

**PLA DE MILLORA URBANA de transformació.
PMUt 019 – LA CULLA.**

MANRESA.



PALETAS 2000, S.L.

03 d'abril de 2020.

Modificat amb la incorporació de les prescripcions de l'Ajuntament de Manresa i de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central al tràmit d'Aprovació Inicial, i per l'adaptació a les al·legacions de la Fundació Althaia en relació a l'heliport de l'Hospital de Sant Joan de Déu i a les prescripcions del Servei d'Aeroports de la Generalitat de Catalunya.

PLA DE MILLORA URBANA de transformació - 019. LA CULLA. Manresa.

ÍNDEX

MEMÒRIA

1. AGENTS.
2. ANTECEDENTS.
3. OBJECTE DEL PMU.
4. MARC LEGAL.
5. PLANEJAMENT VIGENT.
6. INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT.
 - 6.1 Situació.
 - 6.2 Característiques de l'entorn.
 - 6.3. Usos i edificacions existents.
 - 6.4. Serveis existents.
 - 6.5. Estructura de la propietat del sòl.
7. PROPOSTA D'ORDENACIÓ.
 - 7.1. Justificació i conveniència de la proposta.
 - 7.2. Descripció de la proposta d'ordenació
 - 7.3. Serveis urbanístics i obres d'urbanització.
8. COMPLIMENT DE LA NORMATIVA D'APLICACIÓ.
9. DETERMINACIONS RELATIVES A L'EXECUCIÓ DEL PLA.
10. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. PROMOCIÓ.

NORMATIVA URBANÍSTICA

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ.-

01. Situació i Emplaçament.
02. Topografia de referència.
- 03a/c. Seccions terreny actual.
04. Planejament vigent. Àmbit del PMUt 019.
- 05a. Estructura de la propietat. Àmbit PMUT segons POUM.
- 05b. Estructura de la propietat. Àmbit PMUT ajustat
- 06a/h. Serveis urbans existents.

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- 07a/b. Ordenació del sòl. Qualificacions urbanístiques. Situació A i B.
- 07c. Ordenació del sòl. Implantació en el POUM.
- 08a/b. Ordenació de l'edificació. Paràmetres de la planta. Definició geomètrica.
- 09a/b. Ordenació de l'edificació. Paràmetres de la secció. Situació A i B.
10. Ordenació. Criteris per a la urbanització. Vialitat i enllumenat.
- 11a/c. Ordenació. Criteris per a la urbanització. Serveis urbans.

ANNEX. PROPOSTA ORIENTATIVA. IMATGE.

- A01. Implantació de l'edificació. Planta.
- A02a/b. Seccions longitudinals. Camí La Culla. (1) i (2)
- A03a/b. Seccions longitudinals. Carrer Sant Rafael. (1) i (2)
- A04. Seccions transversals. AA/BB.
- A05. Seccions transversals. CC/DD.
- A06. Imatge proposta. Render.

ANNEX. RELACIÓ AMB L'HELIPORT DE L'HOSPITAL

OPERATIVA ACTUAL

A07. Pla Limitador d'Obstacles. Planta. (Situació A)

A08. Pla Limitador d'Obstacles. Secció. (Situació A)

OPERATIVA PREVISTA FINAL

A09. Pla Limitador d'Obstacles. Planta. (Situació B)

A10. Pla Limitador d'Obstacles. Secció. (Situació B)

ANNEXES AL PLA DE MILLORA

Annex 1 Finques privades. Informació registral i cadastral.

Annex 2 Memòria arqueològica.

Annex 3 Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Annex 4 Estudi "Al·legacions aeronàutiques" octubre 2019. Operativa actual.

Annex 5 Estudi "Protecció de les trajectòries del vol de l'heliport de l'Hospital de Sant Joan de Déu de Manresa (Althaia)" desembre 2019. Operativa prevista final.

Annex 6 Informe del Servei d'Aeroports i Transport Aeri de la Generalitat de Catalunya, de data 13 de gener de 2020.

Manresa, 03 d'abril de 2020.

Per l'equip redactor.

El promotor, p.p.

MEMÒRIA

1.- AGENTS

PROMOTOR.- PALETAS 2.000, S.L.

REDACTORS.- LLUÍS FALCÓN GONZALVO. Arquitecte. COAC 17864-0.
MERCÈ GARCÍA I FERRER. Arquitecte. COAC 5795-9.
M. ISABEL VILALTA CALAF. Advocada. ICAB 19690.

2.- ANTECEDENTS

2.1. Antecedents previs a l'aprovació inicial.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de data 6 de juny de 2017, quin Text Refós va rebre la conformitat del Director General d'Ordenació del Territori i Urbanisme el 26 de setembre de 2017, i va ser publicat al DOGC el 18/10/2017 adquirint plena executivitat, delimita un àmbit d'actuació urbanística sota el núm. 019 que passa a nomenar "La Culla" en clara referència a l'indret on s'ubica.

Es tracta dels terrenys situats a la vessant nord del turó on es situa la casa de la Culla.

Aquest àmbit està constituït per una única finca propietat de la mercantil PALETAS 2000, S.L., finca que supera el propi àmbit amb part de vials ocupats per l'ajuntament de Manresa, alguns dels quals des de que es va edificar el Barri de Sant Rafael a mitjans dels anys 70 del segle XX.

A l'interior de la finca encara hi resten les edificacions que en el seu dia varen ser els magatzems d'obra de l'època en que s'executaren els edificis dels Barri Sant Rafael, i que posteriorment s'usaren com a aparcament de vehicles, tallerets i trasters particulars.

El desenvolupament d'aquests terrenys ha de possibilitar resoldre els dèficits d'accessibilitat a l'espai públic de la Culla des del carrer Sant Rafael i Sant Blai, així com integrar aquests terrenys a l'estructura urbana de manera definitiva.

2.2. Període d'informació pública de l'aprovació inicial.

L'heliport: Al·legacions ALTAHIA

La Junta de Govern Local en sessió de 30 de juliol de 2019 va aprovar inicialment el PMUt, sent objecte d'exposició al públic mitjançant Edicte publicat en el BOPB de 2/09/2019.

Durant el període d'informació pública de l'aprovació inicial del PMUt, , en endavant , va presentar al·legacions en el sentit que la proposta de planejament aprovada inicialment i pel que fa a la definició de la volumetria de la nova edificació projectada interferia en les servituds aeronàutiques de l'heliport de l'Hospital de Sant Joan de Déu de Manresa i que resultava incompatible amb les condicions de seguretat que eren necessàries per a garantir l'operativa dels helicòpters medicalitzats que s'utilitzen. Es demanava:

- Sol·licitar, si s'esqueia, informe de la Direcció General d'infraestructures de Mobilitat de la Generalitat de Catalunya (Sots-direcció General de Ports i Aeroports)
- Definir una volumetria per a la nova edificació projectada que fos compatible amb les servituds aeronàutiques i que garanteixi les condicions de seguretat de l'operativa dels helicòpters medicalitzats en horari nocturn i diürn.
- Introduir en la normativa del PMUT les prescripcions corresponents a l'obligatorietat d'abalisar les volumetries definides que permetin identificar els nous edificis, especialment durant l'operativa nocturna dels helicòpters en atenció a la proximitat amb l'heliport de l'hospital.
- Introduir en la normativa urbanística del PMUt la prescripció corresponent a la prohibició d'instal·lar elements addicionals en les cobertes dels edificis que permetin l'increment d'altures absolutes, com ara i, d'entre d'altres, els badalots, antenes i parallamps.
- Introduir en la normativa urbanística del PMUt les prescripcions corresponents a la tipologia i a la localització de les grues d'obra a l'hora de l'execució de les obres d'edificació dels diferents edificis en funció de les servituds aeronàutiques de protecció i de l'operativa de seguretat que requereixen els helicòpters medicalitzats.

és una Fundació Privada i el seu heliport autoritzat l'any 2002 a l'empara de la Llei 11/1998, de 5 de novembre, d'heliports. És una infraestructura que no té la qualificació legal d'interès general, sent competència de la Generalitat de Catalunya l'atorgament de les autoritzacions i tot allò que afecta al seu règim jurídic. La normativa vigent en aquell moment determinava que s'havia d'acreditar la disponibilitat dels terrenys afectats per la instal·lació.

Al mes d'octubre de 2019, [redacted] formula petició a la Generalitat de Catalunya per a la realització de vols nocturns, el que comporta un major grau d'afectació de la finca objecte del PMUt.

Malgrat que l'heliport no disposa de la declaració d'interès general, s'ha cercat una solució que permeti compatibilitzar els interessos en joc, tant el sanitari assistencial que es concreta en la prestació del servei de trasllats sanitaris diürn i nocturn com el de residència per a la gent gran. En aquest sentit, des del moment en que es presenta l'al·legació els tècnics [redacted], els del promotor del PMUt i els de l'Ajuntament estudien conjuntament les diferents possibilitats en funció de les característiques de la superfície que pot ser objecte d'aprofitament privat que ve condicionada pel fet de garantir les visuals de La Casa de La Culla.

La solució adoptada per a definir la volumetria del nou edifici permet conjuminar els diferents requisits que planteja el POUM i la nova necessitat de l'heliport de l'Hospital:

- garanteix les condicions de seguretat de l'operativa dels helicòpters medicalitzats en horari nocturn i diürn;
- manté les visuals de La Casa de La Culla;
- manté la connexió per a vianants entre el carrer de Sant Rafael i el Camí de La Culla, que en l'aprovació inicial ja es va preveure pel carrer Sant Blai (nou sistema d'accessos a La Casa de La Culla des del carrer Sant Rafael, segons diu literalment el POUM) i, a més, preveu una servitud de pas en el terreny d'equipament públic per si, en el seu moment, quan es defineixi el destí definitiu d'aquest equipament l'ajuntament volgués implantar l'ascensor i la passera prevista inicialment en l'edifici de la futura residència, sempre que fos possible per les limitacions derivades de la seguretat dels vols.

La Direcció General de Transports i Mobilitat de la Generalitat de Catalunya (Servei d'Aeroports i Transport Aeri) va emetre l'informe que l'Ajuntament li va sol·licitar arrel de l'al·legació formulada per [redacted] en el sentit de que en el cas de que s'optés per l'esmena del document urbanístic aprovat inicialment i la nova volumetria proposada caldria tenir en

compte les superfícies limitadores d'obstacles corresponents a la normativa vigent aeroportuària per a l'operació nocturna, actualment en procés d'autorització i que s'havia tingut en compte en l'al·legació d'Althaia. Aquesta autorització segons consta en l'informe va ser sol·licitada el 9/10/2019.

L'informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central

La CTUCC va emetre informe favorable a la modificació proposada amb determinades prescripcions que han estat incorporades al document.

2.3. Naturalesa i proporció de les modificacions introduïdes al PMUt.

La solució adoptada no suposa un canvi substancial en el document aprovat inicialment i per tant no li cal ser objecte de nova aprovació i exposició pública.

La regulació de les modificacions substancials en el planejament derivat, com és el cas d'un Pla de Millora Urbana, estan regulades per l'article 112.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova dit Reglament), el qual estableix:

112.4 En el cas de planejament urbanístic derivat, s'entén que són canvis substancials els que donin lloc a un model d'ordenació diferent respecte a l'emplaçament dins l'àmbit de les zones i sistemes urbanístics. Les alteracions que no comporten canvis substancials s'han de fer constar en l'acord d'aprovació.

La modificació operada en relació a l'aprovació inicial no modifica l'ordenació, que es manté, per tant no dona lloc a un model d'ordenació diferent. Es manté tant l'emplaçament de les zones i els sistemes urbanístics, com la seva configuració física i la seva superfície. Tampoc es modifica l'edificabilitat.

Cal tenir a més en compte, que la modificació no solament no afecta drets de veïns, sinó que per raó de la mateixa permet la compatibilitat de l'heliport amb la realització dels futurs vols nocturns i, a la vegada, es mantenen les visuals de La Casa de La Culla, que havia estat un dels eixos ordenadors de l'Ajuntament i de l'equip redactor del PMUt.

3.- OBJECTE I NATURALESSA DEL PMU

El POUM determina que el desenvolupament d'aquesta part del municipi s'efectuarà mitjançant un Pla de Millora Urbana de transformació, i preveu el seu desenvolupament amb un ús global de serveis comunitaris de caràcter privat.

El POUM defineix aquesta figura de planejament en el seu art. 252.2.b com a aquells que tenen com a finalitat completar el teixit urbà, complir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, i que identifica amb l'epígraf "t" (PMUt).

El POUM determina quins són els objectius que ha d'acomplir el PMUt:

- Disposar d'un espai privat amb usos dotacionals que complementi l'oferta dotacional d'aquesta part de la ciutat.
- Fixar un nou sistema d'accessos a la casa de la Culla des del carrer de Sant Rafael.
- Determinar la urbanització del carrer de Sant Rafael.

4.- MARC LEGAL, LEGITIMACIÓ I CONTINGUT

El marc legal esta constituït per :

- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de data 6 de juny de 2017, quin Text Refós va rebre la conformitat del Director General d'Ordenació del Territori i Urbanisme el 26 de setembre de 2017, i va ser publicat al DOGC el 18/10/2017.
- Pla Especial Urbanístic de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic, Arqueològic, Paleontològic, Geològic i Paisatgístic de Manresa, aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de data 5 de desembre de 2012 i publicat al DOGC el 9 de maig de 2013.
- Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC). Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 7/2011, la Llei 3/2012, la Llei 2/2014 i la Llei 3/2015.
- Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC): Decret 305/2006, de 18 de juliol i modificacions posteriors.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.
- Decret 78/2002, de 5 de març, que aprova el Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Es tracta d'un sòl urbà no consolidat, d'acord amb l'art. 31 del TRLUC.

La legitimació per a la iniciativa privada per a la formulació del present document queda establerta als articles 78 i 101 del TRLUC, i els seus correlatius del vigent POUM de Manresa.

L'estructura i contingut d'aquest Pla Especial de Millora s'ha determinat d'acord amb l'article 70 del TRLUC, i dels art. 65 i 66 per remissió a aquests per l'apartat 7 de l'art. 70, i els correlatius del POUM:

Art. 70 Plans de millora urbana

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

a) En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.

b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.

2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:

a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

b) Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'ordenació específica del subsol per a àmbits determinats han de regular:

a) La possibilitat d'aprofitament privat i, específicament, de mantenir o no, en tot o en part, l'aprofitament privat preexistent.

b) L'ús del subsòl, vinculat a l'ús públic i a la prestació de serveis públics, d'acord amb el que estableix l'article 39.

4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

5. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de revitalització del teixit urbà, per garantir el manteniment o el restabliment de la qualitat de vida, han de regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos del sòl.

6. Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.

7. S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

8. Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho ha fet el planejament urbanístic general.

Art. 65 Plans parcials urbanístics

1. Els plans parcials urbanístics tenen per objecte, en sòl urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, els plans parcials urbanístics:

a) Qualifiquen el sòl.

b) Regulen els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.

c) Assenyalen les alineacions i les rasants.

d) Defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. El pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.

e) Poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 72. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.

f) Estableixen les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.

g) Preveuen la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb aquesta Llei i el planejament general, i estableixen els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.

3. En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim, en les proporcions següents:

a) Per a zones verdes i espais lliures públics, 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística.

b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 20 m² de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau.

4. En els sectors d'ús no residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

5. En els sectors en què s'admet tant l'ús residencial com altres usos, els estàndards es computen independentment en funció dels diferents usos si la zonificació estableix la destinació concreta a cadascun d'aquests usos. S'han d'aplicar, en tots els casos, les reserves que s'estableixen per a l'ús residencial quan la regulació de la zona admet indistintament usos residencials i no residencials.

6. Els ajuntaments, en ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic que precisi les obres d'urbanització bàsiques, o en ocasió de la tramitació del projecte d'urbanització, han de concretar les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el costejament ulterior a càrrec de les persones propietàries afectades.

Art. 66 Documentació dels plans parcials urbanístics

1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents:

a) La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.

b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i, si escau, de detall de la urbanització.

c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.

d) 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.

e) El pressupost de les obres i els serveis.

f) El pla d'etapes.

g) La divisió poligonal, si escau.

h) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.

i) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.

j) La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.

2. Els plans parcials urbanístics que es refereixen a àmbits no delimitats prèviament com a sectors pel planejament urbanístic general han de contenir una justificació específica de l'adequació de la promoció al que estableixen els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58, i s'han de promoure i tramitar amb la denominació de plans parcials urbanístics de delimitació.

La naturalesa d'aquest PMU és la transformació del usos existents, sent el seu objecte el de disposar d'un espai privat amb usos dotacionals que complementin l'oferta d'aquesta zona de la Ciutat, fixant un nou sistema d'accessos a la casa de la Culla des del carrer Sant Rafael, i determinar la urbanització d'aquest carrer.

El seu contingut es correspon amb el previst a l'art. 65.2.b) i d) del mateix TRLUC :

b) Regulen els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències. i

d) Defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. (...)"

I en correspondència amb l'anterior, contindrà la següent documentació :

- a) La memòria, els estudis justificatius i complementaris.
- b) Els plànols d'informació, d'ordenació,
- c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
- d) Condicions de gestió i urbanització
- e) Pla d'etapes
- f) Estudi econòmic financer
- g) Estudi de mobilitat sostenible

El POUM va determinar la viabilitat econòmica del PMU, aquest només pot executar les seves determinacions en tractar-se d'un planejament derivat de transformació, per tant al no procedir la redacció de l'Avaluació Econòmica Sostenible, ens remetem a l'Estudi de Viabilitat econòmica del POUM.

5.- PLANEJAMENT VIGENT

El POUM estableix l'àmbit del PMUt 019 – La Culla i en la fitxa amb aquest títol és on consten les determinacions per a aquest.

De la mateixa manera, part de l'àmbit està afectat pel Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic, Arqueològic, Paleontològic, Geològic i Paisatgístic de Manresa.

En concret, l'afectació la trobem en les Fitxes Q015 La Culla, protecció arqueològica, i RR003 Casa de La Culla, protecció arquitectònica.

La Fitxa Q015 és la relativa a la protecció de l'entorn de la casa La Culla, i en l'apartat corresponent a "Regulació d'Intervencions", en concret en l'epígraf "Entorn de Protecció" es determina que queda protegit tant l'edifici com l'entorn del turó assenyalat per la zona arbrada, i el delimita en el plànol que consta a la mateixa Fitxa, tot i que a la finca no hi ha zona arbrada sinó que aquesta es troba a la banda on hi ha la casa de la Culla. Als efectes de la redacció del present PMUt i la posterior edificació, s'ha realitzat el corresponent Estudi Arqueològic que s'adjunta d'Annex 2.

La Fitxa RR003 delimita un entorn de protecció de la casa de la Culla, i en ell s'inclou quasi la totalitat de l'àmbit del PMUt. En l'apartat corresponent a les determinacions de l'entorn protegit es diu literalment:

"Es protegeix l'entorn immediat, delimitat pel perímetre de la construcció i els seus espais tradicionals, com l'era, per exemple. La delimitació de l'entorn que apareix grafiada és provisional i resta subjecte al tractament que pugui determinar el Departament de Cultura".

S'incorporen tot seguit les tres fitxes:

- Fitxa PMUt 019 – La Culla.
- Fitxes Q015 La Culla, protecció arqueològica.
- RR003 Casa de La Culla, protecció arquitectònica.

Diligència per fer constar que s'aprova definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central el Pla d'ordenació urbanística municipal de Manresa, en data 6 de juny de 2017, donat conformitat al Text refós per la Resolució del Director general d'Ordenació del Territori i Urbanisme en data 28 de setembre de 2017.

La secretària suplent de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central
Jordina Freixanet Pardo

019
LCU PMUt
la culla

Àmbit
Delimitació

Comprèn els terrenys situats a la vessant nord del turó on se situa la casa de la Culla, el desenvolupament dels quals ha de possibilitar resoldre els deficiències d'accessibilitat a aquest espai públic així com integrar de manera definitiva aquests terrenys a l'estructura urbana. El Pla d'ordenació preveu el seu desenvolupament amb un ús global de serveis comunitaris i la concreció de la seva proposta d'ordenació a partir d'un Pla de millora urbana

Superfície
Condició de sol urbà
Objectius

6.179,16 m²
no consolidat
Disposar un espai privat amb usos dotacionals que complementi l'oferta dotacional d'aquesta zona de la ciutat
Fixar un nou sistema d'accessos a la casa de la Culla des del carrer Sant Rafael
Determinar la urbanització del carrer Sant Rafael

Condició de sol públic i sol d'aprofitament privat

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

Sol públic
Vari
Espais lliures
Equipaments
Sol d'aprofitament privat

Edificabilitat
Us residencial
Altres usos
Edificabilitat total

Habitatges
Densitat màxima
Percentatge mínim del sostre residencial definitiu previst per habitatge de protecció pública

Regim general
Regim concertat

Criteri d'ordenació
S'estableix com a vinculant la determinació d'un recorregut de vianants que permeti un accés alternatiu a la casa de la Culla des del carrer Sant Rafael



S'estableixen com a usos principals i compatibles de l'àmbit els determinats per a les zones de serveis comunitaris (clau 3)

Regim d'usos
Cessions
Sol públic

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

Condició de gestió i execució

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

Obreres d'urbanització
El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari que s'hi localitza, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics existents. Inclosos les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.
Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el primer semestre del Pla d'ordenació

Etapas execució

Ajuntament de Manresa
Informet per la Comissió Informativa
de/d'
el: 14 SET. 2017
El/La secretari/ària de la Comissió,

AJUNTAMENT DE MANRESA
APROBACIÓ DEL PLU ET LA
CONDICIONS DE LA
MAJORIA LEGAL ESTABLEIXA
el 21 SET. 2017
Ho certifico. El secretari general,

1717

LA CULLA

Q015

LOCALITZACIÓ

Àmbit zonal ZONA NO URBANITZABLE
Adreça postal Ctra. del Pont de Vilomara, s/n.

Coordenades UTM $x = 403589$
 $y = 4619608$

Identificació al plànol 6
Gràfica categoria *

Codi INE 081136
Delimitació bé
Entorn protecció *

DADES CADASTRAL

Referència cadastral 3497050500139C0001SM

Polígon 3497 Parcel·la 005

Titularitat Pública / Privada



Plànol de localització

Ortofoto
Bing Maps

REGULACIÓ VIGENT

Instrument Pla General de Manresa
Classificació SISTEMES
Qualificació E. EQUIPAMENTS, E.O Supramunicipal

CATALOGACIÓ EXISTENT

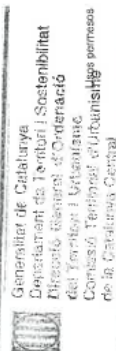
Categoria Procedència
Nº inventari
Data

DESCRIPCIÓ DEL BÉ

Tipologia Loc d'habitatge
Cronologia s. XIV - 1982
Context La privilegiada ubicació de la casa de la Culla d'un turó i dominant la plana i ve donar el seu nom, que té la mateixa etimologia que cogulla o cogulló. El primer document que s'ha trobat amb el nom de la Culla és el pergamí d'un testament datat de 111 de desembre del

CATALOGACIÓ PROPOSADA

Tipus de bé Patrimoni arqueològic
Classificació Zona esportiva arqueològica
Categoria BPU
Nº catàleg
Nivell prot. Documental



Departament de Territori i Ordenació
Direcció General d'Urbanisme
Consell Tècnic d'Urbanisme
de la Generalitat de Catalunya

LA CULLA

Q015

1000. La major part de l'edifici actual correspon al mas medieval de finals dels segles XIII i XIV, però la prova documental més antiga de l'existència de la casa és del segle XIV.

Ús actual
Ús original/altres

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Element/Conjunt Bo
L'edifici ha tingut adequacions recents que fan que tingui una bona conservació.

Entorn de protecció Bo

L'entorn de la Culla és una petita zona de camps de conreu, i, en la qual, el subsòl no ha estat massa explotat i és susceptible que conservi restes arqueològiques relacionades amb l'antic mas i les seves dependències.

Situació de risc

CATALOGACIÓ

Element/Conjunt La casa de la Culla està inclosa en l'actual catàleg de patrimoni de Manresa en la seva integritat. Creiem que ha de tenir, a més, una protecció d'estudi de parament en qualsevol actuació que es vulgui realitzar en la seva estructura. Per altra banda, el subsòl de l'edifici i el seu entorn reben la consideració de zona d'espectativa arqueològica (Veure nota R0003 del catàleg de béns arquitectònics).

Entorn protecció Queda protegit l'entorn del turó, assenyalat per la zona aïllada.
Riscs El seu passat històric, juntament amb les diverses reformes la creure que s'ha produït al llarg del temps, fan que s'ha de considerar com a zona d'espectativa arqueològica.

REGULACIÓ DE LES INTERVENCIIONS

Entorn Les restes materials possibles al lloc que els elements immobles de caràcter arqueològic s'han de sotmetre a la llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i al Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de la Generalitat de Catalunya.

Entorn de protecció Queda protegit l'entorn del turó, assenyalat per la zona aïllada.

Regulació de les intervencions Qualsevol intervenció que es dugui a terme en una zona d'espectativa arqueològica com aquesta queda regulada segons el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de la Generalitat de Catalunya i ha d'anar acompanyada d'un estudi documental previ i un seguiment per part d'un tècnic arqueològic, que en proposi la viabilitat d'aquesta intervenció.

Es que determina el Pla General de Manresa



LA CULLA

Q015

INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA

Descripció
complementària

Identificable per la seva torre de defensa aixecada com a punt de guèrra de la ciutat de Manresa en moments de conflictes bèl·lics, el segle XVI la Culla ja era una de les masies més riques de Manresa. Les seves terres s'estenien per tot el pla de cal Crenit, la Balconada i Balanvent, fins a la vora del Port de Vilanova. Els propietaris, els senyors de la Culla, van anar venent les terres de la Culla a diferents propietaris fins a arribar al punt de pas obert al camí ral de Barcelona a Manresa. La casa estava inclosa en la ruta de la capital de Sant Ignasi durant la seva estada a la ciutat. La creença popular era que sant Ignasi passava moltes hores d'oració al peu de la creu de la Culla.

A mitjan de segle XIX, quan la fillopera va devastar les vinyes de França i la plaga encara no havia arribat a Catalunya, es van plantar cops a totes les terres de secà de la Culla. Per això, el 1865 es van ampliar les instal·lacions de la casa dedicades a l'elaboració de vi. Les seves cinc tines de grans dimensions tenien capacitat per emmagatzemar 85.000 litres de vi. Més endavant, la crisi de la fillopera va provocar que la casa quedés deshabitada. Per això, durant dos anys, va allotjar una comunitat de caputxins expulsats de França.

Al final del segle XIX, Joan Pallot, president de la diputació de Barcelona, va comprar la finca. La família hi passava l'època estival, però era habitada permanentment per masovers. La tragèdia d'un matrimoni de masovers va crear la llegenda negra de la casa de la Culla. Cap al 1920/1921 es varen contractar el matrimoni format per Joan Guixó i Lluïsa Olivares com a nous masovers, després de la qual cosa es van instal·lar a la Culla. El 27 de març del 1923 es va trobar el cadàver de l'home al costat dels manys de la Culla. Es va descobrir que el cadàver havia estat deixat a l'exterior durant molts dies. Els fets van donar peu a les històries de bruïeres i fantasmes que habitaven la casa. Per que sabem, mai es va soltar la veritat. En el lloc precis d'una pedra gravada amb una creu, les inicials JG i la data encara ho recorda. D'aquests fets en derivaren ràpidament històries de bruïeres i fantasmes que vivien a la Culla, de manera que hi hagué dificultats per a trobar masovers disposats a anar-hi a viure. Aquestes connotacions misterioses són encara presents a la memòria popular de Manresa.

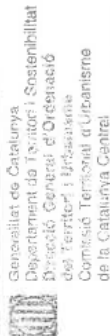
Del 1929 a 1950 la família Cornet va habitar la casa com a llogaters. No vivien de la terra, encara que tenien bestiar i conreaven un hort per a autoconsum. La casa es conservava però en aquests anys no s'hi van fer obres. Els propietaris només hi venien al setembre, per la verema. A partir de 1940 les terres de la casa s'anaren reduint per les vendes i les seves vinyes anaven sent engolides pel creixement urbanístic de Manresa. Des del 1960 la finca és propietat de l'Institut d'Urbanisme de Manresa i ha estat utilitzada per a diferents instal·lacions educatives que cada any visiten centenars d'escolars de tot Catalunya. A més de visitar les mines de sal de Cardener i conèixer el funcionament d'un hort i una casa de pagès, els alumnes de tot Catalunya poden conèixer com es fa el vi ara també poden visitar l'exposició.

BENET CLARÀ, A. "Manresa Medieval" a FERRER ALÓS, L. (coord.) Història de Bages, 1987, Ed. Porc
FERRER ALÓS, L. "Manresa al segle XVIII" a FERRER ALÓS, L. (coord.) Història de Bages, 1987, Ed. Porc

Bibliografia

Observacions

Data de redacció: 1/7/2010



Data impressió: 14/04/2011

Filles de béns arqueològics

Pàgina 139 de 152

Filles de béns arqueològics

Data impressió: 14/04/2011

Pàgina 140 de 152

RR003

CASA DE LA CULLA



Fotografia històrica 1981
Regal Lacuesta



Oració de la zona
Bing Maps



Fotografia històrica 1982
Regal Lacuesta



Fotografia històrica 1981
Regal Lacuesta



Fotografia històrica 1982
Regal Lacuesta



Fotografia històrica 1982, nomen
Comissió de Regal Lacuesta
de la Cava de la Culla

6.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT

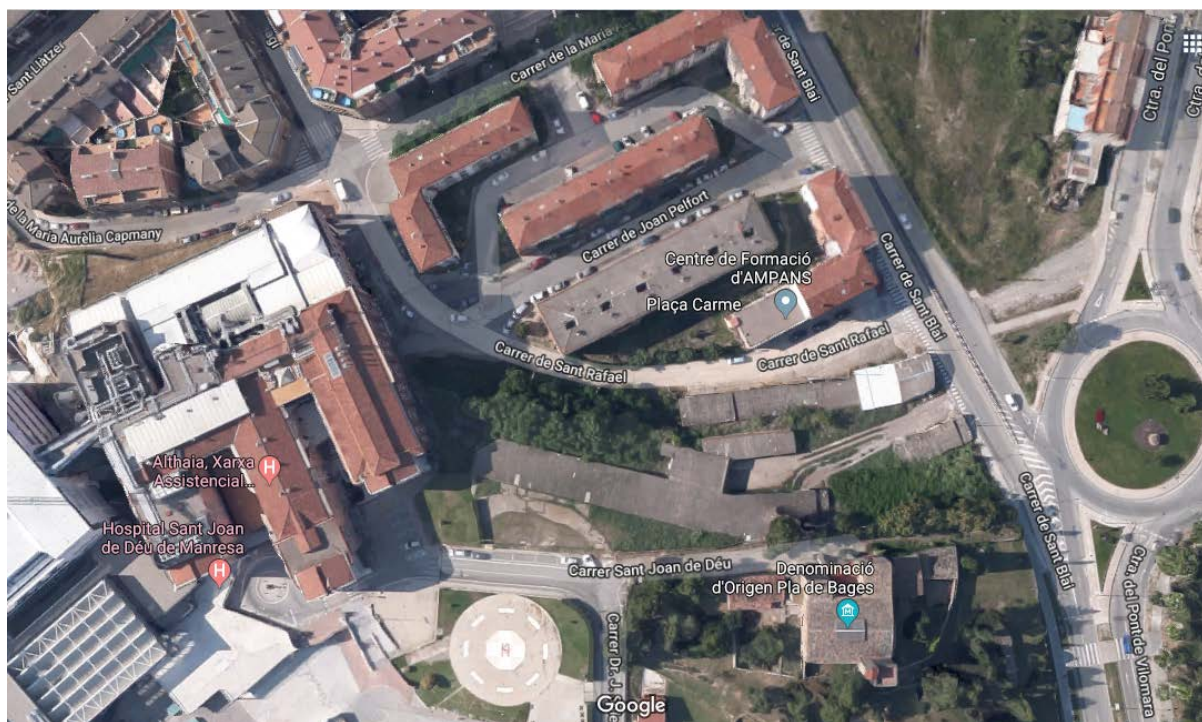
6.1 Situació i delimitació.

La delimitació de l'àmbit que fa el POUM ve donada pels següents límits, al Sud amb l'anomenat Camí de la Casa de la Culla (en una part també anomenat carrer de Sant Joan de Déu) -aquest camí antigament era conegut com a Camí del Sanatori de Sant Joan de Déu-; al nord amb el Barri de Sant Rafael en tot el seu perímetre, a l'oest amb l'Hospital i a l'est amb el carrer de Sant Blai.

Veure plànols d'aquest document : *04 Planejament vigent. Àmbit del PMT 019, i*
05a Estructura de la propietat. Àmbit PMUT s/ POUM.

6.2 Característiques de l'entorn.

L'entorn de l'àmbit del PMUT està totalment consolidat. Es tracta del Barri de Sant Rafael, el Carrer Sant Blai, la Casa de la Culla i els seus terrenys, la continuació del Camí de la Culla en el carrer que dona accés a l'hospital i al seu heliport, i l'Hospital.



6.3 Usos i edificacions existents.

Actualment la finca es troba ocupada per edificacions en desús que seran objecte d'enderroc per a evitar actes vandàlics i insalubres.

Com s'ha posat de manifest es tracta de les edificacions que varen ser construïdes per a usar-se de magatzems del material i maquinària durant l'execució de les obres del barri de Sant Rafael. Posteriorment varen ser llogades per a tallerets, aparcaments i trasters, fins que

amb l'adquisició de la finca per part de l' XXXXXXXXXX S.L. l'any 2015, aquesta mercantil efectuà el tancament de totes aquestes activitats.

6.4 Serveis existents.

A l'entorn de l'àmbit del PMU es disposa de tots els serveis urbans propis del sòl urbà consolidat :

- urbanització completa, amb voreres i calçades pavimentades,
- enllumenat públic,
- xarxa pública de sanejament,
- xarxa de subministrament d'aigua potable,
- xarxa de subministrament elèctric,
- xarxa de gas,
- xarxa de telecomunicacions.

Veure plànols d'informació 6a/h-“Serveis urbans existents” del present PMU.

6.5 Estructura de la propietat del sòl.

L'àmbit del PMU està constituït per dues finques:

REG. PROP.	REF. CADASTRAL	TITULAR	SUP. REGISTRAL
13.044	3497004DG0139G		7.221,82m ²
16.444	3497002DG0139G0001IM		26.244,00m ²

Segons el POUM l'àmbit del PMU 019 té una superfície de 6.179,16m²

L'aixecament topogràfic d'octubre de 2018, efectuat expressament per a la redacció del present PMU i els instruments de gestió urbanística que el desenvoluparan, ha corroborat que la finca té la mateixa superfície que la que consta en el Registre de la Propietat, 7.221,82m². S'adjunta d'Annex 4 dit plànol topogràfic.

Cal destacar que el Cadastre només s'inclou com a propietat de l' XXXXXXXXXX S.L. una superfície de 3.596,00m², quedant exclosos els terrenys que es corresponen amb la vialitat existent, però que no són propietat de l'Ajuntament per no haver estat objecte de cessió, així com una part del talús de la finca, sense que aquesta exclusió tingui cap recolzament en el planejament, ni l'anterior ni l'actual.

Segons la descripció del Registre de la Propietat i que es corrobora amb la superfície real de la finca (7.221,82m²) i amb els plànol de la seva creació l'any 1961 quan es va procedir a l'agrupació de tres finques, la superfície d'aquesta inclou part dels terrenys destinats als carrer de Beat Joan Grande, de Sant Rafael i de Sant Blai.

Aquesta finca conté tots els sòls que el POUM inclou a l'àmbit del PMU, amb l'excepció de la peça de 130,01 m² que actualment forma part de la finca propietat d'Althaia Fundació Privada. Aquesta peça en el seu origen formava part de la finca de l' XXXXXXXXXX, abans que l'Ajuntament considerés aquesta superfície com un sobrant de vial i amb aquest caràcter la inscrivís a l'Inventari de Bens l'any 2011, per a cedir-la posteriorment a Althaia de manera gratuïta per tal de que aquesta pogués obtenir la llicència d'ampliació de l'Hospital mitjançant el conveni signat entre ambdós aquell mateix any 2011. La superfície cedida com a sobrant de vial va ser de 191,98m², dels quals 61,97m² estan fora de l'àmbit.

De conformitat a l'establert pel POUM es podria ajustar els límits de l'àmbit del PMUt sense superar el 5% del total de l'àmbit definit per aquest, per tant amb un màxim de 308,96m².

Pel que fa al carrer Sant Blai, tot i que la descripció de la finca en el Registre de la Propietat la fa limitar amb la Carretera del Pont de Vilomara, la realitat és que aquest carrer va ser inscrit per l'Ajuntament a l'Inventari de Bens per ocupació del mateix per més de 30 anys, tot i que la primera Fitxa Cadastral en que s'incorpora és del 1984, i en aquesta data encara no havia transcorregut aquest termini. El tram del carrer Sant Blai que confronta amb la finca propietat de l' va ser adquirit per l'ajuntament de Manresa per prescripció adquisitiva, sense haver satisfet a l'anterior propietari cap contraprestació econòmica.

En la solució que s'ha adoptat per a la redacció del present PMUt, s'ha optat per ser molt curosos en ajustar l'àmbit a la realitat física de la finca propietat de , però mantenint, com es veurà, l'edificabilitat que li atorga el POUM, i preveient la creació d'un Polígon d'Actuació Urbanística (PAU) que en faciliti la gestió amb un únic propietari que és qui es farà càrrec de totes les despeses d'urbanització i qui rebrà tots els aprofitaments previstos al POUM per a aquest Pla de Millora Urbana. El no increment de l'edificabilitat ha vingut donat pel fet que pràcticament tot l'àmbit del PMUt està situat dins de l'àmbit de protecció de l'entorn de La Culla, el que ha comportat que es segueixin fil per randa les instruccions dels tècnics municipals en l'ordenació de la futura edificació, per a garantir-ne la integració en l'entorn i preservar les visuals urbanes de La Culla, el que desaconsellava aquest increment doncs comportava una planta més per la banda del carrer de Sant Blai.

Tampoc s'ha procedit a l'exclusió de la part de la finca propietat d'Althaia de l'àmbit del PMUt, atès que el POUM deixa al planejament derivat la funció de qualificar tots aquests sòls.

La distribució de superfícies seria la següent :

	PMUt		P.A.U.	
	6.049,15 m ²	97,90 %	6.049,15 m ²	100,00 %
	130,01 m ²	2,10 %	---	---
TOTAL àmbit	6.179,16 m ²	100,00 %	6.049,15 m ²	100,00 %

S'adjunta com a *Annex 1 – Finques privades. Informació registral i cadastral*, estudi de l'estructura de la propietat en relació a les finques veïnes i al tracte successiu de la finca propietat de PALETAS 2000 S.L. També s'inclou el conveni de 2011 entre l'Ajuntament i Althaia.

7.- PROPOSTA D'ORDENACIÓ

7.1 Justificació i conveniència de la proposta.

El POUM determina quins han de ser els objectius i els paràmetres de l'ordenació i deixa que sigui el PMU qui els concreti.

La conveniència del present Pla de Millora Urbana és la necessitat d'establir els paràmetres reguladors per a la implantació de la futura edificació.

Aquesta edificació es concep per a una residència per a la gent gran, però els paràmetres han de permetre la implantació de qualsevol edifici destinat als usos dotacionals admesos pel POUM i que també recull el PMUt, sense necessitat de modificar el PMUt si finalment no fos aquell el destí definitiu.

L'oportunitat i la conveniència, des del punt de vista de l'interès públic, de tornar a dotar finalment aquest terreny d'activitats és del tot evident, tant per la seva ubicació com la proximitat a l'Hospital i a la casa de la Culla. La implantació d'una nova activitat comportarà conseqüències positives a nivell fiscal i econòmic per a la ciutat, i la implantació d'una residència, a més, cobrirà part del dèficit existent a la Ciutat de Manresa, que ha estat recollit per tots els estudis realitzats en els darrers 4 anys.

Des del punt de vista privat, la coincidència amb els interessos públics és total i absoluta, en tant que en res no beneficia a ningú l'existència d'uns bens immobles, sense valor històric ni artístic, avui inutilitzables per la seva inadequació i obsolescència, i que ja a hores d'ara estan plantejant un risc per a la seguretat i la salubritat públiques.

En aquest sentit, els interessos esmentats coincideixen plenament amb els conceptes de desenvolupament urbanístic sostenible quan l'art. 3.b) del RLUC cita entre d'altres finalitats d'aquell “..., el desenvolupament del sistema productiu, i el foment de la diversitat econòmica i de la capacitat per a fer front als canvis socials i les innovacions tecnològiques.”

7.2. Descripció de la proposta d'ordenació.

L'objectiu bàsic de la present proposta és la formulació de la volumetria admissible amb ple respecte a les visuals urbanes de la casa de la Culla.

Com es pot apreciar als plànols de proposta, bàsicament es planteja :

- delimitar l'àmbit en el qual es podrà ubicar la nova edificació privada,
- urbanitzar el carrer Sant Rafael;
- determinar detalladament la volumetria de la nova edificació privada (planta i alçades màximes), els usos possibles i els paràmetres d'implantació i adaptacions topogràfiques,
- determinar els sols destinats a sistemes de la vialitat i d'equipaments comunitaris públics,
- establir els paràmetres d'edificació d'aquest equipament públic.

L'entorn protegit de la Casa de La Culla ha comportat ser especialment curosos en relació a les visuals urbanes de l'edifici. Aquest fet ha condicionat especialment la solució en relació a la implantació de la futura edificació, tant pel que fa a les modificacions del terreny com en la determinació dels paràmetres edificatoris.

Així, d'una banda es proposa fixar la cota màxima de coronament del nou edifici en relació a la operativa de l'heliport i a les visuals de la casa de La Culla, de forma que el nou edifici no superi en general la cota de la porta d'entrada a La Casa de La Culla. D'aquesta manera es garanteix la plena visió i la preeminència de La Casa de La Culla especialment des de la carretera a Pont de Vilomara, així com la plena operativa sense interrupcions de l'heliport.

A fi de dotar la regulació de l'edificació amb la flexibilitat mínima necessària per a permetre en tot moment una resposta adequada entre els aprofitaments màxims permesos i els requeriments dels usos específics que es pretengui encabir, es proposa establir dita regulació a partir dels següent conceptes i definicions:

Zona:

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

- Tipus bàsic d'edificació en relació a la parcel·la.
- Ordenació oberta.
- Qualificació urbanística. “Zona de Serveis comunitaris. Subzona La Culla” (clau 3.2a)

Parcel·la mínima:

Es defineix una única unitat de zona a la qual es concentren tots els aprofitaments d'aquest PMUt.

Aquesta unitat de zona constitueix la parcel·la mínima, de superfície 2.780,62 m².

Adaptació del terreny. Modificació de la topografia:

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

El condicionament i anivellació de l'espai lliure interior de parcel·la al voltant de l'edificació s'ajustarà al desnivell vertical vist màxim d'1,50m i al talús màxim 1:3 (h/v). Aquests talussos tindran una alçada màxima de 7,50m i disposaran d'una berma entre ells d'ample mínim 1,00m.

Paràmetres d'edificació:

1. Edificabilitat bruta per a l'àmbit computable 1,00 m²/m² (fitxa PMUt 019 del POUM).
Sostre màxim edificable 6.179,16 m² de sostre sobre rasant.
Son d'aplicació els preceptes dels articles 378.2 i 378.3 relatius a sostre màxim i a sostre computable a efectes d'edificabilitat màxima.
2. Ocupació màxima 70% del solar.
Les plantes soterrani podran ultrapassar la ocupació de l'edifici en planta baixa amb la limitació de la ocupació màxima de parcel·la.
3. Separacions mínimes.
S'admet l'edificació alineada a vial a tots els límits de parcel·la.
4. Tanques.
 - a. S'hauran d'ajustar a les alineacions i rasants dels vials que delimiten la parcel·la.
 - b. Podran ser opaques fins a una alçada màxima de 0,40m mesurat des de la rasant del vial, i podran ser calades fins a un màxim d'1,80m d'alçada total.
 - c. Quan la rasant final del terreny dins de la parcel·la es trobi a cota superior al vial i apareguin murs de contenció vistos des del vial, la part opaca de la tanca no superarà els 0,40m per damunt del mur de contenció.
El conjunt de mur de contenció i part opaca de la tanca no podrà superar 1,50m d'alçada.
 - d. La part calada de la tanca podrà disposar d'elements vegetals o de naturalesa similar a efectes de protecció de vistes.
5. Espai lliure de parcel·la.
L'espai lliure de parcel·la serà com a mínim el 30% d'aquella. Aquest espai tindrà la consideració (J) de l'article 380.2.a) a l'efecte dels seu ús i tractament possibles.
La resta d'espai de parcel·la no ocupat per l'edificació principal en planta baixa, a part del 30% abans definit, tindrà la consideració (SJ) de l'article 380.2.b a l'efecte d'ús, tractament i edificació en planta soterrani.

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

6. Volum de l'edificació.

Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.

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

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

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

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

Per damunt de l'alçada reguladora màxima únicament s'admetrà una coberta plana de gruix màxim de 0,60m. Es determina d'aquesta manera un perfil regulador amb una Cota Màxima de Coronament (CMC) dins del qual podrà desenvolupar-se el volum edificat.

Així mateix s'exercirà un control volumètric i estètic sobre els elements tècnics que pugui ser imprescindible ubicar damunt la coberta.

Veure plànols normatius 08 – "Ordenació de l'edificació. Paràmetres de la planta."

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

7. Plantes de l'edificació.

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

La cota de paviment de la planta baixa es fixa de forma indicativa a la cota topogràfica 282,25 segons el plànol topogràfic de referència d'aquest PMU i els plànols d'ordenació.

Serà d'aplicació l'article 383 en allò relatiu a l'alçada lliure mínima de cada planta :

- Alçada lliure mínima de la planta baixa 3,00m.
- Alçada lliure mínima de les plantes pis 2,50m.

La cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar com a màxim a 1,00 metre per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat del projecte.

No s'admet la coberta inclinada.

8. Connexió del carrer Sant Rafael amb el Camí de la Culla.

Aquesta connexió es resol per mitjans de la perllongació del camí de La Culla fins al carrer de Sant Blai obtenint així un recorregut de pendents moderades i major valor urbà que aquell inicialment previst al POUM o al document inicial del present PMUt 019.

Veure plànols normatius 08 – "Ordenació de l'edificació. Paràmetres de la planta."

10 – "Criteris per a la urbanització."

9. Condicions de caràcter estètic.

L'edificació o edificacions que es construeixin en desenvolupament d'aquest PMUt hauran de justificar la seva adequació estètica a la presència de la casa de La Culla en els següents aspectes :

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

Usos admesos:

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

Són admesos els usos següents :

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

Previsió d'aparcament:

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

Als efectes del present article, l'ús residencial especial s'assimilarà a l'ús hoteler, categoria "Resta d'establiments", amb una previsió mínima obligatòria d'1 plaça per cada 5 habitacions. La previsió total serà la suma del que correspongui als diferents usos, d'entre els admesos, que es puguin donar simultàniament a la parcel·la i o l'edifici. "

Vialitat:

Conceptualment es recull la vialitat definida al POUM, consistent en un vial bàsic per a tota mena de trànsit (carrer Sant Rafael), i la millora del camí de La Culla (pas per a vianants des del carrer Sant Joan de Déu fins al carrer Sant Blai, i accés rodat a la masia).

S'introdueixen algunes variacions a les traces indicades pel POUM amb la finalitat d'encaixar millor la funcionalitat d'aquests vials i l'aprofitament dels sols edificables, tant privats com públics:

- Carrer Sant Rafael, es proposa una amplada de 13,00m total, es modifica lleugerament la traça del carrer ajustant-la mes al límit del barri de Sant Rafael i es canvia l'angle a l'alçada d'AMPANS per un arc de corba que faci la circulació més suau.

Al plànol 10 – "Criteris per a la urbanització. Vialitat" es fa una proposta de secció estructural orientativa que serà desenvolupada amb major detall al corresponent projecte d'urbanització.

- Camí de La Culla, se'n fa una ampliació d'amplada variable a fi de millorar la seva secció, amb dos trams diferenciats:

El primer, entre el carrer Sant Joan de Déu i la porta de la masia, afegint una vorera de 3,00m d'amplada sense que es redueixi la secció del camí de terra existent per a on es produeix actualment l'accés a la casa de La Culla.

El segon, des de la porta de la casa fins al carrer Sant Blai, concebut com una rampa escala de secció i composició variable, passant per sota d'un mur de contenció de notables dimensions que fa cantonada amb al carrer Sant Blai, se'l dota d'una secció mínima de 3,00m front a l'entrada a la casa i 11,00m a la trobada amb Sant Blai. Aquest segon tram resol la connexió des del carrer Sant Rafael fins al carrer Sant Joan de Déu que requereix el POUM.

Al plànol 10 – “Criteris per a la urbanització” es fa una proposta d’urbanització que s’haurà de desenvolupar detalladament al corresponent projecte d’urbanització.

Equipament públic:

D’acord amb l’Ajuntament, es preveu la formació d’un solar en continuïtat amb els terrenys que el POUM qualifica d’equipaments (clau E3) a on es troben les instal·lacions de la Fundació Althaia.

Seguint les indicacions del propi Ajuntament s’ha determinat una volumetria edificatòria coherent amb la regulació que es fa per a la zona de serveis comunitaris, amb la finalitat d’afavorir una transició adequada entre les dues edificacions majors, de facilitar la connexió amb les mateixes i de garantir la continuïtat i qualitat de l’espai públic.

Es determinen les alineacions del volum edificable front al carrer Sant Rafael i front al carrer Sant Joan de Déu-Camí de la Culla, i el caràcter d’ampliació de l’espai públic de les parts no edificables sota la modalitat (OJ) de l’art 380.2.c del POUM.

Es limita l’alçada de l’edificació a B+2, amb la mateixa cota màxima de coronament (CMC) que l’edifici de serveis comunitaris amb el qual fa mitgera.

L’Heliport de l’Hospital de Sant Joan de Déu:

La plena operativa diürna i nocturna de l’heliport amb helicòpters medicalitzats comporta acomodar la volumetria de les noves edificacions que en resultin de la ordenació establerta per aquest PMU als anomenats *Plans Limitadors d’Obstacles*, per damunt dels quals aquella operativa dels helicòpters resultaria amenaçada.

Segons l’informe emès a petició d’Althaia, les operacions d’aterratge i enlairament es produeixen en direcció 5,78º-Est en aproximació des del nord i en direcció 35,78º-Est en aproximació des del sud. Així mateix indica que, d’acord amb la normativa aplicable, el *Pla Limitador d’Obstacles* que més afecta la nova edificació correspon a la maniobra anomenada *Back-Up* en la direcció 35,78º-Est.

La reconfiguració de la volumetria inicialment prevista ha permès limitar la seva alçada màxima en el punt més proper a l’heliport per sota de l’esmentat *Pla Limitador d’Obstacles*.

En particular, s’ha eliminat la planta pis 4 propera a l’heliport tot regularitzant el volum possible a PB+3, s’ha introduït la Cota Màxima de Coronament del nou edifici acomodada al Pla Limitador d’Obstacles definit per la operativa de l’heliport i s’han definit dues situacions possibles en relació a dit Pla Limitador d’Obstacles:

- A.- Situació actual, corresponent a la operativa vigent.
- B.- Situació prevista final, corresponent a la nova operativa que, d’acord amb l’informe de 13/01/2020 del Serveis d’Aeroports de la Generalitat de Catalunya i amb l’Estudi de desembre de 2019 aportat per la Fundació Althaia, aquesta haurà de sol·licitar a l’Agència Estatal de Seguretat Aèria.

La regulació en alçada de l’edificació possible es fa en atenció a aquestes dues situacions, la inicial (situació A) que serà vigent en tant es tramita i fins que sigui aprovada la nova operativa (situació B) que substituirà l’anterior.

Es garanteix així la plena operativa i sense interrupcions requerida per a l’heliport.

S’acompanyen íntegres com a Annexes 4 i 5 els estudis aeronàutics desenvolupats per encàrrec de Fundació Althaia a on s’analitza l’efecte de les previsions edificatòries del present PMU sobre la operativa de l’heliport i la solució proposada per a garantir la mateixa.

7.3. Serveis urbanístics i obres d'urbanització.

L'entorn de l'àmbit del PMU es troba completament urbanitzat i dotat de xarxes de subministrament de tots els serveis urbans tant bàsics com complementaris.

Es preveu la urbanització completa dels següents vials :

- el carrer Sant Rafael, des del carrer Sant Blai fins al carrer Beat Joan Grande, inclòs el tram inicial d'aquest dins de l'àmbit del PMUt 019,
- l'eixamplament del camí de La Culla i la seva perllongació fins al carrer Sant Blai,
- la reurbanització de les zones col·lindants necessàries per a una correcta continuïtat de la urbanització (veure plànol 10 – “Criteris per a la urbanització”)

S'incorporaran les següents obres i serveis :

- Encintat i pavimentació de voreres i calçada, inclosa senyalització vertical i horitzontal, d'acord amb les característiques i naturalesa de cada vial, i els guals de vianants previstos a l'EAMG.
- Enllumenat públic, també adequat a cada tipus de vial i integrat a la instal·lació municipal existent a l'entorn.
- Clavegueram públic, es perllongarà la conducció existent al carrer Beat Joan Grande fins a l'inici de Sant Rafael amb Sant Blai, inclosa la recollida d'aigües pluvials.
- Aigua potable, es perllongarà la conducció FO150 existent al carrer Maria Aurèlia Capmany fins a mig carrer Sant Rafael, a on s'instal·larà un hidrant antiincendis i des de on es podrà prestar servei tant a la parcel·la d'equipaments com a la privada.
- Electricitat, es preveu la instal·lació d'un nou CT a la parcel·la edificable privada en atenció a la previsible demanda futura d'aquesta, s'eliminaran les línies aèries que actualment existeixen al carrer Sant Rafael i es substituiran per noves línies soterrades. La companyia subministradora haurà de confirmar l'origen i característiques de la línia que subministrarà el nou CT així com les noves línies de BT.
- Telecomunicacions, es disposarà una nova línia des del carrer Beat Joan Grande fins al carrer Sant Rafael per a garantir el subministrament fins a les dues parcel·les edificables (la d'equipaments públics i la de serveis comunitaris privada).
- Gas, tot l'entorn disposa de xarxa de distribució. Al carrer Sant Blai existeix una conducció de D200 des de la qual es pot atendre qualsevol nova demanda.

Veure plànols 10 i 11a/c – “Criteris per a la urbanització”.

Les característiques detallades i els requeriments a complir per les obres i serveis descrits es desenvoluparan i justificaran al corresponent projecte d'urbanització.

Durant la redacció del present PMUt, s'ha detectat l'existència d'un mur de contenció en el camí de La Culla quin valor no es podrà determinar fins que siguin enderrocades les edificacions existents a la finca. Si per les seves característiques els serveis tècnics municipals consideressin adient la seva preservació, serà el projecte d'urbanització qui determinarà com s'ha de protegir i com se n'ha d'efectuar la valorització.

8.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA APLICABLE

8.1 COMPARACIÓ PARÀMETRES URBANÍSTICS.

	POUM	PMUt	P.A.U.
Àmbit	6.179,16 m ² s	6.179,16m ² s	6.049,15 m ² s
Classificació urb.	Sòl urbà no consolidat	Sòl urbà no consolidat	Sòl urbà no consolidat
Qualificació urb.	---	Serveis comunitaris (clau 3.2a)	Serveis comunitaris (clau 3.2a)
Tipus d'ordenació	---	Edificació en relació a la parcel·la. Ordenació oberta.	Edificació en relació a la parcel·la. Ordenació oberta.
Edificabilitat màxima	1,00 m ² st / m ² s	1,00 m ² st / m ² s 6.179,16 m ² st	6.179,16 m ² st
Ocupació màxima	---	70% de la parcel·la	70% de la parcel·la
Alçada màxima i Nom màxim plantes	---	Variable: 3,90m (B) 10,30m (B+2) 13,45m (B+3) 16,65m (B+4)	Variable: 3,90m (B) 10,30m (B+2) 13,45m (B+3) 16,65m (B+4)
Volum edificable màxim	---	---	---
Longitud mínima de façana	---	---	---
Superfície de parcel·la	---	2.780,62 m ² s	2.780,62 m ² s
Superfície mínima de parcel·la	---	2.780,62 m ² s	2.780,62 m ² s

Ús principal	Dotacional	Dotacional	Dotacional
Usos admesos	Serveis comunitaris Clau 3. Taula art. 395.2	Serveis comunitaris Clau 3. Taula art. 395.2	Serveis comunitaris Clau 3. Taula art. 395.2

8.2 DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE.

Donada la naturalesa i finalitat del present P.M.U. no resulten d'aplicació les prescripcions del TRLUC (art. 3) i el seu Reglament sobre desenvolupament urbanístic sostenible, en tant que el PMU limita el seu abast a una peça de sòl urbà consolidat sense intervenció sobre espais lliures ni dotacions públiques.

TRLUC. Article 3 Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

2. El 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, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.
3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

RLLU. Article 3 Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

L'exercici de les competències urbanístiques i, en particular, de la potestat de planejament, es regeix pel principi de desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 de la Llei d'urbanisme, el qual té com a objectiu la utilització racional del territori, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures, i comporta conjuminar les següents finalitats:

a) La utilització del sòl atenent a la seva naturalesa de recurs natural no renovable, el què comporta la configuració de models d'ocupació del sòl que:

1r. Afavoreixin la compactació urbana, evitin la dispersió de la urbanització i les edificacions en el territori mitjançant la previsió dels creixements en continuïtat amb el teixit urbà existent, i considerin la conservació, la rehabilitació i la recuperació de les trames urbanes i del parc immobiliari.

2n. Fomentin la implantació de sistemes de transport col·lectiu i la mobilitat sostenible en general.

3r. Afavoreixin la preservació i millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i comportin una gestió adequada del sòl no urbanitzable i, particularment del sòl agrari, que reconegui les seves funcions productives, territorials i paisatgístiques.

4t. Afavoreixin la preservació i consolidació de la identitat del territori.

5è. Consolidin un model de territori globalment eficient.

b) L'atenció a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, la previsió i modernització de les infraestructures, la millora dels equipaments existents així com la previsió de nous equipaments de manera que hi hagi una oferta adequada quantitativament i espacialment amb relació als habitatges; el desenvolupament del sistema productiu, i el foment de la diversitat econòmica i de la capacitat per a fer front als canvis socials i les innovacions tecnològiques.

c) La cohesió social, mitjançant la regulació de l'ús del sòl de forma que es fomenti la mescla equilibrada de grups socials, usos i activitats i es garanteixi el dret dels ciutadans i ciutadanes a gaudir d'un habitatge digne i adequat.

d) La cohesió territorial, amb l'objecte d'afavorir l'accés equitatiu de la ciutadania a les rendes i serveis bàsics amb independència del lloc de residència.

e) La protecció i gestió adequada del medi ambient i del patrimoni natural, mitjançant la preservació de les funcions ecològiques del sòl, la millora de la qualitat ambiental, la gestió del paisatge per tal de preservar-ne els valors, la utilització racional dels recursos naturals i el foment de l'eficiència energètica mitjançant l'elecció dels emplaçaments i l'ordenació de manera que tinguin en consideració les condicions geogràfiques i climàtiques que poden influir en l'estalvi energètic i el millor manteniment de les edificacions.

f) La protecció del patrimoni cultural, mitjançant la conservació, recuperació i millora dels immobles que l'integren, dels espais urbans rellevants, dels elements i tipologies arquitectònics singulars, dels paisatges de valor cultural i històric i de les formes tradicionals d'ocupació humana del sòl.

8.3 MOBILITAT SOSTENIBLE.

S'ha redactat l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG) per part de MCRIT partint de la base de la implantació d'una residència per a la gent de conformitat a l'establert per l'art 3.4, D.344/2006), de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada. S'adjunta al present de *Annex 3*.

D.344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada.

Article 3 - Àmbit d'aplicació

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*

3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:

- a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m².*
- b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².*
- c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.*
- d) Clíriques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.*
- e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.*
- f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.*
- g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000.*

9.- DETERMINACIONS RELATIVES A L'EXECUCIÓ DEL PLA

9.1 Pla d'Etapes

El present Pla s'executarà en una sola etapa d'actuació, que serà d'un quadrienni.

L'actuació comprendrà tant la urbanització com l'edificació. La urbanització es podrà realitzar a la seva vegada en dues Fases, corresponent la Fase 1 a totes les obres necessàries a excepció de la implantació de l'ascensor i el pas per l'edifici, al quedar vinculat a l'edificació d'aquest.

Només es podrà prorrogar el termini d'execució de forma automàtica en el cas de que les circumstàncies econòmiques generals no permetessin dur a terme una actuació de l'import que es preveu, tenint en compte els usos dotacionals contemplats pel POUM.

9.2. Gestió Urbanística

Es delimita un Polígon d'Actuació Urbanística (PAU) amb la finalitat de dur a terme la gestió urbanística integrada, i la distribució de beneficis i càrregues derivats del PMUt. Aquest PAU inclou únicament la finca propietat de _____ donat que els 130,01m² propietat c _____ inclosos dins de l'àmbit del PMU no generen aprofitament urbanístics al haver estat obtinguts per cessió gratuïta de l'Ajuntament a la Fundació, i aquest haver-los obtingut a la seva vegada per prescripció adquisitiva sense cap tipus de contraprestació al propietari dels terrenys.

La cessió d'aquesta porció de terrenys es va efectuar en el conveni de cessió gratuïta de 4 parcel·les sobreres de titularitat municipal a favor de la Fundació Althaia. Forma part la de la

que es designa com a Parcel·la sobrerera 3, que té una superfície de 191,98m², sent la seva qualificació la d'equipament sanitari-assistencial (Clau E.3a). La cessió per part de l'Ajuntament d'aquests sols va comportar l'obligació per part d'aquesta Fundació de destinar els terrenys a les previsions del projecte d'obres de remodelació i ampliació de l'Hospital de Sant Joan de Déu, Fase 2, havent d'inscriure-les i agrupar-les amb la finca propietat per tal de formar una unitat registral. Els drets que li pogués pertocar a la Fundació per raó de la qualificació urbanística d'equipament que li atorga el PMUt, ja els va materialitzar amb l'ampliació i remodelació de l'Hospital, i per l'origen en la seva obtenció tampoc té dret a aprofitament.

S'estableix com a sistema de gestió urbanística el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, mitjançant la redacció del Projecte de Reparcel·lació de propietari únic.

9.3. Cessió del 10% d'aprofitament urbanístic

Al fixar l'ordenació urbanística una parcel·la única i indivisible, la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic prevista per l'art. 43 del TRLUC per tractar-se d'un sol urbà no consolidat, serà substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic.

El valor econòmic es fixarà en el Projecte de Reparcel·lació que es redacti, i es pagarà a l'administració dins dels dos mesos següents a la data d'inscripció del Projecte de Reparcel·lació en el Registre de la Propietat.

Si una vegada aprovat el Projecte de Reparcel·lació i abans de la seva inscripció en el Registre de la Propietat, es procedís a sol·licitar la llicència d'edificació per a la materialització de l'aprofitament privat, amb caràcter previ a l'atorgament d'aquesta, s'haurà d'acreditar haver efectuat el pagament a la Tresoreria Municipal.

L'equivalent econòmic s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

10.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. PROMOCIÓ.

L'Estudi Econòmic i Financer del planejament té com a finalitat mostrar la viabilitat econòmica d'una intervenció d'ordenació detallada d'un sector o àmbit concret mentre que l'informe o memòria de sostenibilitat ha de garantir analíticament que les despeses de gestió y manteniment de les infraestructures i serveis del sector o àmbit espacial puguin ser sustentades per les Administracions Públiques, en especial l'administració municipal competent en l'activitat urbanística tal i com ha declarat de forma repetida la jurisprudència, com per exemple la Sentència 725/2016, de 31 de març de 2016 del Tribunal Suprem en relació als plans generals d'ordenació.

El POUM va determinar com a ordenació per a aquest àmbit de planejament la qualificació de Zona de serveis comunitaris – (clau 3.2a) amb una superfície resultant de 2.780,62 m².

Aquesta qualificació condiciona la sortida al mercat d'un terreny amb aquesta qualificació doncs s'allunya dels usos del que el municipi requereix de manera continuada com por ser habitatge, comercial, oficines o l'industrial.

En el present cas la seva sortida al mercat i per tant la viabilitat econòmica del planejament, venen donats per la demanda dels usos que el planejament permet.

És públic i notori la manca de places de residència assistida per a persones grans a la Ciutat de Manresa, tal i com ha quedat acreditat en els diferents estudis que s'han realitzat en el darrer any i dels que se n'han fet ressò els mitjans de comunicació.

Per les seves característiques la unitat d'edificació resultant de l'actuació permet la instal·lació d'una residència geriàtrica amb el nombre de places suficients per a garantir la viabilitat del centre.

Per aquest motiu, la mercantil i CIF
....., va adquirir el 21/08/2018 la finca objecte de l'actuació, subjectant-dita adquisició a la condició suspensiva de l'aprovació del PMUt que possibilités la construcció de la residència, sent el preu de repercussió del metre quadrat de sostre abans de la urbanització el de 205 €/m².

..... és una empresa amb solvència econòmica i financera suficient per a escometre una inversió d'aquestes característiques, segons es pot veure del seus comptes de resultats dipositats en el Registre Mercantil.

No hi ha millor constatació de que l'actuació és viable quan darrera de la mateixa hi hagi l'inversor.

Estimació de costos d'urbanització :

	SUPERFÍCIE	COST UNITARI	COST ESTIMAT
Enderrocs i desmuntatges			40.000,00 €
Vial Sant Rafael / Sant Blai	2.115,04 m ²	180,00 €/m ²	380.707,20 €
Recorreguts vianants	356,63 m ²	180,00 €/m ²	64.193,40 €
TOTAL	2.471,67 m ²		484.900,60 €

La repercussió sobre el sòl inclòs a l'àmbit del P.A.U. és de 80,16 €/m².

11.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

En aplicació del modificat article 66, apartat 1.d del TR de la Llei d'Urbanisme, es desenvolupa a continuació un estudi en relació a la sostenibilitat econòmica que pondera l'impacte de les actuacions previstes en les finances municipals, com a responsable futur del manteniment de les infraestructures i urbanització a implantar.

Concretament, l'impacte sobre les finances municipals serà el cost de manteniment generat pels sòls urbanitzats que es cediran a l'Ajuntament d'acord amb les determinacions del present PMUt 019 La Culla en desenvolupament d'allò previst al vigent POUM.

L'avaluació d'aquest impacte es farà a partir de l'anàlisi dels ingressos i despeses que el desenvolupament urbanístic generarà.

Aquest desenvolupament es preveu que generi els següents ingressos :

- Impost de Bens Immobles (IBI) de les edificacions privades que es construiran.
- Impost d'Activitats Econòmiques (IAE) generat per les activitats que es preveu s'instal·lin.
- Impostos per la utilització de la vorera en l'accés de vehicles de tracció mecànica a l'interior dels edificis (guals).

D'altra banda es preveu que generi les següents despeses :

- Manteniment de zones verdes i espais lliures.

- Manteniment del sistema viari, inclòs l'enllumenat públic.

Quant a la recollida d'escombraries i el manteniment del sistema de clavegueram públic, el cost de prestació del servei es compensa amb l'ingrés de les taxes que de manera específica es gira regularment, les quals es calculen directament en funció del cost de prestació d'aquells serveis. I per tant no es tenen en compte en aquest estudi.

DESPESES	ventall €/m ²	m ²	€/m ²	€
Manteniment de zones verdes i espais lliures	0,50 - 2,80	0,00	1,50	0,00
Manteniment del sistema viari	4,50 - 5,75	2.360,56	5,75	13.573,22
Serveis de recollida d'escombraries	es compensa			0,00
Serveis de manteniment del clavegueram	es compensa			0,00
TOTAL				13.573,22

INGRESSOS		ventall €/m ²	m ² st / uts	€/m ²	€
IBI (residencia)	RESIDENCIA	3,50 - 4,50	6.179,16	3,75	23.171,85
		€ (tarifa)	coef	cat carrer	€
IAE	grup 951 - secc 1a	91,44	1,29	2,53	298,43
		€/m	m	41 a 60 v	
IVTM	GUALS	38,7	7,50	2,00	580,50
	IMP. CIRCULACIÓ		0		0,00
Serveis de recollida d'escombraries		es compensa			0,00
Serveis de manteniment del clavegueram		es compensa			0,00
TOTAL					24.050,78

RESULTAT	ingressos - despeses	10.477,56
----------	----------------------	-----------

Com es pot apreciar el balanç entre ingressos i despeses és positiu, per tant es pot concloure que el desenvolupament del PMUt 019 La Culla és econòmicament sostenible i assumible pel Consistori.

Manresa, 03 d'abril de 2020.

Per l'equip redactor.

El promotor, p.p.

NORMATIVA URBANÍSTICA

1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Marc Normatiu.

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

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

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

Article 2. Objecte de la normativa i àmbit d’actuació.

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

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

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

Article 3. Règim del sòl.

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

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

Article 4. Contingut normatiu.

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

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

2. REGULACIÓ GENERAL I CONCEPTES

Article 5. Disposicions generals.

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

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

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

Article 6. Àmbit del PMU.

1. Delimitació de l'àmbit.

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

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

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

Integrat per les següents finques:

- Finca Registral núm. 13.044 del Registre de la Propietat 1 de Manresa, propietat de

Referència Cadastral 3497004DG0139G0001EM.

Superfície registral i real d'aquesta finca 7.221,82 m² sòl.

Superfície inclosa dins l'àmbit del PMUt 6.049,15m² (97,90%).

- Finca registral núm. 16.111 del Registre de la Propietat 1 de Manresa, de titularitat d'

Referència Cadastral 3497002DG0139G0001IM.

Superfície registral i real d'aquesta finca 26.244,00 m² sòl.

Superfície inclosa dins l'àmbit del PMUt 130,01 m² (2,06%). Cedida gratuïtament per l'Ajuntament a la Fundació Privada l'any 2011 com a sobrant de vial.

2. Superfície de l'àmbit.

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

Superfície segons la fitxa del POUM	6.179,16 m ² sòl.
Superfície ajustada del PMUt 019	6.179,16 m² sòl.
Superfície a excloure de la gestió	130,01 m ² sòl.
Superfície P.A.U.	6.049,15 m ² sòl.

Article 7. Qualificació del sòl. Definicions.

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

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

1. Sistemes.

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

2. Zones.

- Zona de serveis comunitaris	(clau 3.2a)	2.780,62 m2	(45,00%)
-------------------------------	-------------	-------------	----------

Article 8. Regulació dels Sistemes.

1. Xarxa viària local (clau A.1).

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

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

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

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

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

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

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

Condicions d'edificació especials.-

a) Ocupació màxima en planta.

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

(B+2) 697,32 m².

(OJ) 340,66 m² total (article 380.2.c. del POUM).

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

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

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

- c) Per damunt de la CMC no s'admetrà cap element provisional ni definitiu de l'edificació ni dels processos de construcció que es puguin dur a terme, que superi el *Pla Limitador d'Obstacles* d'aplicació segons els annexes d'aquest PMUt relatiu a l'heliport de l'Hospital.
- d) Sostre màxim: El resultant dels paràmetres d'ocupació màxima i alçada màxima definits a les lletres a) i b).
- e) El projecte d'edificació resoldrà, si s'escau, una nova comunicació entre el carrer Sant Rafael i el carrer Sant Joan de Déu, la qual s'ajustarà en tot cas a la naturalesa de l'equipament i a la viabilitat tècnica derivada de la l'afectació heliportuària.
- A aquest efecte es delimita una franja de servitud de pas de 3m d'ample al llarg del límit amb la zona de Serveis Comunitaris.

Article 9. Regulació de les Zones.

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

- Tipus bàsic d'edificació en relació a la parcel·la.
- Ordenació oberta.
- Qualificació urbanística. "Zona de Serveis comunitaris. Subzona La Culla" (clau 3.2a)

Veure plànol d'ordenació 07a/b – "Ordenació del sòl. Qualificacions urbanístiques".

1. Parcel·la mínima.

Es defineix una única unitat de zona a on es concentren tots els aprofitaments d'aquest PMU. Aquesta unitat de zona constitueix la parcel·la mínima, de superfície 2.780,62 m².

2. Adaptació del terreny. Modificació de la topografia.

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

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

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

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

3. Paràmetres d'edificació.

- a) Edificabilitat bruta per a l'àmbit computable $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (fitxa PMUt 019 del POUM).
Sostre màxim edificable $6.179,16 \text{ m}^2$ de sostre sobre rasant.
Son d'aplicació els preceptes dels articles 378.2 i 378.3 relatius a sostre màxim i a sostre computable a efectes d'edificabilitat màxima.
- b) Ocupació màxima 70% del solar.
Les plantes soterrani podran ultrapassar la ocupació de l'edifici en planta baixa amb la limitació de la ocupació màxima de parcel·la.
- c) Separacions mínimes.
S'admet l'edificació alineada a vial a tots els límits de parcel·la.
- d) Tanques.
1. S'hauran d'ajustar a les alineacions i rasants dels vials que delimiten la parcel·la.
 2. Podran ser opaques fins a una alçada màxima de 0,40m mesurat des de la rasant del vial, i podran ser calades fins a un màxim d'1,80m d'alçada total.
 3. Quan la rasant final del terreny dins de la parcel·la es trobi a cota superior al vial i apareguin murs de contenció vistos des del vial, la part opaca de la tanca no superarà els 0,40m per damunt del mur de contenció.
El conjunt de mur de contenció i part opaca de la tanca no podrà superar 1,50m d'alçada.
 4. La part calada de la tanca podrà disposar d'elements vegetals o de naturalesa similar a efectes de protecció de vistes.
- e) Espai lliure de parcel·la.
L'espai lliure de parcel·la serà com a mínim el 30% d'aquella. Aquest espai tindrà la consideració (J) de l'article 380.2.a. a l'efecte dels seu ús i tractament possibles.
La resta d'espai de parcel·la no ocupat per l'edificació principal en planta baixa, a part del 30% abans definit, tindrà la consideració (SJ) de l'article 380.2.b a l'efecte d'ús, tractament de la superfície i edificació en planta soterrani.
L'edifici, per raons compositives i funcionals, podrà reular respecte de l'alineació del vial. La superfície d'aquesta reculada tindrà la consideració d'espai lliure de parcel·la amb les condicions del tipus (OJ) de l'article 380.2.c. a l'efecte d'ús, tractament de la superfície i edificació en planta soterrani.
Les superfícies així qualificades i/o finalment construïdes computaran dins de la superfície mínima d'espai lliure de parcel·la.
- f) Volum de l'edificació.
1. Perfil regulador. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.
Es determina en relació al carrer Sant Rafael i a l'amplada d'aquest.
Es fixen diverses franges i s'estableix una alçada màxima per a cadascuna d'elles :
 - 3,90m (B)
 - 10,30m (B+2)
 - 13,45m (B+3)
 - 16,65m (B+4)És d'aplicació l'article 381 del POUM, especialment per a l'aplicació de l'alçada màxima.

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

- Situació A. Són d'aplicació els *Plans Limitadors d'Obstacles* definits per la operativa de vol actual de l'heliport de l'hospital, vigent a l'aprovació del present PMUt i amb caràcter transitori fins a l'aprovació de la nova operativa. Aquests Plans limitadors queden grafiats en els plànols A.07 i A08.
- Situació B. Són d'aplicació els *Plans Limitadors d'Obstacles* definits per la operativa de vol prevista final per a l'heliport, d'acord amb l'estudi de desembre de 2019 que ha de sol·licitar l'hospital i ha de ser aprovada per l'Agència Estatal de Seguretat Aèria. Serà vigent a partir de que la nova operativa disposi de totes les autoritzacions pertinents. Aquests Plans limitadors queden grafiats en els plànols A.09 i A.10.

Veure plànols normatius

- 08a – “Ordenació de l'edificació. Paràmetres de la planta. Situació A.”
- 08b – “Ordenació de l'edificació. Paràmetres de la planta. Situació B.”
- 09a – “Ordenació de l'edificació. Paràmetres de la secció. Situació A.”
- 09b – “Ordenació de l'edificació. Paràmetres de la secció. Situació B.”

2. Cota màxima de coronament (CMC).

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

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

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

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

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

- En particular, no es podran construir ni instal·lar, ni durant la fase de la construcció de les edificacions ni tampoc posteriorment, cap element addicional que superi la cota màxima de coronament de l'edificació, com ara, badalots, antenes i parallamps.
- Es tindrà en compte la presència de l'heliport i les seves servituds aèries a l'hora de triar la tipologia i l'emplaçament de les grues d'obra a utilitzar durant la construcció de l'edifici.

Tampoc s'admetran els usos ni l'accessibilitat de persones que puguin ultrapassar el *Pla Limitador d'Obstacles* de manera que caldrà delimitar els espais per tal d'impedir-los.

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

Veure plànols normatiu 09a – “Ordenació de l’edificació. Paràmetres de la secció. Situació A.”
09b – “Ordenació de l’edificació. Paràmetres de la secció. Situació B.”

g) Plantes de l’edificació.

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

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

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

Veure plànols normatius 08a/b – “Ordenació de l’edificació. Paràmetres de la planta.”
09a/b – “Ordenació de l’edificació. Paràmetres de la secció.”

h) Cobertes.

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

2. Usos i construccions per damunt de la CMC.

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

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

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

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

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

i) Zona de soroll.

Atès que l’heliport és operatiu des de l’any 2002, l’àmbit d’aquest PMU es troba en una zona de soroll com a conseqüència de la operativa de l’heliport i, per tant, els projectes i actuacions que desenvolupin el PMU hauran de compatibilitzar els diferents equipaments mitjançant aïllaments acústics o altres mesures que permetin que amb la operativa de l’heliport preexistent i futura no se superin els límits d’immissió acústica que estableix la

Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica per a zones de sensibilitat acústica alta.

4. Condicions de caràcter estètic.

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

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

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

5. Usos admesos.

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

Són admesos els usos següents :

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

6. Previsió d'aparcament.

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

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

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

Article 10. Condicions de gestió i execució.

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

1. Característiques del PAU.

Superfície 6.049,15 m².

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

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

Edificabilitat 6.179,16 m²/st.

Cessions obligatòries Vialitat bàsica (clau A.1) 2.054,17m² (urbanitzat).

Pas vianants (clau a2) 306,39 m² (urbanitzat).

Equipaments (clau E.3a) 907,97 m²

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

2. Sistema d'actuació.

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

3. Obres d'urbanització.

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

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

"El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són Inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari que s'hi localitza, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, Incloses les Infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització. El desenvolupament de l'àmbit no ha de preveure la urbanització dels espais lliures que només s'hi Inclouen per assegurar la seva titularitat pública."

4. Etapes d'execució.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 11. Atorgament de llicències d'edificació

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

Manresa, 03 d'abril de 2020.

Per l'equip redactor.

El promotor, p.p.

EQUIP REDACTOR

Lluís Falcón Gonzalvo / Mercè Garcia i Ferrer. Arquitectes.
Isabel Vilalta i Calaf. Advocada.