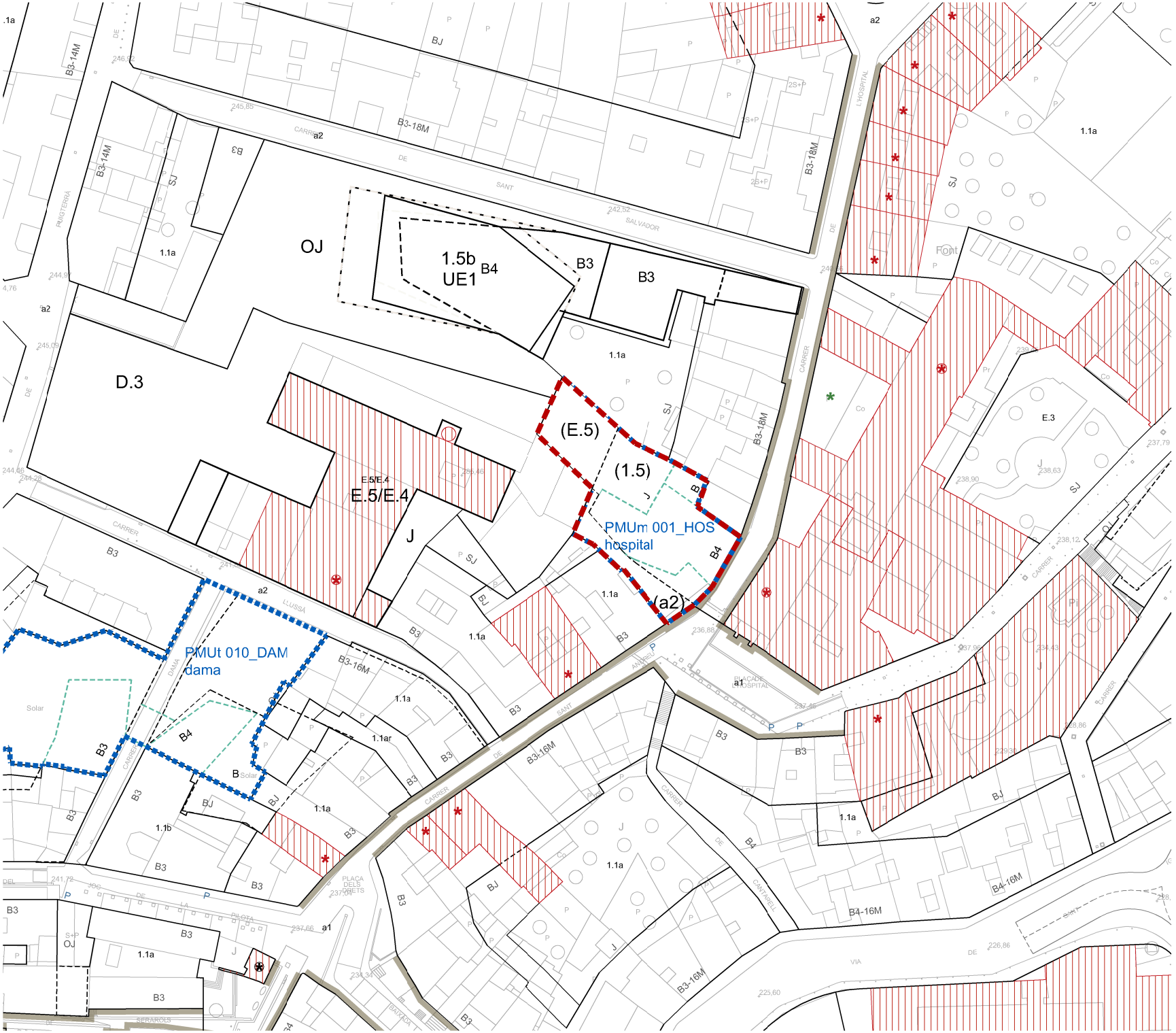
Setembre 2019

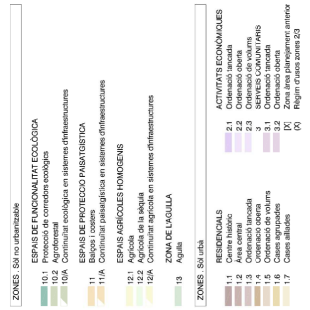
0 5 10 20 50

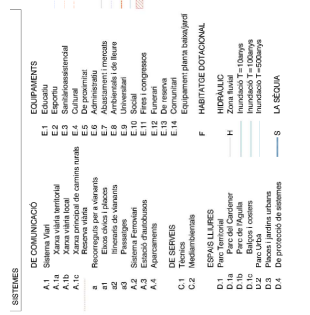
PLA DE MILLORA URBANA
m-1 Hospital a Manresa

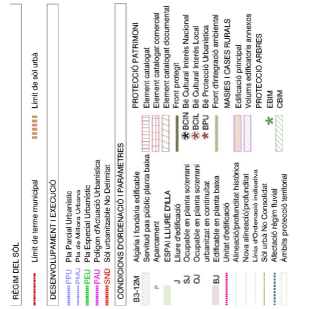
TERRITORISXLM

Ajuntament de Manresa









04_Planejament Vigent

Escala: 1/1.000

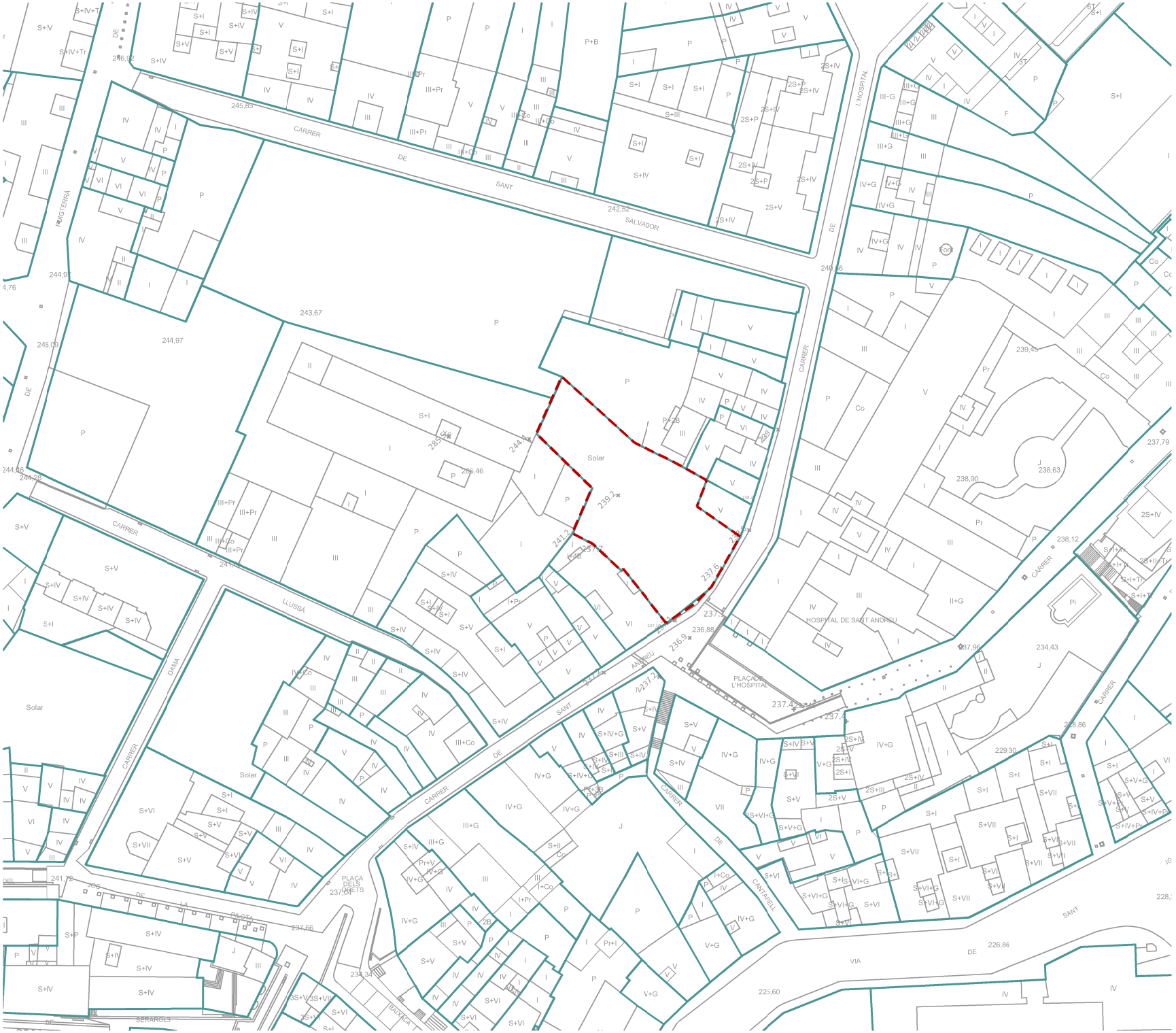
Setembre 2019

0 5 10 20 50

PLA DE MILLORA URBANA
m-1 Hospital a Manresa

TERRITORISXLM

Ajuntament de Manresa



Àmbit PMU

Límit parcel·les

05_Cadastre actual

Escala: 1/1.000

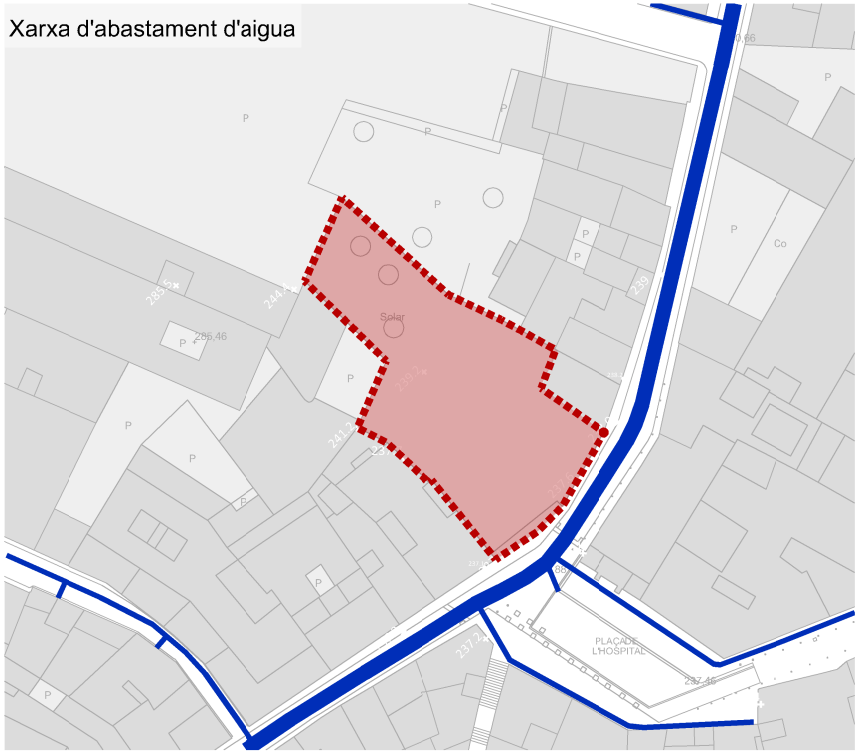
Setembre 2019

0 5 10 20 50

PLA DE MILLORA URBANA
m-1 Hospital a Manresa

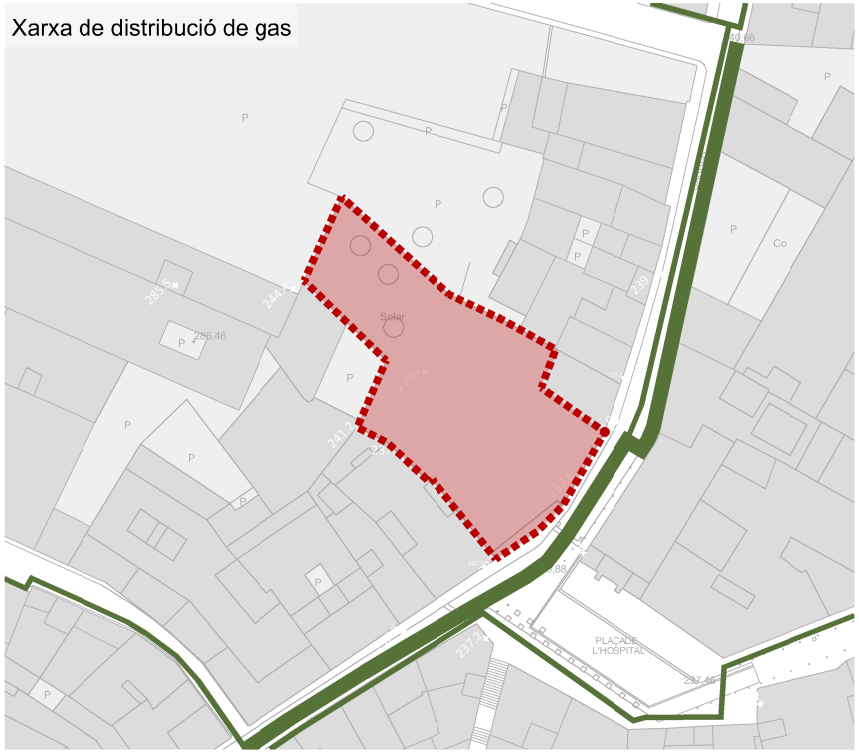
TERRITORISXLM

Ajuntament de Manresa









Àmbit PMU

Xarxa d'abastament d'aigua:
- Conduccions principals
- Conduccions de repartiment

Xarxa de sanejament:
- Col·lectors de xarxa primària unitària

Xarxa elèctrica:
- De mitja tensió
- De baixa tensió

Xarxa de gas:
- De mitja pressió MPB
- De baixa pressió

06_Serveis urbans existents

Escala: 1/750

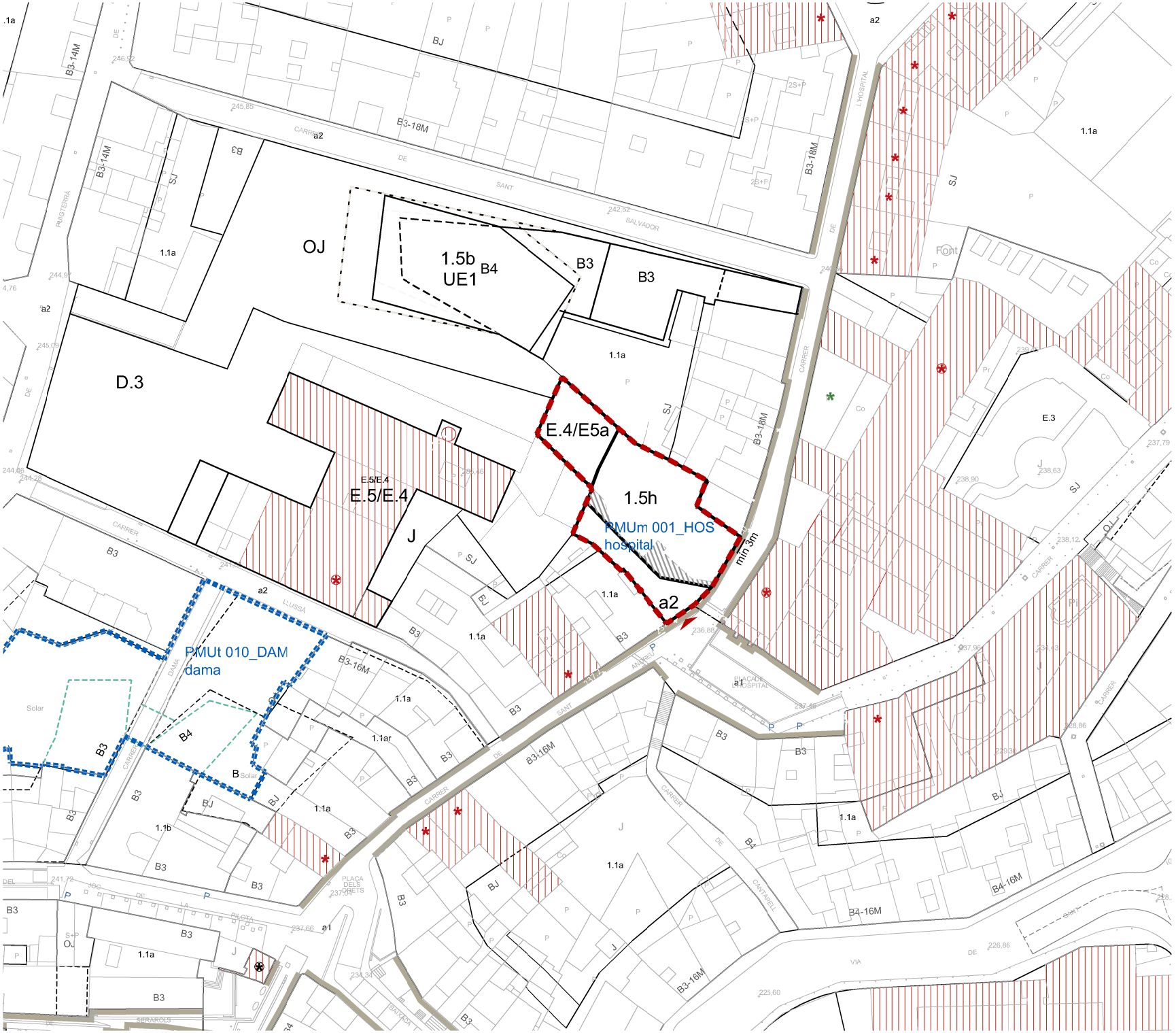
Setembre 2019

0 5 10 20

PLA DE MILLORA URBANA
m-1 Hospital a Manresa

TERRITORiSXLM

Ajuntament de Manresa



Àmbit PMU

Qualificació del sòl

Servitud de pas de l'espai no ocupat en PB

Accessos Aparcament

Qualificació del sòl proposada:

1.5h Zona residencial d'ordenació de volums

E Equipament

a2 Itinerari de Vianants

07_Proposta_Qualificació del Sòl

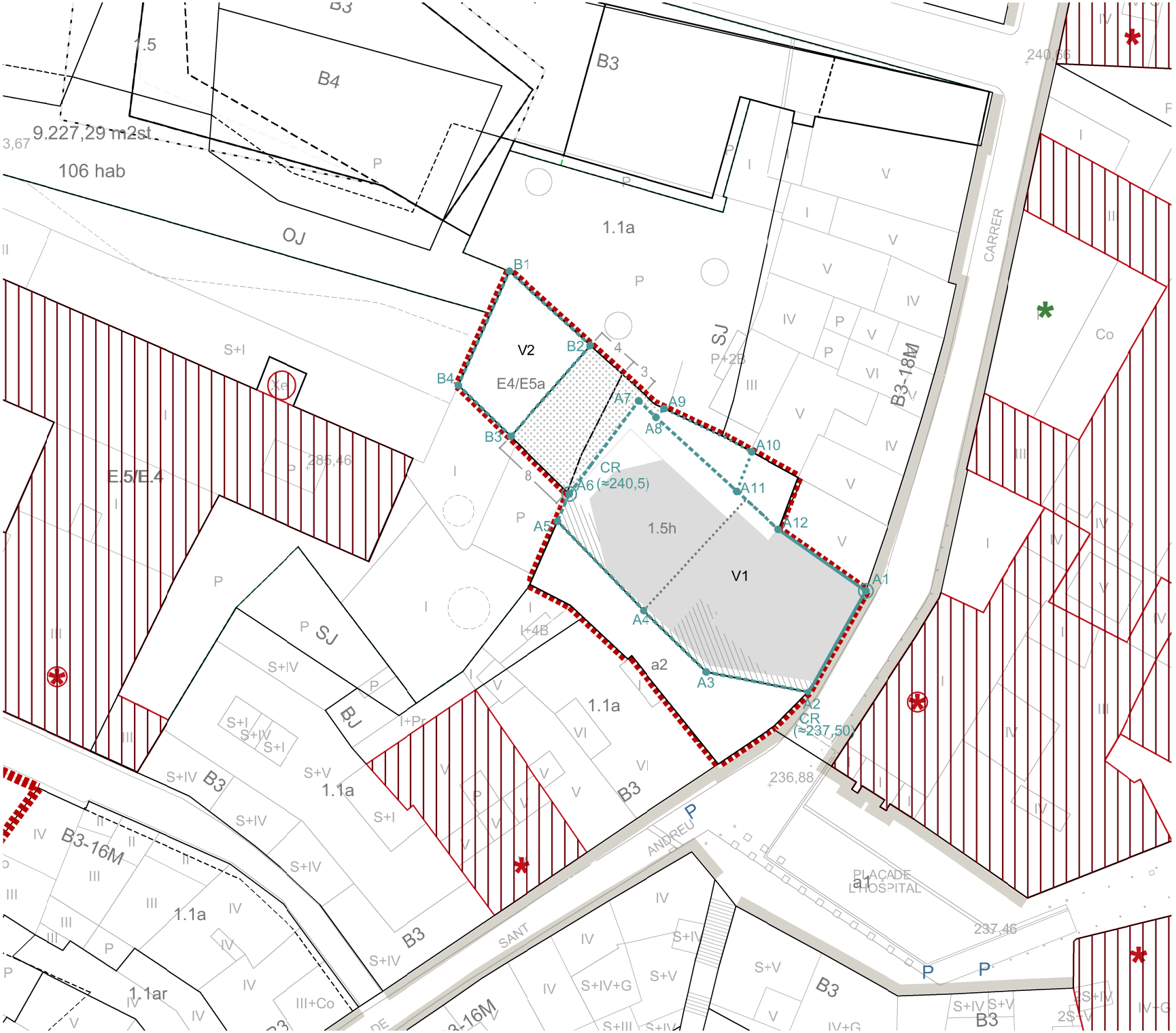
Escala: 1/1.000 Abril 2020

0 5 10 20 50

PLA DE MILLORA URBANA
m-1 Hospital a Manresa

TERRITORISXLM

Ajuntament de Manresa



Àmbit PMU
Qualificació del sòl
Gàlib màxim edifici principal
Alineació obligatòria

Gàlib màxim cossos auxiliars

CR Cota de referència
Punts de referència

Servitud de pas de l'espai no ocupat en PB (indicatiu)

Espai lliure d'edificació

Límit canvi d'alçada

Volum 1		
Punt	**x**	**y**
A1	402.614,0307	4.619.968,1324
A2 (CR)	402.608,4242	4.619.958,3224
A3	402.598,5479	4.619.960,2611
A4	402.592,4627	4.619.966,2287
A5	402.584,0701	4.619.974,9120
A6 (CR)	402.585,2127	4.619.977,5643
A7	402.591,9557	4.619.986,6116
A8	402.593,6971	4.619.985,0125
A9	402.594,4879	4.619.985,8752
A10	402.602,9511	4.619.981,6578
A11	402.601,4976	4.619.977,8122
A12	402.605,5580	4.619.974,1213

Volum 2		
Punt	**x**	**y**
B1	402.579,3484	4.619.999,2113
B2	402.587,2859	4.619.992,0051
B3	402.579,4978	4.619.983,1625
B4	402.574,4197	4.619.988,1369

08_Proposta. Condicions c'ordenació i edificació P.Baixa

Escala: 1/500 Abril 2020

0 5 10 20

PLA DE MILLORA URBANA
m-1 Hospital a Manresa

TERRITORIS XLM

Ajuntament de Manresa



Àmbit PMU
Qualificació del sòl
Gàlib màxim edifici principal
Alineació obligatòria

Gàlib màxim cossos sortints
Gàlib màxim cossos auxiliars

CR Cota de referència
Punts de referència

Espai lliure d'edificació

Límit canvi d'alçada

Volum 1		
Punt	**x**	**y**
A1	402.614,0307	4.619.968,1324
A2 (CR)	402.608,4242	4.619.958,3224
A3	402.598,5479	4.619.960,2611
A4	402.592,4627	4.619.966,2287
A5 (CR)	402.584,0701	4.619.974,9120
A6	402.583,1989	4.619.975,7795
A7	402.592,5914	4.619.986,0261
A8	402.593,6979	4.619.985,0133
A9	402.594,5060	4.619.985,8665
A10	402.602,9511	4.619.981,6578
A11	402.601,4976	4.619.977,8122
A12	402.605,5580	4.619.974,1213

09_Proposta. Condicions d'ordenació i edificació P.Pis

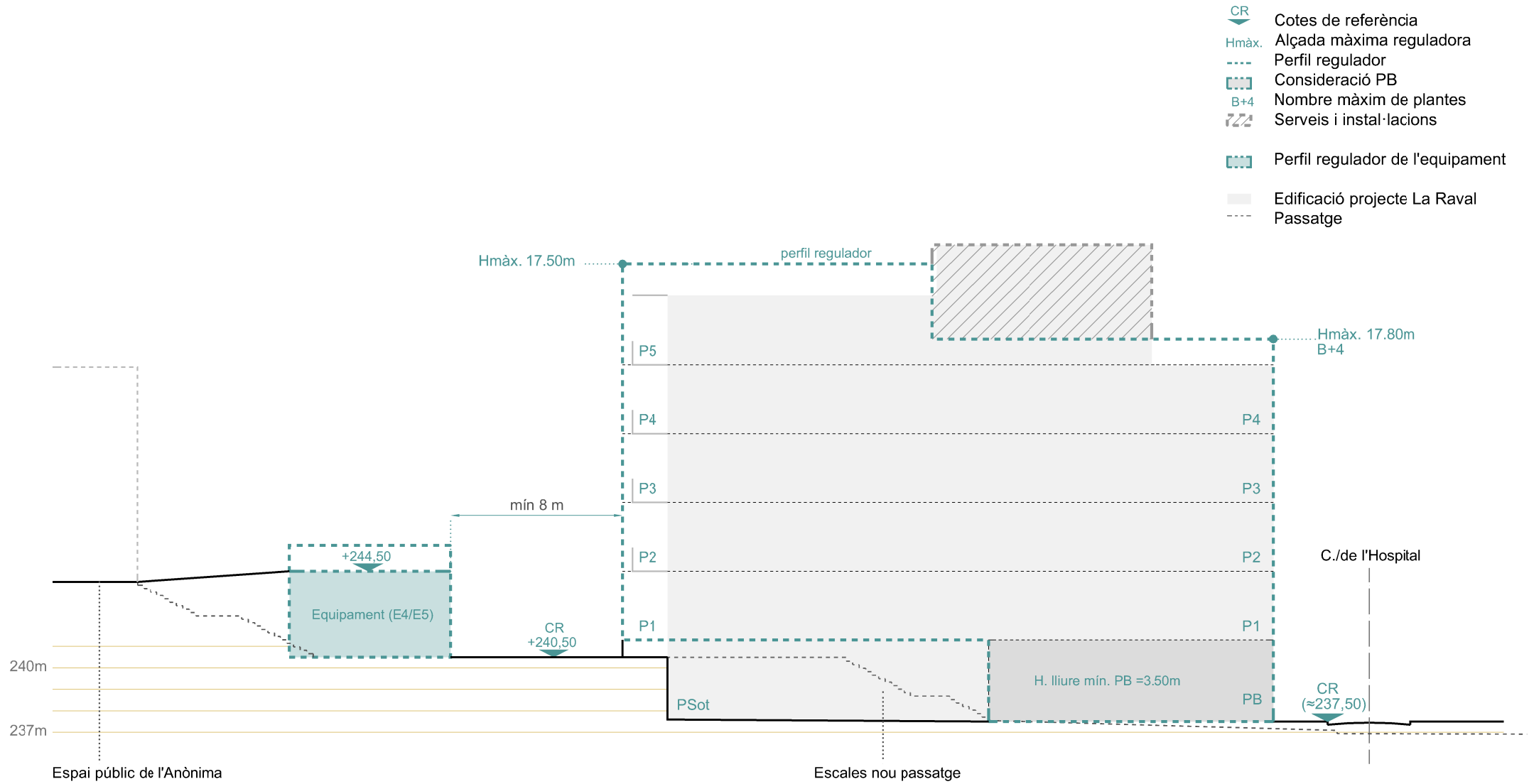
Escala: 1/500 Abril 2020

0 5 10 20

PLA DE MILLORA URBANA
m-1 Hospital a Manresa

TERRITORIS XLM

Ajuntament de Manresa



10_Proposta. Condicions c'ordenació i edificació. Secció longitudinal

Escala: 1/250 Octubre 2019

0 2 5 10

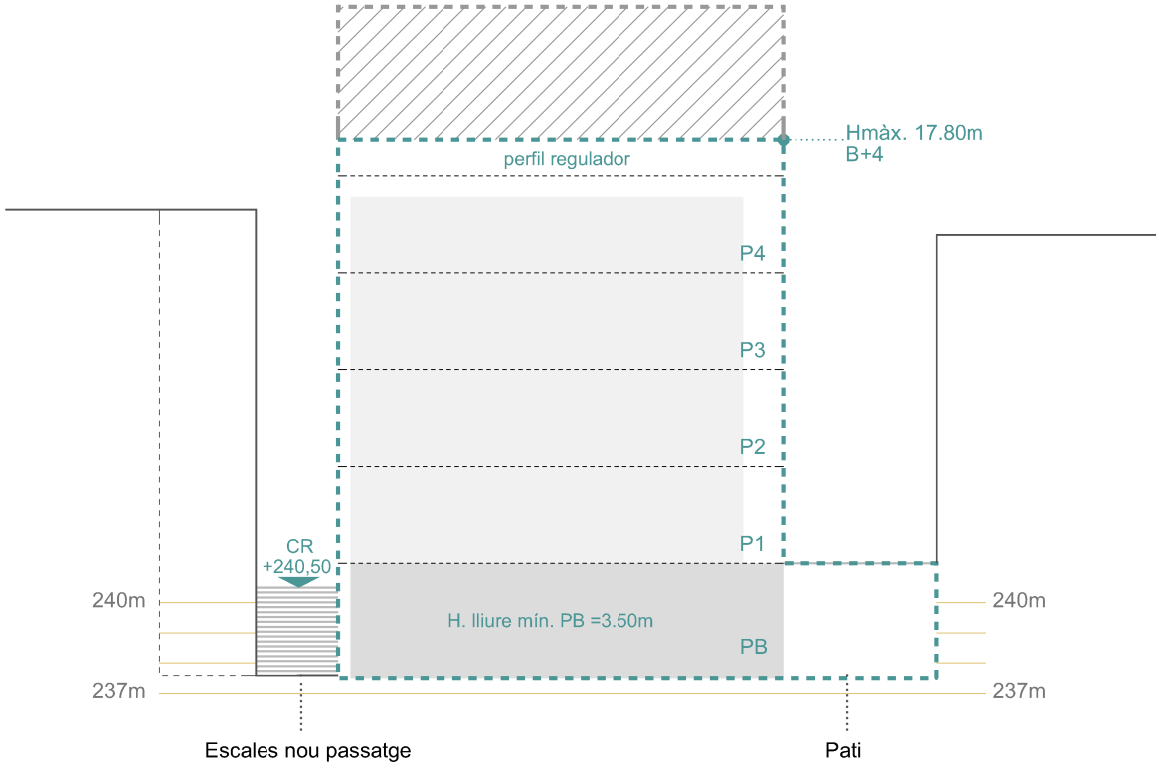
PLA DE MILLORA URBANA
m-1 Hospital a Manresa

TERRITORISXLM

Ajuntament de Manresa

CR Cotes de referència
Hmàx. Alçada màxima reguladora
Perfil regulador
Consideració PB
B+4 Nombre màxim de plantes
Serveis i instal·lacions

Edificació projecte La Raval



11_Proposta. Condicions c'ordenació i edificació. Secció transversal

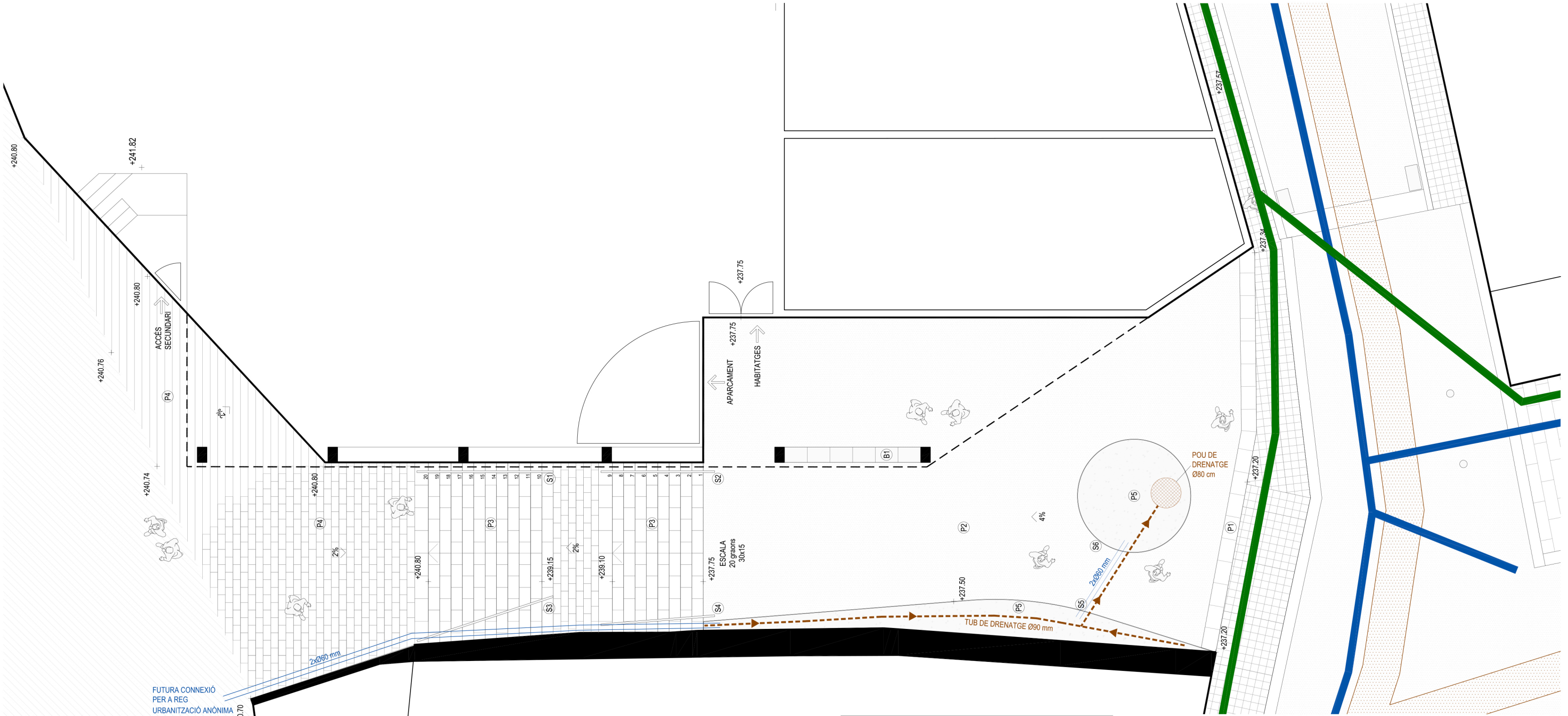
Escala: 1/250 Octubre 2019

0 2 5 10

PLA DE MILLORA URBANA
m-1 Hospital a Manresa

TERRITORiSXLM

Ajuntament de Manresa



DGA-03

PLANTA GENERAL

ESCALA A1 1/50 | 0 | 0.5 | 1 | 2m
A3 1/100

N

PROJECTE URBANITZACIÓ

GENER 2020

COOPERATIVA LA RAVAL · 1725

PLAÇA DE L'HOSPITAL 10, MANRESA

LACOL SCCL
ERNEST GARRIGA i POL MASSONI, arquitectes

LA RAVAL SCCL, promotor

LACOL
ARQUITECTURA COOPERATIVA

INFO@LACOL.COOP
93 172 06 77
RIERA D'ESCUDER 38, NAU 2 PLANTA 1
08028 BARCELONA

12_Proposta prèvia d'urbanització i rasants dels nous espais públics

Escala: 1/100

Març 2020

0 1 2,5 5

PLA DE MILLORA URBANA
m-1 Hospital a Manresa

TERRITORiSXLM

Ajuntament de Manresa

LLEGENDA

- POU DE DRENTATGE
- TUB PVC Ø90 DRENATGE
- TUB PVC Ø60 PREVISIÓ DE REG
- INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA EXISTENT
- INSTAL·LACIÓ D'AIGUA EXISTENT
- INSTAL·LACIÓ SANEJAMENT EXISTENT

LLEGENDA MATERIALS

P1 - RIGOLA DE GRANIT 60x40x7
P2 - PAVIMENT D'AGLOMERAT ASFÀLTIC
P3 - GRAONS ESCALA AMB PEÇA SUPERSTEP DE BREINCO 60x36x15
P4 - PAVIMENT LLOSES DE FORMIGÓ GRIS DE BREINCO 40x20
P5 - TERRA VEGETAL

B1 - BANC

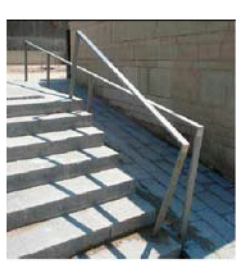
S1-S2-S3-S4 - PASSAMÀ ESCALA D'ACER AMB TUB MASSÍS 50x20
S5-S6 - LÍMIT ESCOCELL D'ACER 200x10 PER JARDINERIA



P1 P2



P4



S1 S2 S3 S4



S5 S6

ANNEX

La Raval, habitatges cooperatius
Manresa
2019

LA RAVAL, SCCL_LACOL, SCCL_LA DINAMO, SCCL

Implantació en el lloc

La Raval ens volem ubicar **al mig del barri vell de Manresa**, a tocar de la plaça de l'Hospital i molt a prop del conjunt històric del Segre, indrets molt identitaris de la nostra ciutat. Es tracta d'un àmbit pendent d'una gran transformació entorn l'antic edifici de les Forces Hidroelèctriques del Segre -l'Anònima- (catalogat pel Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Manresa) i dels espais lliures immediats, que han de passar a ser d'ús públic, i han de contribuir a la regeneració urbana, tant física, social com econòmica, del nucli antic de la ciutat de Manresa.

La implantació del nostre edifici vol reconèixer l'emplaçament i **potenciar la connexió de la Plaça de l'Hospital i l'Anònima** a través del passatge lateral, formalitzant un nou accés a l'espai del futur equipament de les antigues instal·lacions del Segre, que hem volgut ampliar per fer un pas més amable i millorar el continuu urbà així com poder visibilitzar millor l'element més característic de la fàbrica, la xemeneia (veure plànols 01 a 03). Des de l'antiga fàbrica, pren protagonisme el campanar de l'església de Sant Andreu, com a fita visual a través del passatge.

En aquest sentit, l'edifici es compacta en planta, per ampliar la superfície del passatge -viari-, tal i com es reflecteix al quadre comparatiu respecte els paràmetres establerts pel PMU, ampliant el buit urbà que és la Plaça de l'Hospital:

	normativa	**proposta**
Dades urbanístiques		
Àmbit	820,79m2	
Sòl Públic	40% = 328,31m2	**50% = 410,39m2**
Viari	19% = 155,95 m2	**29% = 238,03 m2**
Espais lliures	0 %	**0 m2**
Equipament	21% = 172,36 m2	**21% = 172,36 m2**
Sòl aprofitament privat	60% = 492,47 m2	**50% = 410,39 m2**
Condicions d'ordenació i edificació		
Edificabilitat	1641,58	1641,58
Densitat	18 hab	16 hab



L'edifici pretén culminar les edificacions existents, estirant el teixit edificat urbà, i generant un *cap* que signifiqui el **nou accés al futur espai públic que esdevindrà tot l'entorn de l'Anònima**. Es dóna continuïtat al front de façana del casc antic, i es va eixamplant a mida que ens aproximem cap al passatge.

La diferència de cota entre la plaça de l'Hospital i l'espai públic de l'Anònima -més de 6 metres- s'absorbeix a través dels desnivells del passatge i del propi espai públic, vinculant-se a les dues plantes més obertes del projecte cooperatiu: la planta baixa i la planta primera. **L'edifici cooperatiu pretén obrir-se en aquests dos nivells en relació amb l'entorn immediat, ubicant-hi els usos més col·lectius**, amb la idea de desdibuixar els límits entre l'espai públic i l'interior de l'edifici, així com donant vida a l'espai urbà.

Amb aquest plantejament es pretenen maximitzar les vistes des de l'edifici i els habitatges a l'espai públic, com a element primordial de seguretat per part de la comunitat, així com per aportar-hi il·luminació, i visualització de vida.

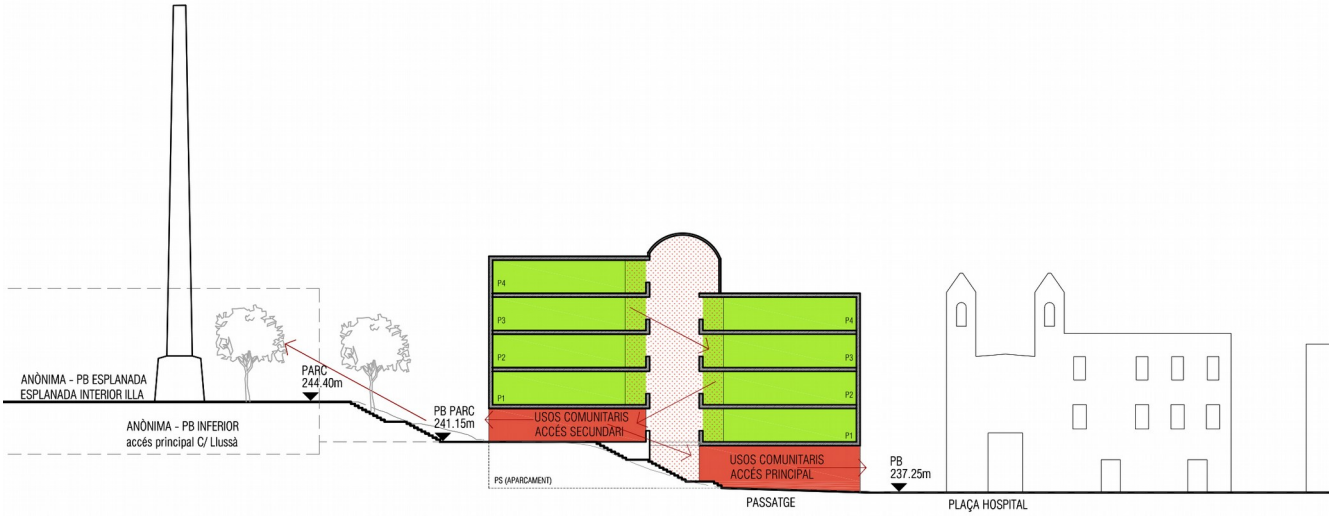
La volumetria de l'edifici és compacta i tancada en si mateixa, **donant continuïtat al teixit de casc antic**, i la pell exterior ens acompanya el pas pel passatge responent a la transició entre els dos indrets. D'una banda, es planteja replicar les obertures tradicionals que trobem al casc antic i, a mida que ens acostem a la fàbrica es van ampliant assimilant-se al ritme i la mida de les obertures de l'edifici fabril i, aprofitant també que les futures estances gaudeixin de les vistes d'aquest nou parc urbà.

La pell contínua de la façana només es trenca a la cara nord-est, on l'edifici es retranqueja en el nucli vertical. L'edificació acaba colmatant la mitgera de l'edifici del costat, reconeixent el límit urbà que genera, i permetent-ne les visuals fins el parc.



Encaix del programa

A partir de la secció longitudinal del projecte s'explica la idea principal de l'edifici i la seva relació amb l'entorn, a través de l'**escalonament de l'edifici seguint la topografia del terreny i la ubicació dels usos segons les diverses cotes**. L'edifici cooperatiu es defineix des dels seus inicis a través de l'articulació de dos usos principals: els espais comunitaris i els 16 habitatges. Així, s'entenen els espais comunitaris com a espais intermitjos entre l'àmbit públic (el carrer) i el privat (habitatge), espais de transició entre l'exterior i l'interior.



A través d'aquesta organització dels elements principals del programa -habitatges i espais comunitaris- es fomenta la ubicació dels primers a les plantes superiors de l'edifici, per tal d'aconseguir el màxim assoleiament i ventilació creuada a través del pati central (veure plànol 04).



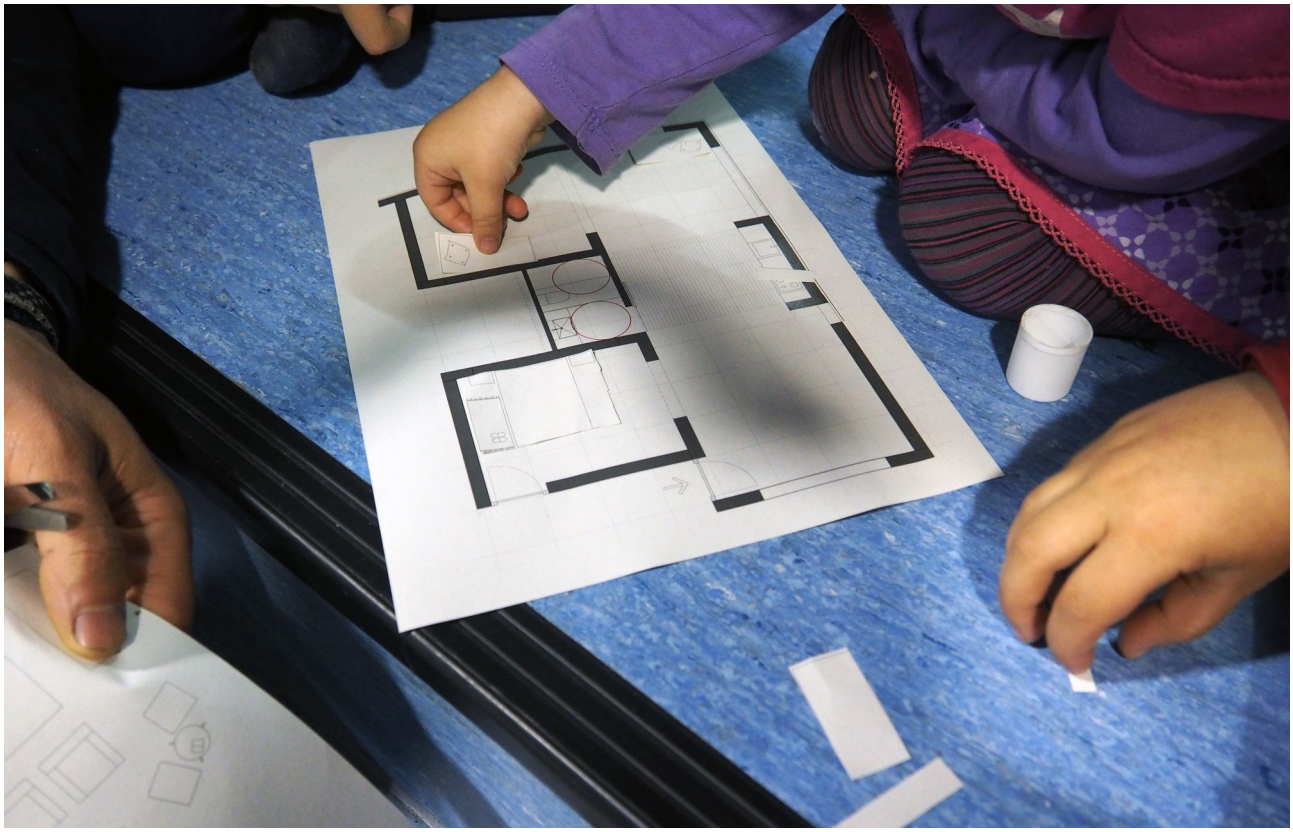
S'ha fet un treball col·lectiu per a la definició i priorització de les necessitats del projecte cooperatiu, així com plantejant la seva relació amb l'entorn. En base a aquest treball previ, **els espais comunitaris principals s'ubiquen a les plantes inferiors, en contacte amb el carrer, per fomentar la permeabilitat de l'edifici a l'entorn** (veure plànols 05 i 06). Donant a la plaça de l'Hospital s'ubica l'espai polivalent on es duran a terme activitats obertes al barri (*veure Memòria Model de convivència*), l'espai d'ús més flexible del projecte, amb la possibilitat de cedir-lo o llogar-lo a altres entitats. Amb accés independent des del carrer, també s'ubica el local que se cedeix a l'Ajuntament. Finalment, a la planta baixa també s'ubica l'accés principal a l'edifici, i l'accés a l'aparcament, que queda en semi-soterrani. A la planta primera, en relació amb el futur parc de l'Anònima, s'hi ubica l'espai de la cuina comunitària i estar-menjador, que és l'espai principal de relació quotidiana de la cooperativa, i una habitació per a convidats. Es preveu que tots aquests espais comunitaris puguin tenir certa permeabilitat, i que el seu ús pugui obrir-se cap a l'entorn immediat, apropiant-se de l'espai públic i dotant-lo d'activitat. Amb aquesta idea, l'interior s'extén a través d'un porxo exterior, com a espai intermig abans d'arribar a l'àmbit públic, i que ha de complementar l'ús comunitari, principalment a les èpoques de més calor.

L'espai comunitari de la planta primera, es pot ampliar i extendre a través del **pati central de l'edifici, element vertebrador del projecte**, que travessa i uneix verticalment tot l'edifici, connectant i permetent relacions visuals entre totes les plantes. Els habitatges -4 per planta tipus, i 2 a la P1 i a la P5- s'articulen al voltant d'aquest pati central. Les circulacions i l'accés als habitatges i espais comunitaris es realitzen a través del pati.

A les plantes tipus, a més, on l'ús principal és l'habitatge, hi ha **altres espais comunitaris més recollits** com són l'estudi-biblioteca i l'espai de meditació. Amb l'escalonament de l'edifici, a la planta cinquena es genera una **coberta de grans dimensions, i amb molt bones vistes i assoleiament** (veure plànols 07 a 09). Es preveu que s'hi puguin desenvolupar usos comunitaris i de lleure, així com espai per estendre la roba, vinculat a la bugaderia col·lectiva. Es preveu ampliar l'estructura de cobriment del pati, amb protecció solar. Finalment, la coberta de la planta sisena, d'accés restringit, es preveu desenvolupar com a **coberta verda.**



Atenent la diversitat i necessitats del col·lectiu, es plantegen **diferents mides d'habitatges**. Hi ha 3 tipologies principals: unitat petita (S), que oscil·la entre els 45 i els 55m2, unitat mitjana (M), entre 62 i 67m2 i unitat gran (L) de 72m2 i 85m2 de superfície útil (veure plànols 11 a 13).



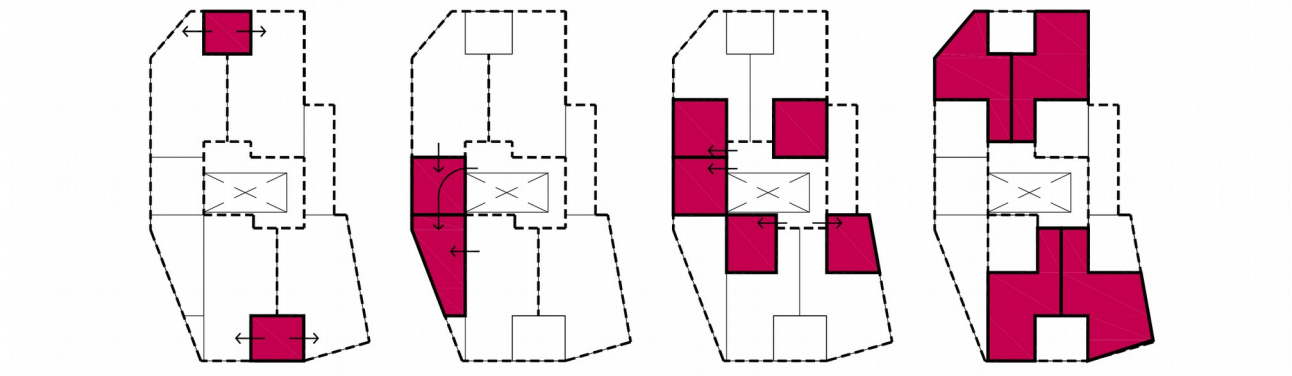
Com podem personalitzar les tipologies segons les necessitats de cada Unitat de Convivència?

Es planteja que l'edifici cooperatiu pugui **adaptar-se als canvis vitals de les persones que l'ocupen**, i de les necessitats pròpies dels individus, que aniran canviant al llarg del temps. Es planteja que sigui més flexible respecte els projectes d'habitatge col·lectiu convencionals, ja que funciona com una sola unitat i no com una agregació d'elements individuals. Per aconseguir-ho, la distribució dels habitatges planteja una certa **flexibilitat en el temps**, per a què puguin variar de mida total, mitjançant diferents mecanismes, partint d'un sistema modular de distribució:

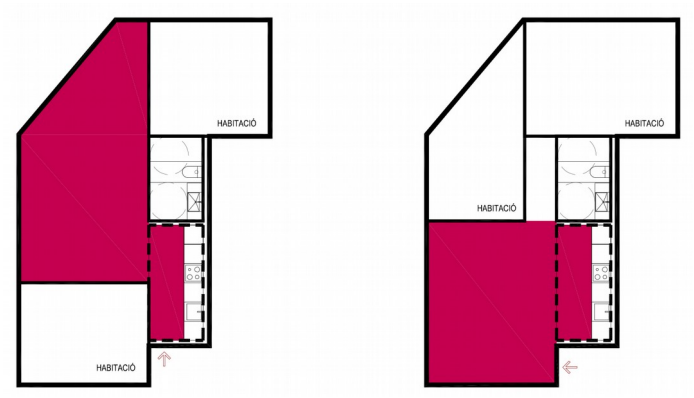
a) a cada planta hi ha dues estances que poden pertànyer a qualsevol dels dos habitatges que tenen al costat.

b) hi ha una habitació per planta que pot pertànyer a dos habitatges o pot esdevenir espai comunitari i,

c) hi ha 3 espais que tenen un accés independent des del pati, podent esdevenir habitacions satèl·lit d'un habitatge que no estigui necessàriament connectat.



Pel que fa a les tipologies, i a través d'un sistema estructural de pilars, s'han plantejat diàfanes, ubicant les zones d'aigua agrupades, de manera que es fomenti certa adaptabilitat per poder resoldre les necessitats de les usuàries. En aquesta línia, cada habitatge es pot distribuir de diverses maneres, la peça de la cuina és fàcilment ampliable, hi ha dues possibles entrades a l'habitatge i, donada la solució estructural, es poden distribuir les habitacions de manera lliure.



La proposta planteja un total de 16 habitatges, ja que **La Raval apostem per un model de vida comunitari amb unes dinàmiques col·lectives quotidianes que impliquen i prioritzen l'espai comunitari**. De totes maneres, en cas de necessitat, el projecte podria arribar-se a ampliar a 18 habitatges -el màxim permès per la normativa-, situant els 2 restants a la planta primera, on actualment hi trobem programa d'espai comunitari.



Dinàmica sobre l'encaix de les necessitats de les Unitats de Convivència respecte les tipologies plantejades

Solucions tècniques, materials i d'instal·lacions adoptades en relació amb els criteris d'eco-eficiència.

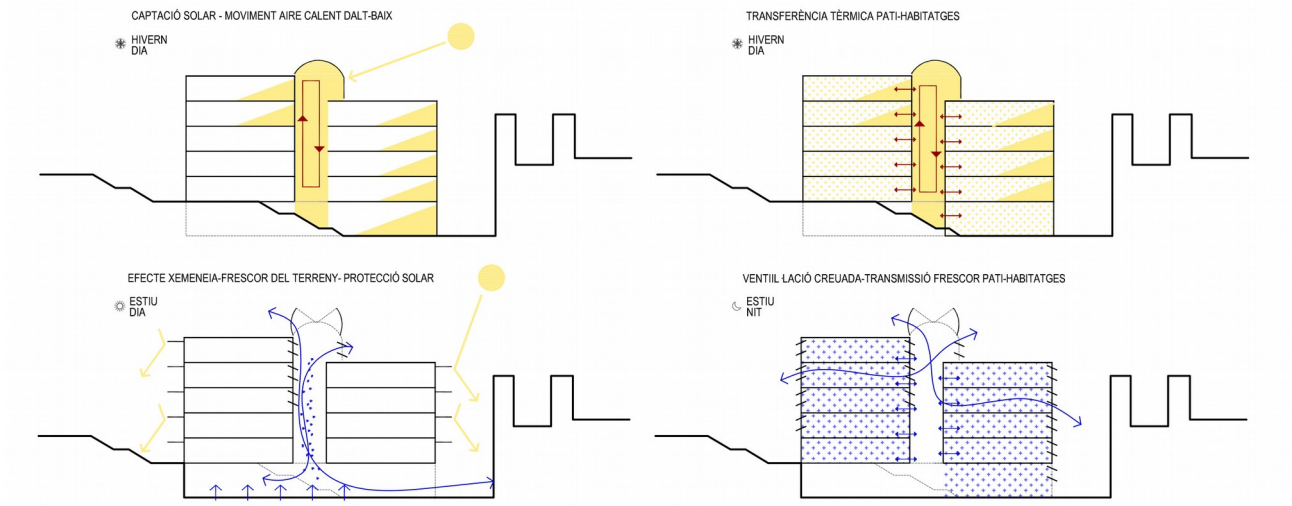
El principal objectiu respecte la materialització de l'edifici és **reduir la demanda energètica mitjançant sistemes passius**, acompanyats de mecanismes i d'estratègies bioclimàtiques recuperades de la tradició arquitectònica del nostre clima i l'arquitectura popular per reduir la despesa energètica en sistemes actius de climatització i confort.

L'element principal de l'estratègia ambiental és el pati, que aprofitem com a artefacte i esmorteïdor climàtic per millorar el funcionament tèrmic de l'edifici.

> A l'hivern l'atri funcionarà com un hivernacle **captant la màxima radiació solar** des de la planta cinquena i coberta i transmetent-la de dalt a baix mitjançant un gran ventilador que mourà l'aire molt lentament. La renovació d'aire dels habitatges es farà a través del pati, que estarà uns quants graus per sobre l'aire exterior.

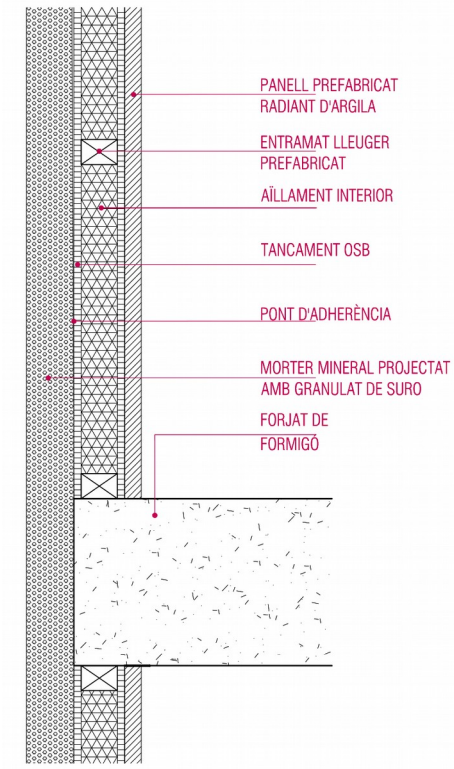
> A l'estiu el pati s'obrirà i es cobrirà amb una manta tèrmica, evitant que la calor entri i baixi, i per efecte venturi es generarà **moviment d'aire fresc de la planta baixa fins la coberta** a través del pati. A la nit, es potenciarà el moviment d'aire a través de la ventilació creuada dels habitatges.

Es proposa, a més, que el pati pugui incloure **vegetació**, com a element regulador de la humitat, que aporti una bona qualitat a l'aire, a més del confort visual que genera.



A banda, es proposa un **edifici compacte, molt ben aïllat tèrmicament** i amb molta protecció solar a l'estiu, la qual cosa ens permet reduir al màxim les pèrdues tèrmiques. Per optimitzar l'estratègia, l'interior de l'edifici incorporarà **elements amb molta inèrcia tèrmica** -principalment els forjats-, per tal d'aprofitar al màxim l'energia acumulada.

A nivell ambiental, una altra de les estratègies plantejades és la **reducció de la superfície de l'aparcament** (*veure apartat posterior*), ja que és un dels elements de l'edificació amb major impacte a nivell ambiental.



La materialització de l'edifici es planteja amb sistemes que puguin oferir eficiència energètica, però a la vegada apostant per una construcció de baix cost per fomentar l'assequibilitat del projecte. També es té en compte en l'elecció dels sistemes constructius la durabilitat al llarg del temps. Un bon disseny constructiu, treballant amb alguns elements prefabricats, ha de permetre reduir tempos de construcció, que impliquen una **minimització dels costos d'obra, i de la promoció en general**.

Donada la ubicació del solar en un casc antic, amb dificultat d'accés de camions de gran envergadura, les condicions morfològiques del solar, i la necessitat d'ubicar aparcament sota l'edifici, s'opta per un **sistema estructural** que es pugui construir *in situ*. Per altra banda, el fet de tenir dues plantes en contacte amb el terreny, degut a la diferència de cota, i la relativa altura resultant de l'edifici es proposa una **estructura de pilars i jàsseres de formigó** com a esquelet principal de l'edificació. Es defineixen unes crugies que s'adapten a les tipologies plantejades, definint una retícula que fomenta la flexibilitat de la planta, i d'acord a les necessitats mètriques de l'aparcament, evitant haver de fer estintolaments en planta soterrani. L'ús del formigó es minimitzarà al màxim, **reduint els moviments de terra** a l'espai que actualment ja està a la cota més baixa i no ampliant la planta semi-soterrani més enllà de la projecció de les plantes superiors, reduint també la fonamentació de l'edifici.

A partir de l'esquelet estructural, l'envolvent es construirà a través d'un **sistema d'entremat lleuger de fusta**, aconseguint un **aïllament amb grans prestacions tèrmiques**. Aquest sistema permet minimitzar l'ús dels perfils metàl·lics de la construcció tradicional, apostant per muntants de fusta, un material molt més sostenible. A banda, com que es pot prefabricar a taller, és un sistema que permet agilitzar el procés d'obra.

A la cara exterior es revestirà amb un sistema de **morter hidròfug mineral i ecològic amb granulat de suro 100% natural projectat** (tipus Termocal), element amb grans capacitats tèrmiques , definint un envolvent natural i transpirable, i eliminant el pont tèrmic dels forjats. Un **acabat continu que integra perfectament l'edifici amb l'entorn**, adaptant-se als sistemes de l'arquitectura tradicional del casc antic. Les obertures exteriors es resoldran amb fusteries que garanteixin un alt nivell d'estanqueïtat i aïllament tèrmic.

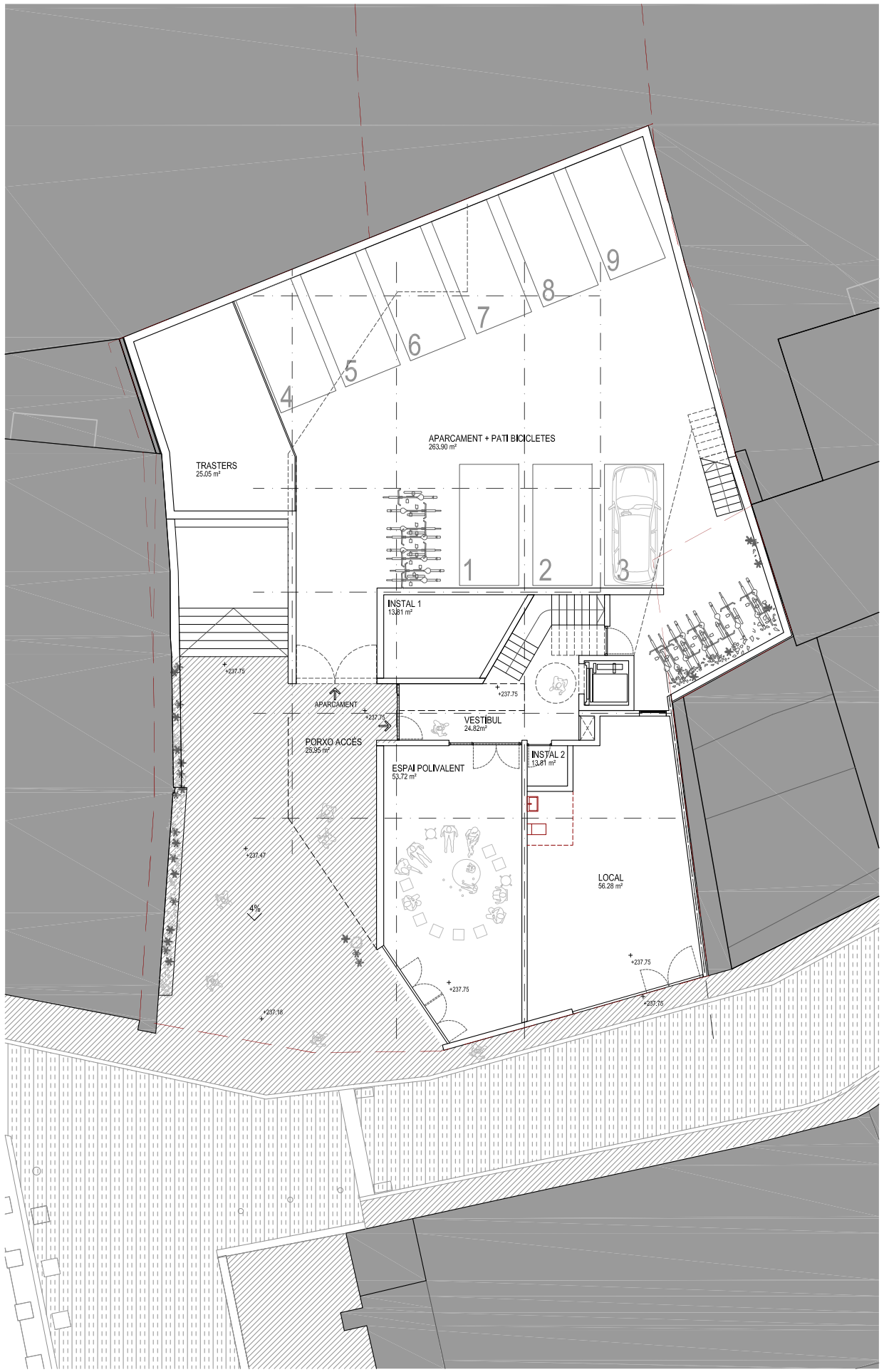


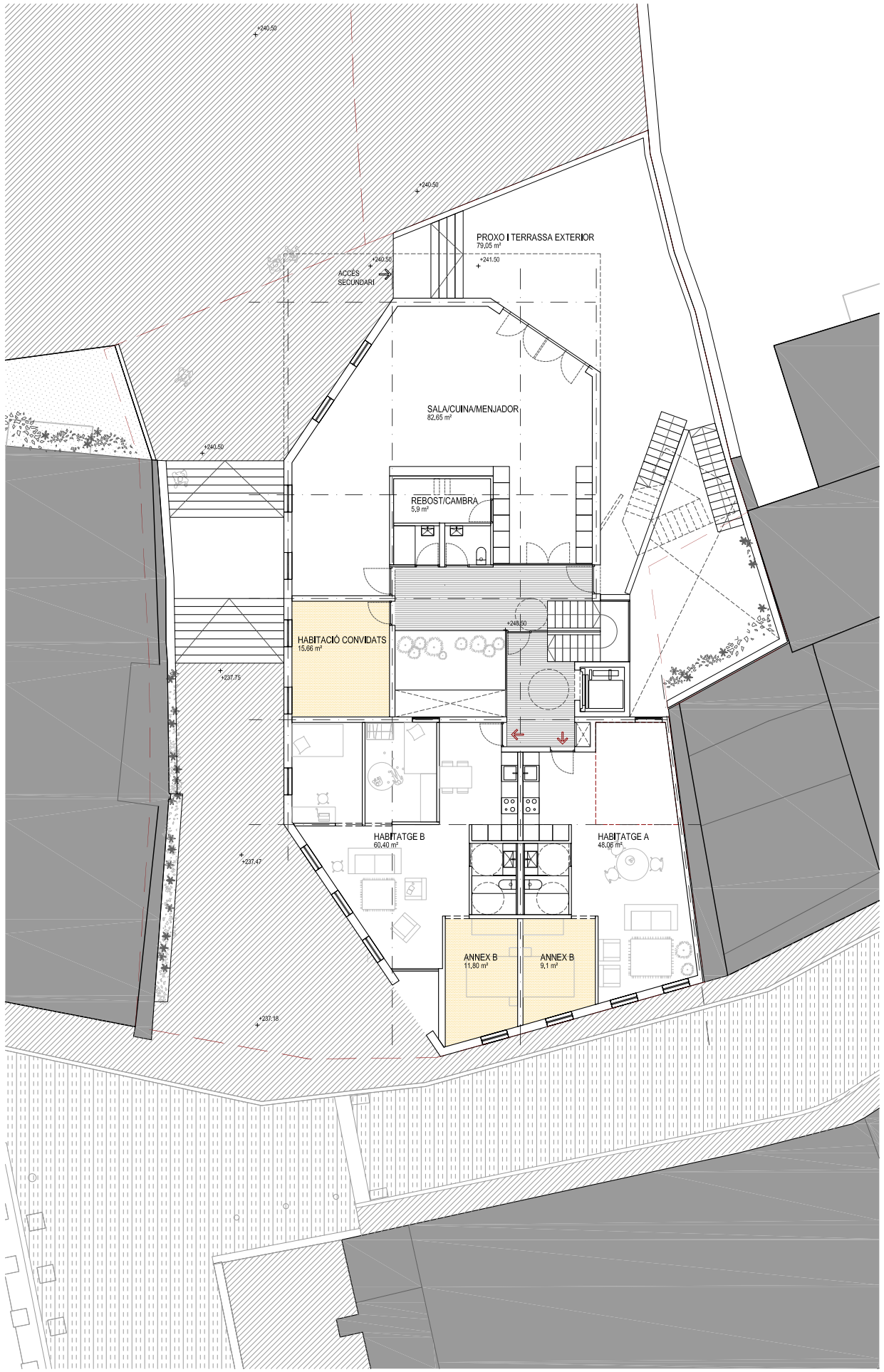
La cara interior es realitzarà amb un trasdossat de **panells prefabricats d'argila** (tipus panell radiant de WEM), incorporant tubs radiants al seu interior, i permetent el pas d'instal·lacions entre l'entremat lleuger i l'acabat interior, amb un **acabat d'arrebossat i lliscat d'argila**. El panell d'argila es considera un material molt interessant per la facilitat i rapidesa de muntatge, així com la regulació higrotèrmica que proporciona l'acabat d'argila, fomentant una **bona qualitat de l'aire interior** dels habitatges.

En planta baixa i planta primera, en contacte amb l'espai públic, es planteja una façana en què predomini el vidre, definint un sòcol diferenciat de la resta de l'edifici, que potencii la **permeabilitat visual cap a l'interior de l'edifici**, per tal de mostrar cap enfora la vida cooperativa.

Les instal·lacions de l'edifici son totalment centralitzades, i es planteja cobrir la demanda d'ACS a través d'una instal·lació renovable alternativa, utilitzant una **caldera centralitzada de biomassa per l'aigua calenta i la calefacció,** considerat com un sistema d'energia procedent de fonts 100% renovables. Les emissions de diòxid de carboni, degudament filtrades, són iguals o inferiors a les obtingudes mitjançant la instal·lació solar tèrmica. Es contempla la **monitorització dels consums** per repartir les despeses dels habitatges i dels espais comunitaris.

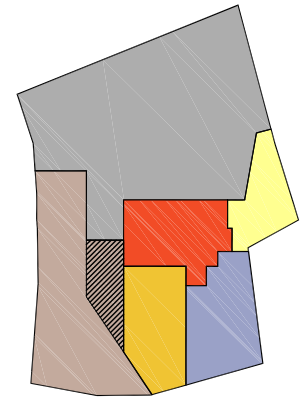
En l'organització de la planta s'ha plantejat una distribució senzilla de les instal·lacions, arribant fins els habitatges per les passeres amb instal·lacions vistes, fet que en permet un bon manteniment. En la definició de les tipologies s'ha posat especial atenció en **agrupar i centralitzar les zones d'aigua** -cuines i banys-, per tal de racionalitzar i minimitzar els recorreguts de les instal·lacions. A banda, als habitatges no s'incorporarà gas, per evitar les reixetes de ventilació normatives, que generen una despesa tèrmica no desitjada. S'incorporaran reguladors de cabal a les aixetes de dutxes i piques, i s'instal·laran cisternes amb doble descàrrega, com a mecanismes per reduir el consum d'aigua. S'instal·larà xarxa de sanejament separada per aigües residuals i pluvials.





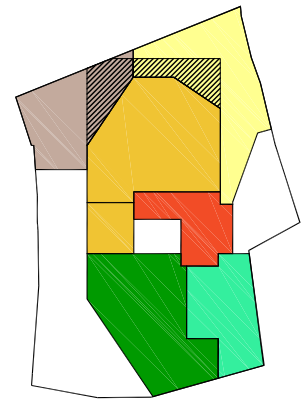
PROGRAMA PLANTA BAIXA

espai comú	56,40 m²
espais comunitaris	56,20 m²
exteriors comunitari	36,85 m²
local	60,40 m²
aparcament	270,40 m²
espai públic	135,40 m²
superfície construïda al 50%	



PROGRAMA PLANTA PRIMERA

espai comú	37,40 m²
espais comunitaris	104,75 m²
exteriors comunitari	60,40 m²
habitatge S	53,20 m²
habitatge M	0,00 m²
habitatge L	0,00 m²
habitatge XL	94,65 m²



PLANTA BAIXA I PRIMERA

DG-03

AVANTPROJECTE

OCTUBRE 2019

ESCALA A1 1/100 | A3 1/200

0 0,5 1 5m

N

COOPERATIVA LA RAVAL · 1725

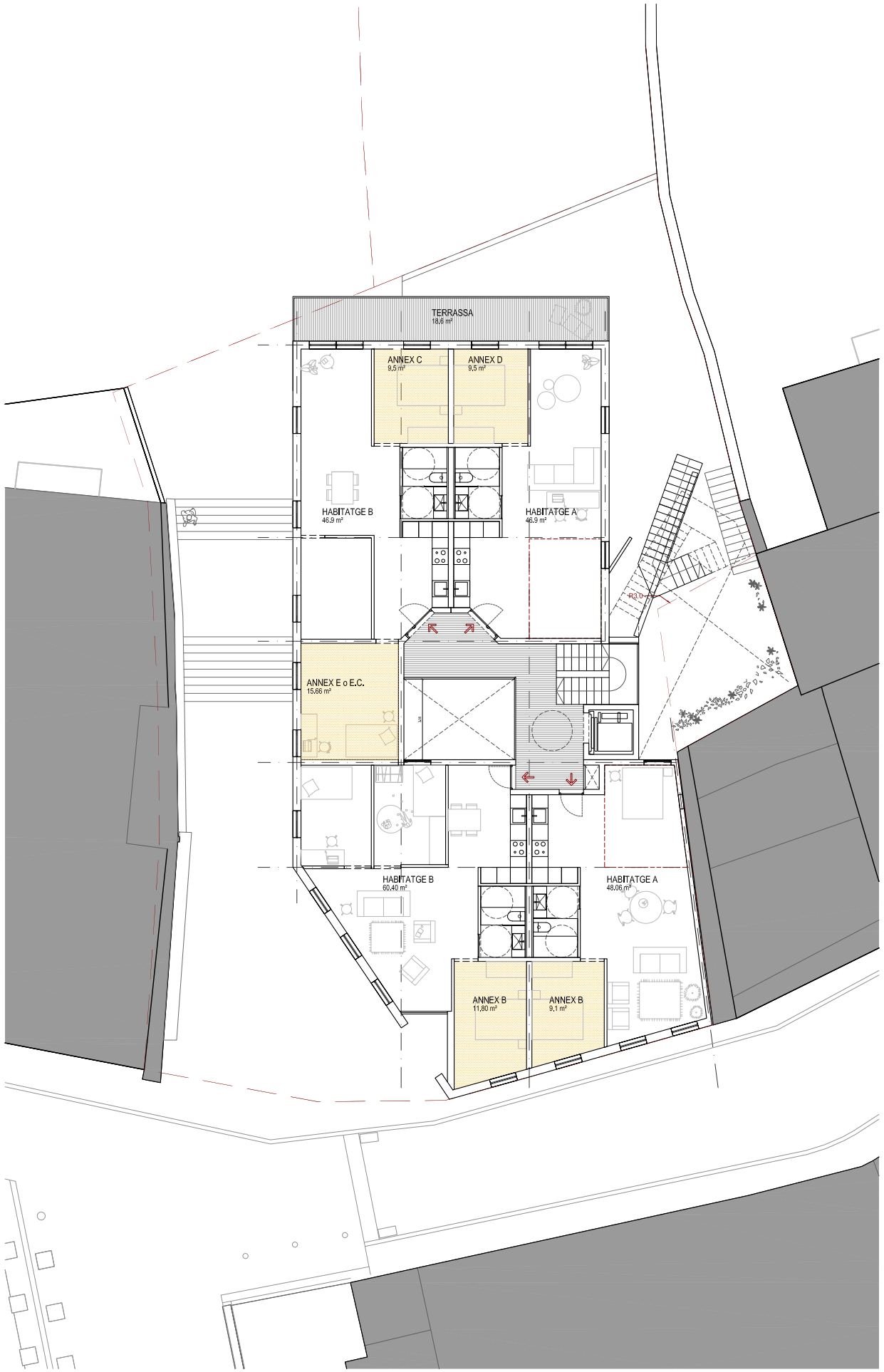
PLAÇA DE L'HOSPITAL 10, MANRESA

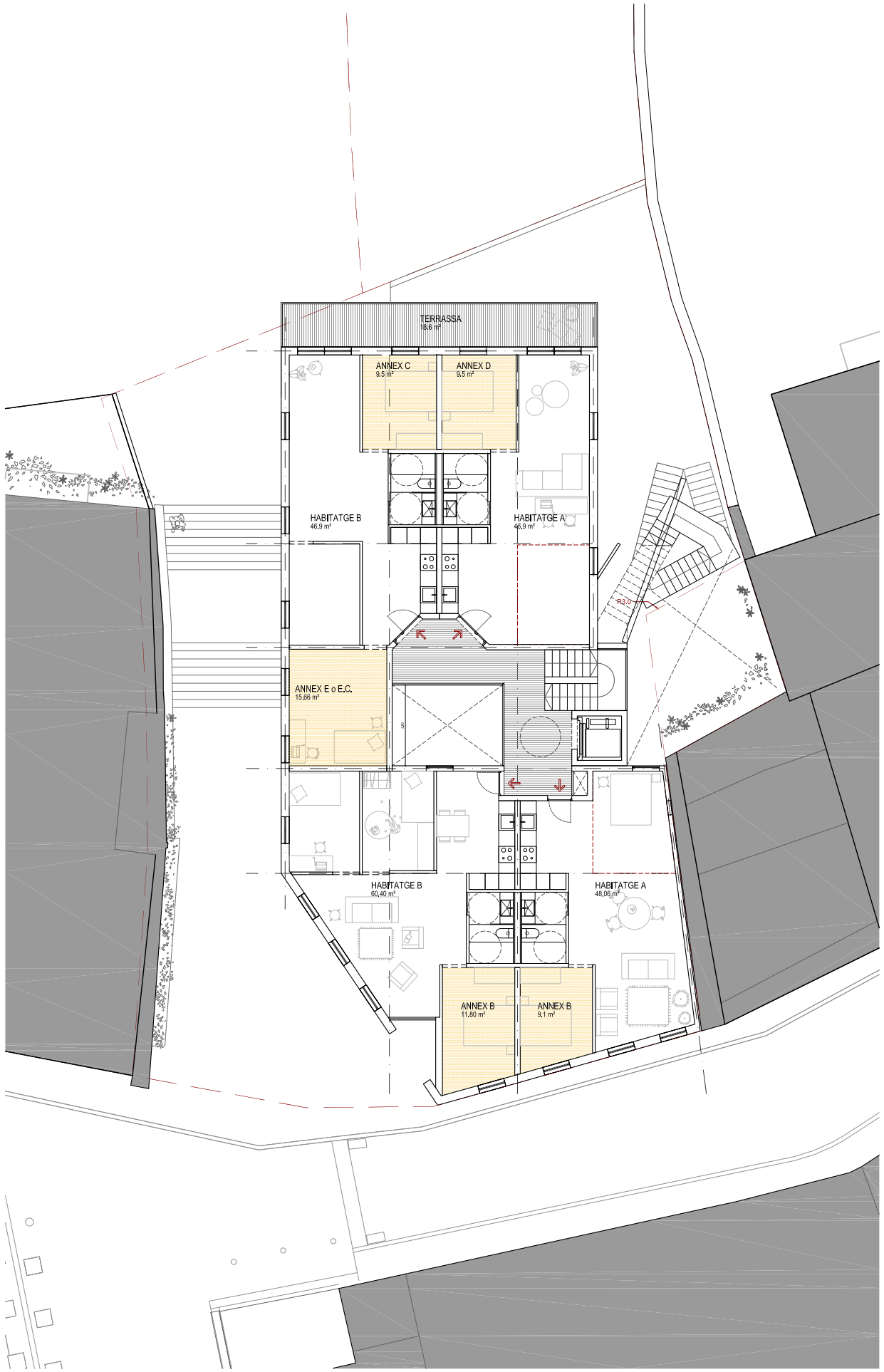
LACOL SCCL, arquitectes

COOPERATIVA LA RAVAL, promotor

LACOL
ARQUITECTURA
COOPERATIVA

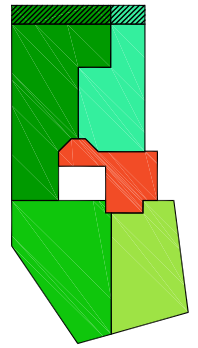
INFO@LACOL.COOP
93 172 06 77
C/CICERO 5, BAIXOS
08014 BARCELONA





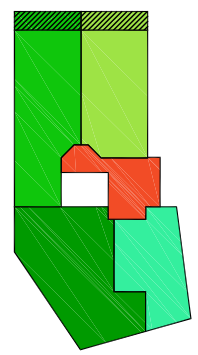
PROGRAMA PLANTA SEGONA

espai comú	37,40 m²
espais comunitaris	0,00 m²
exteriors comunitari	0,00 m²
habitatge S	56,35 m²
habitatge M	64,00 m²
habitatge L	83,85 m²
habitatge XL	100,50 m²



PROGRAMA PLANTA TERCERA

espai comú	37,40 m²
espais comunitaris	0,00 m²
exteriors comunitari	0,00 m²
habitatge S	53,20 m²
habitatge M	74,40 m²
habitatge L	87,30 m²
habitatge XL	94,65 m²



PLANTA SEGONA I TERCERA

DG-04

AVANTPROJECTE

OCTUBRE 2019

ESCALA A1 1/100 | 0 | 0.5 | 1 | | | | 5m | N

A3 1/200

COOPERATIVA LA RAVAL · 1725

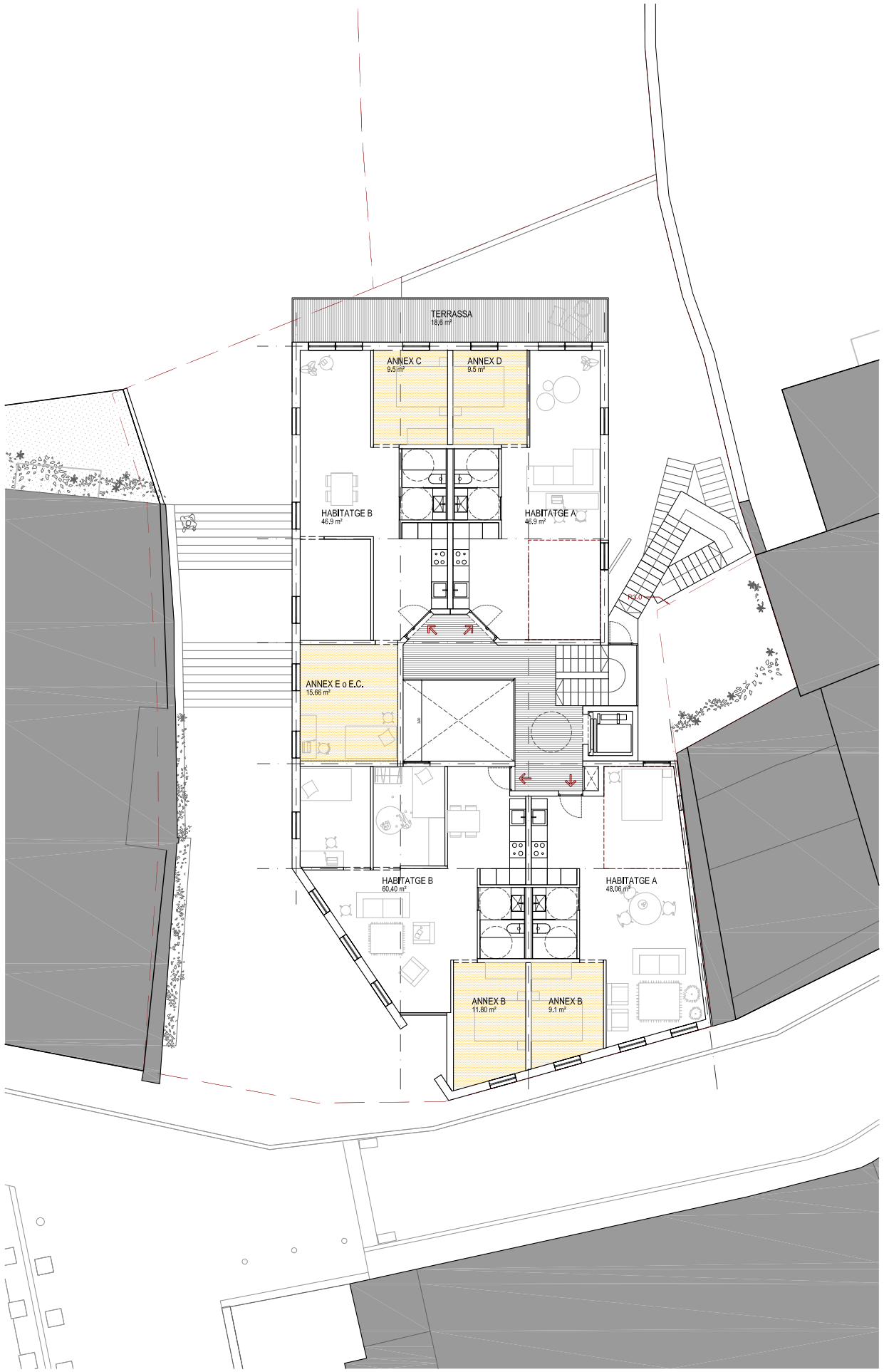
PLAÇA DE L'HOSPITAL 10, MANRESA

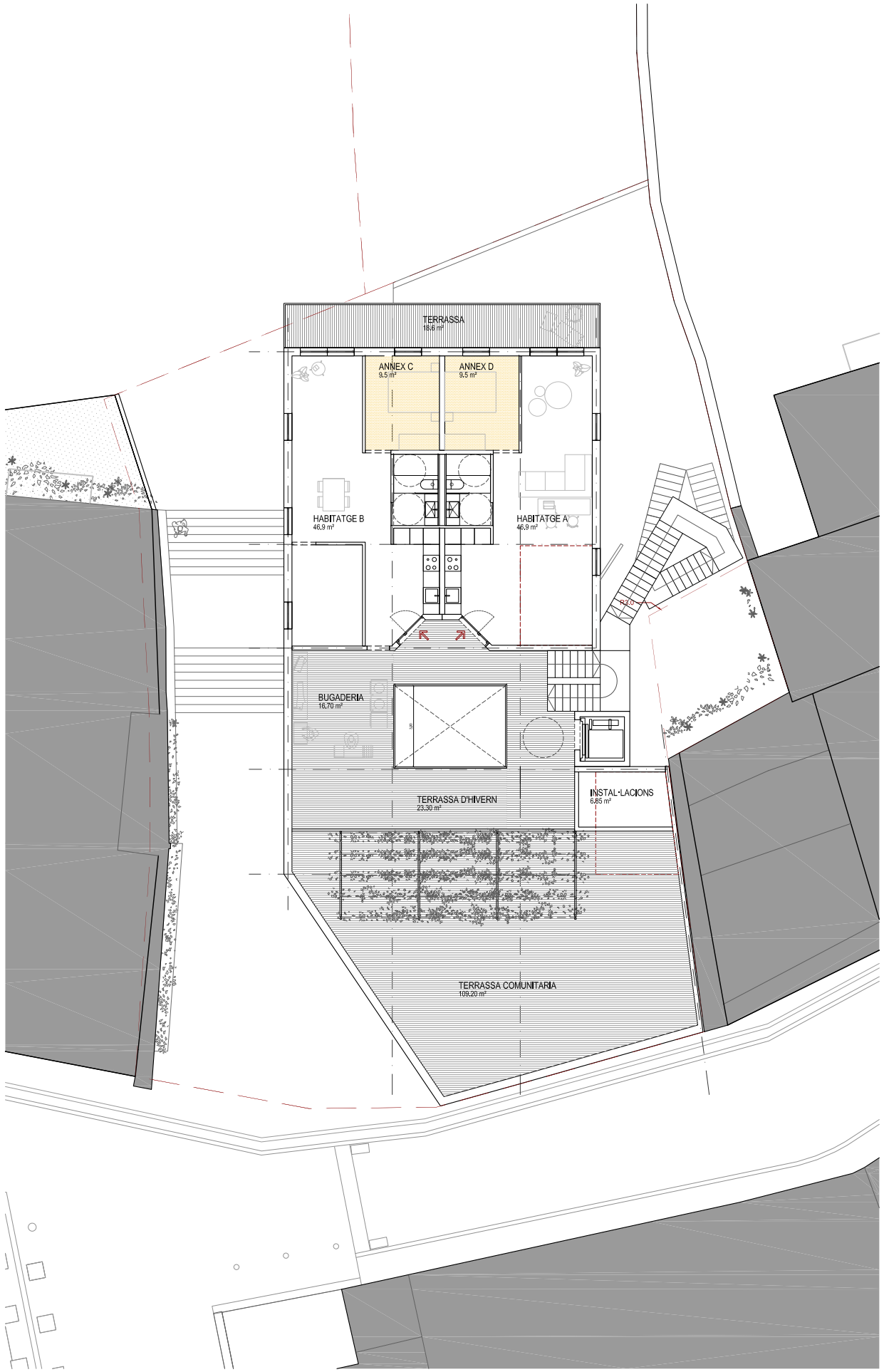
LACOL SCCL, arquitectes

COOPERATIVA LA RAVAL, promotor

LACOL
ARQUITECTURA
COOPERATIVA

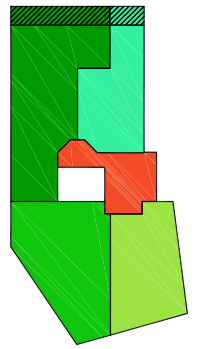
INFO@LACOL.COOP
93 172 06 77
C/CICERÓ 5, BAIXOS
08014 BARCELONA





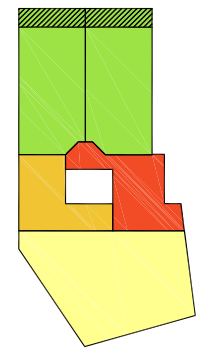
PROGRAMA PLANTA QUARTA

espai comú	37,40 m²
espais comunitaris	0,00 m²
exteriors comunitari	0,00 m²
habitatge S	56,35 m²
habitatge M	64,00 m²
habitatge L	83,85 m²
habitatge XL	100,50 m²



PROGRAMA PLANTA CINQUENA

espai comú	42,55 m²
espais comunitaris	37,62 m²
exteriors comunitari	116,80 m²
habitatge S	0,00 m²
habitatge M	139,10 m²
habitatge L	0,00 m²
habitatge XL	0,00 m²



PLANTA QUARTA I CINQUENA

DG-05

AVANTPROJECTE

OCTUBRE 2019

ESCALA A1 1/100
A3 1/200

0 0.5 1 5m

N

COOPERATIVA LA RAVAL · 1725

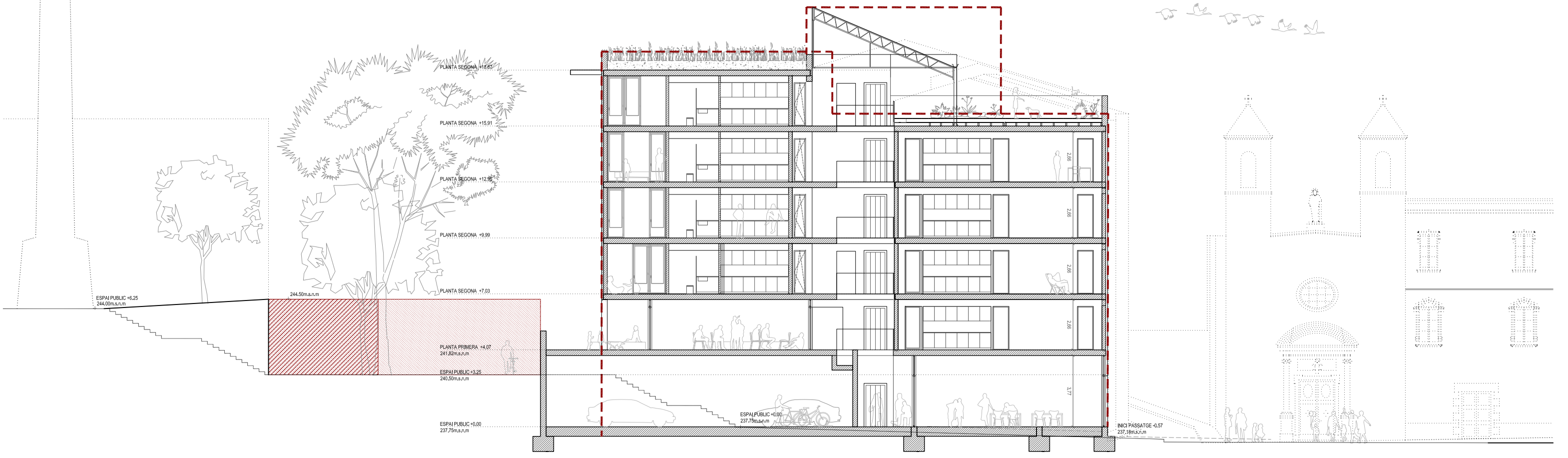
PLAÇA DE L'HOSPITAL 10, MANRESA

LACOL SCCL, arquitectes

COOPERATIVA LA RAVAL, promotor

LACOL
ARQUITECTURA
COOPERATIVA

INFO@LACOL.COOP
93 172 06 77
C/CICERÓ 5, BAIXOS
08014 BARCELONA



SECCIÓ LONGITUDINAL

DG-07

AVANTPROJECTE

OCTUBRE 2019

COOPERATIVA LA RAVAL · 1725

PLAÇA DE L'HOSPITAL 10, MANRESA

LACOL SCCL, arquitectes

COOPERATIVA LA RAVAL, promotor

LACOL
ARQUITECTURA COOPERATIVA
INFO@LACOL.COOP
93 172 06 77
C/CICERÓ 5, BAIXOS
08014 BARCELONA



IMATGE DES DE LA PLAÇA **04**

GENER 2019

PROJECTE LA RAVAL
PLAÇA HOSPITAL (MANRESA)

LACOL
ARQUITECTURA
COOPERATIVA

INFO@LACOL.COOP
93 172 06 77
C/CICERÓ 5, BAIXOS
08014 BARCELONA