TEXT REFOS DEL PLA DE MILLORA URBANA PMUt 010 LA DAMA

POUM DE MANRESA, SETEMBRE 2022

JOSE LUIS GONZALEZ LEAL - DNI [redacted] (AUT)

Signat digitalment per JOSE LUIS GONZALEZ LEAL - DNI [redacted])
Motiu: Aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en data 29 de novembre de 2022. El Secretari general
Data: 2022.12.01 13:12:53 +01'00'

emplaçament

Illes situades entre la Plaça Infants, el carrer de la Dama i l'antiga fàbrica l'Anònima.

municipi	*comarca*	*província*
Manresa	**El Bages**	**Barcelona**

clients — *NIF/CIF*

JUNTA DE COMPENSACIÓ LA DAMA. — **NIF: V65262677**
C/ Alfons XII núm. 9, entresol 1a
08241 MANRESA (Barcelona)
Representant:
Dan Nuñez Botello (com a president de la Junta Compensació)

[redacted] Firmado digitalmente por [redacted] NUÑEZ (R: [redacted] Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/SEAT/0438/PUESTO 1/4037, [redacted] 2.5.4.97=VATES-V65262677, ou=JUNTA COMPENSACION DEL PLA DE MILLORA URBANA - PLA ESPECIAL LA DAMA DEL PET.7, c=ES Fecha: 2022.10.05 11:02:20 +02'00'

D DAN NUÑEZ (R: V65262677)

arquitecte — *núm. col·legiat*

PRUNÉS ARQUITECTES SLPU — **B-64.958.556**
Representant, Miquel Àngel Prunés Feixas — **12.671/3**

PRUNES FEIXAS MIQUEL ANGEL - [redacted] Firmado digitalmente por PRUNES FEIXAS MIQUEL ANGEL [redacted] Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-39307 85F, givenName=MIQUEL ANGEL, sn=PRUNES FEIXAS, cn=PRUNES FEIXAS MIQUEL ANGEL [redacted] F... Fecha: 2022.10.05 11:01:38 +02'00'

data — *expedient*

Setembre de 2022 — **1811_PMU_TR3**

MEMÒRIA

ÍNDEX

1 Memòria 6
1.1 Objecte del present projecte. 6
1.2 Àmbit del Pla de Millora Urbana 7
1.3 Antecedents 7
1.4 Determinacions del planejament anterior (PG) i del vigent (POUM) 8
1.8 Descripció de la proposta 14
1.9 Consulta formulada per la Junta de Compensació de la Dama a la Comissió de Territori de Catalunya sobre la interpretació de l'article 35.2 del Decret Legislatiu 1/2010, en ocasió de l'entrada en vigor d'un nou POUM. 18
1.10 Informe mediambiental 20
1.11 Mesures de sostenibilitat adoptades en relació a la mobilitat 21
1.12 Memòria social 22
1.13 Àmbits de gestió 23
1.14 Obres d'urbanització 24
1.15 Sistema d'actuació 24
2 Taules de dades 26
3 Normativa 31
3.1 Capítol primer. Disposicions generals 31
3.2 Capítol segon. Règim urbanístic del sòl 32
3.3 Capítol tercer. Regulació de les zones residencials 33
3.4 Capítol quart. Regulació dels sistemes 40
3.5 Capítol cinquè. Gestió del Pla de Millora Urbana (PMU) i determinacions del polígon d'actuació. 41
4 Estudi econòmic i financer 45
4.1 Avaluació econòmica del desenvolupament de l'àmbit (TR 2017) 45
4.2 Repercussió de les càrregues urbanístiques 48
4.3 Justificació de la viabilitat econòmica de la promoció 49
4.4 Informe de sostenibilitat econòmica 52
5 Pla d'etapes 54

6 Informe sostenibilitat ambiental (o informe d'innecessarietat de sotmetre el Pla a avaluació ambiental) 55
7 Documentació fotogràfica pla de millora urbana 57
8 Documentació gràfica pla de millora urbana 58
8.1 Situació i àmbit 58
8.2 Ortofotomapa 58
8.3 Planejament vigent 58
1 Fitxa POUM 58
2 Qualificació urbanística 58
8.4 Estat actual. Topogràfic del sector 58
8.5 Estat actual. Estructura de la propietat 58
1 Finques Cadastre 58
2 Finques Registre 58
8.6 Estat actual. Usos del sòl, subsòl i de l'edificació 58
8.7 Estat actual. Alçades de l'edificació 58
8.8 Estat actual. Estat de l'edificació 58
8.9 Estat actual. Xarxes de servei. Hidrologia i clavegueram 58
8.10 Estat actual. Xarxes de servei. Electricitat 58
1 Alta i Mitja tensió 58
2 Baixa tensió 58
8.11 Estat actual. Xarxes de servei. Telecomunicacions 58
8.12 Estat actual. Xarxes de servei. Aigua 58
8.13 Estat actual. Xarxes de servei. Gas 58
8.14 Estat actual. Xarxes de servei. Enllumenat públic i semàfors 58
8.15 Proposta d'ordenació. Esquema de solució del planejament 58
1 Proposta 58
2 Alternatives a la proposta 58
8.16 Proposta d'ordenació. Zonificació i divisió poligonal 58
8.17 Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació edificació. Nivells 58
1 Nivell A 58
2 Nivell B 58
3 Nivell C 58
4 Nivell D 58
5 Nivell E 58
6 Nivell F 58

7 Nivell G 58
8.18 Proposta d'ordenació. Definició espai públic 58
8.19 Proposta d'ordenació. Seccions 58
1 Secció 1 58
2 Secció 2 58
3 Secció 3 58
4 Secció 4 58
5 Secció 5 58
8.20 Proposta d'urbanització. Esquema de les xarxes de serveis 58
8.21 Proposta d'urbanització. Actuacions previstes dins i fora d'àmbit 58
8.22 Annex. Assolellament proposta 58
1 Assolejament mes de gener 58
2 Assolejament mes de juliol 58
8.23 Annex. Imatge general de la proposta 58
1 Perspectives 1 58
2 Perspectives 2 58
9 Estudi d'avaluació de la mobilitat generada ***59***
9.1 Introducció i antecedents 59
9.2 Objectius 59
9.3 Anàlisi de la situació actual 60
9.4 Determinació de la mobilitat generada 81
9.5 Descripció de les xarxes de mobilitat 83
9.6 Proposta de finançament dels costos generats per l'increment de mobilitat 93
9.7 EAMG del POUM redactat per Mcrit en relació a la mobilitat general i de l'entorn del PMUt 010 La Dama 93
9.8 Conclusions 97
10 Doc. gràfica estudi d'avaluació de la mobilitat generada ***99***
10.1 Situació i àmbit 99
10.2 Ortofotomapa 99
10.3 Estat actual mobilitat 99
10.4 Proposta 99
10.5 Càlcul mobilitat generada. 99
10.6 Xarxa recorreguts de vianants i bicicletes. Esquema de recorreguts, tipologia de carrers i elements de seguretat i estratègies de pacificació 99
10.7 Xarxa recorreguts transport públic. Proposta 99

10.8 Xarxa bàsica vehicles. Proposta _____ 99

11 Annexos _____ 100

11.1 Certificat d'abastament d'aigua. Aigües de Manresa. _____ 101

11.2 Certificat tractament aigües residuals. Aigües de Manresa. _____ 102

11.3 Notes simples de les finques incloses a l'àmbit del PMU _____ 103

11.4 Contracte cessió d'ús a l'Ajuntament de Manresa de les finques propietat de Landcompany 2020 SL. per a ús d'aparcament _____ 104

11.5 Consulta formulada per la Junta de la Dama a la Comissió de Territori de Catalunya sobre la interpretació de l'article 35.2 del Decret Legislatiu 1/2010.105

11.6 Informe dels serveis tècnics de la CTUCC emès en data 5 d'agost de 2022 sobre la qüestió interpretativa plantejada per la Junta a la Comissió de Territori de Catalunya. _____ 106

1 MEMÒRIA

1.1 Objecte del present projecte.

Aquest projecte es redacta per encàrrec de la **JUNTA DE COMPENSACIÓ LA DAMA** amb **NIF V65262677**, representada pel Sr. **Dan Núñez Botello** com a president de la Junta de Compensació, amb DNI número [redacted] i amb domicili a efectes de notificacions al C/ Alfons XII número 9, entresol 1a de Manresa (Barcelona) CP. 08241.

OBJECTE DEL PROJECTE:

Pla de Millora Urbana t 010 Dama

Adreça	ILLA ENTRE PLAÇA INFANTS, C/DAMA I FÀBRICA L'ANÒNIMA	núm. / sub parcel·la	--
Zona / Barri	BARRI ANTIC		
Població		Codi Postal	08241
Municipi	MANRESA	Comarca	EL BAGES
Encàrrec:	PMU (Pla de millora urbana)		

PROMOTOR/S:

Propietat:	JUNTA DE COMPENSACIÓ LA DAMA	NIF	V65262677
Amb domicili a:			
Adreça	C/ ALFONS XII	núm.	9. entresol 1
Zona / Barri	---		
Municipi	MANRESA	Codi Postal	08241

REDACTOR/S:

		NIF/CIF	**B-64958556**
PRUNES ARQUITECTES SLPU			
Representat per :			
Arquitecte	MIQUEL ANGEL PRUNÉS I FEIXAS	NIF	[redacted]
Adreça	PLAÇA FIUS I PALÀ	núm.	**1, escala esquerra 2n 2a**
Municipi	MANRESA	Codi Postal	08241

1.2 Àmbit del Pla de Millora Urbana

El present Pla de Millora Urbana (PMU) desenvolupa el sector de sòl urbà no consolidat delimitat al POUM com a "PMUt 010 DAM". L'àmbit del present PMU compren dues illes delimitades al sud pel Carrer de la Dama, a l'oest per la Plaça Infants / Carrer del Carme, al nord pel Carrer Llussà i a l'est per la trama urbana de les edificacions existents. El sector del PMU presenta una geometria irregular, amb un àmbit travessat pel Carrer de la Dama, que delimita les dues illes resultants amb el Carrer Llussà al nord i la Plaça Infants / Carrer del Carme a l'oest.

La superfície de l'àmbit del Pla de Millora Urbana Dama segons la fitxa del POUM és de 1.862,09 m2. L'any 2.019 s'ha portat a terme un aixecament topogràfic detallat de l'àmbit del PMU que ha donat com a resultat una superfície total de 1.863,47 m2. Això suposa un mínim increment de 1,38 m2 (que en percentatge suposa un increment del 0,074 %). En relació a aquest increment, l'article 10 "precisió dels límits" de la Normativa del Pla defineix que en els processos de desenvolupament, gestió i execució del POUM els límits de les zones, sistemes o àmbits de desenvolupament es poden precisar en el corresponent planejament de desenvolupament, sempre que no es produeixin distorsions en la forma dels àmbits ni augments o disminucions de superfícies de més del 5%. L'increment considerat correspon a les consideracions definides en aquest article i el valor (0,074 %) queda molt per sota del màxim previst (5%).

El present PMU s'ha redactat prenent com a referència el que es defineix pel sector al nou topogràfic respecte el que defineix el Pla d'Ordenació Urbana de Manresa (POUM), variació que no suposa una variació significativa respecte la superfície definida a la fitxa del POUM.

1.3 Antecedents

El Pla General de Manresa, aprovat definitivament el 23 de maig de 1997, va delimitar en el seu moment 19 Plans Especials, per tal de desenvolupar diferents sectors de la ciutat, entre el que es trobava el nostre sector com a Pla de Millora Urbana "Pla Especial Dama PE-17".

El projecte d'urbanització en l'àmbit del "Pla Especial Dama PE-17" va ser aprovat inicialment en virtut de la resolució d'Alcaldia de data 23 de febrer de 2010 i definitivament en data 8 d'abril de 2010.

El projecte de reparcel.lació en l'àmbit del "Pla Especial Dama PE-17" va ser aprovat definitivament en virtut de la resolució d'Alcaldia de data 27 de juliol de 2010 (BOP 14/9/2010).

L'expedient d'operacions judíriques complementaries va ser aprovat en virtut de la Junta de Govern Local de data 14 de maig de 2012 (BOP 6/6/2012).

El Pla d'Ordenació Urbana de Manresa (POUM), aprovat inicialment al Ple de l'Ajuntament de Manresa en sessió de 19 de març de 2015, provisionalment en data 30 de març de 2017 i definitivament en data 20 de Juliol de 2017, delimita un total de 53 Plans de Millora Urbana amb transformació urbana en sòl urbà no consolidat (PMUt) o de millora urbana puntual (PMU), entre els que es troba el PMUt 010 Dama, que es correspon al nostre sector.

En virtut d'aquest POUM, l'Ajuntament va decidir canviar l'ordenació vigent i resulten necessaris nous instruments de planejament, gestió i urbanització per al desenvolupament de les noves determinacions urbanístiques del POUM.

Els objectius del Pla de Millora PMUt 010 Dama definits al POUM son:

"Crear una plaça pública al carrer de la Dama enfront de l'edifici del Segre. Desenvolupar una ordenació de l'espai privat que resolgui l'entrega amb les edificacions existents".

Actualment part de l'àmbit del PMU es troba destinat a aparcament públic de rotació. En data 3 de desembre de 2015 es va signar un contracte de cessió d'ús relatiu de les finques entre Altamira Santander Real Estate SA (actualment amb Landcompany 2020 SL) i l'Ajuntament de Manresa per tal de cedir a l'Ajuntament les finques per a ús exclusiu d'aparcament. En aquest contracte s'especifica que la seva duració serà d'un any, prorrogable anualment. Aquesta cessió dóna dret a Landcompany 2020 SL a una contraprestació econòmica anual.

El desenvolupament de la majoria d'aquests sectors es troba actualment en la seva fase d'estudi, al tractar-se d'un POUM aprovat molt recentment. Per tant, el present Pla de millora urbana Dama serà un dels primers a iniciar el procés de transformació de la ciutat.

Amb l'aprovació de la LLEI 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme (aprovada pel Decret Legislatiu 1/2010) i d'acord amb l'article 116.4, per al desenvolupament de l'esmentat sector de sòl urbà, atès que el planejament urbanístic general no conté l'ordenació detallada, cal l'aprovació del present Pla de Millora Urbana.

Pel que fa als informes necessaris, s'han de sol·licitar informes als següents organismes:

- Agència Catalana de l'Aigua (ACA)
- Secretaria d'Infraestructures i Mobilitat de la Generalitat de Catalunya
- Departament de Territori i Sostenibilitat.

1.4 Determinacions del planejament anterior (PG) i del vigent (POUM)

El Pla General vigent amb anterioritat al POUM va ser objecte d'una refosa del seu text legal al novembre del 2015, per tal de recollir una sèrie de modificacions puntuals del planejament aprovades.

El POUM, aprovat en data 20 de Juliol del 2017, defineix el desenvolupament del sector com a un Pla de Millora Urbana en sòl urbà no consolidat (PMUt 010 Dama). També determina per al sector una cessió del 32 % de sòl destinat a sòl públic (sense previsió d'equipaments), restant el 68 % restant del sòl com a aprofitament privat.

El Programa d'actuació del POUM estableix el desenvolupament del PMUt 010 Dama a partir del primer sexenni del Pla d'Ordenació mitjançant la iniciativa privada. Per tant, es pot considerar que la formulació del present document serveix per donar compliment a aquesta previsió.

Com a càrregues d'urbanització del sector, es fixa la urbanització del sistema de viari i espais lliures que s'hi localitzen, així com les 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.

En la fitxa del PMUt 010 Dama, inclosa a la secció 2 de les normes urbanístiques del POUM, es determina com a objectiu principal crear una plaça pública al carrer de la Dama enfront de l'edifici del Segre (fàbrica l'Anònima) i desenvolupar una ordenació de l'espai privat que resolgui l'entrega amb les edificacions existents a l'entorn.

Els condicionants d'ordenació, edificació i ús fixats per a aquest sector de la Dama definits a la fitxa inclosa a les normes urbanístiques del POUM son els següents:

TAULA PARÀMETRES URBANÍSTICS PLA MILLORA URBANA LA DAMA (PMUt 010)

Superfície	1.862,09 m²
Condició de sòl urbà	no consolidat
Objectius	Crear una plaça pública al carrer de la Dama enfront de l'edifici del Segre
	Desenvolupar una ordenació de l'espai privat que resolgui l'entrega amb les edificacions existents
Condicions d'ordenació, edificació i ús	
Sòl públic i sòl d'aprofitament privat	
Els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit són	
Sòl públic	32%
Viari	10%
Espais lliures	22%
Equipaments	0%
Sòl d'aprofitament privat	68%
Edificabilitat	
Ús residencial	0.94 m² st/m² s
Altres usos	0.69 m² st/m² s
Edificabilitat total	1,63 m² st/m² s
Habitatges	
Densitat màxima	100 hab/ha
Percentatge mínim del sostre residencial definitiu previst per habitatge de protecció pública	
Règim general	20%
Règim concertat	10%

1.5 Estat actual

1.5.1 Situació

L'àmbit del PMUt 010 Dama inclou dos edificacions residencials amb accés per la plaça Infants / Carrer del Carme (actualment desocupades). D'aquestes edificacions, una ha estat enderrocada parcialment i només conserva la façana principal. També inclou una sèrie de solars amb accés pel carrer de la Dama, el més gran del quals havia estat ocupat per l'antic cinema Goya, amb façana també pel carrer Llussà i enderrocat l'any 2011 (es mantenen part dels murs del cinema al carrer Llussà). Un cop enderroc el cinema Goya i al trobar-se els altres solars amb accés pel carrer Dama lliures d'edificació, el 5 de desembre de 2015 es va signat un contracte en relació a la cessió d'ús relatiu d'aquestes finques entre la propietat Altamira Real Estate SA (actualment LandCompany 2020 SL) i l'Ajuntament de Manresa. L'objecte d'aquest contracte és destinar aquestes finques de manera temporal a l'ús d'aparcament públic en superfície, a l'espera del seu desenvolupament urbanístic.

Per tant, en aquest moment aquestes finques del carrer Dama es troben destinades de manera temporal i provisional a l'ús d'aparcament públic de rotació.

1.5.2 Topografia

La Topografia del sector és suau a l'àmbit del carrer de la Dama, amb un desnivell aproximat del carrer de 0,20 m en un tram de 35 ml i una cota mitjana al voltant de +241.60m.

Les edificacions situades a la plaça Infants / Carrer del Carme es troben situades a un nivell superior, al voltant de la cota +244.00, amb una planimetria també amb molt poca pendent al seu àmbit. La diferència de cota d'aproximadament 2,4/2,5 m entre el nivell de la plaça Infants/carrer del Carme i el carrer de la Dama es salva a través del carrer Joc de la Pilota de la trama urbana existent (fora del nostre àmbit), amb una pendent aproximada del 6 %.

Finalment, a l'extrem nord de l'àmbit i perpendicular al carrer de la Dama ens trobem el carrer Llussà (també fora del nostre àmbit), amb una pendent descendent aproximada del 6/7% respecte la cota del carrer de la Dama. Al creuament amb el carrer de la Dama la cota aproximada és +241,72 i al tram final del carrer Llussà en contacte amb l'àmbit del PMU Dama i situat aproximadament a 24 ml, és +240.05 m.

Una de les característiques principals de la topografia de l'àmbit és que, tot i la poca diferència de cotes en termes relatius, existeixen dos nivells clarament diferenciats:

- El nivell superior correspon a l'accés al sector per la plaça Infants, situats al voltant de la cota +243,90/+244,00 m.

- El nivell inferior el configura el carrer de la Dama i l'entorn de la fàbrica l'Anònima, on està prevista una plaça pública. Tots aquest espais es situen al voltant de la cota +241,50/+240,00 m, en funció de les pendents dels carrers de la Dama i Llussà.

Pel que fa a la comunicació de vianants entre la plaça Infants i el carrer Llussà, on es situa el futur equipament de la fàbrica l'Anònima i l'espai públic previst al seu entorn, el desnivell es resolt a través del carrer de la Dama, que connecta amb el carrer Joc de la Pilota. Aquest carrer del Joc de la Pilota té un desnivell pronunciat amb la plaça Infants que salva la major part del desnivell entre els dos nivells principals del sector.

En el plànol núm. 4 *"Estat Actual. Topogràfic del Sector"* queda grafiada la topografia dels terrenys delimitats.

1.5.3 Geotècnia

Segons dades de L'Institut Geològic de Catalunya (ICGC) ens trobem en terrenys de margues i gresos del Priabonià Inferior (Pemg).

1.5.4 Estructura de la propietat

L'àmbit del PMU Dama inclou 6 finques que corresponien en el seu moment a propietaris diferents, L'Ajuntament de Manresa, hereus d'Amelia Courtade, Antonio [redacted] i Altamira Santander Real Estate S.L (actualment Landcompany 2020 SL).

Aquestes 6 finques es corresponien amb la següent estructura de la propietat:

	REFERÈNCIA CADASTRAL	FINCA REGISTRAL	PROPIETARI
FINCA nº 1	2601807DG0220A0001PQ	5.670	**LANDCOMPANY 2020, S.L.**
FINCA nº 2	2601830DG0220A0001ZQ	5.670	**LANDCOMPANY 2020, S.L.**
FINCA nº 3	2601818DG0220A0001DQ	2.020	**HEREUS AMELIA COURTADE**
FINCA nº 4	2601817DG0220A0001RQ	1.843	**ANTONIO** [redacted]
FINCA nº 5	2601829DG0220A0001HQ	51265/51263	**AJUNTAMENT MANRESA**
FINCA nº 6	2601201DG0220A0001QQ	1.371	**LANDCOMPANY 2020, S.L.**

En relació a aquestes finques i propietats inicials, es produeix la següent cronologia d'actuacions:

- A l'Abril del 2.010 el Ple de l'Ajuntament de Manresa va aprovar definitivament el Projecte d'Urbanització del PMU en l'àmbit del PE-17 "Dama".
- En data 27 de juliol de 2.010 el Ple de l'Ajuntament de Manresa va aprovar definitivament el Projecte de Reparcel.lació del PMU en l'àmbit del PE-17 "Dama" (publicat al BOPB el 14/09/2010).
- Posteriorment, en data 14 de maig de 2012, es va aprovar definitivament l'Expedient d'Operacions Jurídico-Complementàries al Projecte de Reparcel.lació del PMU en l'àmbit del PE-17 "Dama" (publicat al BOPB el 6/06/2012).

A data d'avui les obres d'urbanització associades al Proj. d'Urb. aprovat al 2.010 no han estat executades, tot i que si s'ha portat a terme la inscripció de les finques resultants del Proj. de Reparcel.lació aprovat al 2012. Aquesta paralització del sector es deu a 2 motius:

- Fins a l'any 2018 la Junta de Compensació es trobava inactiva.
  Actualment es troba activa i amb els càrrecs vigents.
- Trobar-se pendent la recepció de la indemnització als propietaris minoritaris del sector. No es va realitzar l'acceptació de l'herència, trobant-se la indemnització custodiada per l'Ajuntament.
  Actualment ja s'ha recepcionat aquesta indemnització.

Com a resultat, el quadre de finques resultants del Projecte de Reparcel.lació que es va aprovar l'any 2010 seria el següent:

		FINCA REGISTRAL	PROPIETARI
FINCA nº 1	ESPAI PÚBLIC	63.737	**ESPAI PÚBLIC**
FINCA nº 2	UE1	63.731	**LANDCOMPANY 2020, S.L.**
FINCA nº 3	UE2	63.733	**AJUNTAMENT MANRESA**
FINCA nº 4	UE3	63.735	**LANDCOMPANY 2020, S.L.**

Segons l'acta de data 19 de desembre de 2018 de la Junta de Compensació del Pla de Millora Urbana "La Dama" i un cop activada novament, els percentatges de titularitat que corresponen als propietaris de l'àmbit de planejament, en funció dels coeficients de les finques de resultat, són els següents:

- Altamira Santander Real Estate S.A.....90,8638 %
- Ajuntament de Manresa..... 9,1362 %

Les finques propietat d'Altamira Santander Real Estate S.A. han estat traspassades a LANDCOMPANY 2020 SL, amb CIF. número B-88.294.731.

1.5.5 Preexistències

En el plànol núm. 6 *"Estat Actual. Usos del sòl, del subsòl i de l'edificació"* es grafien els usos actuals del sòl, les edificacions incloses en l'àmbit (i el seu nivell de protecció patrimonial si en tenen), així com altres elements significatius de l'estat actual de l'àmbit. També s'inclouen els usos en planta baixa de l'entorn immediat de l'àmbit.

Edificacions.

Existeixen edificacions de tipus residencial, actualment sense ús, corresponents als edificis plurifamiliars situats als números 5 i 6 de la Plaça Infants, una d'elles es troba enderrocada i només conserva la façana principal. La resta de l'àmbit correspon al carrer de la Dama i els solar que hi donen accés, actualment lliures d'edificacions (un d'aquests solars havia estat l'antic cinema Goya) i condicionats actualment com a aparcaments públics de rotació. Als solars s'han conservat part dels tancaments perimetrals i s'ha asfaltat i condicionat el seu interior per a ús d'estacionament de vehicles.

Tot l'àmbit d'aquests solars es troba delimitat per les alineacions a vial amb una tanca perimetral d'obra i amb dos accessos per vehicles.

Aparcament públic de rotació.

Tal com s'ha comentat anteriorment, dins de l'àmbit del Pla de Millora Urbana s'han condicionat de manera provisional dos dels solars propietat de Altamira Santander Real Estate SA (actualment propietat de Landcompany 2020 SL) com a aparcament públic de rotació.

1.5.6 Usos globals

L'àmbit es caracteritza per l'existència de dues activitats clarament diferenciades:

Una activitat residencial corresponent a les edificacions situades a la Plaça Infants 5 i 6, tot i que actualment es troben desocupades, parcialment enderrocades i sense ús.

Una segona activitat d'equipaments i serveis corresponents a l'aparcament públic de rotació de vehicles privats situada als solars situats a banda i banda del carrer de la Dama, dins de l'àmbit del PMU.

1.5.7 Infraestructures existents

L'àmbit configura un espai dins del sòl urbà envoltat de carrers i espais urbanitzats, de manera que disposa d'infraestructures de servei al voltant, que abastaven els usos existents fins al moment del cessament de la seva activitat.

L'illa disposa de xarxa de sanejament, distribució d'aigua potable, d'enllumenat públic, electricitat, gas i telefonia.

Pel que a la informació de les xarxes d'electricitat, telefonia i gas, aquesta ha estat facilitada per les diferents companyies a través de la plataforma Acefat (infraestructures de serveis públics).

En relació a les xarxes de sanejament i abastament d'aigües, la informació ha estat facilitada directament per l'empresa municipal Aigües de Manresa SA.

Finalment, la informació de la xarxa d'enllumenat i semaforització ha estat facilitada pels serveis tècnics de l'Ajuntament de Manresa.

1.6 Justificació de la procedència del Pla de Millora Urbana

En relació a la normativa del POUM, el desenvolupament del present Pla de Millora Urbana permetrà l'ordenació d'un sector de la ciutat (els terrenys situats a l'entorn del carrer de la Dama i de la fàbrica de l'Anònima) on es preveu el desenvolupament d'un gran espai públic urbà i d'equipaments al seu entorn immediat, concretament al PMU Anònima, que actualment es troba es procés de transformació.

Es preveu el seu desenvolupament amb un ús global residencial i comercial, disposant el sostre d'aprofitament residencial i comercial de manera que es potencií la imatge urbana del carrer de la Dama amb una ordenació que resolgui l'entrega amb les edificacions existents i al mateix temps amb la creació d'una plaça pública al carrer de la Dama, enfront de l'edifici del Segre (antiga fàbrica l'Anònima).

Així mateix, la conveniència del desenvolupament del sector queda justificada per la necessitat de disposar de sòl urbà residencial que permeti desenvolupar polítiques d'habitatge protegit.

En relació als articles núm. 3 *"Competències"*, núm. 12 *"Plans de millora urbana"* i núm. 20 *"Sistema d'actuació"* del POUM aprovat definitivament en data 20 de Juliol de 2017, i d'acord amb l'article 101 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012), s'ha considerat convenient la tramitació del present Pla de millora urbana per iniciativa privada.

En relació amb l'article 102 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012) i al tractar-se d'un Pla de millora urbana per iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes per aquesta Llei, el present document haurà d'incloure documentació específica referida a:

- L'estructura de la propietat del sòl afectat.
- La viabilitat econòmica de la promoció.
- Els compromisos que s'adquireixen i les garanties de compliment de les obligacions contretes.

L'article 82.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012), determina que els plans urbanístics derivats s'han de formular en el termini que fixi el planejament en el seu programa d'actuació urbanística. En el POUM aprovat definitivament en data 20 de Juliol de 2017 es preveu en l'Agenda i avaluació econòmica i financera del Pla el desenvolupament del PMUt 010 Dama dins del primer sexenni, mitjançant concertació o compensació. Per tant, la tramitació del present pla de millora urbana durant el primer sexenni compleix les previsions del POUM.

1.7 Objectius i criteris del Pla de Millora Urbana

Els principals objectius que determinen el desenvolupament per iniciativa privada del present Pla de millora urbana són el següents:

1. Disposar el sostre d'aprofitament privat de manera que es pugui crear una plaça pública al carrer Dama enfront de l'edifici del Segre. Això permetrà obtenir un espai lliure i una millora de l'entorn i de la qualitat urbana d'aquest sector de la ciutat. Aquest espai d'ús públic previst davant de l'equipament de la fàbrica l'Anònima tindrà

continuïtat amb el gran espai urbà i la reordenació que és previst desenvolupar sobre els terrenys del PMU Anònima, situat annex al nostre àmbit.

2. Situar els nous edificis amb una ordenació que resolgui l'entrega amb les edificacions existents, tenint en consideració les preexistències.

3. Obtenció de sòl per a l'execució d'habitatges de protecció publica amb el desenvolupament de polítiques públiques d'habitatges.

Els criteris que s'han adoptat per a l'ordenació del sector són els següents:

1. Ordenació de l'edificació en funció de les característiques de l'entorn en relació a l'edificació, la topografia existent, integrant-la en l'espai públic resultant.

2. Ordenació de l'espai públic per donar continuïtat als espais públics i afavorir les circulacions i connexions entre l'àmbit del PMU Anònima (actualment en fase de reordenació) i la futura plaça a preveure al nostre àmbit.

3. Ordenació del sòl i l'edificació per fomentar la barreja equilibrada entre els habitatges de règim lliure i protegit, i també els usos i activitats diferenciats.

4. Localització dels usos terciaris en els baixos de les edificacions, en relació amb els vials existents i també amb el nou espai públic que es generarà.

5. No incorporar a la proposta a desenvolupar la previsió de servitud de pas per sota del carrer Dama, que de forma indicativa planteja la fitxa de l'àmbit al POUM. En el planejament vigent amb anterioritat al POUM es va preveure aquesta servitud per permetre connectar dos soterranis a banda i banda del carrer de la Dama, però en la present proposta aquesta opció es descarta per motius tècnics i econòmics. Seria necessari arribar a una cota d'excavació per sota de la cota del clavegueram existent i no resulta viable, per la seva dificultat tècnica i el seu cost econòmic, l'execució de dues plantes soterrani en un sector envoltat d'edificacions de nucli antic.

6. Definir els àmbits d'urbanització i de gestió per tal de garantir la correcta execució del Pla de millora urbana.

1.8 Descripció de la proposta

D'acord amb el que defineix l'article 90.3 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, el present Pla de millora urbana estableix l'ordenació detallada de l'àmbit delimitat i contempla les actuacions necessàries, segons correspongui, en relació a la rehabilitació de l'edificació existent, la seva substitució, la creació dels nous sistemes urbanístics, l'eradicació dels usos que es preveu transformar i les actuacions per a l'execució de l'obra urbanitzadora i el seu finançament.

La proposta d'ordenació dels nous edificis preveu alliberar sòl lliure públic per la creació d'una plaça enfront de l'edifici del Segre i assolir una separació adequada entre els volums edificats i edificables, amb una correcta orientació i un adequat assolellament de l'espai públic i de les edificacions dins de les possibilitats de l'entorn, disposant-se en volums que resolguin l'entrega amb les edificacions existents.

Aquest espai d'ús públic resultant al carrer Dama tindrà continuïtat amb el gran espai públic que està previst desenvolupar al voltant de l'edifici Segre.
La proposta es configura a partir d'un entorn i unes preexistències que condicionen de manera significativa la solució adoptada, com son la trama urbana i la vialitat preexistents al barri antic de Manresa, així com també per la geometria irregular de l'àmbit del sector.

1.8.1 L'Ordenació de l'espai públic

L'ordenació de l'espai públic s'ha configurat per donar continuïtat i permetre la relació entre la trama urbana existent a l'entorn, fortament consolidada, i la nova plaça pública que es preveu al Carrer Dama davant de l'edifici Segre, que està inclòs dins del PMU Anònima on està previst portar a terme una reordenació urbana. Per aquest motiu s'ha previst que l'espai públic tingui permeabilitat als recorreguts de vianants en sentit nord-sud a traves del Carrer Dama, prenent sempre com a punt de referència per aquests recorreguts l'edifici Segre i el futur desenvolupament previst d'espai públic al seu voltant.

Per tant, es pot considerar que l'ordenació de l'espai públic preveu un àmbit molt relacionat amb l'actuació prevista al PMU Anònima i amb un eix dels recorreguts de vehicles i vianants a través del carrer Dama, que es preveu com el punt de contacte i transició amb la trama urbana actual consolidada del barri antic.

D'altra banda, la topografia del carrers existents que delimiten l'àmbit, així com la dels terrenys situats al seu interior, també han estat un element decisiu en la formalització de l'espai lliure resultant. En relació a l'eix del carrer Dama, la configuració de l'espai urbà d'aquest carrer quedarà condicionat a les preexistències i les seves dimensions.

La configuració d'aquest espai públic de connexió i de relació es complementa amb la ubicació d'usos terciaris a les plantes baixes de les edificacions previstes al carrer de la Dama (nivell inferior) i l'espai comercial amb accés des de la Plaça Infants / Carrer del Carme (nivell superior), el que generarà una sèrie de fluxos i circulacions que permetran enriquir l'ús d'aquests nous espais públics.

L'espai central de l'àmbit, corresponent a l'espai públic previst davant de l'edifici de l'Anònima, adopta una rasant amb una planimetria bàsicament plana, corresponent a la rasant del carrer de la Dama al voltant de la cota +241.60 m. La proposta inclou l'aprofitament parcial d'aquest espai públic en planta sota rasant per a ús d'aparcament dels nous usos residencials previstos, per tal de donar compliment als requisits de la normativa vigent en relació a la previsió de places d'aparcament per als usos residencials.

En relació a la connexió de l'espai de la plaça pública prevista a l'àmbit del PMU la Dama amb l'edifici de l'Anònima i l'espai urbà resultant de l'actuació urbana prevista, l'ordenació de la proposta potencia la relació entre les actuacions urbanes dels dos PMU, tal i com es defineix a la fitxa del POUM.

1.8.2 L'Ordenació de l'edificació

L'ordenació de les edificacions previstes té com a objectius establir una ordenació amb volumetria específica que resolgui l'entrega amb les edificacions existents i permeti una correcta ordenació dels nous edificis. Es preveuen 3 unitats edificatòries (UE1, UE2 i UE3) amb orientacions diferenciades en funció de la seva posició.

Agafant com a referència el que defineix la fitxa del PMUt 010 Dama al Text Refós del POUM, es planteja la següent ordenació a la proposta:

- Illa entre la plaça Infants i el carrer Dama.

  Es proposa un tractament conjunt de les unitats UE1 i UE2 i l'ocupació en planta baixa per a ús comercial (agafant com a referència la cota de la plaça Infants) i dos blocs residencials de planta baixa, 3 plantes pis i planta àtic a la UE1, aprofitant la planta semisoterrada per a ús d'aparcament, així com un petit aprofitament comercial davant de l'espai públic resultant al carrer de la Dama. L'ordenació proposada permet resoldre l'entrega amb les edificacions existents a l'illa.

Per a la regulació de l'edificació s'ha definit la clau de ordenació de volums 1.5, amb la sub clau "1.5.pe" ordenació de volums especials destinat en part a habitatge de protecció, per tal de recollir normativament la formalització de la proposta.

- Illa entre el carrer Dama i el carrer Llussà

  Es proposa l'ocupació en un bloc (UE 3) en planta baixa per a ús comercial, alliberant el màxim d'espai possible per la plaça prevista davant de l'edifici de l'Anònima al carrer de la Dama. En relació a les plantes pis, es preveuen per a ús residencial, amb alçades variables des de planta baixa i 2 plantes pis, fins a planta baixa i 4 plantes pis i àtic, per adaptar-se a l'entorn urbà.

L'ordenació proposada permet resoldre el trobament amb les edificacions existents a l'entorn urbà ja consolidat i la creació d'una plaça pública al carrer de la Dama enfront de l'edifici de l'Anònima. Les edificacions proposades tenen alçades variables per tal d'integrar-se tot el possible amb la trama urbana existent i al mateix temps per permetre el desenvolupament residencial previst.

Les alçades previstes al sector es fixen entre un mínim de planta baixa i 2 plantes pis fins a un màxim de planta baixa, 4 plantes pis i àtic. Per a la regulació de l'edificació s'ha definit la clau de ordenació de volums 1.5.

Per assegurar la qualitat de l'espai públic del sector i al mateix temps compatibilitzar-ho amb les exigències de la normativa sectorial en funció de les places d'aparcament a preveure, s'han regulat el nombre d'accessos rodats a les diferents unitats d'edificació i usos previstos, per tal de limitar les interferències de pas de vehicles i mercaderies sobre les voreres.

La regulació de les zones previstes estableix una densitat màxima per a cada zona i per cadascuna de les unitats d'edificació previstes fins arribar al màxim dels 19 habitatges permesos al sector (densitat prevista 100 hab/ha). Per determinar el nombre màxim d'habitatges assignats a cada unitat d'edificació s'estableix una mitjana de superfície construïda de 90 m2 de sostre construït per als habitatges de protecció i de 100 m2 per als habitatges de renda lliure. Aplicant aquest criteri, el màxim d'habitatges previstos al sector estaria al voltant de 19 unitats i permetria ajustar el nombre d'habitatges protegits a les necessitats d'habitatges de mides més reduïdes per fer-los més assequibles. El fet de no esgotar la densitat màxima permesa al sector també donaria flexibilitat a l'hora de desenvolupar l'habitatge lliure.

En relació a l'habitatge protegit, s'ha previst la seva ubicació de manera agrupada respecte els de règim lliure a la UE2, que es preveu desenvolupar conjuntament amb la UE1.

Per tal de fomentar l'activitat comercial i afavorir la barreja d'usos i les relacions socials s'ha establert normativament la ubicació dels usos terciaris com a únics permesos a les plantes baixes de les edificacions.

1.8.3 Característiques de la urbanització

El projecte d'urbanització haurà de definir les obres a desenvolupar per executar la urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures que el present PMU planteja, atenent tant a les característiques específiques proposades pel sector com també als criteris generals d'espai públic establerts per al conjunt de la ciutat.

En la proposta indicativa de l'espai públic previst al present document, es planteja una continuïtat de circulacions entre la vialitat, els espais públics i l'espai públic a executar a l'àmbit de l'antiga fàbrica l'Anònima. La definició de l'espai públic es concretarà al projecte d'urbanització, la definició de l'espai públic que s'incorpora al plànol número 18 del present projecte és només indicativa.

En relació a la vialitat existent, es mantenen la calçada i les voreres actuals del vials que defineixen l'àmbit (Plaça Infants, Carrer Dama i Carrer Llussà), amb les següents consideracions:

- Plaça Infants: Es mantindrà la vorera actual, tot i que serà necessari retirar els elements de mobiliari urbà situats davant de la façana de les noves edificacions, per permetre l'accés comercial en planta baixa.

- Carrer Dama: Es mantindrà la vorera actual ampliant la seva dimensió a l'àmbit situat davant de l'edifici Segre per tal de crear una plaça pública amb la tipologia urbana prevista per l'Ajuntament al casc antic, incloent una zona arbrada a l'extrem est situat al carrer Llussà.

- Carrer Llussà: es preveu mantenir el traçat del carrer i la vorera actual (aquest carrer es troba fora de l'àmbit del PMU) integrant el nou espai públic resultant amb elements arquitectònics que permetin salvar els desnivells que es puguin preveure entre la nova urbanització i aquest carrer.

En aquest sentit, caldrà preveure que l'adaptació de les noves voreres a la calçada existent pot requerir un cert arranjament d'aquestes i a les voreres que es conservin s'haurà de preveure el pas de les noves xarxes d'abastament de serveis.

L'espai públic de la plataforma on es preveu la nova plaça pública davant de l'edifici Segre es proposa com a una gran espai pavimentat, i en contraposició a aquest espai, es preveu una zona verda amb un tractament més naturalitzat al límit entre el carrer Llussà i les mitgeres de les edificacions existents.

L'enllumenat es proposa des de la vialitat existent amb una xarxa lineal a les voreres i a la resta de l'espai públic amb lluminàries puntuals de configuració dispersa.

1.8.4 Xarxes de serveis

Pel que fa a les xarxes de serveis, el projecte d'urbanització les concretarà amb detall seguint els esquemes que es plantegen en el plànol núm. 20.1 *"Proposta d'Urbanització. Esquema de xarxes".*

Donat que la vialitat que envolta el sector actualment ja disposa de xarxes de distribució dels serveis, la nova urbanització haurà de preveure l'ampliació i arranjament d'aquestes xarxes per tal de garantir el subministrament de les noves edificacions.

En relació a la xarxa de subministrament elèctric s'haurà de preveure una nova estació transformadora situada dins de l'àmbit amb accés pel carrer de la Dama, segons projecte redactat per Endesa l'any 2019 en funció de la previsió de potència sol·licitada de 492,02 kw.

1.9 Consulta formulada per la Junta de Compensació de la Dama a la Comissió de Territori de Catalunya sobre la interpretació de l'article 35.2 del Decret Legislatiu 1/2010, en ocasió de l'entrada en vigor d'un nou POUM.

La Junta de la Dama va presentar davant de la Comissió de Territori de Catalunya, en data 21 d'abril de 2022, un sol·licitud per a la interpretació de l'article 35.2 del Decret Legislatiu 1/2010 a l'empara del que disposa la nova redacció de l'article 17 de la mateixa disposició, atès que en el supòsit de l'entrada en vigor d'un nou POUM – que comporta la derogació expressa del planejament anterior i la revisió completa del sistema d'espais lliures del palnejament – hi ha dubtes interpretatius raonables sobre els termes comparatius.

La consulta formulada per la Junta a la Comissió de Territori de Catalunya planteja la resolució dels dubtes interpretatius següents:

1. **Si la remissió al planejament anterior** continguda en l'article 35.2 del Decret Legislatiu 1/2010 **resulta d'aplicació** en els supòsits dels nous sistemes urbanístics ordenats per un nou POUM, que comporta la revisió del planejament anterior i la seva derogació i de les quals pot inferir-se que el planejament anterior no seria un terme comparatiu raonable (per la pròpia naturalesa jurídica de la revisió del planejament).
2. **Vist que l'article 35.2 del Decret Legislatiu 1/2010 no regula la quantificació** de l'excés dels nous sistemes urbanístics sobre els estàndards mínims de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, **si la comparativa ha der ser, o bé, pot ser** entre el sistema d'espais lliures definit en la fitxa normativa del POUM per al PMU t i els estàndards mínims establerts en la Llei d'Urbanisme de Catalunya, a l'hora de calcular si el nou pla disposa o no l'ordenació de nous espais lliures.
3. **Si l'establiment d'un aprofitament privatiu del subsòl** en un sistema d'espais lliures **destinat als aparcaments d'una nova promoció d'habitatges (UE1, UE2 i UE3)** – inclosa en un sector de planejament derivat en el qual hi ha la reserva del 30% d'habitatges de protecció oficial - **encaixaria amb la interpretació favorable** a l'admissió d'aquest aprofitament privatiu en el subsòl d'un sistema d'espais lliures.

Els serveis tècnics de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central han emès l'informe de data 5 d'agost de 2022 sobre la qüestió interpretativa plantejada per la Junta de la Dama i resta pendent la seva resolució per part de l'òrgan competent.

El resultat de la consulta que fixi la Comissió de Territori de Catalunya pot comportar, en el seu moment, la modificació de la redacció de l'articulat del Pla de Millora Urbana de transformació.

El justificant d'entrada per registre a la Comissió de Territori de Catalunya i la sol·licitud de la consulta resten incorporades al document del PMU en l'apartat d'annexos, punt 11.5, del qual segueix la imatge següent:



Generalitat de Catalunya

Acusament de rebuda de la sol·licitud

El formulari de sol·licitud s'ha enviat correctament

• Resum*: 34fb05471f10310f537ba27caf3a8cf57e36524c006a5c2e29a4a3891de7b045

* Per tal de garantir que el present acusament de rebuda correspon de forma fidedigna als documents lliurats, s'inclou un resum d'aquests, calculat mitjançant algoritmes criptogràfics.

Dades generals

Codi de tràmit (ID)	Número de registre	Data de registre
0TR9PCZB5	9015-751324/2022	21/04/2022 11:54:31

Informació de la signatura del document de sol·licitud

Tipus de credencial	Persona signatària
Altres	DAN NUÑEZ BOTELLO JUNTA COMPENSACION DEL PLA DE MILLORA URBANA - PLA ESPECIAL LA DAMA DEL PE17; NIF: 46060913D; Persona jurídica

Aquest fitxer es troba com adjunt a aquest acusament de rebuda. Si ho vol recuperar pot accedir directament mitjançant el panell de navegació Adjunts de l'Adobe Reader. Per mostrar-lo pot anar a menú Veure > Mostar/ocultar > Panells de navegació i seleccionar Arxius adjunts i des de el panell de navegació clicant la icona d'un clip.

Motiu de la petició

Assumpte	Consulta sobre criteri interpretatiu de la normativa urbanística adreçada a la Comissió de Territori de Catalunya.
Exposo	Adjunto sol·licitud i 3 documents per a la formulació d'una consulta sobre el criteri interpretatiu de l'article 35.2 del Decret Legislatiu 1/2010 en ocasió de l'entrada en vigor d'un nou POUM.
Sol·licito	La resolució expressa de la sol·licitud formulada i la seva notificació.

On va adreçada

Si sabeu a quin Departament o organisme de la Generalitat va adreçada la vostra sol·licitud, indiqueu-lo i en cas de no trobar l'organisme a la llista, seleccioneu el Departament al qual està adscrit. Si no sabeu a quin ens heu d'enviar la sol·licitud, seleccioneu el tema i subtema relacionats amb el motiu de la petició.

Ens destinatari	Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori

1.10 Informe mediambiental

L'àmbit del PMU es troba ocupat, per una banda per dues edificacions residencials amb façana a la plaça Infants (actualment totes dues sense ús) i per l'altre per solars condicionats com a aparcaments públics de rotació.

L'ordenació proposada preveu nous usos residencials, amb previsió d'usos terciaris a les plantes baixes i semisoterrani, el que suposa una millora en les condicions ambientals de l'entorn respecte el punt de partida dels usos actuals.

Per la formalització de l'ordenació s'han estudiat diverses propostes, però finalment els condicionants de l'entorn, l'entrega amb els edificis existents i la integració de la futura plaça pública davant de l'edifici del Segre, no han permès obtenir propostes molt diverses. La relació de les noves edificacions amb l'entorn ja edificat i la previsió d'una permeabilitat i relació fluida amb la nova plaça pública i l'espai a desenvolupar al voltant de la fàbrica l'Anònima, han condicionat de manera determinant la proposta d'ordenació final.

L'ordenació en illa tancada no ha estat mai objecte d'estudi, ja que ha estat la voluntat de la proposta la creació de espais lliures d'ús públics de dimensions suficients i de dotar a les edificacions residencials de la millor orientació possible en relació a l'assolellament i la salubritat dels habitatges.

L'ordenació en unes alçades considerablement per sobre de les edificacions veïnes ha estat també desestimada, al considerar que podia tenir un impacte negatiu respecte la percepció visual de l'entorn, tot i afectar mínimament a l'assolellament de les edificacions existents.

En la proposta finalment escollida s'ha optat per una solució més integrada amb l'entorn urbà consolidat, amb la creació d'una plaça pública davant de l'edifici Segre. Per tant, les principals mesures correctores que s'han tingut en consideració en el present Pla de Millora Urbana "Dama" per tal d'avançar cap a una forma de desenvolupament urbà més sostenible mediambientalment són les següents:

1. L'ordenació del sector es defineix a partir de la creació d'un espai públic de relació amb el carrer Dama davant de l'edifici Segre. Aquest espai públic es configurarà de manera que també es relacionarà amb l'espai públic del futur PMU "Anònima", a desenvolupar en els terrenys ocupats actualment per l'edifici Segre.

2. L'espai públic proposat s'ha dimensionat per prioritzar els espais destinats als desplaçaments a peu de les persones. Es preveu una adaptació de la topografia actual per tal de permetre els recorreguts longitudinals a través del nou espai públic resultant, per tal de poder connectar la xarxa urbana actual amb els futurs creixements a l'àmbit del PMU "Anònima". Està prevista la creació d'una franja arbrada.

3. En la formalització de la proposta orientativa de l'espai públic resultant del desenvolupament del sector s'han tingut en consideració criteris d'adaptació a la topografia existent per tal de minimitzar els moviments de terres.

4. L'ordenació dels blocs prevista per desenvolupar l'edificació permet, per una banda, integrar els edificis en la trama urbana consolidada i per l'altre la creació d'un nou

espai públic pel barri antic davant de l'edifici Segre. S'incorporen una sèrie d'alineacions diverses a les façanes per tal d'integrar-se dins de l'espai públic previst.

5. Les determinacions adoptades en l'ordenació de l'edificació, dins de les limitacions imposades per un entorn urbà fortament consolidat, permeten assolir unes correctes condicions ambientals entre les edificacions del sector i també respecte el seu entorn immediat. Els tres blocs resultants de l'ordenació queden suficientment separats entre ells, generant espais d'entrada de llum i de ventilació.

6. Pel que fa al cicle de l'aigua, es preveu l'execució de xarxa separativa de clavegueram. Al mateix temps, al projecte s'adoptaran mesures que permetin infiltrar el màxim d'aigua possible al subsòl que no es troba ocupat per l'edificació en planta soterrani, augmentant el nivell hídric i reduint tot el que sigui possible l'aigua pluvial canalitzada. Es preveu també que les voreres puguin disposar d'una franja continua drenant on es plantin els arbres, per tal de recollir l'aigua de pluja de la vorera i augmentar la irrigació de l'arbrat dels carrers.

7. S'han adoptat mesures per al foment de l'habitatge sostenible, preveient paràmetres d'ordenació per a les energies renovables, que es situaran a les cobertes de les noves edificacions previstes.

8. El projecte d'urbanització establirà les mesures adoptades per reduir la contaminació lumínica i afavorir l'estalvi energètic, amb solucions com l'enllumenat amb làmpades de leds o de sodi a alta pressió, que són més eficients i emeten en una franja menor de l'espectre de llum. També es tindrà en consideració la col·locació de l'enllumenat optimitzant la orientació del feix de llum respecte l'espai públic resultant i la seva comptabilització amb l'enllumenat existent a l'entorn per evitar duplicitats.

1.11 Mesures de sostenibilitat adoptades en relació a la mobilitat

L'àmbit delimitat del PMUt 010 Dama es troba situat en un entorn de sòl urbà fortament consolidat, configurat per una vialitat existent i uns espais públics (aparcaments públics de rotació) actualment en funcionament de manera provisional fins al desenvolupament urbanístic previst. El carrer de la Dama, vial inclòs dins de l'àmbit, té una intensitat de trànsit moderada i per tant, en la proposta es promourà una millor mobilitat de vianants i bicicletes dins del seu àmbit i es prioritzarà l'ús pels vianants de l'espai públic. A la proposta del present Pla de Millora s'han tingut en consideració les següents mesures:

1. La vialitat dins de l'àmbit s'ha dimensionat de manera que permeti un pas còmode per als vianants, dins de les limitacions de la trama del barri antic. A la proposta s'ha previst una plaça pública, davant de l'edifici Segre, que donarà continuïtat al carrer Dama en tot el seu recorregut dins de l'àmbit del PMU. D'aquesta manera les noves voreres tindran una amplada major a l'àmbit del PMU i permetrà assolir un pas més còmode que a l'actualitat. També s'ha previst un enjardinament de part del nou espai públic resultant.

2. Pel que fa al transport col·lectiu, al voltant de l'àmbit trobem diverses parades de d'autobusos urbans i també d'autobusos interurbans, fet que garanteix una bona comunicació amb la comarca i la resta de la província. Pel que fa a les xarxes

d'autobús interurbà, a l'oest i properes a l'àmbit trobem dues parades, la parada "Mercat Puigmercadal" i "Pl. Sant Domènec" que donem servei a les línies de L1, L4 i L5. Una mica mes allunyades (300-400 m) ens trobem altres parades com "Guimerà" o "Pompeu Fabra" que donen també accés a les línies L2 i L3, fet que es considera suficient per donar servei al nou sector. No es proposa cap afectació a la xarxa de transport col·lectiu.

3. En relació a l'aparcament en l'espai públic, es preveu mantenir la situació actual. Al tractar-se de vials estrets, d'un sentit de circulació o de poc trànsit, actualment no està permès l'aparcament al Carrer de la Dama ni a l'àmbit del sector a la Plaça Infants, i només es permet al carrer de Llussà, fora de l'àmbit. S'estableix una previsió mínima d'aparcament en l'edificació tant pels habitatges com per l'activitat comercial prevista.

4. Per tal de limitar les interferències que suposen els accessos rodats als aparcaments per les circulacions de vianants, s'ha limitat el nombre i la disposició d'aquests accessos. En la proposta es preveuen dos accessos, el primer per als aparcaments dels usos residencials i comercials de les UE1 i UE2 situat en planta baixa/semisoterrani al carrer Dama i el segon situat també al mateix carrer Dama en planta soterrani, per a ús residencial de la UE3.

En compliment del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, que desenvolupa la Llei 9/2003 de 13 de juny de Mobilitat, s'adjunta en els capítols núm. 9 i 10 de la present memòria **l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada**, amb l'objectiu d'avaluar l'increment potencial de desplaçaments que implica el desenvolupament del present PMU i valorar la viabilitat de les mesures proposades.

Aquest estudi de la mobilitat també s'inclou en aplicació del que defineix l'article 70 "Plans de Millora Urbana" del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, on es defineix que en compliment de l'article 66 de la mateixa Llei, és necessària la justificació de que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.

1.12 Memòria social

Un dels objectius del present PMU és obtenir sòl per a l'execució d'habitatges de protecció pública, desenvolupant les polítiques públiques d'habitatge.

En aquest sentit, i d'acord amb l'article 57 " Plans d'ordenació urbanística municipal" del Text Refós de la Llei d'Urbanisme en el seu punt 3, el present PMU reservarà per a la construcció d'habitatges de pública *"...sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.".*

En aplicació d'aquest article, el present Pla de millora urbanística reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública el 30% dels sostre que es qualifica per a l'ús residencial, del qual el 20% es destinarà a habitatges amb protecció oficial de règim general i el 10% restant a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

La previsió a nivell municipal es concentra en els sectors de creixement i de transformació de la ciutat, on es preveuen importants reserves d'habitatge protegit, com el Tossal del Cigalons a l'oest, la Parada al nord, la Sagrada Família, el Sector Est que constitueix una Àrea Residencial Estratègica (ARE) a l'est i finalment els sectors de transformació del Nucli Antic, com és el nostre àmbit.

Amb tot això, es considera que l'execució de l'habitatge protegit previst en aquesta àrea central de la ciutat, suposarà un increment de la oferta d'habitatge accessible als ciutadans amb més dificultats i que amb aquesta previsió d'habitatge social dins del sector s'afavoreix una barreja entre l'habitatge de renda lliure i el protegit, possibilitant una integració i relació entre diferents estrats socials.

En el present PMU s'inclouen una sèrie de criteris per tal d'assolir unes condicions socials adients per al nou sector i que al mateix temps permetin millorar les del teixit existent:

1. Recorreguts de vianants. Els nous recorreguts de l'espai públic resultant afavoriran la cohesió social al crear espais de relació i facilitar l'accés als nous usos terciaris previstos, així com al futur espai públic previst a l'entorn de l'antiga fàbrica l'Anònima.

2. Barreja d'usos en l'edificació. Es preveu que part de les plantes baixes es destinin a usos terciaris, per afavorir la creació d'espais de convivència i les relacions socials. Per assolir aquest objectiu, la densitat màxima d'habitatges assignada a cadascuna de les dues unitats d'edificació ha d'assegurar que es destinin les plantes baixes de l'edificació a activitats comercials i de serveis. Això permetrà reforçar i consolidar la diversitat de residència i activitats que ja existeix en aquest sector de la ciutat.

3. En relació al 30% d'habitatges de protecció pública, es preveu que el 20% es destini a habitatge de protecció pública i el 10% restant a habitatge concertat.

En relació a la possible incidència del desenvolupament del Pla de Millora en els usos residencials preexistents que defineix l'article 91.3 del decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, s'ha d'indicar que aquesta no es considera significativa.

Tal i com es pot veure a l'apartat *1.5.6. Estat actual. Usos Globals* dels present document i en el plànol núm. *6 "Estat actual. Usos del sòl, subsòl i de l'edificació",* actualment no hi ha cap habitatge en ús dins de l'àmbit del sector i la única activitat en funcionament és l'aparcament de rotació. En aquest sentit, es considera per tant que no és necessari fer efectiu el dret de re-allotjament de les persones afectades que preveu l'article 120 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

1.13 Àmbits de gestió

1.13.1 Divisió Poligonal

Per al desenvolupament del Pla de millora urbana s'ha definit un sol polígon d'actuació. Aquest polígon coincideix amb l'àmbit del Pla de millora urbana.

1.13.2 Sols de cessió obligatòria i gratuïta

Serà de cessió gratuïta, d'acord amb l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant fixarà l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació.

Seran de cessió gratuïta i obligatòria tots els sistemes delimitats en l'àmbit del Pla de millora urbana, d'acord amb l'article 44 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, i també amb l'article 42 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006 de data 18 de juliol de 2006.

1.14 Obres d'urbanització

Les obres d'urbanització del sector del Pla de Millora Urbana "Dama" abastaran els sòls qualificats com a viari i espais lliures establerts en els plànols d'ordenació. Les obres d'urbanització també inclouran la urbanització de porcions de sòl situades fora de l'àmbit, sempre que siguin necessàries per enllaçar amb la urbanització existent o que permetin refer la urbanització en aquells trams on caldrà connectar o traslladar xarxes de serveis i exclouran aquelles porcions de sòl situades dins de l'àmbit que no sigui necessari transformar.

L'àmbit d'urbanització que anirà a càrrec del Pla de millora urbana queda reflectit en el plànol núm. 21.2 *"Proposta d'urbanització. Actuacions previstes dins i fora d'àmbit".*

Les obres d'urbanització del sector inclouran la connexió de les xarxes de servei fins a les existents.

Per al desenvolupament del present Pla de millora urbana també caldrà preveure com a despeses d'urbanització l'enderrocament de les construccions existents.

D'acord amb l'article 16 de la Ley 8/2007 del Suelo i amb l'article 46 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, l'administració actuant no participa de les càrregues d'urbanització derivades de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

1.15 Sistema d'actuació

El nou POUM de Manresa, aprovat inicialment el 19 de març de 2015, provisionalment en data 31 de març de 2017 i definitivament en data 20 de Juliol de 2017, preveu al seu article núm. *255. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents plans de millora urbana* que en la seva documentació s'incorpora una fitxa normativa per a cadascun dels plans de millora on es defineixen els paràmetres de gestió.

En la fitxa corresponent al PMUt 010 "Dama" es preveu l'execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació dins les modalitats d'iniciativa privada previstes per la legislació urbanística vigent, ja sigui per compensació o concertació.

Per tant, en el present Pla de millora urbana es preveu el desenvolupament mitjançant iniciativa privada amb reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

En relació al pla d'etapes, es preveu que aquest àmbit es desenvolupi dins del primer sexenni del Pla d'ordenació.

Manresa, Setembre de 2022

Per l'equip redactor

PRUNES FEIXAS MIQUEL ANGEL - [redacted]

Firmado digitalmente por PRUNES FEIXAS MIQUEL ANGEL [redacted]
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-3930783 5F, givenName=MIQUEL ANGEL, sn=PRUNES FEIXAS, cn=PRUNES FEIXAS [redacted] 02:59 +02'00'

Miquel Àngel Prunés i Feixas
PRUNÉS ARQUITECTES SLP

Per la propietat

[redacted] D DAN NUÑEZ (R: V6526267 7)

[redacted] D DAN NUÑEZ (R: V6526267 7)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=RefAEAT/AEAT0438/ PUESTO 1/40718/220820221 0435, serialNumber=IDCES [redacted] givenName=DAN, sn=NUÑEZ BOTELLO, cn [redacted] D DAN NUÑEZ (R: V6526267 7), 2.5.4.97=VATES-V6526267 7, o=JUNTA COMPENSACION DEL PLA DE MILLORA URBANA - PLA ESPECIAL LA DAMA DEL PE17, c=ES
Fecha: 2022.10.05 11:03:31 +02'00'

JUNTA DE COMPENSACIÓ LA DAMA

2 TAULES DE DADES

TAULA COMPARATIVA DE SUPERFICIES I ESTÀNDARS (superfície fitxa POUM i superfície gràfica POUM)

	FITXA POUM		PLA DE MILLORA URBANA (PMUt 010)	
SUPERFÍCIE TOTAL	**1.862,09 m²**	100%	**1.863,47 m²**	100%
SÒL PÚBLIC	**595,87 m²**	32%	**596,31 m²**	32%
VIARI	186,21 m²	10%	186,35 m²	10%
ESPAIS LLIURES	409,66 m²	22%	409,96 m²	22%
EQUIPAMENTS	0,00 m²	0%	0,00 m²	0%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	**1.266,22 m²**	68%	**1.267,16 m²**	68%
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	**3.035,21 m²**	100%	**3.037,46 m²**	100%
ÚS RESIDENCIAL	1.750,36 m²	57,7%	1.751,66 m²	57,7%
ALTRES USOS	1.284,84 m²	42,3%	1.285,79 m²	42,3%
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	**1,63 m2st/m2s**		**1,63 m2st/m2s**	
ÚS RESIDENCIAL	0,94 m2st/m2s		0,94 m2st/m2s	
ALTRES USOS	0,69 m2st/m2s		0,69 m2st/m2s	
DENSITAT D'HABITATGES	**100 hab/ha**		**100 hab/ha**	
NOMBRE D'HABITATGES	**19 unitats**		**19 unitats**	
MÍNIM HABITATGES HPO	6 unitats		6 unitats	
MÀXIM HABITATGES RENDA LLIURE	13 unitats		13 unitats	

TAULA DE CARACTERÍSTIQUES DEL PLA DE MILLORA URBANA

SUPERFÍCIE TOTAL	**1.863,47 m²**	**100%**
SÒL PÚBLIC	596,31 m²	32%
VIARI	186,35 m²	10%
ESPAIS LLIURES	409,96 m²	22%
EQUIPAMENTS	0,00 m²	0%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	1.267,16 m²	68%
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	**3.037,46 m²**	**100%**
ÚS RESIDENCIAL	**1.751,66 m²**	57,7%
LLIURE	1.226,16 m²	40,4%
HPO GENERAL	350,33 m²	11,5%
HPO CONCERTAT	175,17 m²	5,8%
ALTRES USOS	**1.285,79 m²**	42,3%
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA		**1,63 m2st/m2s**
RESIDENCIAL		0,94 m2st/m2s
ALTRES USOS		0,69 m2st/m2s
DENSITAT MÀXIMA DE VIVENDES	**100 hab/ha**	**19 habitatges**

SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel.lació per compensació

OBJECTIUS

Crear una plaça pública al carrer de la Dama enfront de l'edifici del Segre

Desenvolupar una ordenació de l'espai privat que resolgui l'entrega amb les edificacions

CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

El desenvolupament del sector comportarà les següents càrregues d'urbanització:

1. Dels sistemes adscrits al sector
2. De la correcta connexió del sector amb els sistemes viaris externs
3. De la correcta connexió amb les companyies subm. que en garanteixin el servei de les diferents xarxes.
4. De la implantació del transport públic d'acord amb el decret 3/2012 del Text refós de la Llei d'Urbanisme

D'acord amb l'article 16 de la Ley 8/2007 de Suelo i amb l'article 46 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, l'administració actuant no participa de les càrregues d'urbanització derivades de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

TAULA DE CARACTERÍSTIQUES POLIGON 1 ACTUACIÓ

	POLIGON 1 PMUt 011 DAMA	
SUPERFÍCIE TOTAL	**1.863,47 m²**	**100,0%**
SÒL PÚBLIC	596,31 m²	32,0%
VIARI	186,35 m²	10,0%
ESPAIS LLIURES	409,96 m²	22,0%
EQUIPAMENTS	0,00 m²	0,0%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	1.267,16 m²	68,0%
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	**3.037,46 m²**	**100,0%**
ÚS RESIDENCIAL	**1.751,66 m²**	**57,7%**
LLIURE	1.226,16	40,4%
HPO GENERAL	350,33	11,5%
HPO CONCERTAT	175,17	5,8%
ALTRES USOS	**1.285,79 m²**	**42,3%**
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	**19 habitatges**	

TAULA DE CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL PRIVAT

	superficie sòl privat	sostre	nombre màxim d'habitatges
POLÍGON 1	1.267,16 m²	3.037,46 m²	19
TOTAL	**1.267,16 m²**	**3.037,46 m²**	**19**

TAULA DE CARACTERÍSTIQUES ZONIFICACIÓ

	sistemes	superficie sòl ($m^{2)}$	percentatge (%)
	DE COMUNICACIÓ	**186,35**	10%
a2	itineraris de vianants		
	ESPAIS LLIURES	**409,96**	22%
D.3	places i jardins urbans		
	TOTAL SISTEMES	**596,31**	32%
	zones	**superficie sòl ($m^{2)}$**	**percentatge (%)**
		1267,16	68%
1.5/1.5d.pe	zona ordenació en volums especials		
	TOTAL ZONES	**1.267,16**	68%
TOTAL ÀMBIT DE PLANEJAMENT		**1.863,47**	**100%**

TAULA DE CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL PRIVAT SEGONS ZONIFICACIÓ

	superficie sòl privat	edificabilitat (m2)
ZONA RESIDENCIAL EN ORDENACIÓ DE VOLUMS 1.5/1.5d.pe	1.267,16 m²	3.037,46 m²
TOTAL	**1.267,16 m²**	**3.037,46 m²**

TAULA D'EDIFICABILITATS I NOMBRE D'HABITATGES PER UNITAT D'EDIFICACIÓ

unitat mínima d'edificació	clau	edif. Residencial màx. sobre rasant	edif. màx. total ($m^{2)}$
UE 1	1.5d.pe	391,10	
UE 2	1.5d.pe	525,76	**1.751,66**
UE 3	1.5	834,80	
TOTAL ÀMBIT DE PLANEJAMENT		1.751,66 0,94	**1.751,66** **0,94**

unitat mínima d'edificació	clau	sostre altres usos sobre rasant ($m^{2)}$	sostre altres usos sota rasant ($m^{2)}$	edif. Residencial màx. sobre rasant	sostre màxim ($m^{2)}$	règim habitatge	nombre màx. d'habitatges
UE 1	1.5d.pe	871,53		391,10		lliure	3,00
UE 2	1.5d.pe	128,66	0,00	525,76	**3.037,45**	hpo	6,00
UE 3	1.5	285,60		834,80		lliure	10,00
TOTAL ÀMBIT DE PLANEJAMENT		1.285,79 0,69	0,00 0,00	1.751,66 0,94	**3.037,45** **1,63**		**19**

TAULES DE DISTRIBUCIÓ SOSTRE SEGONS ÚS

	sostre m^2	residencial / terciari %	% sostre residencial	% habitatge protecció	% total	nombre d'habitatges
ÚS RESIDENCIAL	**1.751,66 m^2**	57,7%				
HABITATGE LLIURE	1.226,16 m^2		70,0%		40,4%	13
HABITATGE DE PROTECCIÓ	525,50 m^2		30,0%		17,3%	
RÈGIM GENERAL	350,33 m^2			66,7%		4
RÈGIM CONCERTAT	175,17 m^2			33,3%		2
COMERCIAL / SERVEIS	**1.285,79 m^2**	42,3%			42,3%	
TOTAL	**3.037,46 m^2**	**100,0%**	**100%**	**100%**	**100%**	**19**

TAULA PREVISIÓ MÍNIMA D'APARCAMENTS EN EDIFICACIÓ RESIDENCIAL

VEHICLES TIPUS TURISME I MOTOCICLETES

TAULA DE PREVISIÓ MÍNIMA DE VEHICLES TIPUS TURISME EN EDIFICACIÓ RESIDENCIAL POUM (ESTIMACIÓ)

	clau	sostre terciari (m2)	sostre residencial (m2)	nombre màxim d'habitatges				previsió mínima d'aparcament
UE	**1.5d**		1.751,66	13	superficie habitatges 90-120 m2	1,5	plaça per habitatge	**20**
				6	superficie habitatges < 90 m2	1	plaça per habitatge	**6**
	1.5	800,00				1	plaça per cada 50 m2	**16**
TOTAL								**42**

Nota: la previsió definitiva de places d'aparcament s'ajustarà a la normativa vigent aplicable segons les condicions reals de l'edificació.

TAULA DE PREVISIÓ MÍNIMA D'APARCAMENT DE VEHICLES EN EDIFICACIÓ RESIDENCIAL DECRET 344/2006

	sostre residencial (m2)	nombre màxim d'habitatges			previsió mínima d'aparcament
Turismes	1.751,66	19		1 plaça per cada 100 m2 o 1 plaça per habitatge	**18** **o** **19**
Motocicletes	1.751,66	19		1 plaça per cada 200 m2 o 0,5 plaça per habitatge	**9** **o** **10**

Nota: la previsió definitiva de places d'aparcament s'ajustarà a la normativa vigent aplicable segons les condicions reals de l'edificació.

BICICLETES

TAULA DE PREVISIÓ MÍNIMA D'APARCAMENT DE BICICLETES EN EDIFICACIÓ RESIDENCIAL DECRET 344/2006

	sostre residencial (m2)	sostre terciari (m2)	nombre màxim d'habitatges		previsió mínima d'aparcament
UE 1	391,10		3	2 plaça per cada 100 m2 o 2 plaça per habitatge	**8** **o** **6**
UE 2	525,76		6	2 plaça per cada 100 m2 o 2 plaça per habitatge	**11** **o** **12**
UE 3	834,80		10	2 plaça per cada 100 m2 o 2 plaça per habitatge	**17** **o** **20**
	1.751,66	0,00	19		**26**

TAULA DE PREVISIÓ MÍNIMA D'APARCAMENT DE BICICLETES EN SISTEMES DECRET 344/2006

	espais lliures	equipaments			previsió mínima d'aparcament
SISTEMES	409,96	0,00		1 plaça per cada 100 m2	**4**

Nota: la previsió definitiva de places d'aparcament s'ajustarà a la normativa vigent aplicable segons les condicions reals de l'edificació.

TAULA DE PREVISIÓ MÍNIMA D'APARCAMENTS EN SISTEMES

TAULA DE PREVISIÓ MÍNIMA D'APARCAMENT DE BICICLETES EN SISTEMES DECRET 344/2006

	espais lliures	equipaments			previsió mínima d'aparcament
SISTEMES	409,96	0,00		1 plaça per cada 100 m2	**4**

Manresa, Setembre de 2022

Per l'equip redactor

PRUNES FEIXAS MIQUEL ANGEL - 39307835F
Firmado digitalmente por PRUNES FEIXAS MIQUEL ANGEL - 39307835F
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-39307835F, givenName=MIQUEL ANGEL, sn=PRUNES FEIXAS, cn=PRUNES FEIXAS MIQUEL ANGEL - 39307835F
Fecha: 2022.10.05 11:04:10 +02'00'

Miquel Àngel Prunés i Feixas
PRUNÉS ARQUITECTES SLP

46060913 D DAN NUÑEZ (R: V65262677)
Firmado digitalmente por 46060913D DAN NUÑEZ (R: V65262677)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=RefAEAT/AEAT0438/ PUESTO 1/45718/22082022102435, serialNumber=IDCES-46060913D, givenName=DAN, sn=NUÑEZ BOTELLO, cn=46060913D DAN NUÑEZ (R: V65262677), 2.5.4.97=VATES-V65262677, ou=JUNTA COMPENSACION DEL PLA DE MILLORA URBANA - PLA ESPECIAL LA DAMA DEL FE17, c=ES
Fecha: 2022.10.05 11:04:48 +02'00'

Per la propietat

JUNTA DE COMPENSACIÓ LA DAMA.

3 NORMATIVA

3.1 Capítol primer. Disposicions generals

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

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

Article 2. Marc legal

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

Article 3. Interpretació de la normativa

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

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

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

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

Article 4. Contingut i caràcter

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

A. Memòria
B. Taules de dades
C. Normativa
D. Estudi econòmic i financer
E. Pla d'etapes
F. Informe de sostenibilitat econòmica
G. Documentació fotogràfica
H. Documentació Gràfica (plànols)

- 01. Situació i àmbit
- 02. Ortofotomapa
- 03. Planejament vigent
- 04. Estat actual. Aixecament topogràfic
- 05. Estat actual. Estructura de la propietat
- 06. Estat actual. Usos del sòl, del subsòl i de l'edificació
- 07. Estat actual. Alçades de l'edificació
- 08. Estat actual. Estat de l'edificació
- 09. Estat actual. Xarxes de servei. Hidrologia i clavegueram
- 10. Estat actual. Xarxes de servei. Electricitat
- 11. Estat actual. Xarxes de servei. Telecomunicacions
- 12. Estat actual. Xarxes de servei. Aigua
- 13. Estat actual. Xarxes de servei. Gas
- 14. Estat actual. Enllumenat públic i semàfors
- 15. Proposta d'ordenació. Esquema de solució
- 16. Proposta d'ordenació. Zonificació i divisió poligonal
- 17. Proposta d'ordenació. Nivells d'ordenació
- 18. Proposta d'ordenació. Definició espai públic
- 19. Proposta d'ordenació. Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals
- 20. Proposta d'urbanització. Esquema de les xarxes de servei i actuacions previstes dins i fora d'àmbit.
- 21. Proposta d'urbanització. Actuacions dins i fora d'àmbit
- 22. Annex 1. Assolellament
- 23. Annex 2. Imatge general de la proposta

I. Memòria Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
J. Plànols Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
K. Annexos

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

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

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

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

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

3.2 Capítol segon. Règim urbanístic del sòl

Article 6. Qualificació del sòl.

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

Article 7. Zones

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

Es defineix una subzona corresponent a la Zona d'ordenació de volums destinat en part a habitatge de protecció (subclau 1.5d).

Article 8. Sistemes

Es delimiten els sistemes següents:

- Sistema de comunicació

  Sistema viari (clau A.1)
  Recorreguts per a vianants (clau a.2)

- Sistema d'espais lliures

  Places i jardins urbans (clau D3a)

3.3 Capítol tercer. Regulació de les zones residencials

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

Article 9. Regulació general

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

Article 10. Regulació de l'habitatge protegit

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

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

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

Article 11. Edificabilitat

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

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

unitat mínima d'edificació	clau	sostre residencial	sostre residencial hpo mínim. (m^2)	altres usos sobre rasant	règim habitatge	nombre màx. d'habitatges
P1 UE1	1.5d.pe	118,45	-		lliure	1
P2 UE1	1.5dpe	118,45	-		lliure	1
P3 UE1	1.5d.pe	118,45	-		lliure	1
ÀTIC UE1	1.5d.pe	35,75	-			
		391,10				
P1 UE2	1.5d.pe	-	175,25		hpo	2
P2 UE2	1.5d.pe	-	175,25		hpo	2
P3 UE2	1.5d.pe	-	175,25		hpo	2
			525,76	**1017,36**		
P1 UE3	1.5	233,25	-		lliure	2
P2 UE3	1.5	233,25	-		lliure	2
P3 UE3	1.5	208,50	-		lliure	2
P4 UE3	1.5	127,00	-		lliure	2
ÀTIC UE3	1.5	32,80	-		lliure	2
		834,80		**268,43**		
TOTAL ÀMBIT DE PLANEJAMENT		**1.225,90**	**525,76**			**19**
			1.751,66	**1.285,79**	**total**	**3.037,45**

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

Article 12. Condicions de l'ordenació

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

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

Article 13. Condicions de la parcel.la

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

Article 14. Condicions de l'edificació

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

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

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

1. Al tractar-se d'una situació urbana consolidada, en el front del carrer del Carme i la plaça Infants (UE1), es mantindrà la regulació segons zona de casc antic. Tan sols es permeten els cossos sortints oberts amb vol no superior a quaranta centímetres (40 cm), que s'haurà de reduir a vint centímetres (20 cm) en els trams de carrer d'amplada inferior a 4 metres. La longitud dels cossos sortints no serà superior a un metre cinquanta centímetres (1,50 metres), excepte en aquells casos que s'indiquen en el Pla Especial de Protecció.

2. Al tractar-se d'una situació urbana singular, a les façanes del carrer de la Dama i de la plaça pública prevista (UE2 i UE 3) es mantindrà la regulació segons la zona de casc antic, però amb la opció d'adoptar una ordenació alternativa.

   En el front del carrer de la Dama i de la plaça pública prevista s'admetrà una regulació alternativa a la regulació de casc antic, on els cossos sortints oberts sempre estaran dins dels límits dels perímetres reguladors màxims que queden grafiats en els plànols núm. 17.1 a 17.7 (Proposta d'ordenació. Plantes nivells A a G).

   En aquesta regulació alternativa l'alçada mínima d'aquests cossos sortints respecte la rasant de l'espai públic i dels espais lliures privats serà de 3 metres i mig (3,5 m) en qualsevol punt. Dins d'aquest perímetre regulador màxim, en aquesta ordenació alternativa es permetrà una ocupació màxima de cossos sortints oberts del 50 % del total de la longitud de façana i un vol màxim d'aquests cossos oberts respecte el pla de façana resultant de les propostes edificatòries de un metre (1,0 m).

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

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

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

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

1. Aquests altells formaran part de la planta baixa i no disposaran d'accés independent des de l'exterior.

2. Es separaran un mínim de tres metres (3,00 m) de totes les façanes de l'edifici.

3. L'alçada lliure mínima per sota i per sobre de l'entresolat serà de tres metres (3,00 m) i dos metres cinquanta centímetres (2,5 m) respectivament. En relació a aquestes alçades lliures mínimes, es podran modificar excepcionalment en funció de l'ús que s'estableixi, sempre que es justifiqui degudament en el projecte tècnic corresponent.

4. El sostre dels altells computarà a tots els efectes com a sostre computable.

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

1. La planta baixa dels edificis previstos al PMU és la planta relacionada directament amb l'accés principal dels edificis, situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer, espai públic o amb les rasants del terreny de la parcel.la amb les condicions i marges altimètrics regulats en cada tipus d'edificació.

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

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

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

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

1. La coberta de l'edifici que, en qualsevol cas, no podrà sobrepassar el perfil regulador màxim establert.

2. Els elements de separació entre terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir de un metre i vuitanta centímetres (1,80 m), mesura presa des del paviment del terrat trepitjable.

3. En el cas de les baranes perimetrals dels terrats, es preveu una alçada mínima de un metre i deu centímetres (1,10 m), que en el present PMU ja ha estat considerada en la definició de les cotes de coronament màxim del perfil regulador.

4. Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com plaques solars, filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, claraboies, antenes, caixa d'escala i accés al terrat i cambra de màquines de l'ascensor. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir del pla límit virtual traçat a 45º, l'origen del qual serà una línia horitzontal situada al pla de façana anterior i posterior a l'alçària de l'edificació. El seu volum s'haurà de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la resta de l'edifici.

5. En el cas específic de les plaques solars, si aquestes es situen a sobre de les plantes àtic s'hauran de situar planes o dins dels tres metres i cinquanta centímetres (3,5 m) d'alçària màxima d'aquesta planta, per evitar volums addicionals.

6. Excepcionalment, les construccions i elements compositius de caràcter arquitectònic. En tot cas, aquests elements s'hauran de justificar en relació a la composició de la façana i la volumetria del propi edifici i del seu entorn més immediat. La coberta d'aquestes construccions de caràcter arquitectònic podrà excedir del perfil regulador.

Condicions planta àtic. En la subzona d'ordenació en volums (clau 1.5a) es podrà preveure també una planta àtic que es correspondrà a la definició geomètrica dels plànols d'ordenació i que computarà en el càlcul del sostre edificable, i que es desenvoluparà segons les condicions següents:

- El conjunt d'elements de la coberta de la planta àtic, que haurà de ser plana, se situaran com a màxim a tres metres i cinquanta centímetres (3,50 m) per sobre de la cara superior de l'últim forjat i tindrà una ocupació conjunta màxima del 35% en relació a la ocupació de les plantes inferiors del conjunt de unitats edificatòries previstes i una superfície útil mínima de 50 m2 quan formi habitatge independent.

- El volum d'aquestes plantes àtic haurà de respectar en tot el seu perímetre la distància de tres metres (3,00 m) respecte el pla de façana de les edificacions previstes, en funció del perímetre regulador màxim previst.

- El 60% de la part no ocupada de la coberta haurà de permetre una solució amb coberta plana transitable enjardinada. La resta de coberta haurà de ser plana transitable.

- La ocupació de les xemeneies i d'altres elements tècnics de les instal·lacions computarà en el percentatge màxim d'ocupació conjunta màxima del 35% en els casos que superin l'alçària de un metre i cinquanta centímetres (1,50 m) per damunt de l'alçària reguladora.

- Haurà de disposar d'accés amb ascensor, ja sigui per estar vinculat a la planta inferior o perquè disposi directament.

- La solució amb aquesta planta àtic serà única en la totalitat de l'edificació.

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

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

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

1. L'alçada de pas d'aquests espais previstos de pas públic queda grafiada com a Gàlib mínim (Gm) en els plànols núm. 17.2 *"Proposta d'ordenació. Nivell B (PB/SOT -1)"* i 17.3 *"Proposta d'ordenació. Nivell C (PB/P1)"*. En qualsevol cas es garantirà una alçada mínima de pas en aquests espais de tres metres i vint-i-cinc centímetres (3,25 m).

2. Les rasants d'aquests espais queden grafiades en els plànols de definició geomètrica núm. 17.1 a 17.5 (Proposta d'ordenació. Seccions). En qualsevol cas, aquests espais s'hauran d'urbanitzar donant continuïtat a l'espai públic que els envolta, tant a nivell de rasants com de materials d'acabat.

3. En aquests espais el projecte d'edificació haurà de justificar la capacitat portant i el dimensionat de l'estructura de la planta soterrani sota la plaça i la urbanització, per tal de garantir el pas de vehicles de manteniment i neteja de l'espai públic (sobrecàrrega d'ús a preveure 1.500 kg/m2).

4. En els àmbits assenyalats com a servituds de pas públic amb previsió d'accessibilitat de bombers i vehicles de transport de mercaderies en els plànols núm. 17.2 *"Proposta d'ordenació. Nivell B (PB/SOT -1)"* i 17.3 *"Proposta d'ordenació. Nivell C (PB/P1)"*. El projecte d'edificació haurà de justificar la capacitat portant i el dimensionat de l'estructura de la planta soterrani i la urbanització, per tal de garantir tant la càrrega i descàrrega de mercaderies com el compliment de la normativa vigent en relació a l'accessibilitat de vehicles de bombers.

5. L'estructura de l'edificació en aquests espais s'haurà de formalitzar mitjançant pilars reculats com a mínim trenta centímetres (0,30 m) del pla de façana. En el projecte d'edificació caldrà justificar la coherència de la solució adoptada amb la funcionalitat de la servitud de pas públic.

6. És permesa l'edificació en planta soterrani i en les plantes pis, però no és permesa l'edificació en planta baixa.

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

Article 15. Aparcament

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

Article 16. Condicions complementàries de caràcter estètic

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

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

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

Article 17. Condicions d'ús

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

- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
- Residencial especial
- Hoteler
- Apartament turístic
- Comercial petit (PEC)
- Comercial mitjà i gran (MEC i GEC)
- Oficines i serveis
- Restauració
- Recreatiu
- Estacions de servei

(En modalitat de càrrega elèctrica)

- Serveis funeraris

(Serveis funeraris sense incineració)

- Indústria artesanal
- Indústria urbana
- Tallers reparació vehicles

(Restringit a les branques no compreses en carrosseria i pintura)

- Gestió de residus

(Limitat al reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba, i altres similars que no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial)

- Aparcament
- Educatiu

- Esportiu
- Sanitari assistencial
- Cultural i associatiu
- Religiós
- Agrícola
- Serveis tècnics i mediambientals
- Serveis públics
- Instal·lacions radiocomunicacions
- Instal·lacions solars

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

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

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

L'ús sanitària-assistencial no comprèn els tanatoris.

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

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

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

3.4 Capítol quart. Regulació dels sistemes

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE CARACTER GENERAL DELS SISTEMES

Article 18. Regulació general

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

Article 19. Titularitat

Els sòls qualificats com a sistemes seran de titularitat pública.

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

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE CARACTER PARTICULAR DELS SISTEMES

Article 20. Alineacions i rasants

Al plànol de proposta núm. 16 "*"Proposta d'ordenació. Zonificació i divisió poligonal"* queden fixades les delimitacions dels diferents sistemes.
Al plànols de proposta núm. 19.1 a 19.5 (seccions) es determinen les rasants de l'espai públic (vials i zones verdes) del conjunt de l'àmbit del Pla de millora urbana.

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

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

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

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

Article 22. Xarxes de servei

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

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

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

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

Article 23. Polígon d'actuació

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

Article 24. Sistema d'actuació

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

Article 25. Cessions

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

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

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

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

SUPERFÍCIE TOTAL	**1.863,47 m²**		**100%**
SÒL PÚBLIC	**596,31 m²**		**32%**
VIARI	186,35 m²		10%
ESPAIS LLIURES	409,96 m²		22%
EQUIPAMENTS	0,00 m²		0%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	**1.267,16 m²**		**68%**
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	**3.037,46 m²**		**100%**
ÚS RESIDENCIAL	**1.751,66 m²**		57,7%
LLIURE	1.226,16 m²		40,4%
HPO GENERAL	350,33 m²		11,5%
HPO CONCERTAT	175,17 m²		5,8%
ALTRES USOS	**1.285,79 m²**		42,3%
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA			**1,63 m2st/m2s**
RESIDENCIAL			0,94 m2st/m2s
ALTRES USOS			0,69 m2st/m2s
DENSITAT MÀXIMA DE VIVENDES	**100 hab/ha**		**19 habitatges**

SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel.lació per compensació
OBJECTIUS	Crear una plaça pública al carrer de la Dama enfront de l'edifici del Segre Desenvolupar una ordenació de l'espai privat que resolgui l'entrega amb les edificacions
CÀRREGUES URBANÍSTIQUES	El desenvolupament del sector comportarà les següents càrregues d'urbanització: 1. Dels sistemes adscrits al sector 2. De la correcta connexió del sector amb els sistemes viaris externs 3. De la correcta connexió amb les companyies subm. que en garanteixin el servei de les diferents xarxes. 4. De la implantació del transport públic d'acord amb el decret 3/2012 del Text refós de la Llei d'Urbanisme D'acord amb l'article 16 de la Ley 8/2007 de Suelo i amb l'article 46 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, l'administració actuant no participa de les càrregues d'urbanització derivades de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

Article 27. Càrregues d'urbanització

El desenvolupament del polígon d'actuació comportarà les següents càrregues d'urbanització:

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

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

Article 28. Urbanització

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

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

Article 29. Execució de les obres d'edificació

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

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

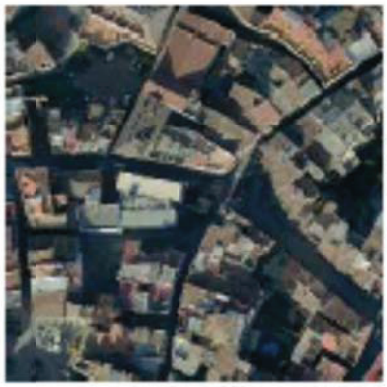
Segons estableix la Llei d'Urbanisme per la construcció per als habitatges en règim de protecció oficial, es fixa un termini de 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel.la tingui la condició de solar i de 3 anys per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament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

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

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

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





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

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

Manresa, Setembre 2022

Per l'equip redactor

PRUNES FEIXAS MIQUEL ANGEL - [redacted]

Firmado digitalmente por PRUNES FEIXAS MIQUEL ANGEL - [redacted] (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-39307835F, givenName=MIQUEL ANGEL, sn=PRUNES FEIXAS, cn=PRUNES FEIXAS MIQUEL ANGEL - [redacted] Fecha: 2022.10.05 11:05:50 +02'00'

Miquel Àngel Prunés i Feixas
PRUNÉS ARQUITECTES SLP

Per la propietat

[redacted] DAN NUÑEZ (R: V65262677)

Firmado digitalmente por [redacted] DAN NUÑEZ (R: V65262677) Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0438/PUESTO 1/40718/22082022102435, serialNumber=IDCES-[redacted], givenName=DAN, sn=NUÑEZ ROTELLO, cn=[redacted] DAN NUÑEZ (R: V65262677), 2.5.4.97=VATES-V65262677, o=JUNTA COMPENSACION DEL PLA DE MILLORA URBANA - PLA ESPECIAL LA DAMA DEL PE17, c=ES Fecha: 2022.10.05 11:06:37 +02'00'

JUNTA DE COMPENSACIÓ LA DAMA.

4 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

L'avaluació econòmica del desplegament de les determinacions del present PMU haurà de valorar les repercussions de les càrregues urbanístiques (urbanització, despeses de gestió i indemnitzacions) respecte el sostre susceptible d'edificar-se dins del sector del Pla de millora Urbana PMUt 010. Les despeses d'urbanització inclouen les despeses d'urbanització necessàries dins del seu àmbit, les despeses d'enderroc i de consolidació de part de les edificacions existents, les despeses d'enllaç de les diferents xarxes de servei fins a les existents, la urbanització fora d'àmbit que sigui necessària per enllaçar amb els carrer existents i finalment la re-urbanització d'aquelles parts d'urbanització externa al sector que sigui necessari per ubicar-hi les xarxes de serveis.

En el present estudi s'incorporen les dades incloses a l'informe de sostenibilitat econòmica corresponent al PMU010t "Dama", inclòs a l'agenda i avaluació econòmica i financera del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) aprovat inicialment en data 19 de març del 2015, provisionalment en data 30 de març del 2017 i definitivament en data 20 de Juliol del 2017. Respecte alguns dels paràmetres urbanístics considerats a l'agenda i avaluació econòmica del Pla, algunes de les dades han estat actualitzats entre l'aprovació inicial i la provisional.

4.1 Avaluació econòmica del desenvolupament de l'àmbit (TR 2017)

4.1.1 Obres d'urbanització bàsiques i complementàries

Les despeses de les obres incloses dins de l'àmbit d'urbanització que quedaran definides en el corresponent projecte d'urbanització es desglossen, segons els costos definits a l'Agenda i Avaluació econòmica i financera del POUM aprovat definitivament en data 20 de Juliol del 2017, amb els següents imports:

Cost ordinari d'urbanització.....92.918,50 €
Enderrocs.....0,00 €

4.1.2 Altres càrregues urbanístiques. Despeses de gestió i indemnitzacions

En el mateix document, es defineix que el desenvolupament del sector i l'execució de la urbanització comporten altres despeses que s'estimen amb els imports següents:

Indemnitzacions.....0,00 €
Despeses de gestió.....9.291,85 €

4.1.3 Cost global

Del valors definits a l'Agenda i Avaluació econòmica i financera s'obté el total de despeses corresponents a les càrregues urbanístiques del sector, segons definició del POUM:

Cost total fitxa POUM.....102.210,35 €

4.1.4 Anàlisi de les dades

Aquests valors han estat actualitzats respecte la previsió que es va fer a l'aprovació inicial del POUM de l'any 2015, on es preveia un cost global de 469.434,66 €, el que suposa una rebaixa aproximada del 78% en el document de l'aprovació provisional respecte el document

de l'aprovació inicial. Aquesta variació significativa en el cost global de les despeses urbanístiques es deu fonamentalment a que en la fitxa del text refós de 2017 s'han eliminat els costos de 172.960,00 € i de 178.838,24 € corresponents a enderrocs i indemnitzacions respectivament.

L'anàlisi d'aquestes dades en relació a la proposta presentada dóna els següents valors:

Superfície PMU Dama.....1.863,47 m2
Superfície dins de l'àmbit on no s'actua.....0,00 m2
Superfície fora d'àmbit on s'actua (a concretar).....190,00 m2
Ocupació dels edificis en planta baixa.....1.266,64 m2
Superfície edificis a enderrocar.....75,00 m2
Superfície murs a enderrocar.....50,00 m2

Total superfície a urbanitzar (segons proposta PMU).....596,54 m2
Cost ordinari d'urbanització.....102.210,35 €

Si es calcula la repercussió per m2 a urbanitzar del cost total (102.210,35 € / 596,54 m2) en resulta un valor de **171,34 €/m2 d'urbanització**.

Agafant com a referència les dades subministrades per l'Ajuntament de Manresa que estan incloses a l'escandall de costos de l'annex d'estudi de mercat elaborat pels seus serveis tècnics, els costos de transformació urbanística (PEC en € / m2) que ens poden afectar al present PMU son les següents:

Zona verda.....144,00 €
Zona verda tova.....88,00 €
Gran parc.....24,00 €
Viari rodat de serveis.....180,00 €
Viari rodat sense serveis.....144,00 €
Enderroc En illa tancada.....80,00 €
Cost línies elèctriques.....segons afectacions
Cost sanejament.....segons afectacions
Despeses de gestió .....10% pressupost urbanització

A partir d'aquestes dades i en funció de les superfícies resultants de la proposta del present PMU, s'obtindrien els següents resultats estimats:

Espais lliures (zona verda tova).....88,00 € x 40,00 m2 = 3.520,00 €
Espais lliures (espai públic).....144,00 € x 382,26 m2 = 55.045,44 €
Viari rodat sense serveis.....144,00 € x 174,98 m2 = 25.197,12 €
Enderrocs illa tancada.....80,00 € x 125 m2 = 10.000,00 €
Cost línies elèctriques.....segons afectacions
Cost sanejament.....segons afectacions

Si es fa la suma de tots aquests import dóna com a resultat un cost total, a falta d'incloure les despeses de gestió i altres conceptes, de 93.762,56 €.

En relació a aquestes dades, s'ha demanat pressupost per l'enderroc de les edificacions i tanques existents a l'àmbit a l'empresa local especialitzada Enderrocs Vilà Vila. En data 26 de juny de 2.018 va fer arribar la oferta nº 8.159 per un import total (iva no inclòs) de 31.800,80 €. En relació a l'enderroc ja executat del l'antic cinema Goya i segons consta a les

actes de la Junta de Compensació, es va encarregar a l'empresa Seubas Seubans per un import (iva no inclòs) de 126.549,00 €, incloent la direcció de la seva execució per un import (iva no inclòs) de 13.257,41 €.

En relació a les indemnitzacions, segons consta a les actes de la Junta de Compensació, es va indemnitzar als propietaris minoritaris per un import (iva no inclòs) de 297.328,34 €.

En relació al cost de les línies elèctriques, es va sol·licitar nou subministre (ref. AMAN001 00000373212-5a) a Endesa. En data 10 de juliol de 2019 es va rebre resposta a la petició amb un projecte d'enllaç amb un import de les obres a executar de 11.119,40 €+iva (no inclou el cost de la C.T. a preveure en les noves edificacions). En relació al cost del sanejament, es va sol·licitar connexió a la xarxa de sanejament. La companyia Aigües de Manresa va enviar en data 17/12/2018 l'estudi tècnic núm. 00008294 de reposició de la xarxa afectada pel Projecte d'Urbanització del PMU Dama, per un import de 22.989,00 €+iva.

Finalment i en relació a l'activitat actual de l'aparcament públic de rotació, el contracte de cessió d'ús a l'Ajuntament especifica a la seva estipulació tercera que la seva duració serà d'un any prorrogable, però que les parts podran resoldre de mutu acord renunciant a qualsevol tipus de reclamació, és a dir, que no serà necessari indemnització.

Per tant, les dades actualitzades quedarien de la següent manera:

Espais lliures (zona verda tova).....88,00 € x 40,00 m2 = 3.520,00 €
Espais lliures (espai públic).....144,00 € x 382,26 m2 = 55.045,44 €
Viari rodat sense serveis.....144,00 € x 174,98 m2 = 25.197,12 €
Enderrocs illa tancada.....171.607,21 €
Cost línies elèctriques (sense incloure CT).....11.119,40 €
Cost sanejament.....22.989,00 €
Indemnitzacions .....297.328,34 €

El que ens donaria com a resultat un cost total actualitzat, a falta d'incloure també les despeses de gestió, de **586.806,51** €.

Segons estimacions del present PMU, aquestes despeses de gestió serien les següents, agrupades en dos nivells:

A. Gestions diverses PMU, Reparcel.lació i Junta de Compensació.

Estudi topogràfic interior solar.....3.000,00 €
Estudi geotècnic urbanització prevista.....1.200,00 €
Redacció Pla de millora urbana.....14.400,00 €
Redacció Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.....1.200,00 €
Assegurança responsabilitat civil J. Compensació (anual).....1.178,22 €
Auditoria comptable (exercicis anteriors).....600,00 €
Gestió anual secretaria Junta de compensació (2 anys).....8.000,00 €
Gestió anual comptable i fiscal Junta de compensació (2 anys).....2.400,00 €
Redacció i tramitació Projecte de reparcelació.....3.162,00 €
Intervenció jurídica en Projecte de reparcelació.....6.000,00 €

Total.....41.140,22 € (+ iva)

B. Projecte i direccions d'obra projecte d'urbanització, enderrocs i consolidació naus.

Redacció i tramitació Projecte d'urbanització.....8.285,00 €
Direcció d'obres i altres tècnics Projecte d'urbanització.....13.400,00 €
Redacció i tramitació projecte i direcció d'obres enderroc.....2.180,00 €

Total.....23.865,00 € (+ iva)

Si es fa el sumatori de A+B dóna un valor total de 65.005,22 € (+ iva). Per tant, el cost total actualitzat seria el següent:

Cost total actualitzat segons proposta PMU.....651.811,73 €

Aquest valor suposa aproximadament un increment del 635% respecte els costos estimats per la fitxa inclosa al Text Refós del POUM, de 102.210,35 €. Aquest increment tant important es deu bàsicament a tres motius:

- A la fitxa de l'aprovació inicial estava inclòs l'enderroc de les edificacions existents per un import de 172.960,00 € com a costos de transformació urbanística, en canvi a la fitxa del Text Refós que s'adjunta aquest valor es zero. La edificació principal, corresponent a l'antic cinema Goya es va enderrocar a càrrec de la Junta de Compensació i encara resten al sector dues edificacions residencials i murs i tanques per enderrocar prèviament al desenvolupament del sector. Les despeses associades a aquests enderrocs son de 171.607,21 €.

- Les despeses de gestió previstes per al PMU a la fitxa del Text Refós del POUM son de 9.291,85 €. Només les despeses de gestió comptable i fiscal i de secretaria de la Junta de Compensació per un període mínim de dos anys suposen 10.400 € i ja superen aquesta xifra. El total previst de despeses de gestió i altres actuacions associades suposen un total de 31.024,42 € (un cop descomptades del sumatori A+B les despeses associades a l'enderroc).

- A la fitxa de l'aprovació inicial estaven previstes unes despeses d'indemnitzacions per un import de 178.838,24 €, en canvi a la fitxa del Text Refós que s'adjunta aquest valor es zero. El valor final de les indemnitzacions, segons consta a les actes de la Junta de Compensació, ha estat de 297.328,34 €.

Per tant, si s'actualitza la repercussió per m2 a urbanitzar del cost ordinari (651.811,73 € / 596,54 m2) en resulta un valor de **1.092,65 €/m2 d'urbanització**.

Respecte aquest cost d'urbanització previst, la Junta de Compensació o propietat de l'àmbit dipositarà la garantia del 12% del valor de les obres d'urbanització a l'efecte de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del PMU la Dama, en compliment del que disposa l'article 107.3 del Decret Legislatiu 1/2010, que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

4.2 Repercussió de les càrregues urbanístiques

L'administració actuant no haurà de participar de les càrregues d'urbanització derivades de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb l'article 46 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, i amb l'article 16 de la Ley 8/2007 de Suelo i d'acord amb l'article 46 del Text Refós de la Llei

d'Urbanisme (text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012). Així dons i un cop descomptat aquest 10% d'aprofitament corresponent a l'administració, la repercussió de les càrregues urbanístiques sobre el 90% del sostre d'aprofitament privat edificable al sector és la següent:

Repercussió *651.811,73 euros / 2.734,31 m2st =* ***238,38 euros/m2st***

4.3 Justificació de la viabilitat econòmica de la promoció

La repercussió de les càrregues urbanístiques obtinguda en el punt anterior respecte el sostre edificable màxim justifica la viabilitat econòmica de la promoció. En qualsevol cas, també s'ha de considerar que el present estudi de viabilitat econòmica desenvolupa la fitxa del POUM del PMU Alcoholera, on queda justificada la seva viabilitat econòmica i que s'adjunta a continuació:

Fitxa del PMU Alcoholera inclosa a l'Agenda i Avaluació econòmica i financera del Pla del document del Text Refós del POUM aprovat definitivament al juliol de 2017

Ajuntament de Manresa
POUM Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

PMU DAMA

Codi àmbit: 4 / Nom abreviat: DAM

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m^2)	1.862,09
Sistemes (m^2)	595,87
Vials	186,21
Espais lliures	409,66
Equipaments	0,00
Sòl privat (m^2)	1.266,22
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	10,00%
Ús predominant	Residencial plurifamiliar
Sostre màxim (m^2)	3.035,19
Sostre habitatge renda lliure	1.227,05
Sostre habitatge protecció oficial règim general	350,58
Sostre habitatge preu concertat	175,29
Sostre activitat econòmica	1.282,27
Sostre màxim privatiu (m^2)	2.731,67
Sostre habitatge renda lliure privatiu	1.104,35
Sostre habitatge protecció oficial règim general privatiu	315,52
Sostre habitatge preu concertat privatiu	157,76
Sostre activitat econòmica privatiu	1.154,04

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€ / m^2)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística (€ totals)			
Cost ordinari urbanització		92.918,50	
Enderrocs		0,00	2
Indemnitzacions		0,00	
Despeses de gestió		9.291,85	
		102.210,35	
Costos d'edificació (Preu x m^2 sostre màxim privatiu)			
Cost habitatge renda lliure unifamiliar	1.358,64		
Cost habitatge renda lliure plurifamiliar	1.128,38		
Cost HPORG[1] Zona B	867,31	2.844.585,19	2
Cost HPC[2] Zona B	867,31		
Cost local comercial PB	564,19		
Cost nau industrial	423,01		
Cost terciari / serveis / dotacions privades	1.029,41		
Ingrés edificació (Preu x m^2 sup. Construïda privativa)			
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar	2.000,00		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar	1.568,92		
Ingrés HPORG Zona B	1.182,48	3.862.833,38	3
Ingrés HPC Zona B	1.182,48		
Ingrés local comercial PB	847,06		
Ingrés nau industrial	780,22		
Ingrés terciari / serveis / dotacions privades	1.360,92		

[1] Habitatge Protecció Oficial Règim General / [2] Habitatge Preu Concertat

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	VALOR RESIDUAL SÒL BRUT	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
(%)	€/m^2 sòl brut	(Anualitats)	(Anualitats)
11%	171	5	6

4.3 Justificació de la viabilitat econòmica de la promoció per valor residual

Fitxa càlcul valor residual:

ESTUDI ECONÒMIC PMU ALCOHOLERA	ESTIMACIÓ BENEFICIS 2%

INGRESSOS	**5.449.452,70 €**
DESPESES	**5.294.688,00 €**

RESULTAT	**154.764,70 €**
BENEFICI 2 %	105.893,76 €
RESULTAT RESIDUAL	48.870,94 €
SUPERFICIE SÒL PMU	1863,47 m2
SUPERFICIE SÒL PMU APROF. PRIVAT	1267,16 m2
RESIDUAL BRUT SÒL PRIVAT (€ / m2 sòl)	38,57 €
10 % APROFITAMENT URB.	126,72 m2
RESIDUAL NET SÒL (€ / m2 SÒL PRIVAT)	**34,71 €**

DESPESES PREVISTES

PMU	NOTA: INCLOU ENDERROCS I INDEMNITZACIONS JA EXECUTADES	477.075,00 €	**477.075 €**
ENDERROCS	OBRA	27.500,00 €	**30.569 €**
	HONORARIS TÈCNICS	1.835,00 €	
	TRÀMITS I ADMINISTRACIÓ	1.234,00 €	
PROJECTE URBANITZACIÓ	OBRA	107.578,00 €	**140.353 €**
	HONORARIS TÈCNICS	23.275,00 €	
	TRÀMITS I ADMINISTRACIÓ	9.500,00 €	
PROJECTE EDIFICIS	OBRA	3.778.691,00 €	**4.646.691 €**
	HONORARIS TÈCNICS	229.000,00 €	
	TRÀMITS I ADMINISTRACIÓ	134.000,00 €	
	NOTARIA I REGISTRES	55.000,00 €	
	SUBMINISTRAMENTS	60.000,00 €	
	DESPESES FINANCERES	295.000,00 €	
	COMERCIALITZACIÓ	95.000,00 €	

INGRESSOS PREVISTOS

VENDA PROMOCIÓ	APARCAMENTS	36		P	x	18.000,00	€	**648.000,00**	€	5.449.453 €
	LOCAL P.SOT/PB (LOCALS PETITS)	200,00		m2	x	1.500,00	€	**300.000,00**	€	
	LOCAL P.B (LOCAL MITJÀ)	790,71		m2	x	1.250,00	€	**988.387,50**	€	
	HABITATGE HPO	312,90		m2	x	1.182,00	€	**369.847,80**	€	
	50 % S.C. TERRASSES HPO		60,00	m2	x	1.182,00	€	**70.920,00**	€	
	HABITATGE CONCERTAT	137,70		m2	x	1.637,00	€	**225.414,90**	€	
	50 % S.C. TERRASSES CONCERTAT		10,00	m2	x	1.637,00	€	**16.370,00**	€	
	HABITATGE LLIURE 1	316,45		m2	x	2.100,00	€	**664.545,00**	€	
	50 % S.C. TERRASSES LLIURE		50,00	m2	x	2.100,00	€	**105.000,00**	€	
	HABITATGE LLIURE 2	316,45		m2	x	2.150,00	€	**680.367,50**	€	
	50 % S.C. TERRASSES LLIURE		25,00	m2	x	2.150,00	€	**53.750,00**	€	
	HABITATGE LLIURE 3	276,45		m2	x	2.200,00	€	**608.190,00**	€	
	50 % S.C. TERRASSES LLIURE		25,00	m2	x	2.200,00	€	**55.000,00**	€	
	HABITATGE LLIURE 4	95,00		m2	x	2.250,00	€	**213.750,00**	€	
	50 % S.C. TERRASSES LLIURE		50,00	m2	x	2.250,00	€	**112.500,00**	€	
	HABITATGE LLIURE 5	46,70		m2	x	2.300,00	€	**107.410,00**	€	
	50 % S.C. TERRASSES LLIURE		100,00	m2	x	2.300,00	€	**230.000,00**	€	
	ESPAIS COMUNS	520,00		m2	x	0,00	€	**0,00**	€	
		##########	**320,00**							

QUADRE JUSTIFICATIU DE DESPESES PREVISTES

PMU / J.C.		Estudi topogràfic interior solar	100%				3.000 €		477.075 €
		Redacció i tramitació Pla de Millora Urbana	100%				14.400 €		
		Redacció i tramitació Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada	100%				1.200 €		
		Assegurança resposabilitat civil J.Compensació	100%				1.178 €		
		Auditoria Comptable J.Compensació	100%				600 €		
		Gestió anual secretaria Junta de Compensació (2 anys)	100%	2	4.000		8.000 €		
		Gestió anual contable i fiscal Junta de Compensació (2 anys)	100%	2	1.200		2.400 €		
		Redacció i tramitació Projecte de Reparcel.lació	100%				3.162 €		
		Intervenció jurídica en Projecte de Reparcel.lació	100%				6.000 €		
		Indemnitzacions (ja pagades)	100%				297.328 €		
		Enderroc Cinema Goya (ja executat)	100%				139.806 €		
ENDERROC	OBRA	ENDERROC EDIFICACIONS					27.500 €	27.500 €	30.402 €
	HONORARIS TÈCNICS	Honoraris arquitecte (projecte + direcció d'obres)					1.835 €	1.835 €	
	INDEMNITZACIONS						- €	- €	
	ADMINISTRACIONS	OF 03. Impost sobre construccions, instal·lacions i obres		27.500		3,88%	1.067 €	1.067 €	
		OF 00. Impost OMA		27.500		0,00%	- €		
PROJECTE URBANITZACIÓ	OBRA	PEC	596,54 m2 sup. urbanització (359,87 €/m2)				102.455 €	107.578 €	140.284 €
		imprevistos a justificar		102.454,85 €		5,00%	5.123 €		
	HONORARIS TÈCNICS	Estudi geotècnic urbanització					1.200 €	23.275 €	
		Honoraris Arquitecte - Redacció i tramitació Projecte d'Urbanització					7.500 €		
		Honoraris Arquitecte - Direcció d'obres projecte d'Urbanització					4.850 €		
		Honoraris Arquitecte Tècnic - Direcció d'obres i control de qualitat					4.850 €		
		Honoraris Coordinador de seguretat					1.675 €		
		Honoraris Enginyer - Projecte Telecomunicacions					1.325 €		
		Honoraris Enginyer - Projecte elèctric i lumínic d'Enllumenat					1.875 €		
	CONTROL DE QUALITAT	Laboratori de control de qualitat		102.455 €		0,20%	205 €	717 €	
		OCT*		102.455 €		0,50%	512 €		
	ADMINISTRACIONS	OF 03. Impost sobre construccions, instal·lacions i obres		102.455 €		3,88%	3.975 €	3.975 €	
		OF 00. Impost OMA		102.455 €		0,00%	- €		
	ASSEGURANCES	Assegurança DECENAL		102.455 €		0,25%	256 €	4.739 €	
		Prima Assegurança RC (1,5 M€ x sinistre / 2 anys)		2.132,00 €		2,00	4.264 €		
		Assegurança TOT RISC CONSTRUCCIÓ (2 any)		102.455 €		0,11%	219 €		
PROJECTE EDIFICI	OBRA	PEC					3.743.614 €	3.781.050 €	4.646.820 €
		imprevistos a justificar		3.743.613,50 €		1,00%	37.436 €		
	HONORARIS TÈCNICS	Estudi geotècnic					4.000 €	228.728 €	
		Honoraris enginyer - Projecte de legalització aparcament		2.701.678,84 €			4.450 €		
		Honoraris enginyer - Projecte baixa tensió aparcament		2.701.678,84 €			4.200 €		
		Honoraris enginyer - Projecte baixa tensió edificis		2.701.678,84 €			4.580 €		
		Honoraris enginyer - Projecte de telecomunicacions		15/18 habitatges			4.140 €		
		Honoraris enginyer - Projecte plaques solars		15/18 habitatges			4.162 €		
		Honoraris arquitecte		2.701.678,84 €			147.779 €		
		Honoraris arquitecte tècnic		2.701.678,84 €			44.334 €		
		Honoraris coordinador de seguretat		2.701.678,84 €			11.083 €		
	CONTROL DE QUALITAT	Laboratori de control de qualitat		2.701.678,84 €		0,20%	5.403 €	11.903 €	
		OCT*		2.701.678,84 €			6.500 €		
	ADMINISTRACIONS	OF 03. Impost sobre construccions, instal·lacions i obres		2.701.678,84 €		3,88%	104.825 €	115.695 €	
		OF 00. Impost OMA		2.701.678,84 €		2,22 €/m2	9.990 €		
		OF 12. Taxa per expedició de llicència de 1a ocupació		15/18 habitatges		48,90 €	880 €		
	ASSEGURANCES	Assegurança DECENAL (SDD)		3.743.613,50 €			2.594 €	6.296 €	
		Prima Assegurança RC (3 M€ x sinistre / 2 anys)		1.568,63 €			3.137 €		
		Assegurança TOT RISC CONSTRUCCIÓ (2 anys)		3.743.613,50 €			565 €		
	NOTARIA I REGISTRE	Notaria. Escriptura obra nova (% rel. sobre P)	5%	5.449.452,70 €			50.736 €	50.736 €	
	SUBMINISTRAMENTS	Escomesa d'aigua+sanejament		3.743.613,50 €		0,70%	26.205 €	59.898 €	
		Escomera electricitat + Projecte		3.743.613,50 €		0,70%	26.205 €		
		Escomesa gas		3.743.613,50 €		0,10%	3.744 €		
		Escomesa telefonia i telecomunicacions		3.743.613,50 €		0,10%	3.744 €		
	DESPESES FINANCERES	Constitució hipoteca		3.743.613,50 €			6.500 €	297.148 €	
		Despeses financeres		5.449.452,70 €		4,00%	217.978 €		
		Despeses estructurals promotora	70%	5.190.674,70 €	3.633.472	2,00%	72.669 €		
	VENDA	Vendes		5.449.452,70 €		1,50%	81.742 €	95.365 €	
		Post-venda		5.449.452,70 €		0,25%	13.624 €		

4.4 Informe de sostenibilitat econòmica

L'article 22 del Reial Decret Legislatiu 7/2015 (Text Refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana) i l'article 66 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, estableixen la obligació d'incloure en els documents urbanístics 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, així com de la implantació dels serveis necessaris o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants.

Per tal d'avaluar l'impacte de l'actuació sobre el pressupost de l'administració pública cal establir quina ha de ser la valoració de les despeses de manteniment que generaran anualment els nous espais públics que defineix l'ordenació.

El PMUt 010 Dama transformarà un sector de sòl urbà actualment no consolidat i permetrà obtenir nou sòl de titularitat pública per a Viari i Espais Lliures, amb la creació d'un gran espai públic davant de la fàbrica de l'Anònima. L'àmbit del PMU compren una superfície, segons la documentació gràfica del PMU, de 1.863,47 m2 (ajust del 0,074 % respecte la superfície indicada a la fitxa del POUM de 1.862,09 m2), amb el següent repartiment:

SÒL PÚBLIC I SÒL PRIVAT ÀMBIT PMU

	sistemes	superficie sòl ($m^{2)}$	percentatge (%)
	VIARI DE COMUNICACIÓ		
a2	viari recorregut per a vianants	186,35	10,00%
	ESPAIS LLIURES		
D.3a	places i jardins urbans	409,96	22,00%
	TOTAL SISTEMES	**596,31**	32,00%
	zones	**superficie sòl ($m^{2)}$**	**percentatge (%)**
1.5/1.5d.pe	**ORD. VOLUMS ESPECIALS** ocupació residencial i comercial	1.267,16	68,00%
	TOTAL ZONES	**1.267,16**	68,00%
		1.863,47	100%

Segons dades extretes de les taules del POUM, dins del sòl urbà de Manresa, la superfície total de sistema viari és de 1.884.136 m2 i la superfície d'espais lliures és de 659.876 m2. Per tant, es pot concloure que el desenvolupament del sector preveu un increment de la superfície de sistemes viaris del conjunt de la ciutat del 0,0000924 % i del conjunt d'espais lliures del 0,0006399 %.

Els percentatges anteriors deixen veure que l'impacte global de l'actuació respecte el pressupost municipal és considerablement inferior al 1%.

Tenint en consideració que, segons les dades del POUM, la superfície de sòl urbà consolidat del municipi és de 6.640.487 m2 i el nombre d'habitatges del sòl urbà consolidat actual és de 38.718, l'ordenació proposada de 1.752 m2 amb 19 nous habitatges suposarà un augment del 0,0004907 % en el nombre d'habitatges, també considerablement inferior al 1%.

Cal tenir present que el present pla de millora té com a objectiu la reordenació d'una illa de sòl urbà que permetrà transformar uns terrenys privats, majoritàriament sense ús actualment

i dedicats provisionalment a ús d'aparcament públic de rotació. Un cop portada a terme aquesta transformació, s'obtindrà una illa amb activitat terciària i residencial complementada amb un espai lliure que permetrà relacionar la trama urbana actual amb el futur espai públic a desenvolupar als terrenys on es situa actualment la fàbrica de l'Anònima..

Tot i que la relació d'espai públic i espai privat s'estableix al 32/68%, cal tenir en compte la densitat màxima fixada pel POUM, que la proposta del PMU manté en els 19 habitatges, així com l'edificabilitat bruta màxima que es fixa al sector en 1,63.

Així dons, tot i que el present Pla de millora suposa un augment de pressupost per a l'administració pública, cal considerar que la reordenació estableix una densitat i edificabilitats que permetran obtenir una important dotació d'espai públic per millorar considerablement la qualitat del teixit urbà existent, així com permetre la seva relació amb els futurs desenvolupaments previstos. També s'ha de tenir en consideració que l'obtenció d'aquest espai públic i el 10% d'aprofitament urbanístic de l'administració no tindran cap cost al tractar-se d'una cessió i que el PMU desenvolupa una proposta que generarà nous creixements terciaris i residencials, que també suposaran una font d'ingressos municipals.

Per tant, es pot considerar que l'ordenació prevista en el present Pla de millora urbana suposa un creixement equilibrat, amb unes despeses públiques associades a l'actuació que es troben dins dels estàndards del municipi, ja que aquest creixement es correspon al que preveu el POUM a la seva Avaluació econòmica i Informe de sostenibilitat econòmica.

D'aquesta manera, es pot considerar que l'ajuntament podrà assumir els petits increments de despesa que generà el seu desenvolupament.

Manresa, Setembre de 2022

Per l'equip redactor

PRUNES FEIXAS MIQUEL ANGEL - [redacted]

Firmado digitalmente por PRUNES FEIXAS MIQUEL ANGEL [redacted] Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-39307835F, givenName=MIQUEL ANGEL, sn=PRUNES FEIXAS, cn=PRUNES FEIXAS MIQUEL ANGEL [redacted] 07:33 +02'00'

Miquel Àngel Prunés i Feixas
PRUNÉS ARQUITECTES SLP

Per la propietat

[redacted] D DAN NUÑEZ (R: V65262677)

Firmado digitalmente por [redacted] DAN NUÑEZ (R: V65262677) Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0438/PUESTO 1/40718/22082022102435, serialNumber=IDCES-[redacted], givenName=DAN, sn=NUÑEZ BOTELLO, cn=[redacted] DAN NUÑEZ (R: V65262677), 2.5.4.97=VATES-V65262677, o=JUNTA COMPENSACION DEL PLA DE MILLORA URBANA - PLA ESPECIAL LA DAMA DEL PE17, c=ES Fecha: 2022.10.05 11:08:26 +02'00'

JUNTA DE COMPENSACIÓ LA DAMA

5 PLA D'ETAPES

Tenint en consideració les característiques i objectius del polígon d'actuació delimitat, és necessari fixar un pla d'etapes per al desenvolupament del sector de planejament:

- Es fixa una etapa de dos anys (2) per iniciar i finalitzar les obres d'urbanització des de la notificació de l'acord municipal de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació o de l'escriptura de reparcel·lació voluntària.

- Es fixa una etapa de dos anys (2) per la sol·licitud de la llicència d'obres majors per la construcció de l'edifici volumètric 1 (UE1+UE2), o bé, de l'edifici volumètric 2 (UE3) definits al PMU, a comptar a partir de la data de notificació de l'acord municipal d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació o de l'escriptura de reparcel·lació voluntària.

- Els terminis legalment establerts en la llicència d'obres majors o qualsevol de les seves possibles pròrrogues per portar a terme la construcció dels edificis volumètrics 1, 2 o 3.

- Pel que fa a l'habitatge protegit es fixa una etapa de dos anys (2) per a l'inici de les obres a comptar des de que la parcel.la tingui condicions de solar, i de 3 anys (3) per la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Manresa, Setembre de 2022

Per l'equip redactor

PRUNES FEIXAS MIQUEL ANGEL - [redacted]

Firmado digitalmente por PRUNES FEIXAS MIQUEL ANGEL - [redacted]
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-39307835F, givenName=MIQUEL ANGEL, sn=PRUNES FEIXAS, cn=PRUNES FEIXAS M[redacted]
Fecha: 2022.10.05 11:09:25 +02'00'

Miquel Àngel Prunés i Feixas
PRUNÉS ARQUITECTES SLP

Per la propietat

[redacted] D DAN NUÑEZ (R: V65262677)

Firmado digitalmente por [redacted] DAN NUÑEZ (R: V65262677)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0438/PUESTO 1/40718/22082022102435, serialNumber=IDCES-[redacted], givenName=DAN, sn=NUÑEZ BOTELLO, cn=[redacted] NUÑEZ (R: V65262677), 2.5.4.97=VATES-V65262677, o=JUNTA COMPENSACION DEL PLA DE MILLORA URBANA - PLA ESPECIAL LA DAMA DEL PE17, c=ES
Fecha: 2022.10.05 11:10:29 +02'00'

JUNTA DE COMPENSACIÓ LA DAMA

6 INFORME SOSTENIBILITAT AMBIENTAL (o informe d'innecessarietat de sotmetre el Pla a avaluació ambiental)

Els sòls inclosos dins del sector que està previst ordenar mitjançant un Pla de millora es troben totalment integrats dins de la trama urbana de Manresa, situats en una ubicació de centralitat dins del nucli antic de Manresa, envoltats per una retícula de carrers totalment consolidats i estructurats amb edificacions entre mitgeres conformant illes tancades, així com per la plaça Infants a l'oest i l'antiga fàbrica de l'Anònima i el seu àmbit de desenvolupament al nord. Per tant es tracta d'un entorn fortament consolidat i urbanitzat, sense cap valor a protegir des del punt de vista mediambiental. Per tant, la modificació puntual no actua sobre cap terreny ambientalment sensible, sinó tot el contrari, millora les condicions d'un àrea actualment degradada.

Segons l'article 91 del decret 305/2006 del Reglament de la Llei d'urbanisme, els plans de millora urbana han d'incloure els mateixos documents regulats en els articles 84 a 89 del mateix decret pel que fa als plans parcials urbanístics, llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes. Segons el mateix article al seu punt 2, la documentació dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat hauran d'incloure un informe mediambiental d'acord amb el que estableix l'article 100.

En relació a la documentació a incloure en els plans parcials i concretament a l'article 85 del Reglament, es defineix que en els plans parcials s'inclourà un informe mediambiental i un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Segons l'article 100 *"Objecte i contingut de l'informe ambiental dels plans urbanístics derivats"* l'informe ambiental a incloure als plans té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada i contenir les següents previsions:

- La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament
- La definició dels objectius i criteris ambientals adoptats per la redacció del Pla i l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre, per les característiques de l'actuació, al procediment d'avaluació d'impacte ambiental.
- La descripció i justificació ambiental de l'ordenació detallada, amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient, la determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.
- La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.
- L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.
- Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.

Tots aquests punts es desenvolupen i analitzen al punt 1.9 "Informe mediambiental" de la memòria del present Pla de millora urbana.

Al mateix article 100 al seu punt 2 es defineix el següent:

"En el cas dels plans urbanístics derivats que estiguin subjectes a avaluació ambiental, aquests han d'incorporar l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes...."

La norma que regula la necessitat o no d'incorporar un informe de sostenibilitat ambiental és la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

L'article 5 de la Llei 6/2009 defineix quins son els plans i programes que s'han de sotmetre a avaluació ambiental i, entre d'altres supòsits, el que ens afecta en el present Pla de millora urbana és el seu punt 1.a. En aquest punt es defineix que estaran sotmesos a avaluació ambiental els plans i programes relacionats a l'annex 1 de la llei.

En aquest annex 1 es defineix el següent:

" Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental:
.....

2. Instruments de planejament urbanístic:

a) Els plans d'ordenació urbanística municipal.
b) Els plans parcials urbanístics de delimitació.
c) El planejament urbanístic derivat per a la implantació en sòl no urbanitzable de construccions destinades a les activitats de càmping i també el planejament urbanístic derivat que es formuli per a la implantació en sòl no urbanitzable d'equipaments i de serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, d'instal·lacions i d'obres necessàries per a la prestació de serveis tècnics, d'estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària. Els plans en què, per les característiques i la poca entitat, es constati, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient no estan subjectes a avaluació ambiental. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en aquest termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.
....."

Es pot concloure, doncs, l'innecessari de sotmetre el Pla a avaluació ambiental.

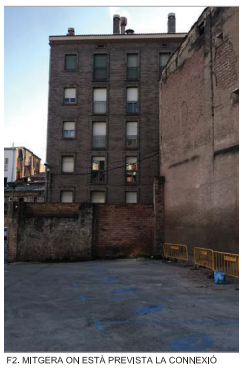
Tot i això, la nova edificació i urbanització del sector, d'iniciativa privada, permetrà incorporar mesures de correcció de l'impacte sobre el medi ambient que es produiran associades al nou desenvolupament urbà. El PMU La Dama preveu la correcció dels impactes sobre el medi ambient en relació a la gestió de les aigües, dels residus i l'energia, incorporant l'ús de materials i solucions constructives que causin un menor cost ambiental. Per tal de desenvolupar-lo, totes aquestes mesures tindran en consideració els requeriments de les Ordenances Municipals, la normativa vigent sobre eficiència energètica i el CTE.

7 DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA PLA DE MILLORA URBANA

A continuació s'adjunta reportatge fotogràfic de l'estat actual de l'entorn i l'àmbit del PMU La Dama.



F1. VISTA PANORÀMICA SOLAR ILLA C/ DAMA + PLAÇA INFANTS (ACTUALMENT APARCAMENT EN ROTACIÓ) . VISTA GENERAL FAÇANES POSTERIORS FINQUES C/DAMA + C/JOC DE LA PILOTA + PLAÇA INFANTS + C/ DE PUIGTERRÀ, INDICANT ÀMBIT EDIFICIS A ENDERROCAR DINS DEL PMU DAMA



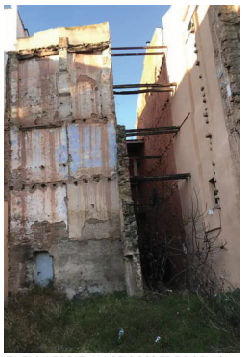
F2. MITGERA ON ESTÀ PREVISTA LA CONNEXIÓ DE L'EDIF. 2 AMB LA TRAMA EXISTENT



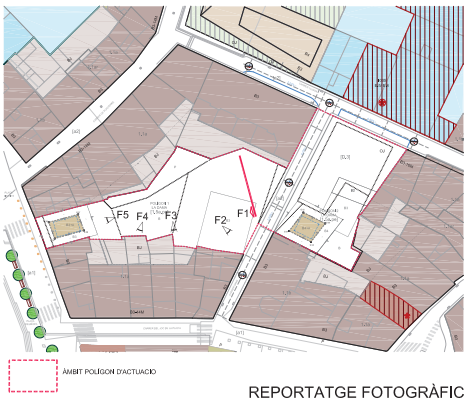
F3. FAÇANES PATI ILLA EDIFICIS C/ JOC DE LA PILOTA (FINQUES ANTIGUES AMB ALGUNES FINESTRES TAPIADES)



F4. FAÇANES PATI ILLA EDIFICIS C/ JOC DE LA PILOTA I PLAÇA INFANTS (AL CENTRE FAÇANA POSTERIOR FINCA NOVA C/ JOC DE LA PILOTA 18)



F5. FAÇANES PATI ILLA DELS DOS EDIFICIS PLAÇA INFANTS INCLOSSOS DINS DEL PMU DAMA (EDIFICACIONS A ENDERROCAR)



REPORTATGE FOTOGRÀFIC 01

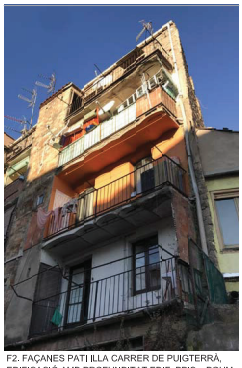
PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"
Escala 1:300 (din a3) / Escala 1:150 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / FEBRER 2020

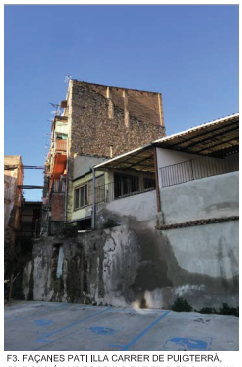
PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72



F1. VISTA PANORÀMICA SOLAR ILLA C/ DAMA + PLAÇA INFANTS (ACTUALMENT APARCAMENT EN ROTACIÓ) . VISTA FAÇANES POSTERIORS PATI D'ILLA PLAÇA INFANTS + C/ DE PUIGTERRÀ + C / LLUSSÀ, INDICANT ÀMBIT EDIFICIS A ENDERROCAR DINS DEL PMU DAMA



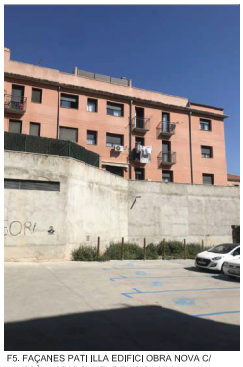
F2. FAÇANES PATI ILLA CARRER DE PUIGTERRÀ, EDIFICACIÓ AMB PROFUNDITAT EDIF. PPIS > POUM (NECESSITAT PREVEURE AJUST OCUPACIÓ PMU)



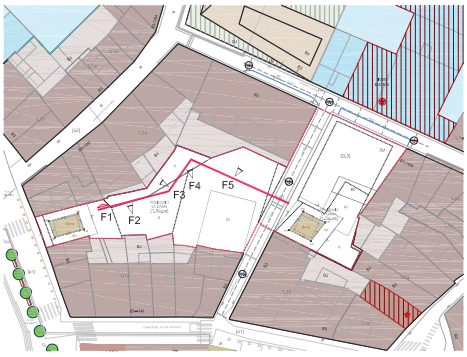
F3. FAÇANES PATI ILLA CARRER DE PUIGTERRÀ, EDIFICACIÓ AMB PROFUNDITAT EDIF. PPIS < POUM (NECESSITAT PREVEURE AJUSTAR OCUPACIÓ PMU)



F4. FAÇANES PATI ILLA CARRER DE PUIGTERRÀ EDIFICACIÓ AMB PROFUNDITAT EDIF. PPIS < POUM (NECESSITAT PREVEURE AJUST OCUPACIÓ PMU)



F5. FAÇANES PATI ILLA EDIFICI OBRA NOVA C/ LLUSSÀ (APARCAMENT EN P.BAIXA) (NECESSITAT PREVEURE AJUST OCUPACIÓ PMU)



REPORTATGE FOTOGRÀFIC 02

PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"
Escala 1:300 (din a3) / Escala 1:150 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / FEBRER 2020

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72



F1. VISTA PANORÀMICA SOLAR ILLA C/ DAMA + C/ LLUSSÀ (ACTUALMENT APARCAMENT EN ROTACIÓ) . VISTA FAÇANES POSTERIORS PATI D'ILLA C/DAMA + C / LLUSSÀ I FAÇANA PRINCIPAL L'ANÒNIMA (ON ES PREVEU NOU ESPAI PÚBLIC)



F1. VISTA PANORÀMICA XAMFRÀ C/ DAMA + C/ LLUSSÀ (ON ES PREVEU NOU ESPAI PÚBLIC) AMB LA MITGERA I LA FAÇANA INTERIOR DE LA RESIDÈNCIA DEL SAGRAT COR AL FONS, ON S'HA D'INTEGRAR LA NOVA EDIFICACIÓ PREVISTA EN EL DESENVOLUPAMENT DEL PMU DAMA

REPORTATGE FOTOGRÀFIC 03

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72



F1. VISTA INTERIOR SOLAR ILLA C/ DAMA + PLAÇA INFANTS (ACTUALMENT APARCAMENT EN ROTACIÓ I ON ESTÀ PREVIST NOU ESPAI PÚBLIC DEL PMU DAMA DAVANT LA FÀBRICA DE L'ANÒNIMA) . VISTA MITGERA ANTIC CINEMA GOYA (ENDERROCAT) I FAÇANES PATI INTERIOR D'ILLA



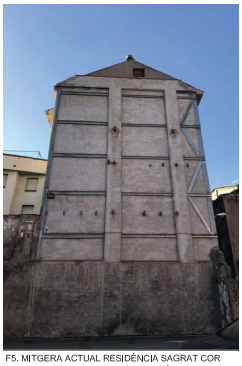
F2. MITGERA RESULTANT ENDERROC CINEMA GOYA (ÀMBIT NOU ESPAI PÚBLIC)



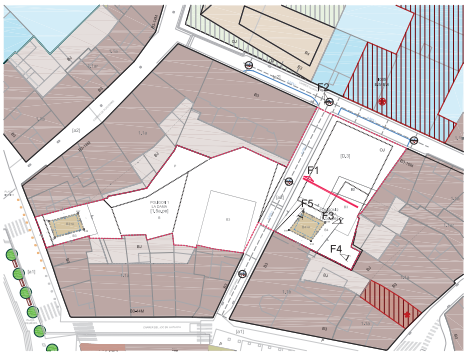
F3. ESTAT ACTUAL PATI INTERIOR D'ILLA (PATIS I FAÇANES EDIFICACIONS EXISTENTS)



F4. ESTAT ACTUAL ANTIC ACCÉS CINEMA GOYA (ACTUALMENT ENDERROCAT I FORA ÀMBIT PMU)



F5. MITGERA ACTUAL RESIDÈNCIA SAGRAT COR (PLANTA BAIXA + 5 PPIS) , ON ESTÀ PREVIST CONECTAR ELS NOUS EDIFICIS AMB LA TRAMA URBANA



REPORTATGE FOTOGRÀFIC 04

PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"
Escala 1:300 (din a3) / Escala 1:150 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / FEBRER 2020

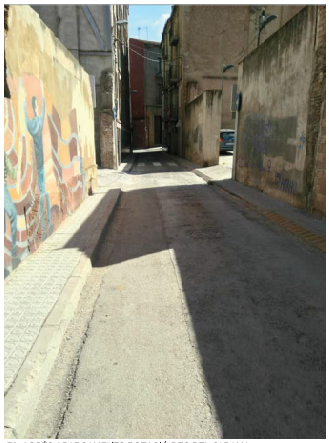
PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72



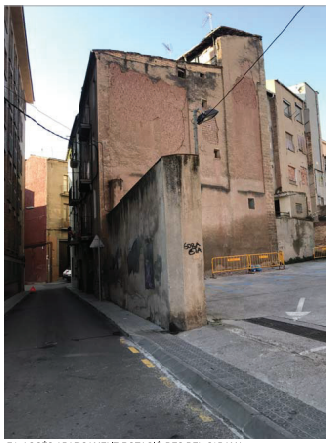
F1. FAÇANA INTERIOR D'ILLA C/ DAMA + C/ JOC DE LA PILOTA (A L'ESQUERRA MITGERA ON ESTÀ PREVIST CONNECTAR AMB LA TRAMA URBANA EXISTENT)



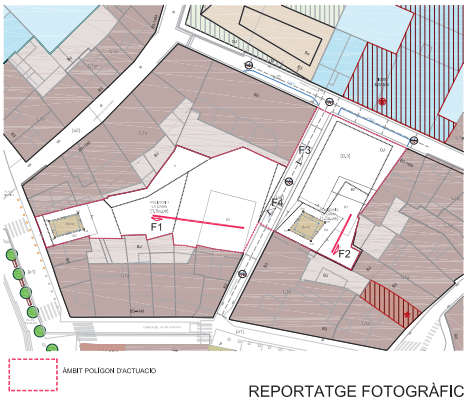
F2. FAÇANA INTERIOR D'ILLA C/ SANT ANDREU + C / LLUSSÀ (AMB ACCÉS ANTIC CINEMA GOYA A L'ESQUERRA, ACTUALMENT ENDERROCAT)



F3. ACCÉS APARCAMENTS ROTACIÓ DES DEL C/ DAMA



F4. ACCÉS APARCAMENT ROTACIÓ DES DEL C/ DAMA



REPORTATGE FOTOGRÀFIC 05

PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"
Escala 1:300 (din a3) / Escala 1:150 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / FEBRER 2020

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72



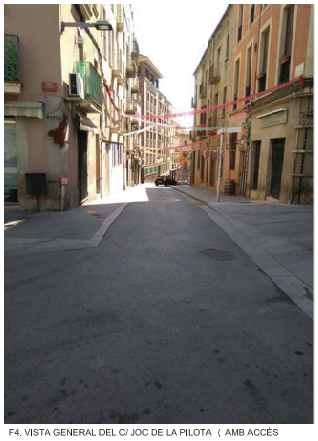
F1. VISTA GENERAL DES DE LA PLAÇA DEL MILCENTENARI



F2. VISTA FAÇANES EDIFICACIONS PLAÇA INFANTS - C/CARME INCLOSSES DINS DEL PMU DAMA (A ENDERROCAR)



F3. VISTA GENERAL C/ DEL CARME (AMB ACCÉS C/ JOC DE LA PILOTA A L'ESQUERRA I PLAÇA EUROPA AL SUD)



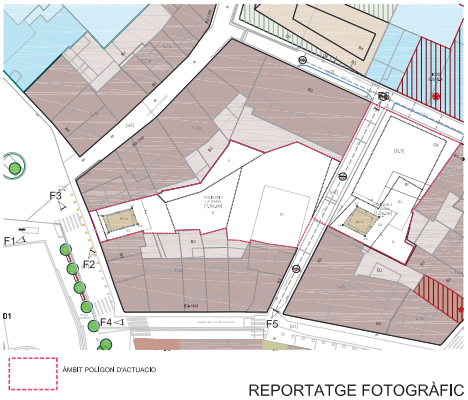
F4. VISTA GENERAL DEL C/ JOC DE LA PILOTA (AMB ACCÉS C/ DAMA A L'ESQUERRA)



F5. VISTA C/ DAMA DES DEL CARRER JOC DE LA PILOTA



F6. VISTA C/ DAMA DES DEL CARRER LLUSSÀ



REPORTATGE FOTOGRÀFIC 06

PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"
Escala 1:300 (din a3) / Escala 1:150 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / FEBRER 2020

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72



F1. VISTA AEREA ÀMBIT PMU DAMA (DES D'ORIENTACIÓ OEST)

REPORTATGE FOTOGRÀFIC 07

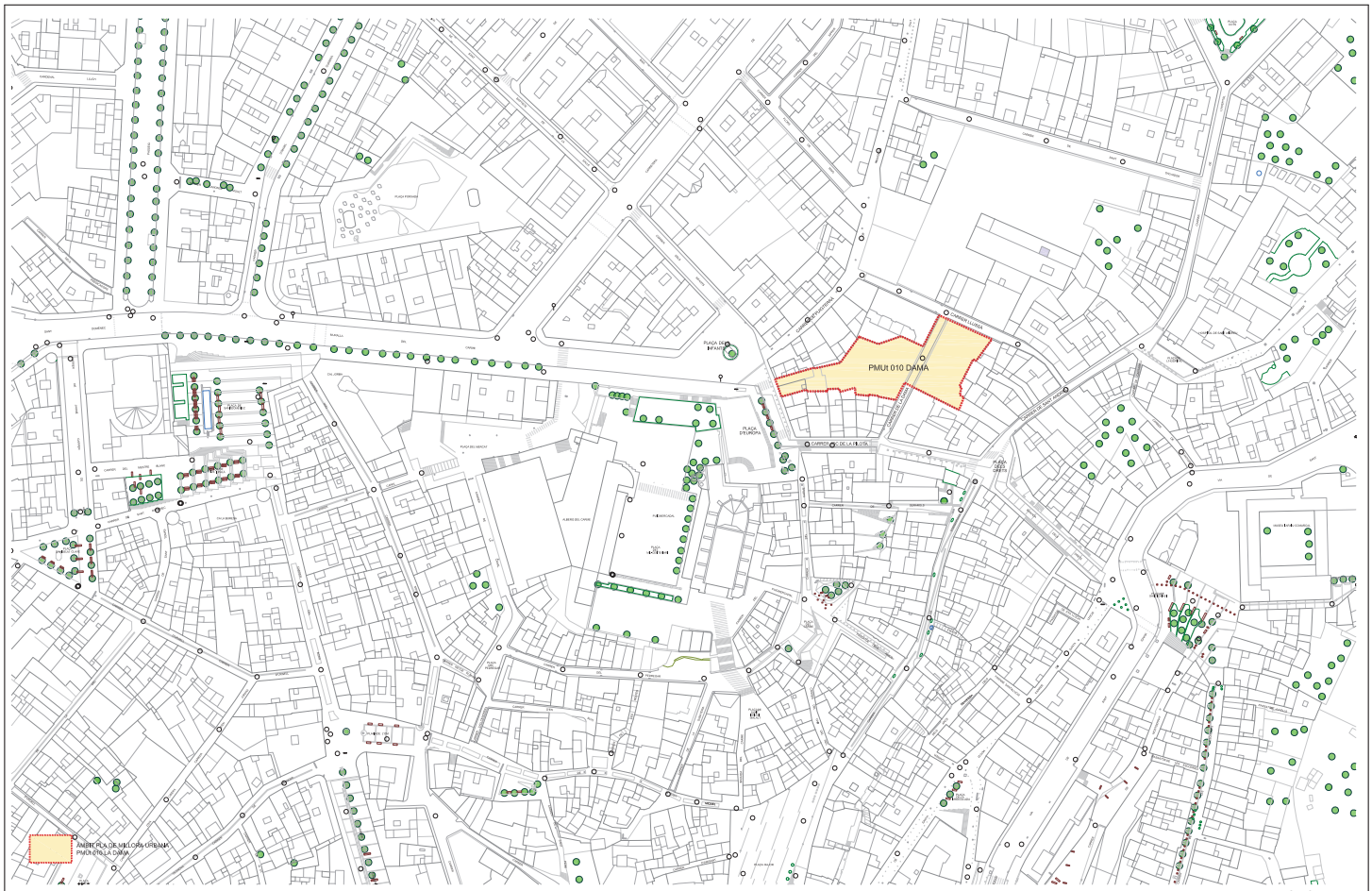
PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"
Escala 1:300 (din a3) / Escala 1:150 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / FEBRER 2020

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.1572

8 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA PLA DE MILLORA URBANA

8.1 Situació i àmbit
8.2 Ortofotomapa
8.3 Planejament vigent
1 Fitxa POUM
2 Qualificació urbanística
8.4 Estat actual. Topogràfic del sector
8.5 Estat actual. Estructura de la propietat
1 Finques Cadastre
2 Finques Registre
8.6 Estat actual. Usos del sòl, subsòl i de l'edificació
8.7 Estat actual. Alçades de l'edificació
8.8 Estat actual. Estat de l'edificació
8.9 Estat actual. Xarxes de servei. Hidrologia i clavegueram
8.10 Estat actual. Xarxes de servei. Electricitat
1 Alta i Mitja tensió
2 Baixa tensió
8.11 Estat actual. Xarxes de servei. Telecomunicacions
8.12 Estat actual. Xarxes de servei. Aigua
8.13 Estat actual. Xarxes de servei. Gas
8.14 Estat actual. Xarxes de servei. Enllumenat públic i semàfors
8.15 Proposta d'ordenació. Esquema de solució del planejament
1 Proposta
2 Alternatives a la proposta
8.16 Proposta d'ordenació. Zonificació i divisió poligonal
8.17 Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació edificació. Nivells
1 Nivell A
2 Nivell B
3 Nivell C
4 Nivell D
5 Nivell E
6 Nivell F
7 Nivell G
8.18 Proposta d'ordenació. Definició espai públic
8.19 Proposta d'ordenació. Seccions
1 Secció 1
2 Secció 2
3 Secció 3
4 Secció 4
5 Secció 5
8.20 Proposta d'urbanització. Esquema de les xarxes de serveis
8.21 Proposta d'urbanització. Actuacions previstes dins i fora d'àmbit
8.22 Annex. Assolellament proposta
1 Assolejament mes de gener
2 Assolejament mes de juliol
8.23 Annex. Imatge general de la proposta
1 Perspectives 1
2 Perspectives 2



01. SITUACIÓ i ÀMBIT

A3—PORT

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

Escala 1:1000 (din a3) / Escala 1:500 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.

Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

\\servidor--dades\dades\expedients\2016\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibix\planols text refos pmu_a3\1811_pmu dama_01_situació.dwg



02. ORTOFOTOMAPA

TEXT REFÓS FLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

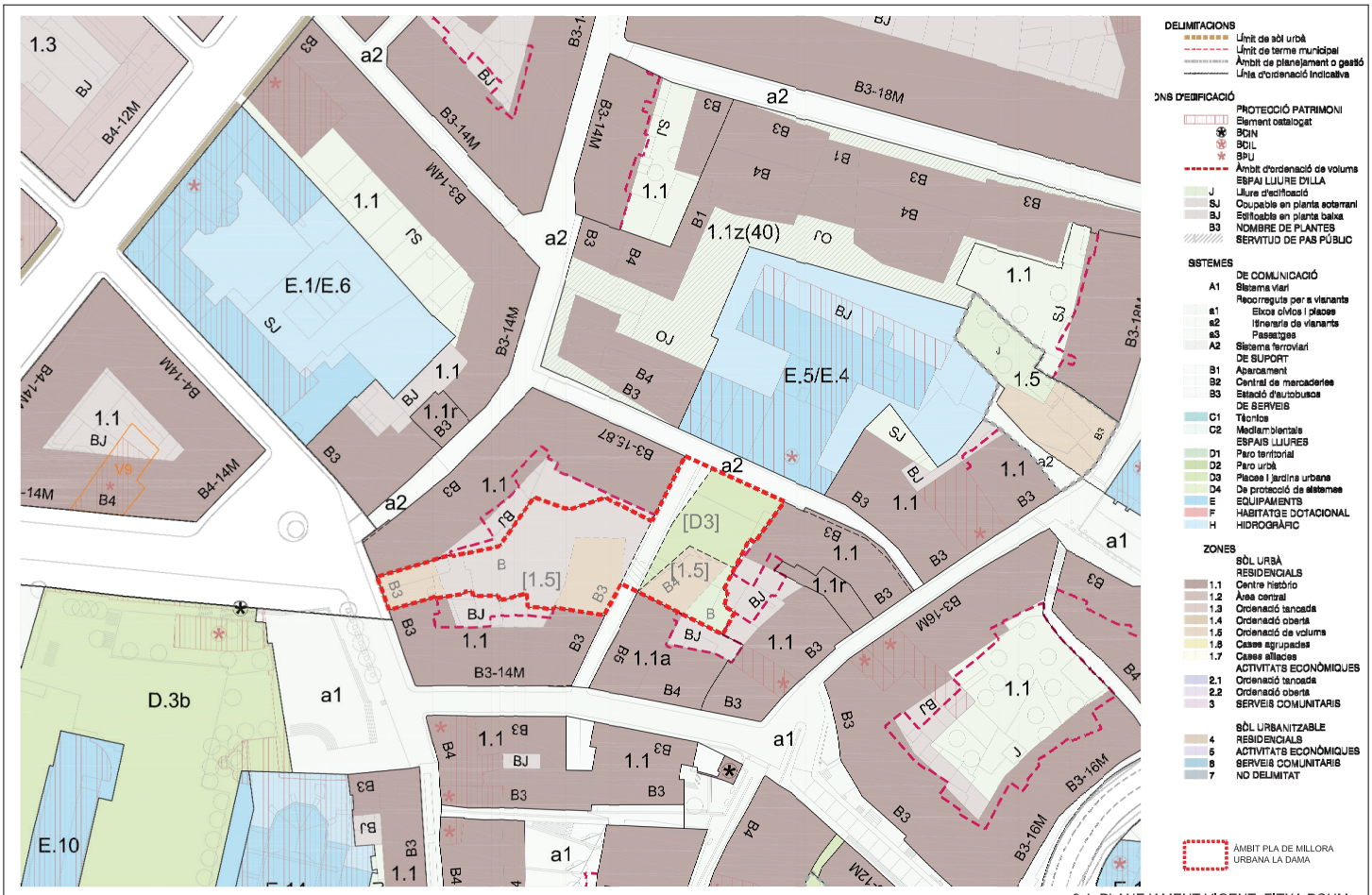
Escala 1:1000 (din a3) / Escala 1:500 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93 872 15 72

A3 - PORT

\\enviar-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu_dibuspisnis text. nfos pmu_v3\1811_pmu dama_02_ortofoto.jpg



3.1. PLANEJAMENT VIGENT. FITXA POUM

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

Escala 1:800 (din a3) / Escala 1:400 (din a1)

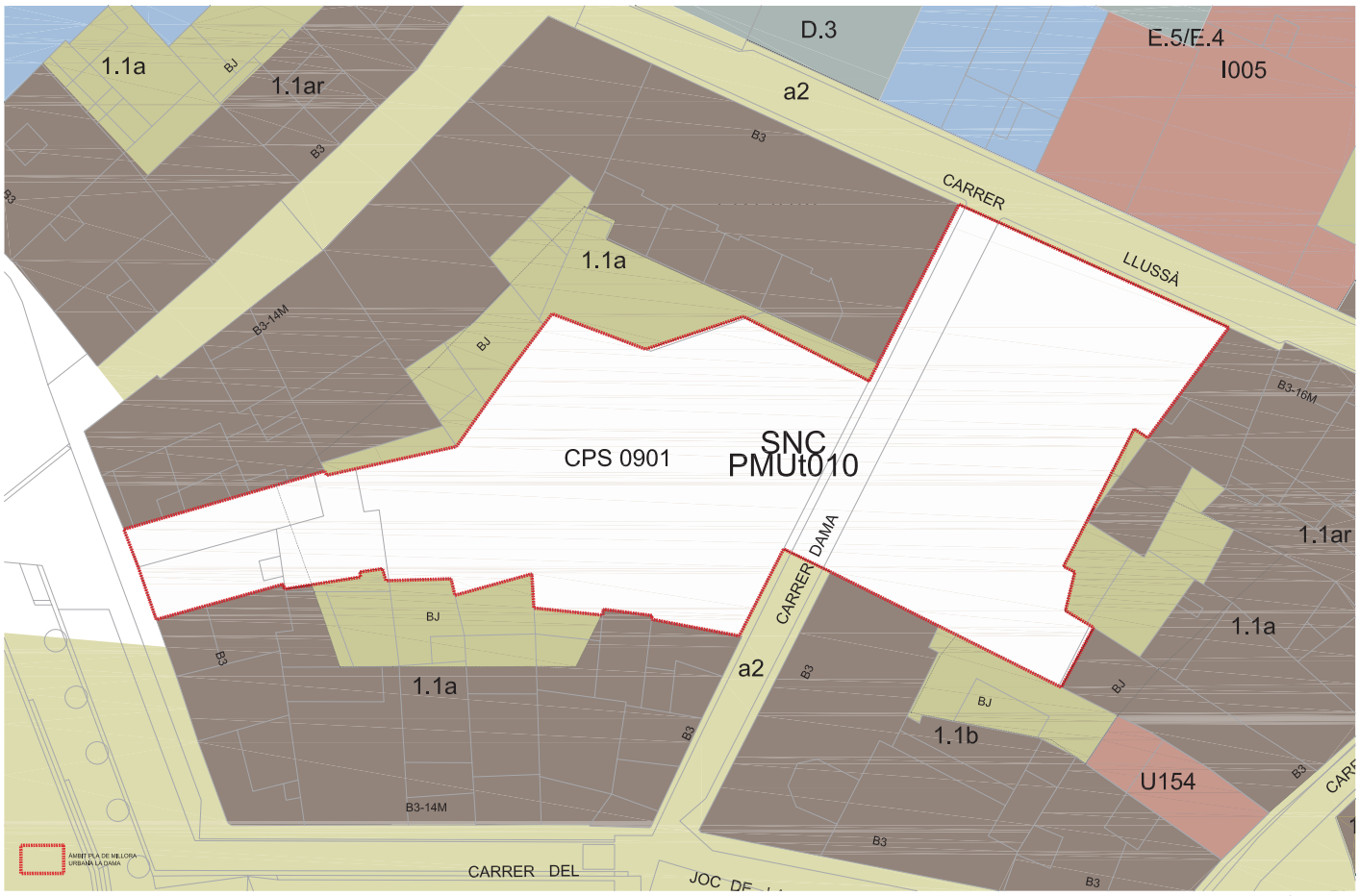
Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.

Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3-PORT

\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_03_planejament vigent.dwg



3.2 PLANEJAMENT VIGENT. QUALIFICACIÓ ENTORN

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

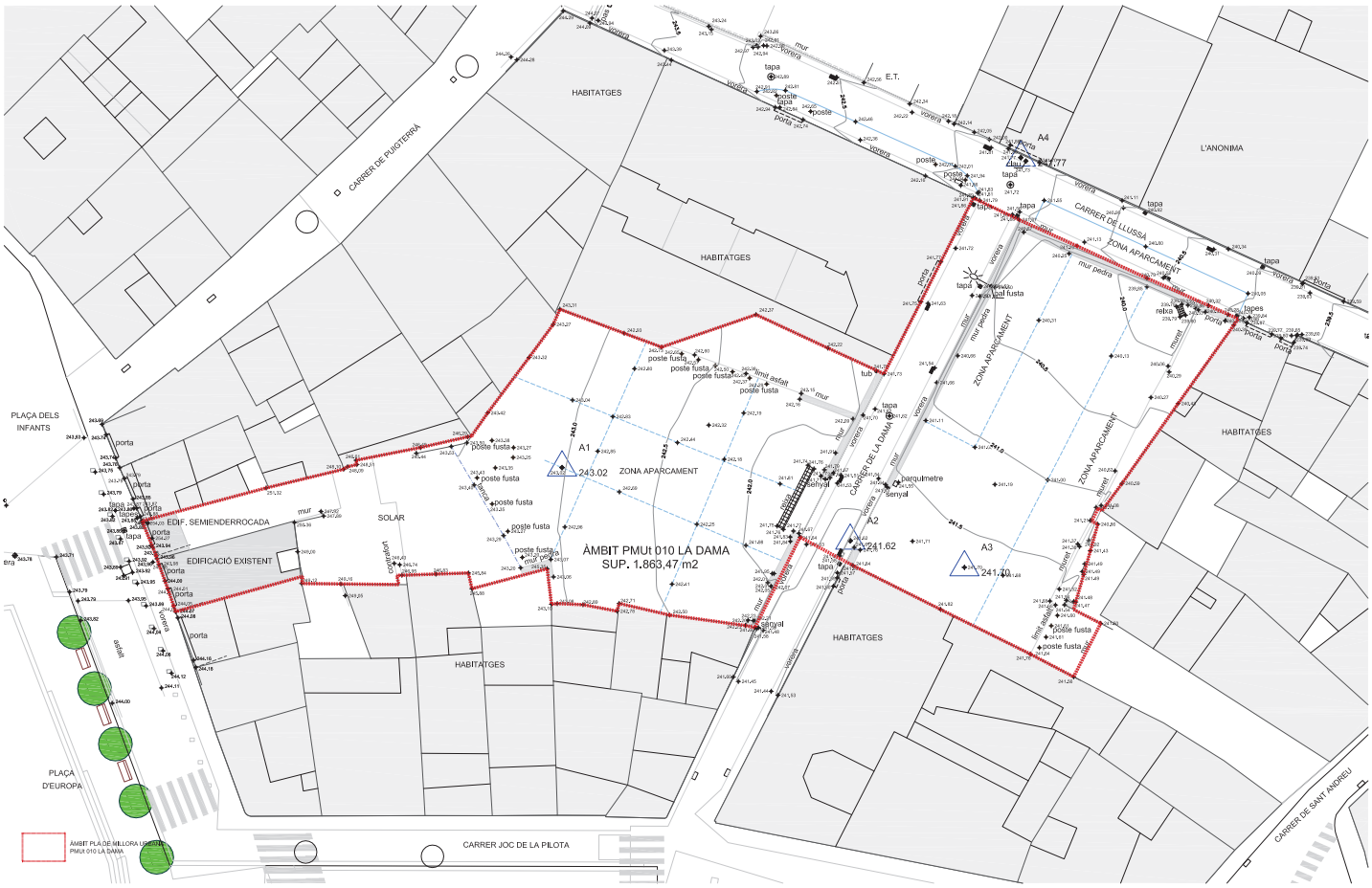
Escala 1:300 (din a3) / Escala 1:150 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3-PORT

\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_03_planejament vigent.dwg



04. ESTAT ACTUAL. AIXECAMENT TOPOGRÀFIC

A3—PORT

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

Escala 1:300 (din a3) / Escala 1:150 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

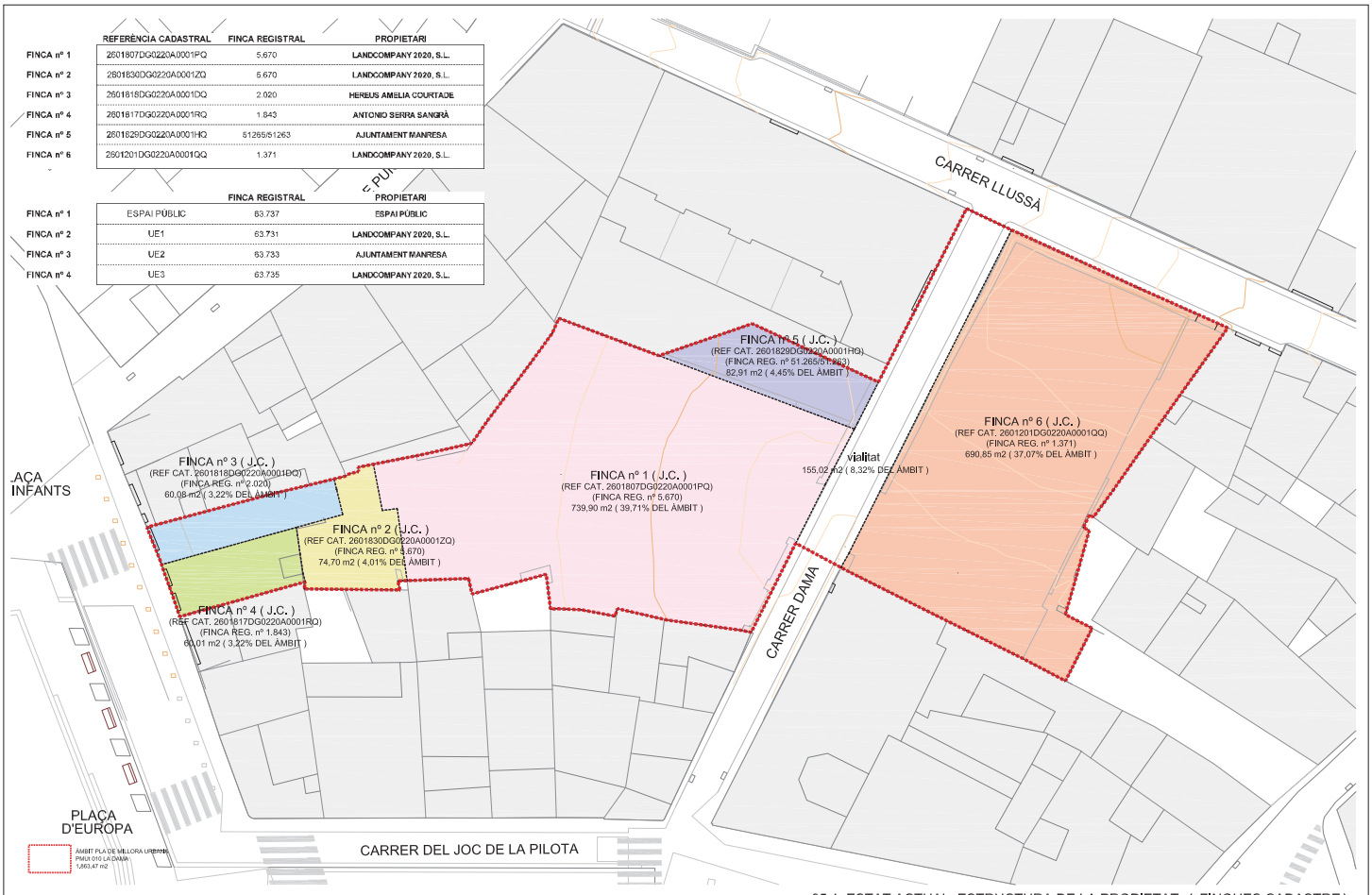
PRUNES ARQUITECTES SLPU.

Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

\\servidor-dades\dades\expedients\2016\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibix\planols text refos pmu_a3\1811_pmu dama_04_estat actual_topografic.dwg

	REFERÈNCIA CADASTRAL	FINCA REGISTRAL	PROPIETARI
FINCA nº 1	2601807DG0220A0001PQ	5.670	LANDCOMPANY 2020, S.L.
FINCA nº 2	2601830DG0220A0001ZQ	5.670	LANDCOMPANY 2020, S.L.
FINCA nº 3	2601818DG0220A0001DQ	2.020	HEREUS AMELIA COURTADE
FINCA nº 4	2601817DG0220A0001RQ	1.843	ANTONIO SERRA SANGRÀ
FINCA nº 5	2601829DG0220A0001HQ	51265/51263	AJUNTAMENT MANRESA
FINCA nº 6	2601201DG0220A0001QQ	1.371	LANDCOMPANY 2020, S.L.

	FINCA REGISTRAL	PROPIETARI
FINCA nº 1	ESPAI PÚBLIC	63.737	ESPAI PÚBLIC
FINCA nº 2	UE1	63.731	LANDCOMPANY 2020, S.L.
FINCA nº 3	UE2	63.733	AJUNTAMENT MANRESA
FINCA nº 4	UE3	63.735	LANDCOMPANY 2020, S.L.



05.1. ESTAT ACTUAL. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT (FINQUES CADASTRE)

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

Escala 1:300 (din a3) / Escala 1:150 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

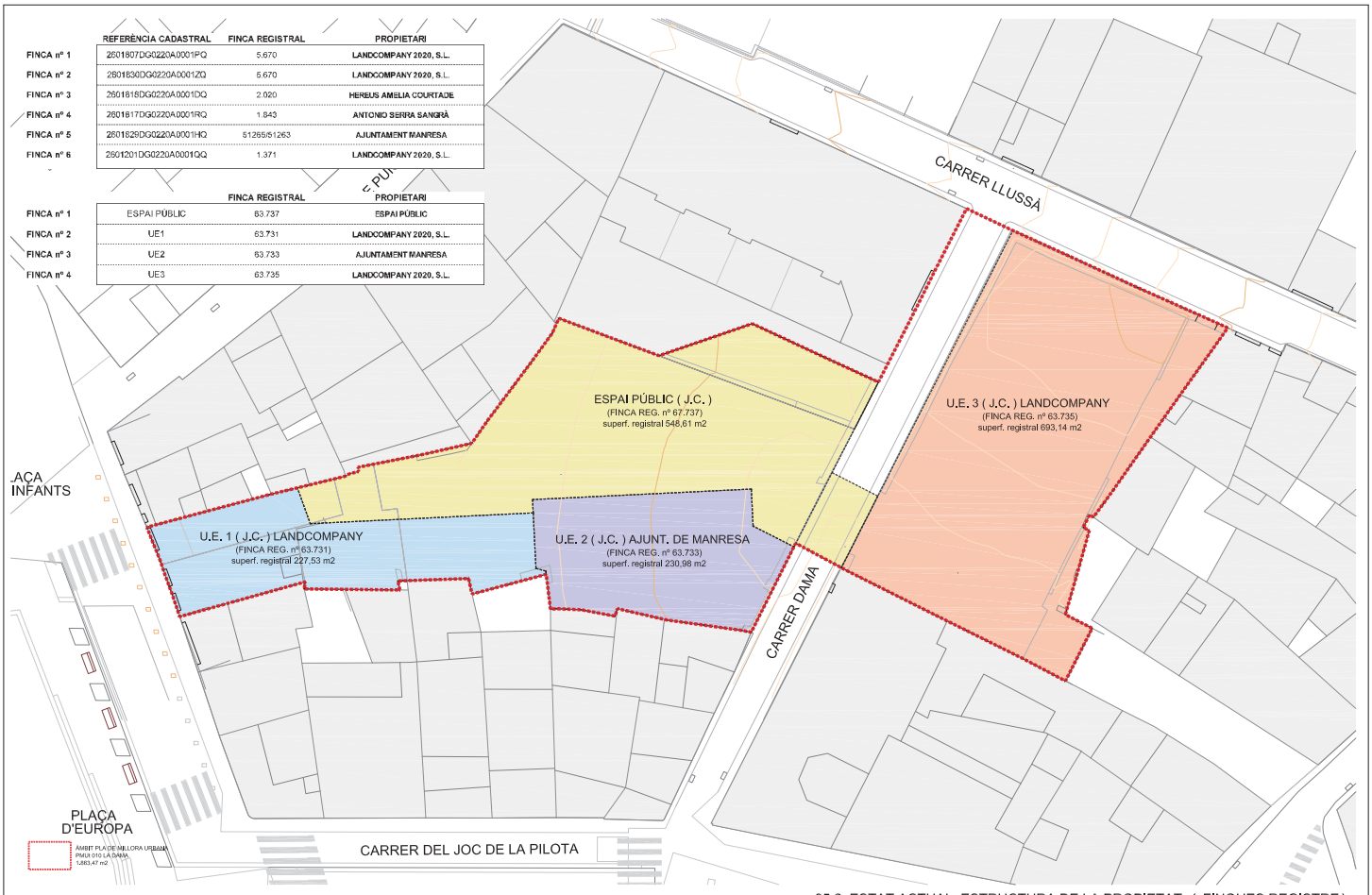
PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3—PORT

\\servidor-dades\dades\expedients\2016\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibix\planols text refos pmu_a3\1811_pmu dama_05.1_estat actual_estructura propietat.dwg

	REFERÈNCIA CADASTRAL	FINCA REGISTRAL	PROPIETARI
FINCA nº 1	2601807DG0220A0001PQ	5.670	LANDCOMPANY 2020, S.L.
FINCA nº 2	2601830DG0220A0001ZQ	5.670	LANDCOMPANY 2020, S.L.
FINCA nº 3	2601816DG0220A0001DQ	2.020	HEREUS AMELIA COURTADE
FINCA nº 4	2601817DG0220A0001RQ	1.843	ANTONIO SERRA SANGRÀ
FINCA nº 5	2601829DG0220A0001HQ	51265/51263	AJUNTAMENT MANRESA
FINCA nº 6	2601201DG0220A0001QQ	1.371	LANDCOMPANY 2020, S.L.

		FINCA REGISTRAL	PROPIETARI
FINCA nº 1	ESPAI PÚBLIC	63.737	ESPAI PÚBLIC
FINCA nº 2	UE1	63.731	LANDCOMPANY 2020, S.L.
FINCA nº 3	UE2	63.733	AJUNTAMENT MANRESA
FINCA nº 4	UE3	63.735	LANDCOMPANY 2020, S.L.



05.2. ESTAT ACTUAL. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT (FINQUES REGISTRE)

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

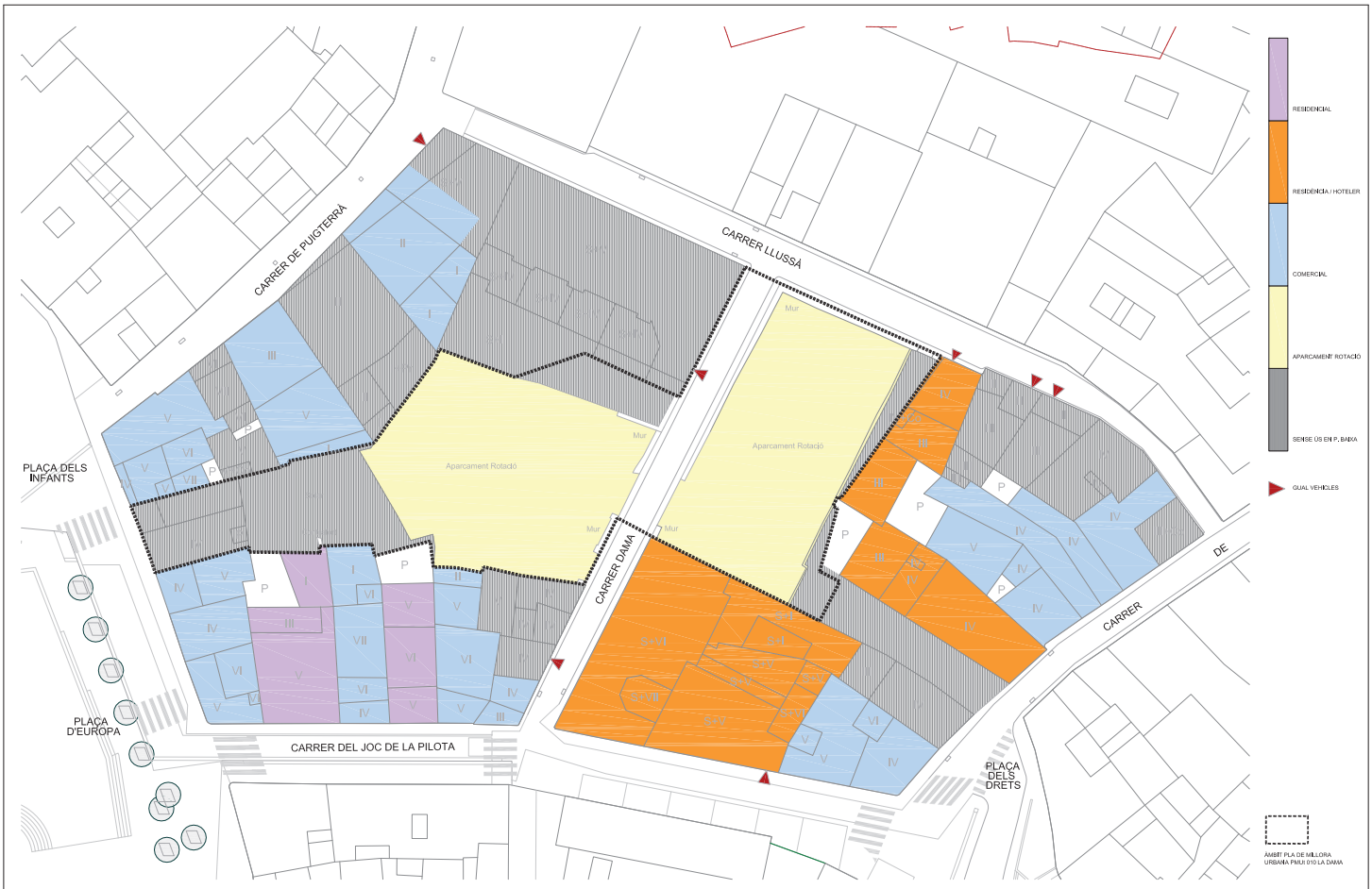
Escala 1:300 (din a3) / Escala 1:150 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3—PORT

\\servidor-dades\dades\expedients\2016\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibix\planols text refos pmu_a3\1811_pmu dama_05.2_estat actual_estructura propietat.dwg



06. ESTAT ACTUAL. USOS DEL SÒL, DEL SUBSÒL I DE L'EDIFICACIÓ (PLANTA BAIXA)

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

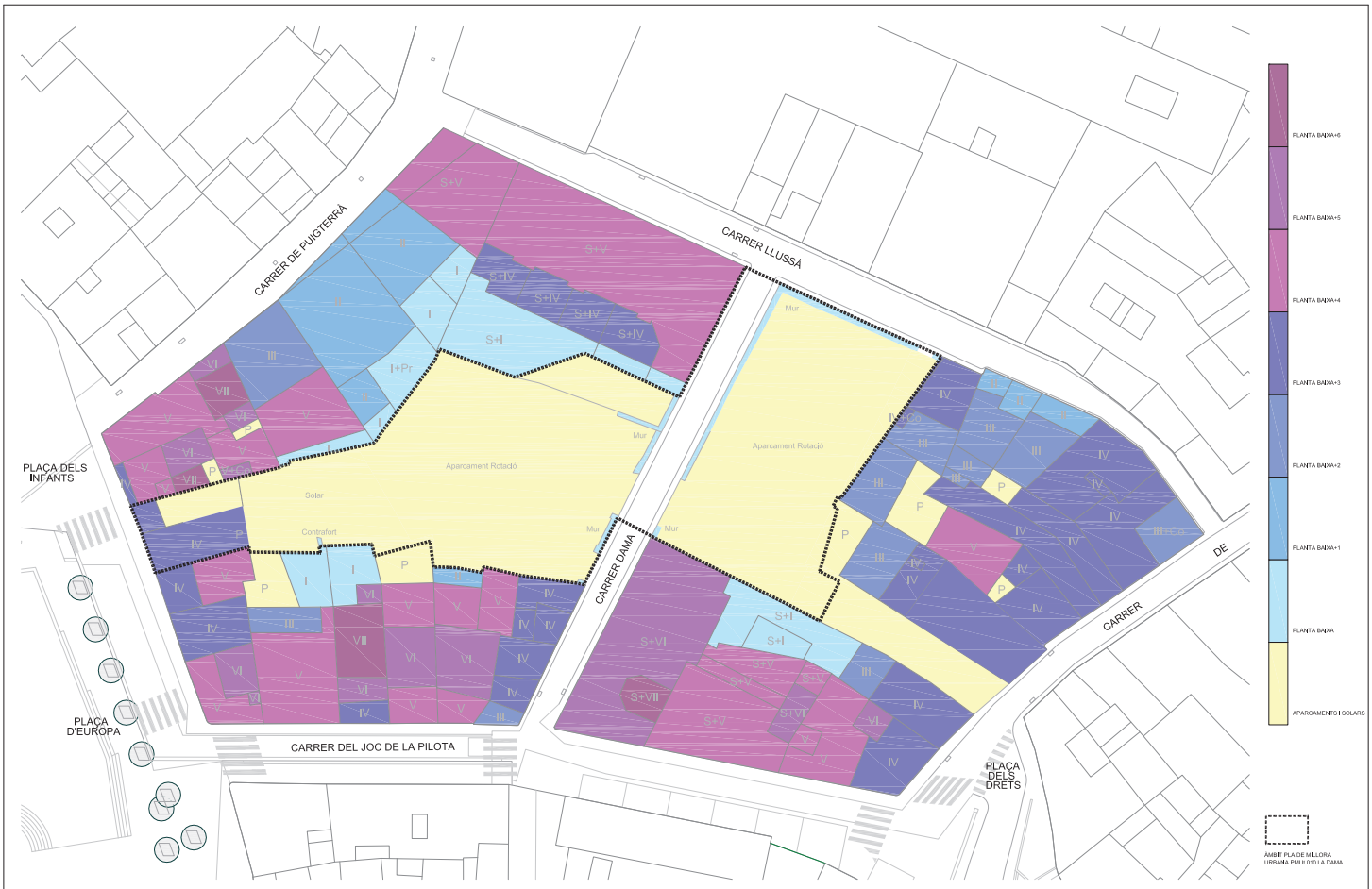
Escala 1:400 (din a3) / Escala 1:200 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3-PORT

\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_06_estat actual_usos edificació.dwg



07. ESTAT ACTUAL. ALÇADES DE L'EDIFICACIÓ

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

Escala 1:400 (din a3) / Escala 1:200 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3-PORT

\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_07_estat actual_alçades de l'edificació.dwg



08. ESTAT ACTUAL. ESTAT DE L'EDIFICACIÓ

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

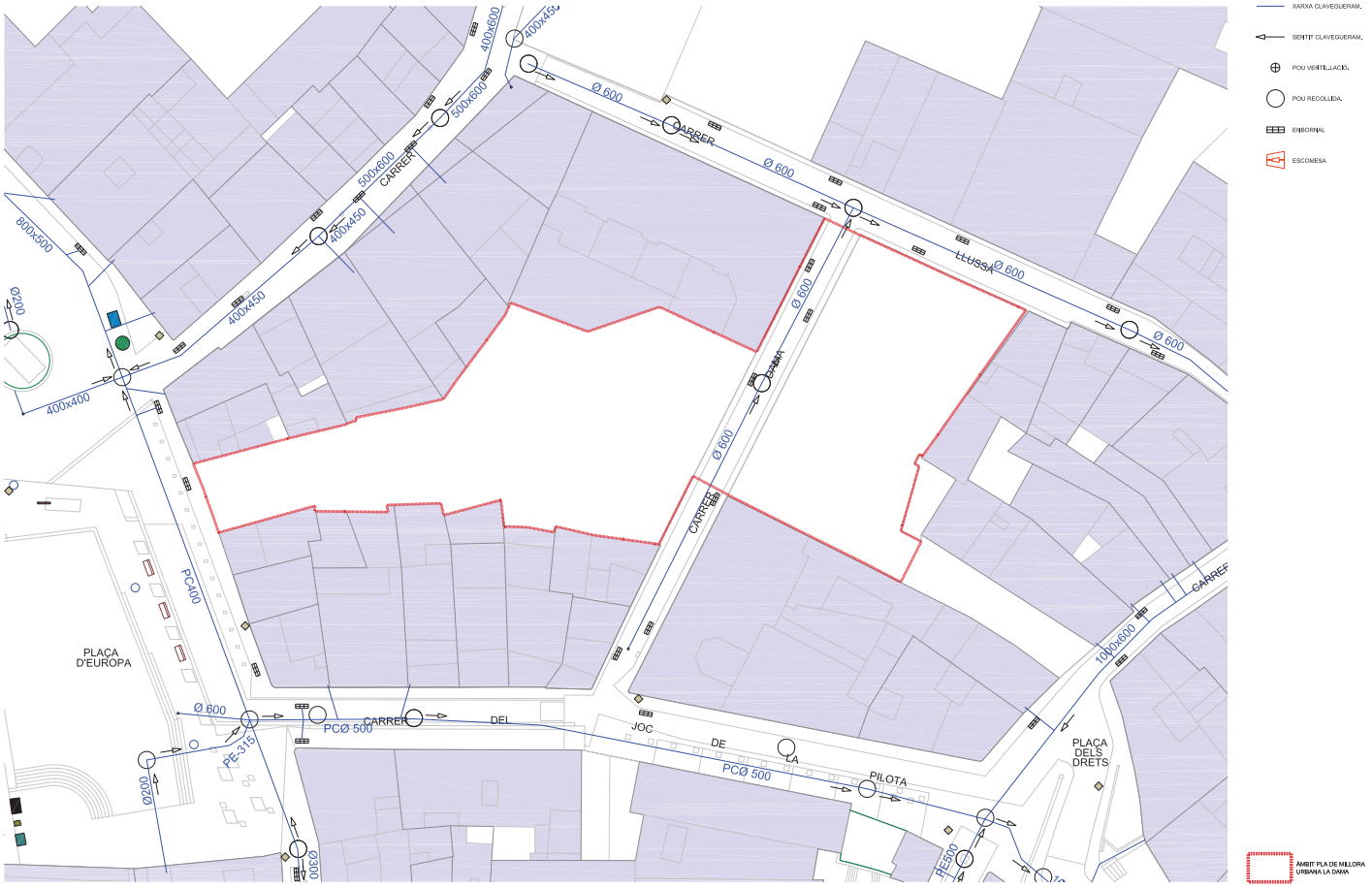
Escala 1:400 (din a3) / Escala 1:200 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3—PORT

\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_08_estat actual_estat de l'edificació.dwg



09. ESTAT ACTUAL. XARXES DE SERVEI. HIDROLOGIA i CLAVEGUERAM

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

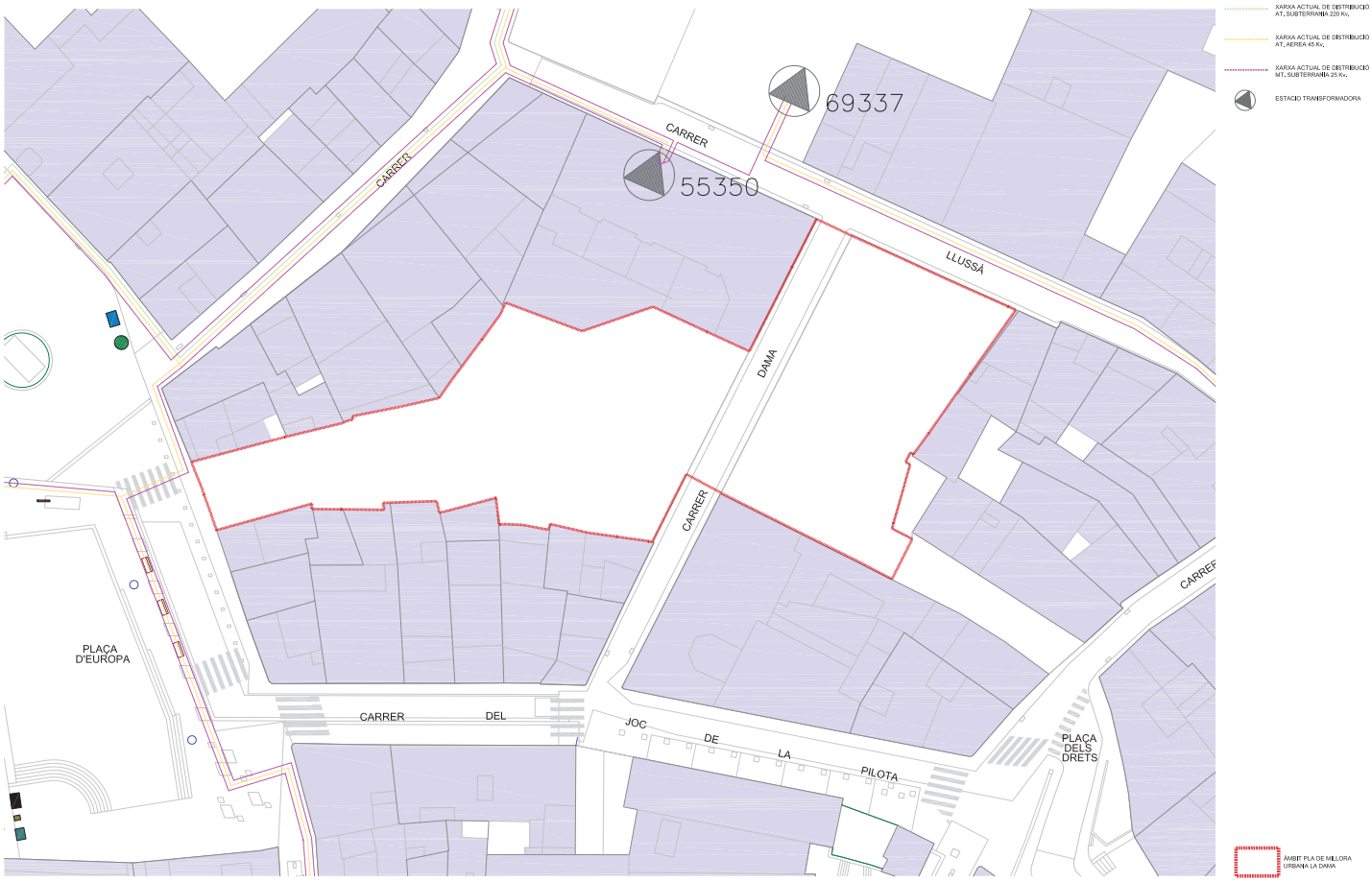
Escala 1:400 (din a3) / Escala 1:200 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3-PORT

\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_09_estat actual_xarxa de servei.hidrologia i clav.dwg



10.1 ESTAT ACTUAL. XARXES DE SERVEI. ELECTRICITAT AT-MT

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

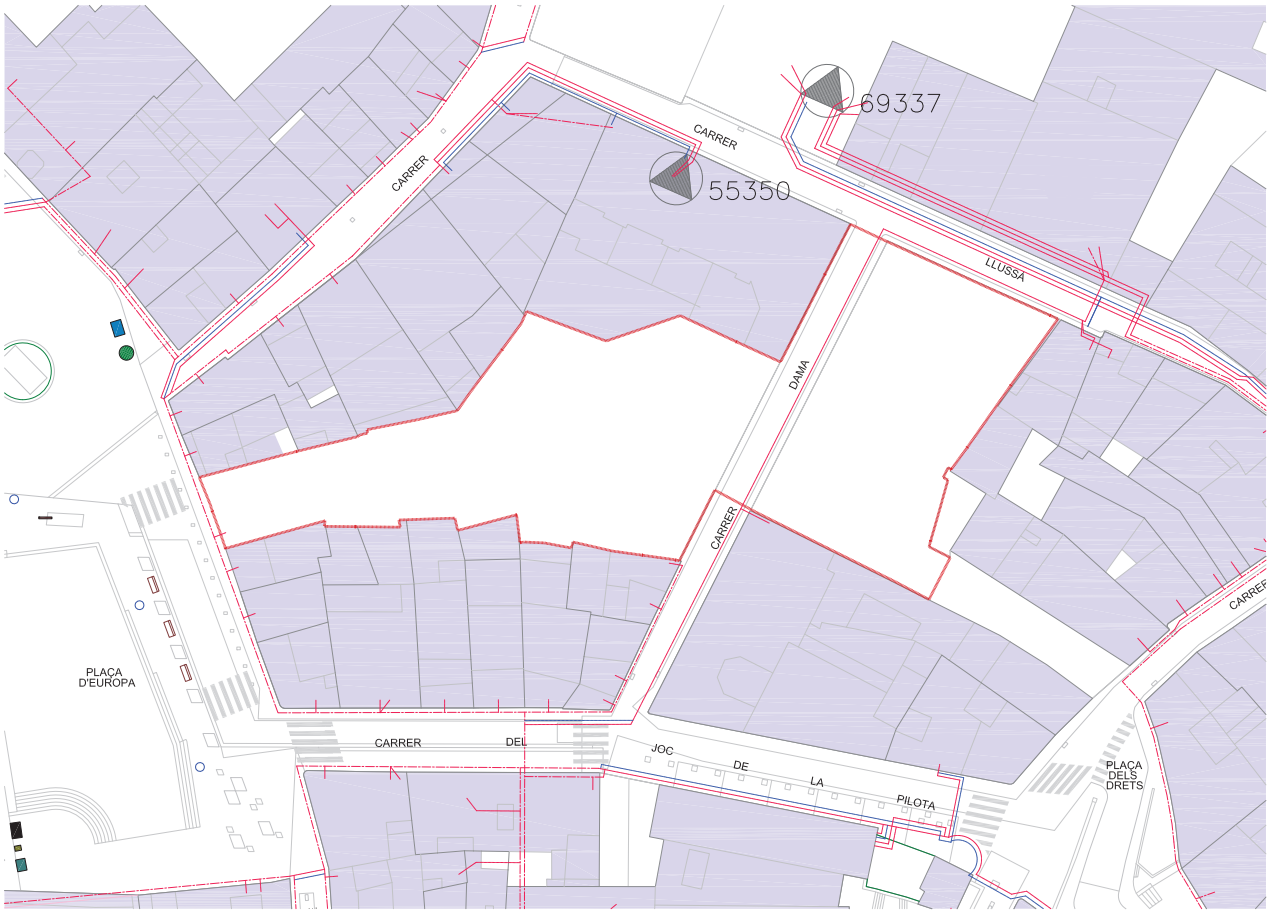
Escala 1:400 (din a3) / Escala 1:200 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3—PORT

\\servidor—dades\dades\expedients\2018\1811_pe—la dama— manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_10.1_estat actual_xarxa de servei.at—mt.dwg



10.2 ESTAT ACTUAL. XARXES DE SERVEI. ELECTRICITAT BT

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

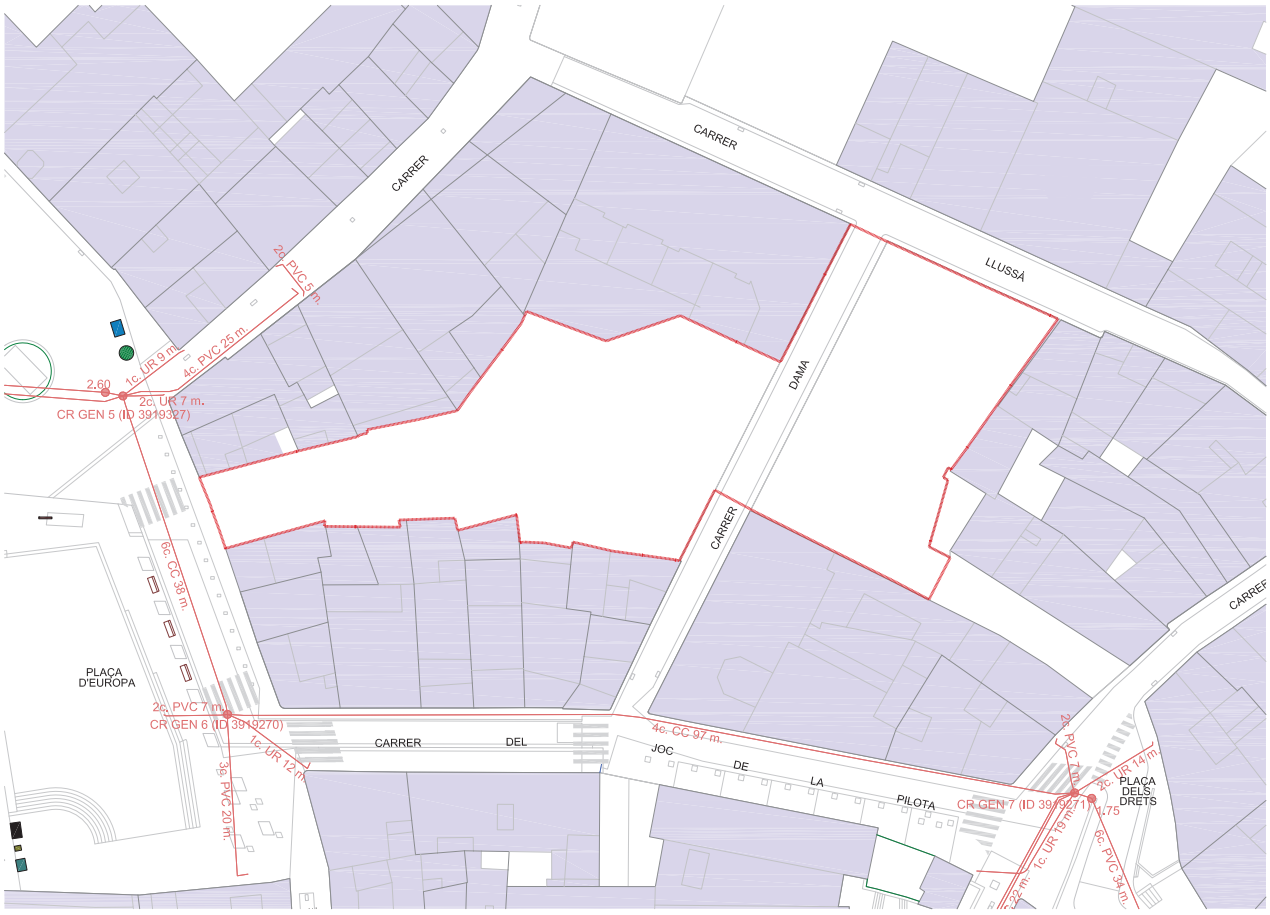
Escala 1:400 (din a3) / Escala 1:200 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3—PORT

\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_10.2_estat actual_xarxa de servei.bt.dwg



11 ESTAT ACTUAL. XARXES DE SERVEI. TELECOMUNICACIONS

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

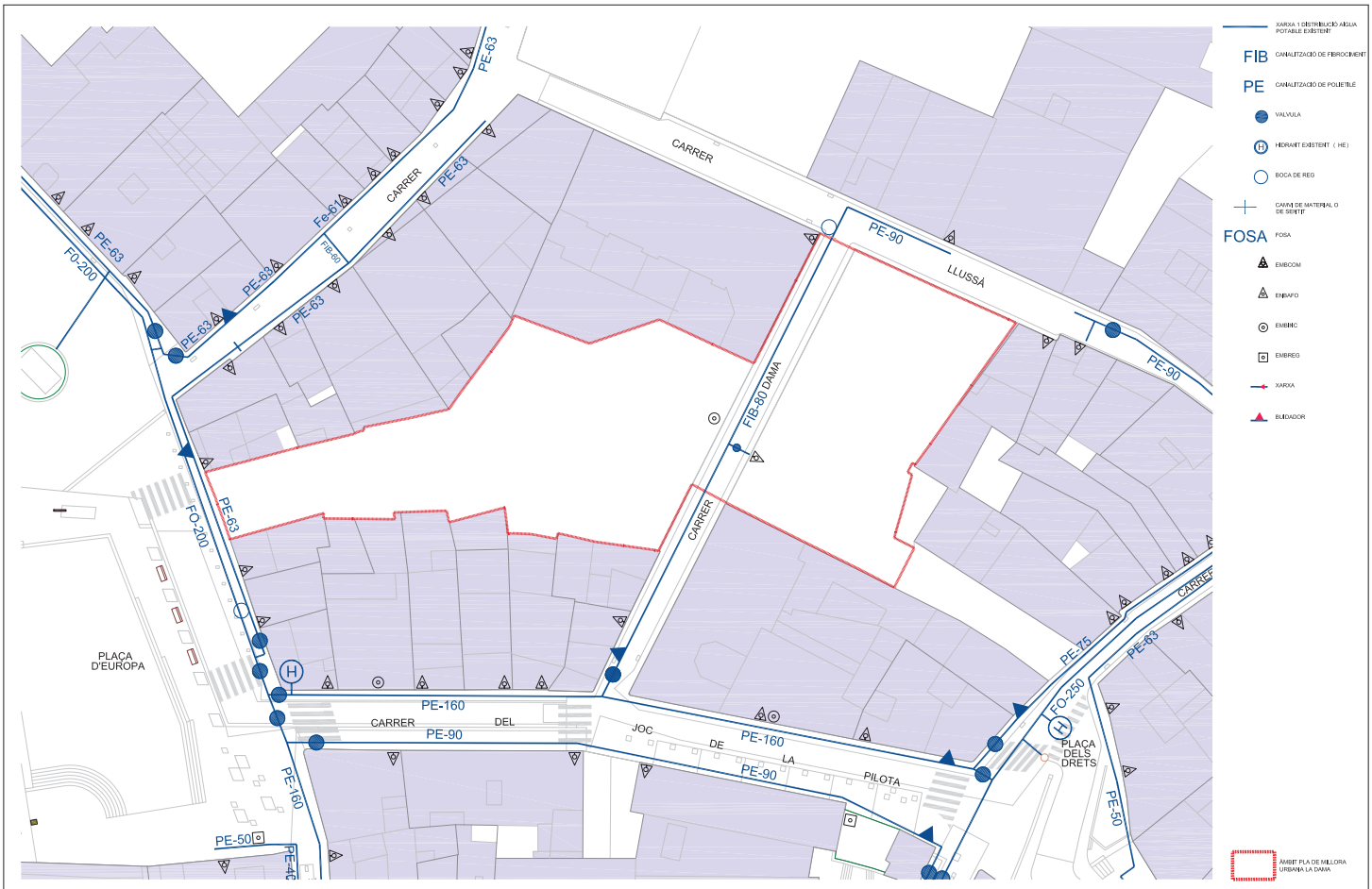
Escala 1:400 (din a3) / Escala 1:200 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3—PORT

\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_11_estat actual_xarxa de servei. telecomunicacions.dwg



12 ESTAT ACTUAL. XARXES DE SERVEI. AIGUA

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

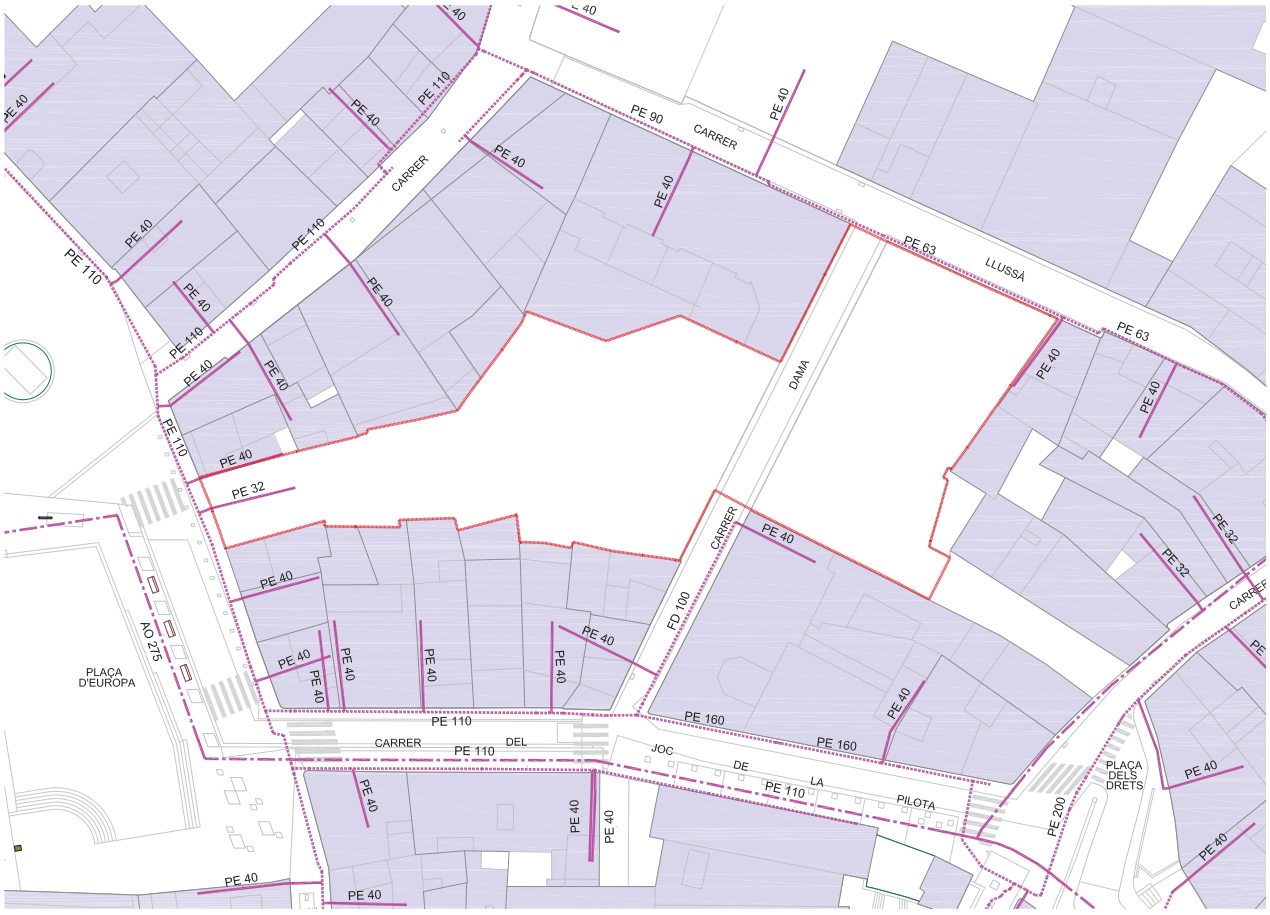
Escala 1:400 (din a3) / Escala 1:200 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3-PORT

\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_12_estat actual_xarxa de servei. aigua.dwg



13 ESTAT ACTUAL. XARXES DE SERVEI. GAS

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

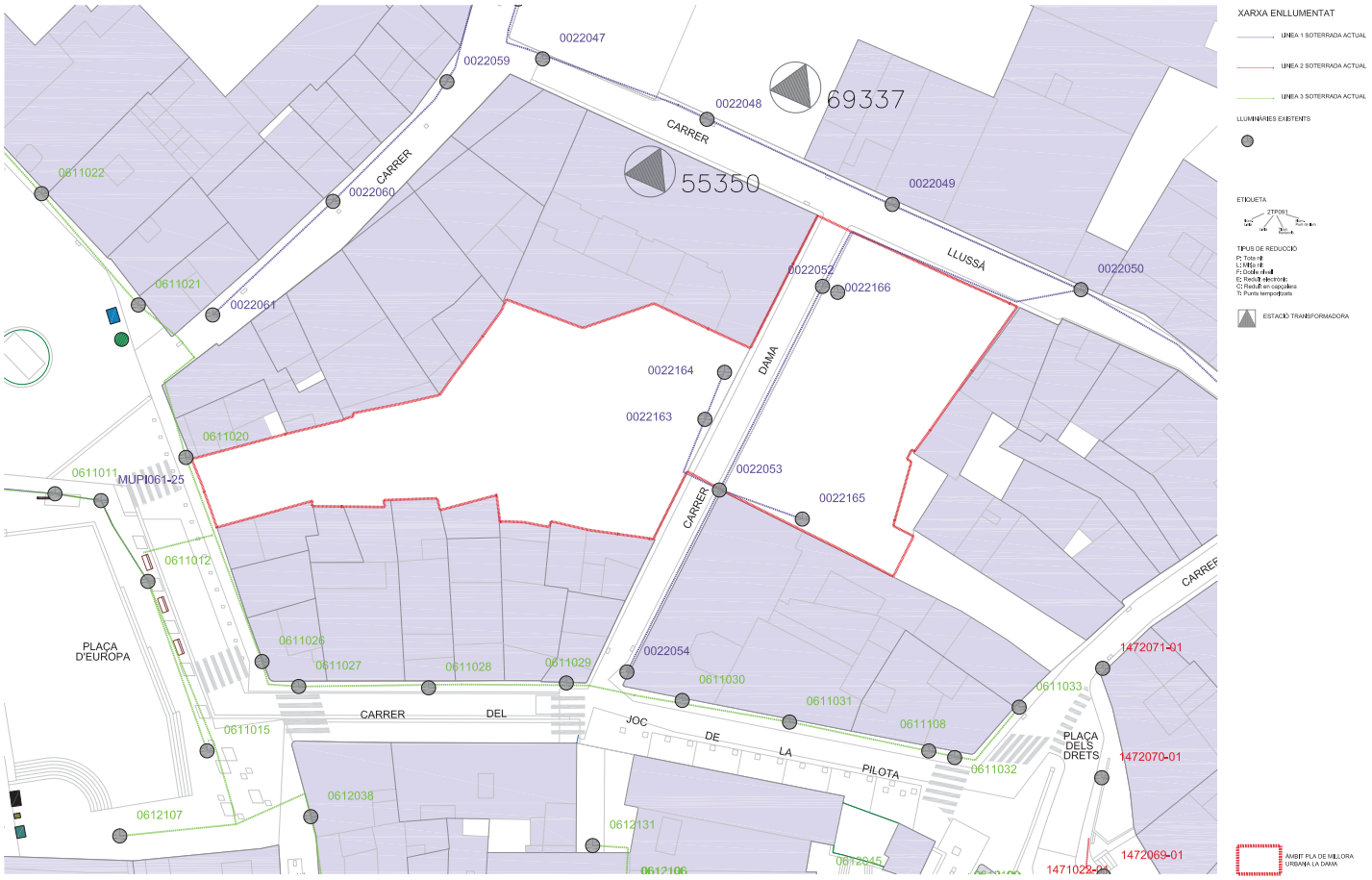
Escala 1:400 (din a3) / Escala 1:200 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3-PORT

\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_13_estat actual_xarxa de servei. gas.dwg



14 ESTAT ACTUAL. XARXES DE SERVEI. ENLLUMENAT

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

Escala 1:400 (din a3) / Escala 1:200 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / JULIOL 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3—PORT

\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_14_estat actual_xarxa de servei. enllumenat.dwg



15.1. PROPOSTA D'ORDENACIÓ. ESQUEMA SOLUCIÓ DE PLANEJAMENT

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

Escala 1:400 (din a3) / Escala 1:200 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3—PORT

\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_15.1_proposta ordenació_esquema solució planejament.dwg



PROPOSTA 1. MARÇ 2019



PROPOSTA 2. JUNY 2019



PROPOSTA 3. DESEMBRE 2019



PROPOSTA 4. FEBRER 2020

ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA PMU8 010 LA DAMA

PROPOSTA EDIFICATORIA EN ALÇADA

PROPOSTA EDIFICATORIA EN PLANTA BAIXA

PREVISIÓ NOU ESPAI PÚBLIC

15.2. PROPOSTA D'ORDENACIÓ. ALTERNATIVES A LA PROPOSTA

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

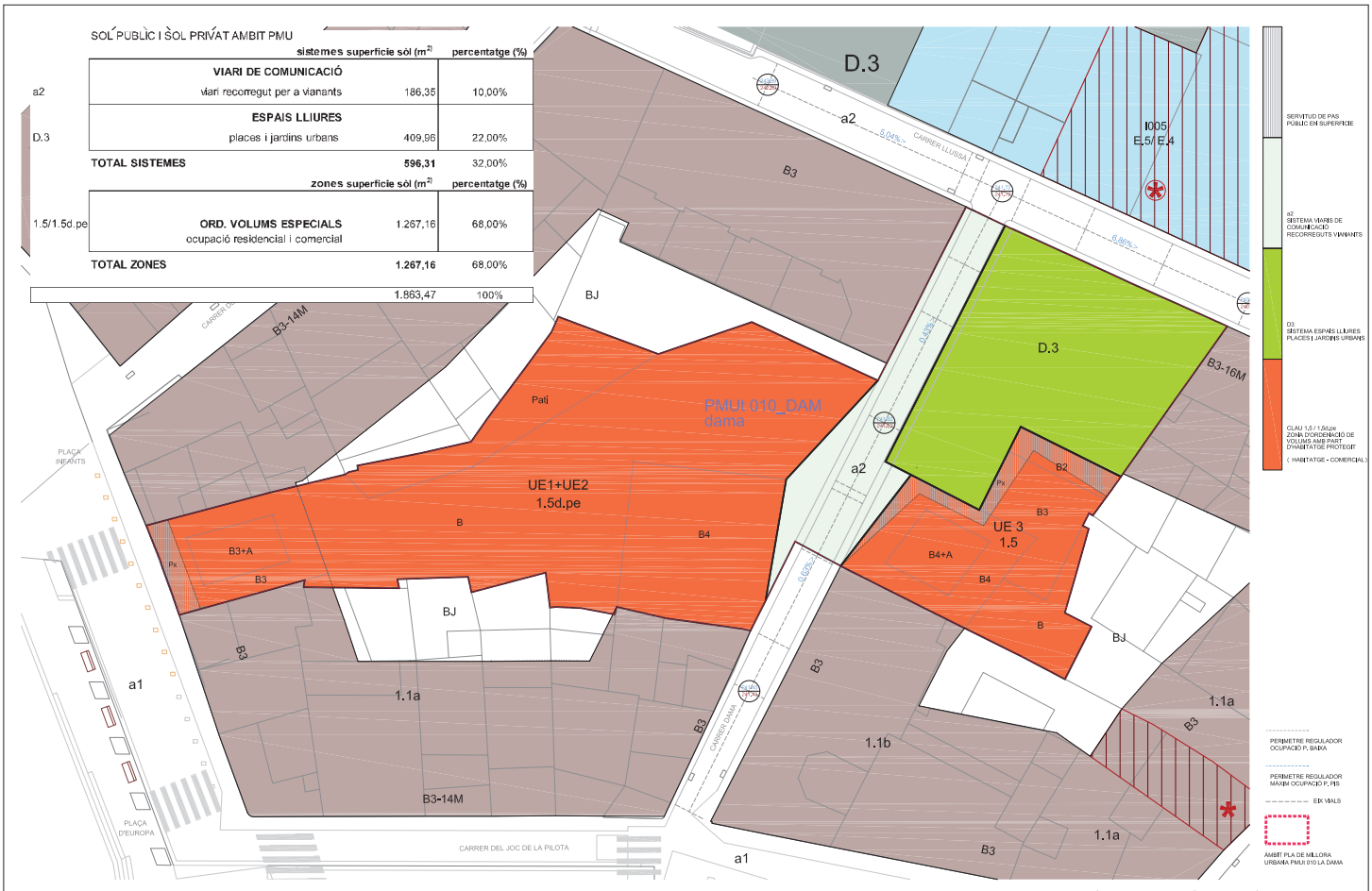
Escala 1:600 (din a3) / Escala 1:300 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3-PORT

\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_15.2_proposta ordenació_alternatives a la proposta.dwg



16. PROPOSTA D'ORDENACIÓ. ZONIFICACIÓ I DIVISIÓ POLIGONAL

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

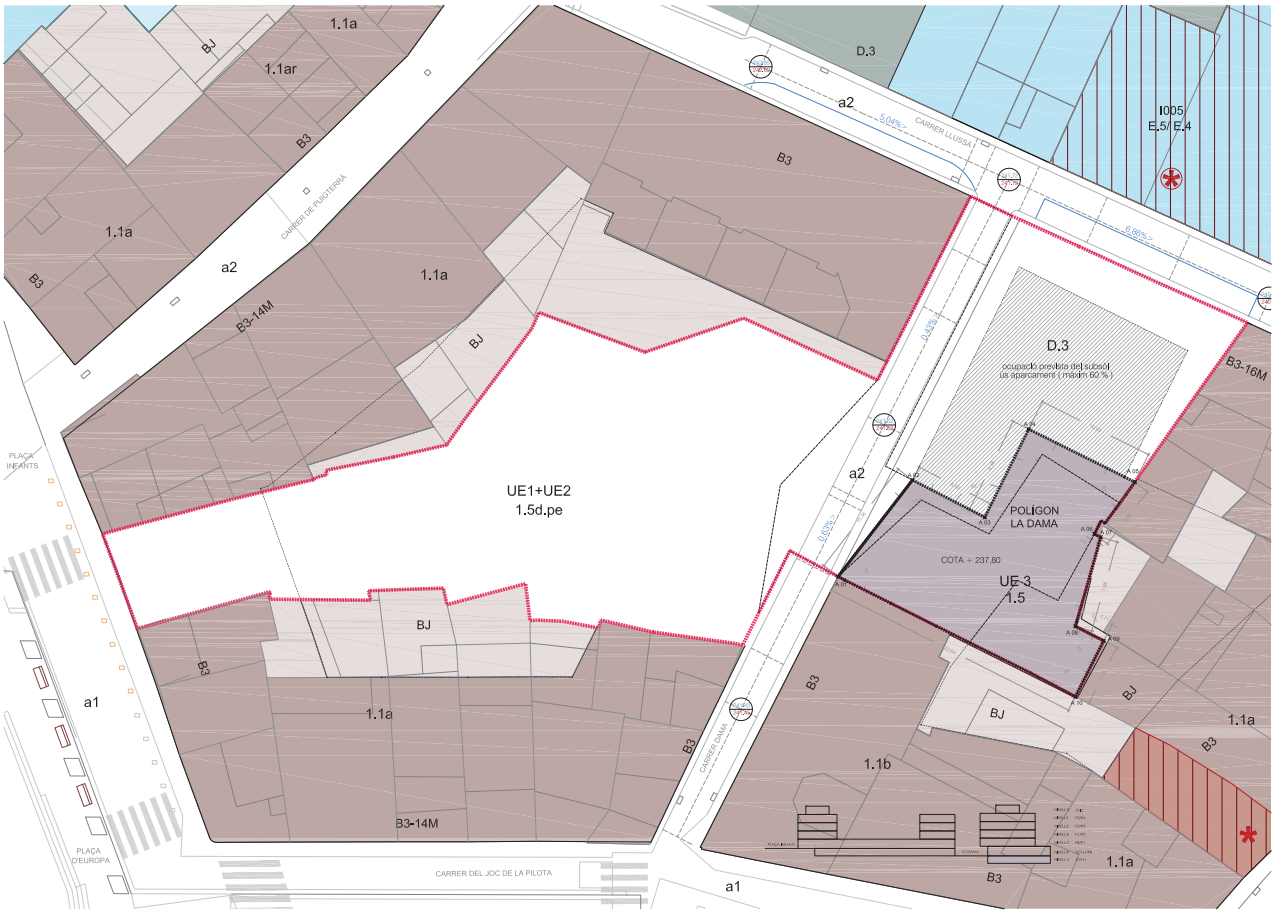
Escala 1:300 (din a3) / Escala 1:150 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3-PORT

\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_16_proposta ordenació_zonificació i divisió poligonal.dwg



NIVELL A
PLANTA SOT-1

PREVISIÓ D'APROFITAMENT PRIVAT DEL SUBSÒL EN ÀMBITS D'ESPAIS LLIURES (D.3)
(OCUPACIÓ MÀXIMA 60%)

ESTACIONS

	X	Y
A-1	402473,11	4619935,92
A-2	402498,72	4619929,41
A-3	402508,87	4619927,04
A-4	402513,89	4619963,48
A-5	402556,39	4619941,68
A-6	402468,09	4619979,65

NIVELL A

	X	Y
A01	402498,37	4619927,53
A02	402504,71	4619935,74
A03	402493,24	4619927,50
A04	402514,60	4619940,07
A05	402523,63	4619935,58
A06	402520,20	4619931,16
A07	402520,73	4619930,88
A08	402518,57	4619923,30
A09	402520,98	4619922,07
A10	402518,58	4619917,31

B6+A NOMBRE MÀXIM DE PLANTES
+0.75% PENDENT LONGITUDINAL VIALS
COTA RASANT
COTA TERRENY ACTUAL
COTA RASANT MODIFICADA
COTA RASANT ACTUAL

PERÍMETRE REGULADOR MÀXIM P. SOTERRANI-1
ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA
PERÍMETRE REGULADOR MÀX. PLANTA BAIXA SOBRE RASANT
ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA LA DAMA

17.1 PROPOSTA D'ORDENACIÓ. NIVELL A (SOT-1)

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"
Escala 1:300 (din a3) / Escala 1:150 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3-PORT

\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_17.1_proposta ordenació_nivell a.dwg



17.2 PROPOSTA D'ORDENACIÓ. NIVELL B (PB/SEMISOT)

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

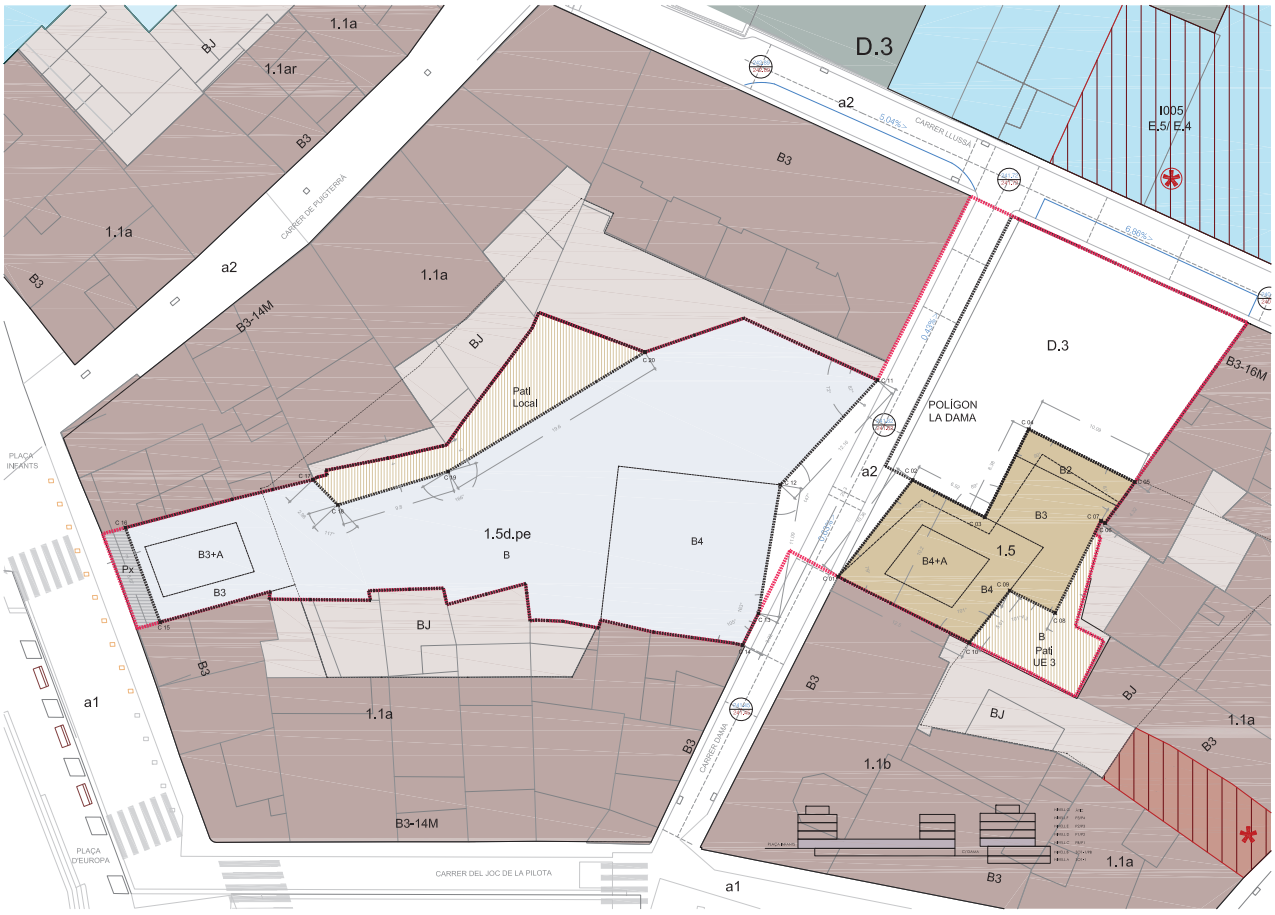
Escala 1:300 (din a3) / Escala 1:150 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3-PORT

\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_17.2_proposta ordenació_nivell b.dwg



ESTACIONS

	X	Y
A-1	402473,11	4619935,92
A-2	402498,72	4619929,41
A-3	402508,87	4619927,04
A-4	402513,89	4619963,48
A-5	402556,39	4619941,68
A-6	402468,09	4619979,65

NIVELL C

	X	Y
C01	402498,37	4619927,53
C02	402504,71	4619935,74
C03	402510,86	4619932,58
C04	402514,60	4619940,07
C05	402523,63	4619935,58
C06	402521,10	4619932,07
C07	402520,76	4619932,28
C08	402516,84	4619924,43
C09	402512,99	4619926,34
C10	402509,55	4619921,91
C11	402501,73	4619944,25
C12	402493,46	4619935,33
C13	402491,61	4619924,40
C14	402490,26	4619921,70
C15	402440,69	4619923,65
C16	402437,73	4619931,69
C17	402453,70	4619935,78
C18	402455,75	4619933,61
C19	402465,19	4619936,47
C20	402481,94	4619946,63

B6+A NOMBRE MÀXIM DE PLANTES
+0.75% PENDENT LONGITUDINAL VIALS
COTA RASANT
COTA TERRENY ACTUAL
COTA RASANT MODIFICADA
COTA RASANT ACTUAL

PERÍMETRE REGULADOR MÀXIM PLANTA BAIXA I PRIMERA
ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA

PERÍMETRE REGULADOR MÀX. PLANTA BAIXA SOBRE RASANT
ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA LA DAMA

17.3 PROPOSTA D'ORDENACIÓ. NIVELL C (PB/P1)

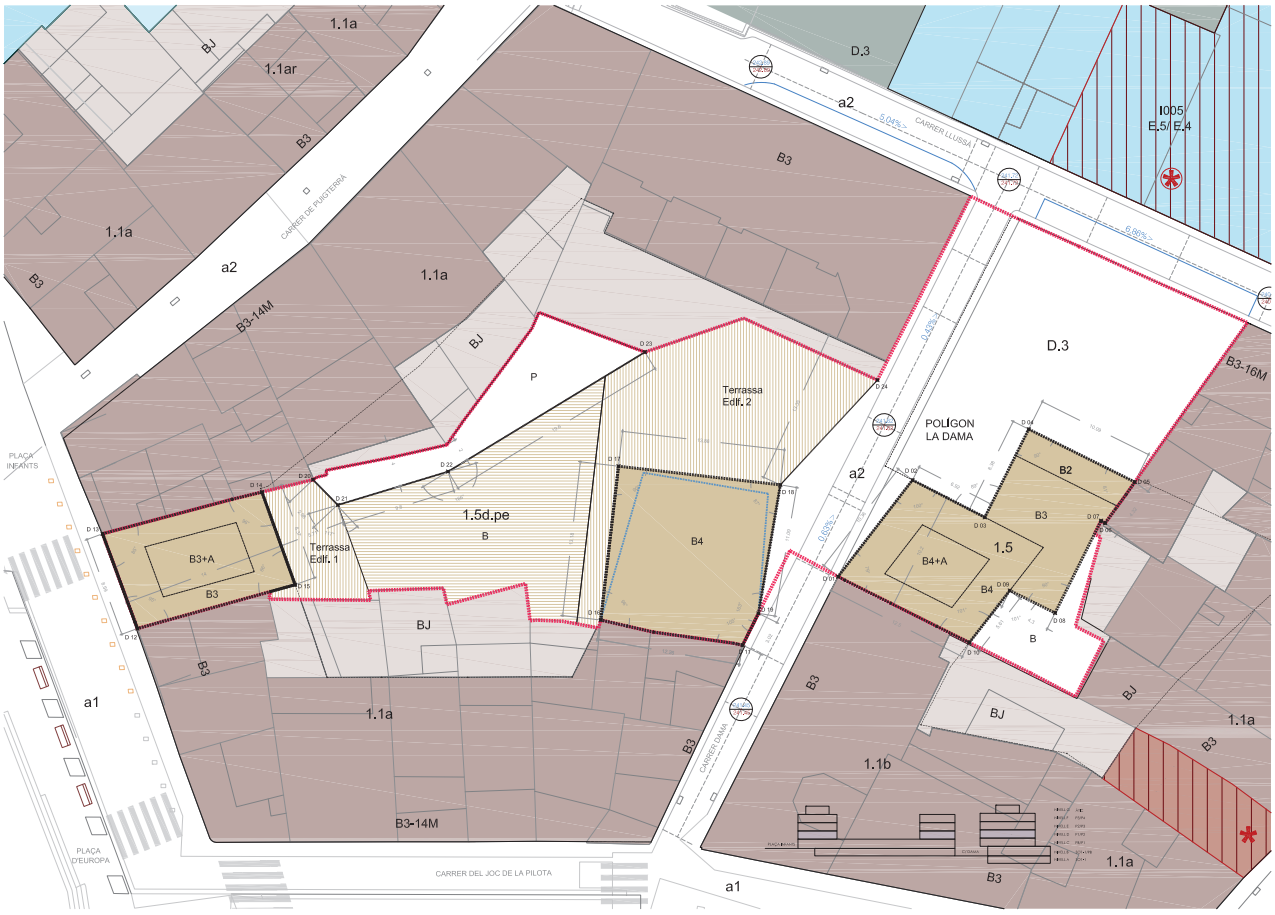
TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"
Escala 1:300 (din a3) / Escala 1:150 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3-PORT

\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_17.3_proposta ordenació_nivell c.dwg



17.4 PROPOSTA D'ORDENACIÓ. NIVELL D (P1/P2)

A3-PORT

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

Escala 1:300 (din a3) / Escala 1:150 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_17.4_proposta ordenació_nivell d.dwg



ESTACIONS

	X	Y
A-1	402473,11	4619935,92
A-2	402498,72	4619929,41
A-3	402508,87	4619927,04
A-4	402513,89	4619963,48
A-5	402556,39	4619941,68
A-6	402468,09	4619979,65

NIVELL E

	X	Y
E01	402498,37	4619927,53
E02	402504,71	4619935,74
E03	402510,86	4619932,58
E04	402513,48	4619937,84
E05	402521,51	4619933,84
E06	402521,10	4619932,07
E07	402520,76	4619932,28
E08	402516,84	4619924,43
E09	402512,99	4619926,34
E10	402509,55	4619921,91
E11	402490,26	4619921,70
E12	402438,75	4619923,11
E13	402435,79	4619931,17
E14	402449,40	4619934,73
E15	402452,29	4619926,87
E16	402478,18	4619923,84
E17	402479,69	4619936,92
E18	402493,47	4619935,34
E19	402491,61	4619924,40

B6+A NOMBRE MÀXIM DE PLANTES
+0.75% PENDENT LONGITUDINAL VIALS
COTA RASANT
COTA TERRENY ACTUAL
COTA RASANT MODIFICADA
COTA RASANT ACTUAL

PERÍMETRE REGULADOR MÀXIM P. PIS 2/3
ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA
PROPOSTA INDICATIVA P. PIS 2/3
ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA LA DAMA

17.5 PROPOSTA D'ORDENACIÓ. NIVELL E (P2/P3)

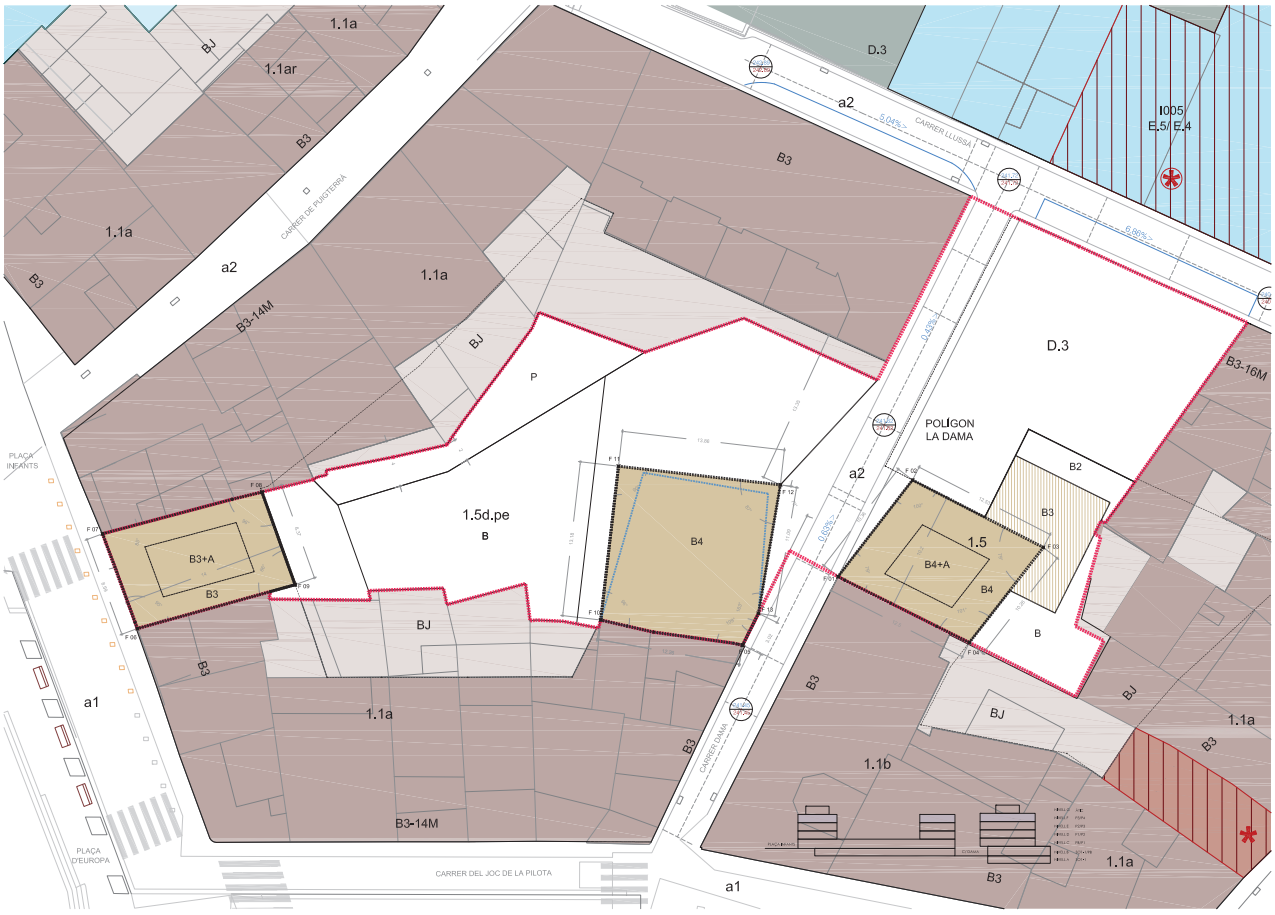
A3-PORT

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"
Escala 1:300 (din a3) / Escala 1:150 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_17.5_proposta ordenació_nivell e.dwg



17.6 PROPOSTA D'ORDENACIÓ. NIVELL F (P3/P4)

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

Escala 1:300 (din a3) / Escala 1:150 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3-PORT

\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_17.6_proposta ordenació_nivell f.dwg



17.7 PROPOSTA D'ORDENACIÓ. NIVELL G (ÀTICS)

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

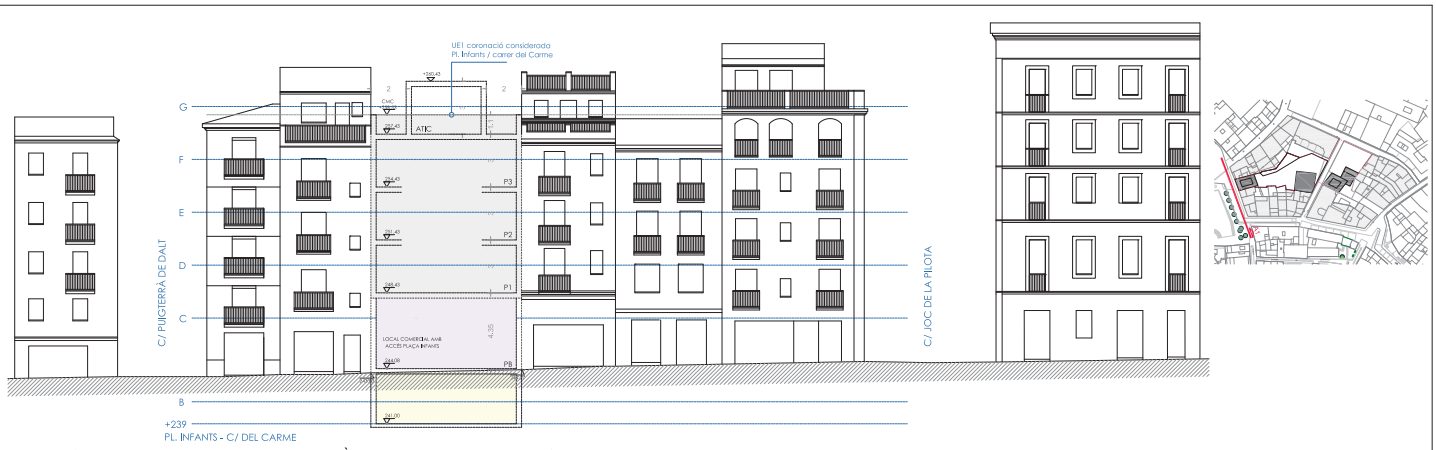
Escala 1:300 (din a3) / Escala 1:150 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

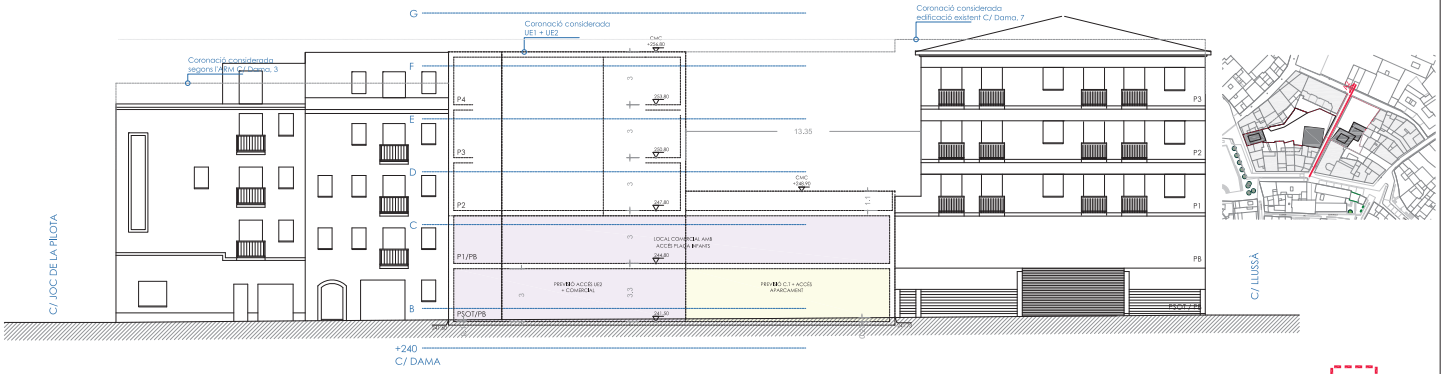
PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3-PORT

\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_17.7_proposta ordenació_nivell g.dwg



ALÇAT 1 (C/ DEL CARME ENTRE C/ PUIGTERRÀ I C/ DEL JOC DE LA PILOTA)



ALÇAT 2 (C/ DAMA ENTRE C/ DEL JOC DE LA PILOTA I C/ JUSSÀ)

LÍNIA PERFIL REGULADOR MÀXIM

ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 LA DAMA

APROFITAMENT COMERCIAL

APROFITAMENT APARCAMENT

C.M.C. +273.15 COTA MÀXIMA DE CORONAMENT

250.35 COTES PLANTES PB I ESPAI PÚBLIC

alçada mínima servitud pas públic cota+ 3.25 m

GÁLIB ESPAI PÚBLIC ZONES PORXADES PB

P4 PLANTES EDIFICACIONS

PERFIL TERRENY ACTUAL

RIVELLS EDIFICACIÓ

LÍMIT ÀMBIT PMU

19.1. PROPOSTA D'ORDENACIÓ. SECCIONS i ALÇATS 1

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

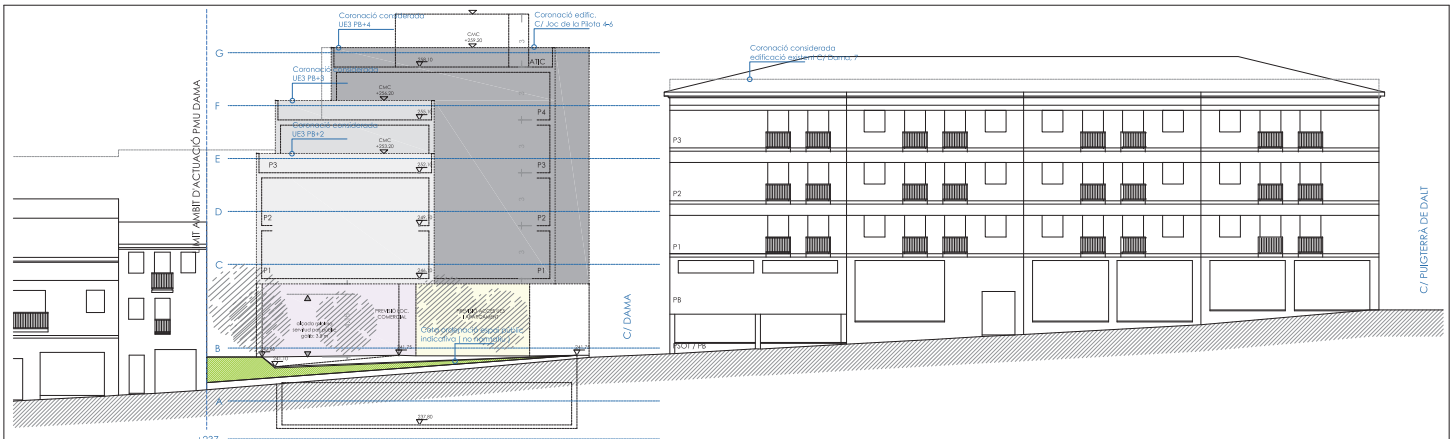
Escala 1:200 (din a3) / Escala 1:100 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

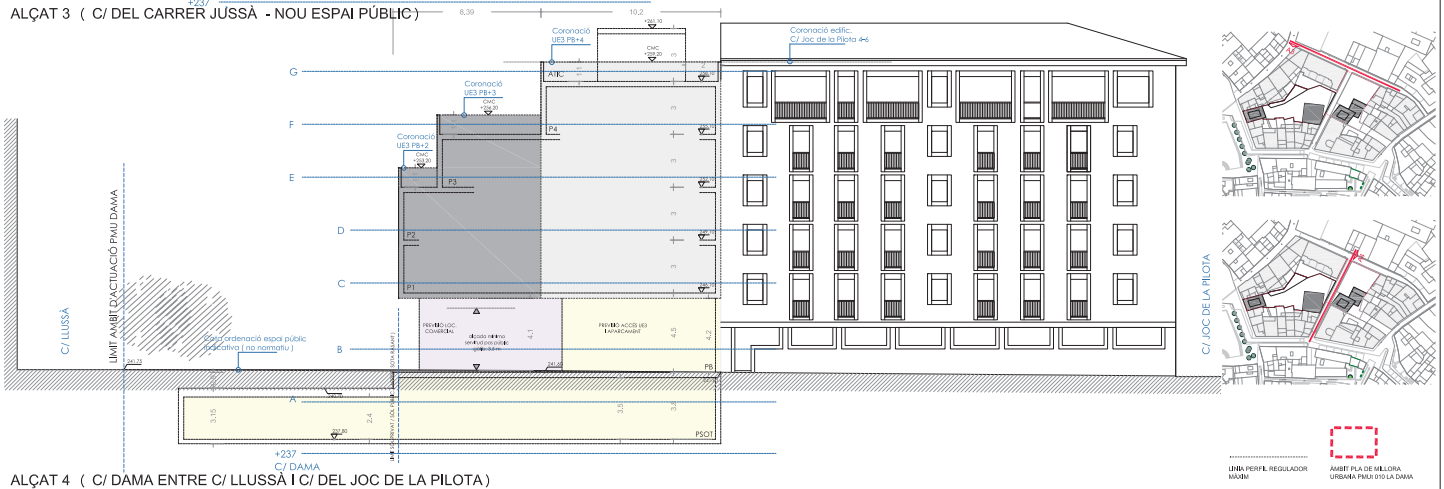
PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3—PORT

\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_19_proposta ordenació_seccions ordenació.dwg



ALÇAT 3 (C/ DEL CARRER JUSSÀ - NOU ESPAI PÚBLIC)



ALÇAT 4 (C/ DAMA ENTRE C/ LLUSSÀ I C/ DEL JOC DE LA PILOTA)

APROFITAMENT COMERCIAL · APROFITAMENT APARCAMENT · COTA MÀXIMA DE CORONAMENT · COTES PLANTES PB I ESPAI PÚBLIC · GÁLIB ESPAI PÚBLIC ZONES PORXADES PB · PLANTES EDIFICACIONS · PERFIL TERRENY ACTUAL · RASANTS EDIFICACIÓ · LÍMIT ÀMBIT PMU

LÍNIA PERFIL REGULADOR MÀXIM · ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 LA DAMA

19.2. PROPOSTA D'ORDENACIÓ. SECCIONS i ALÇATS 2

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

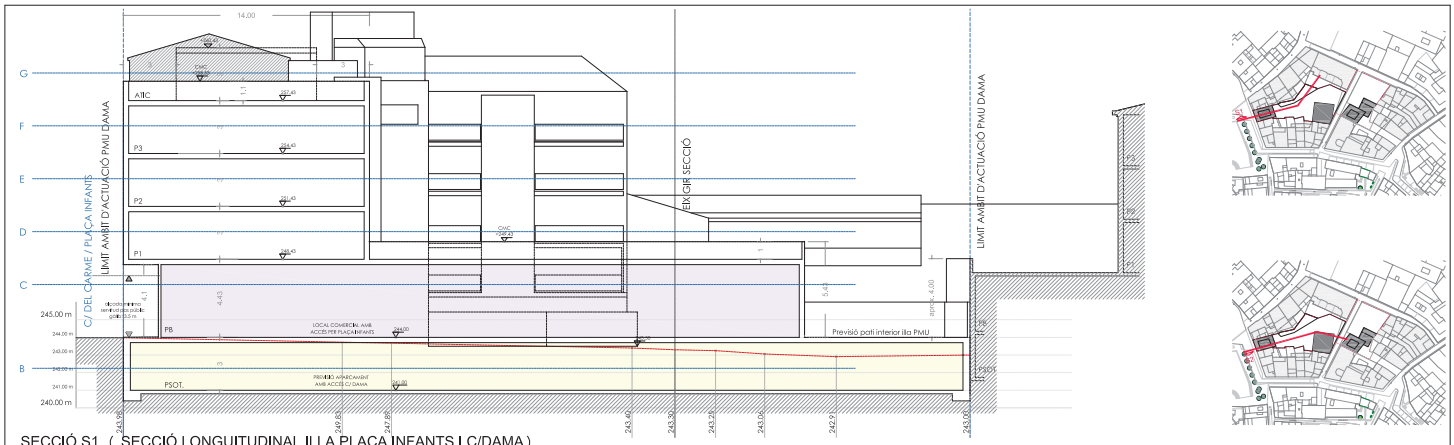
Escala 1:200 (din a3) / Escala 1:100 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

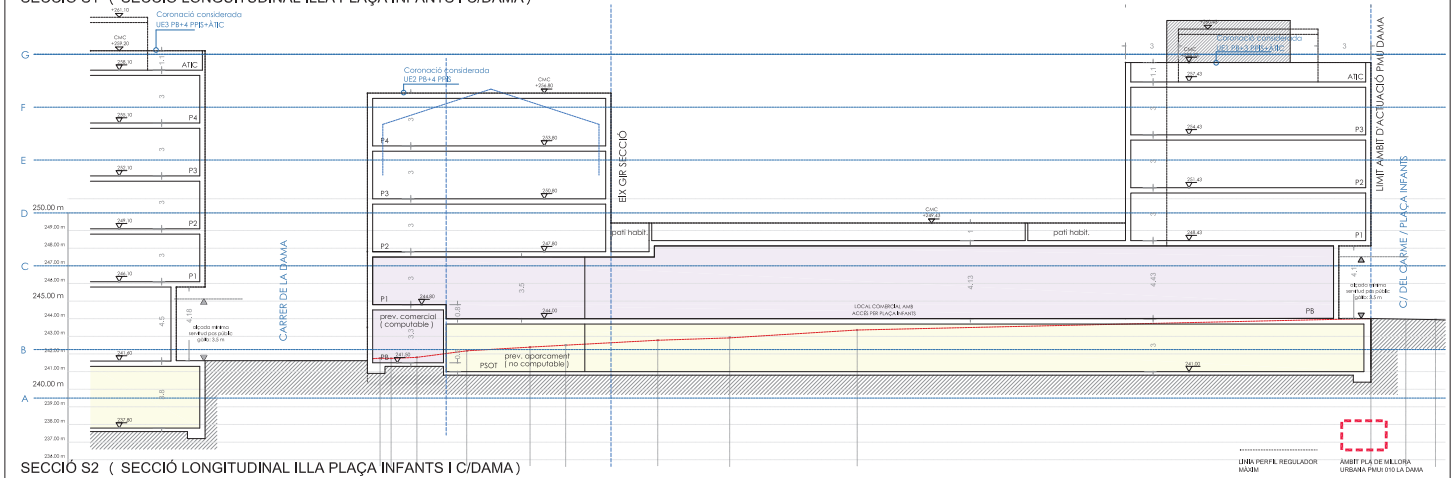
PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3-PORT

\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_19_proposta ordenació_seccions ordenació.dwg



SECCIÓ S1 (SECCIÓ LONGITUDINAL ILLA PLAÇA INFANTS I C/DAMA)



SECCIÓ S2 (SECCIÓ LONGITUDINAL ILLA PLAÇA INFANTS I C/DAMA)

APROFITAMENT COMERCIAL · APROFITAMENT APARCAMENT · COTA MÀXIMA DE CORONAMENT · COTES PLANTES PB I ESPAI PÚBLIC · alçada mínima servitud pas públic · GÁLIB ESPAI PÚBLIC ZONES PORXADES PB · PLANTES EDIFICACIONS · PERFIL TERRENY ACTUAL · NIVELLS EDIFICACIÓ · LÍMIT ÀMBIT PMU · LÍNIA PERFIL REGULADOR MÀXIM · ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 LA DAMA

19.3. PROPOSTA D'ORDENACIÓ. SECCIONS i ALÇATS 3

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

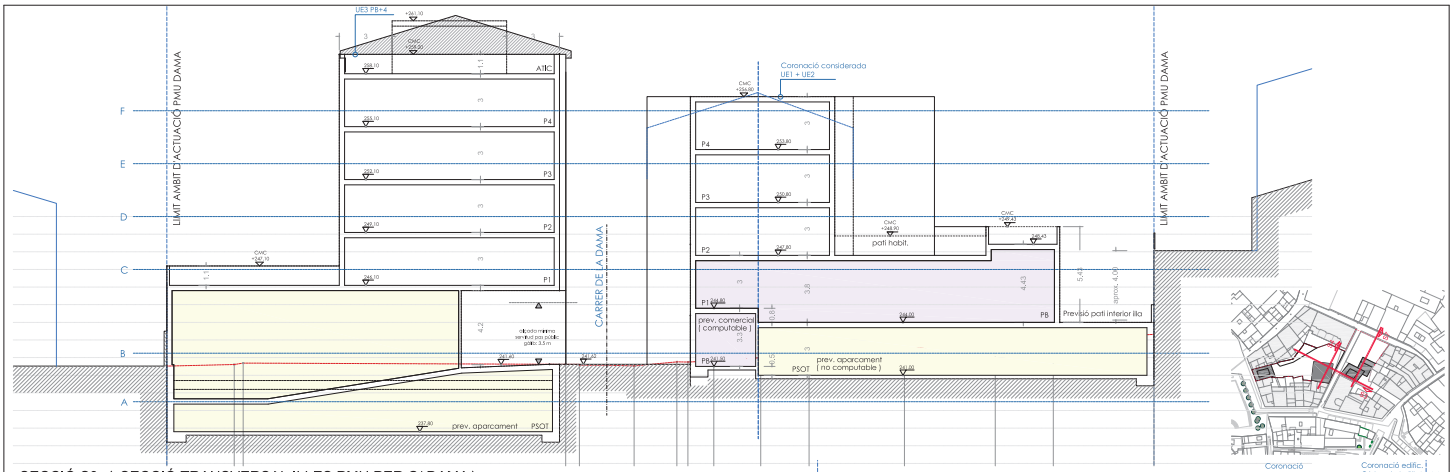
Escala 1:200 (din a3) / Escala 1:100 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

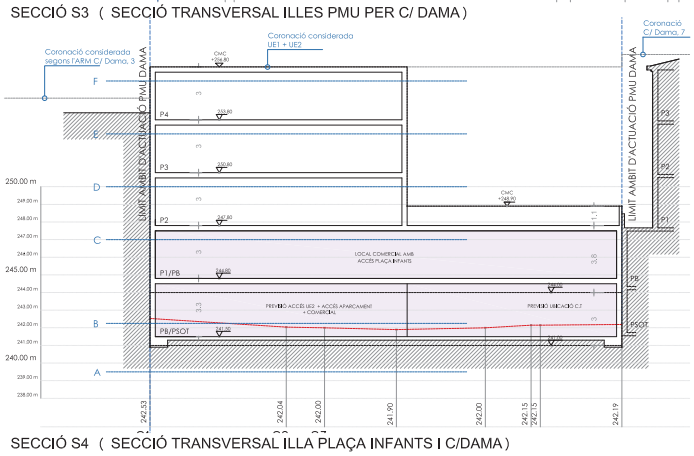
PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3-PORT

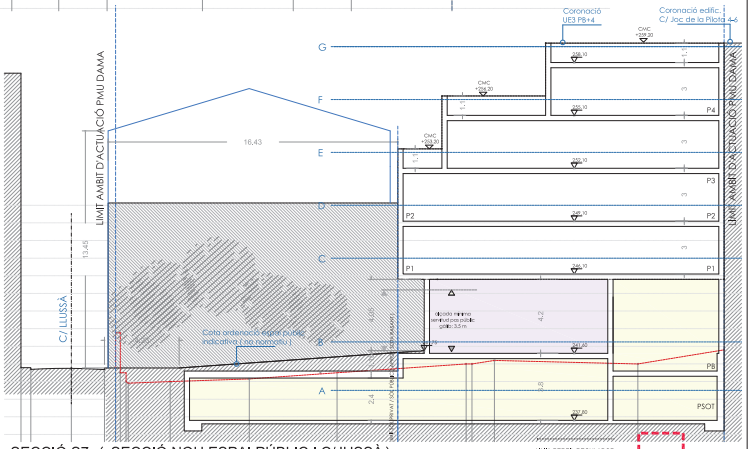
\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_19_proposta ordenació_seccions ordenació.dwg



SECCIÓ S3 (SECCIÓ TRANSVERSAL ILLES PMU PER C/ DAMA)



SECCIÓ S4 (SECCIÓ TRANSVERSAL ILLA PLAÇA INFANTS I C/DAMA)



SECCIÓ S7 (SECCIÓ NOU ESPAI PÚBLIC I C/JUSSÀ)

APROFITAMENT COMERCIAL · APROFITAMENT APARCAMENT · CMC. +273.15 COTA MÀXIMA DE CORONAMENT · 250.35 COTES PLANTES PB I ESPAI PÚBLIC · alçada mínima servitud pas públic gàlib 3.25 m · GÀLIB ESPAI PÚBLIC ZONES PORXADES PB · P4 PLANTES EDIFICACIONS · PERFIL TERRENY ACTUAL · RIVELLS EDIFICACIÓ · LÍMIT ÀMBIT PMU

A3—PORT

19.4. PROPOSTA D'ORDENACIÓ. SECCIONS i ALÇATS 4

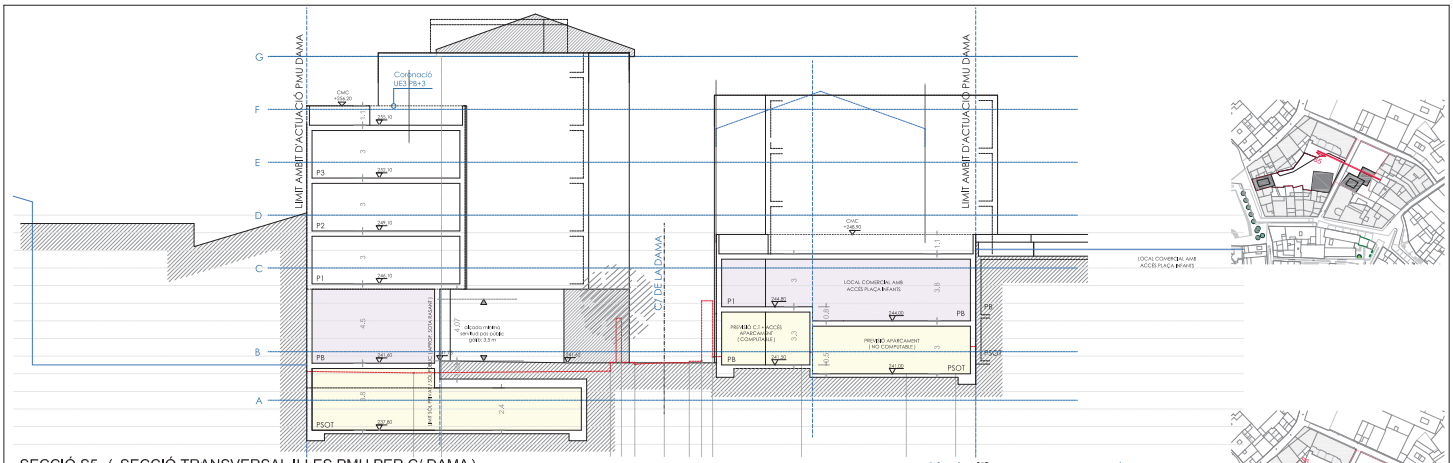
TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

Escala 1:200 (din a3) / Escala 1:100 (din a1)

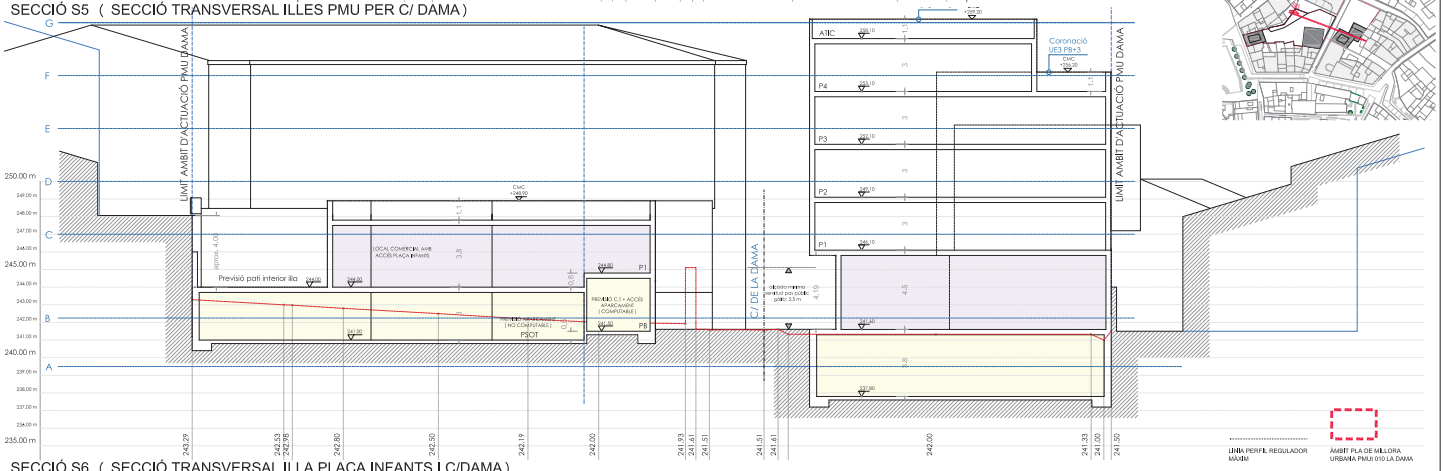
Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_19_proposta ordenació_seccions ordenació.dwg



SECCIÓ S5 (SECCIÓ TRANSVERSAL ILLES PMU PER C/ DAMA)



SECCIÓ S6 (SECCIÓ TRANSVERSAL ILLA PLAÇA INFANTS I C/DAMA)

APROFITAMENT COMERCIAL · APROFITAMENT APARCAMENT · COTA MÀXIMA DE CORONAMENT · COTES PLANTES PB I ESPAI PÚBLIC · GÁLIB ESPAI PÚBLIC ZONES PORXADES PB · PLANTES EDIFICACIONS · PERFIL TERRENY ACTUAL · RIVELLS EDIFICACIÓ · LÍMIT ÀMBIT PMU

19.5. PROPOSTA D'ORDENACIÓ. SECCIONS i ALÇATS 5

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

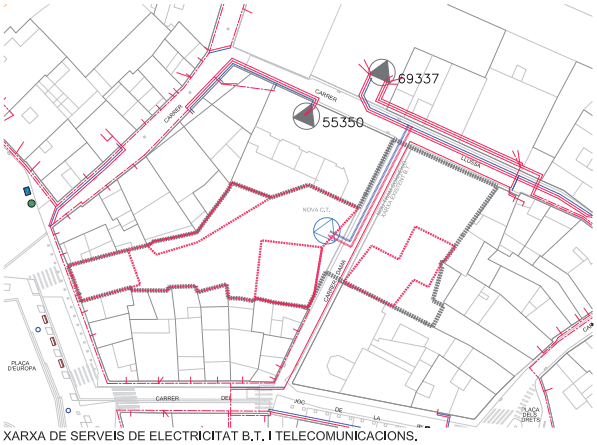
Escala 1:200 (din a3) / Escala 1:100 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

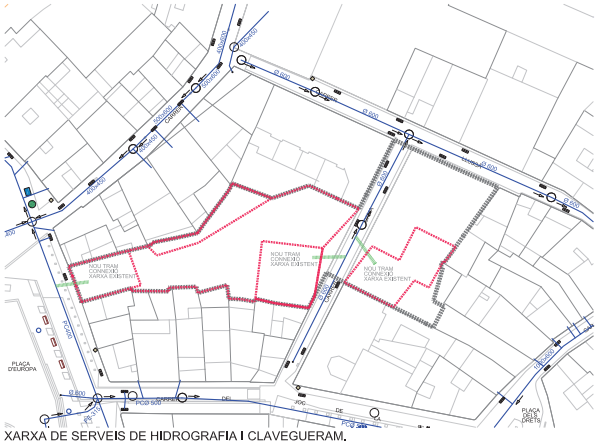
PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3—PORT

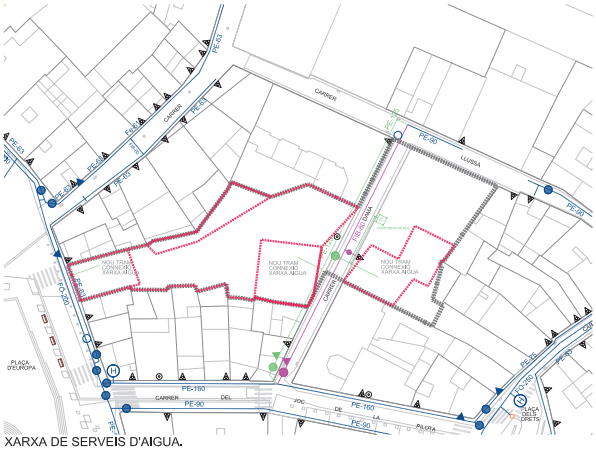
\\servidor—dades\dades\expedients\2018\1811_pe—la dama— manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_19_proposta ordenació_seccions ordenació.dwg



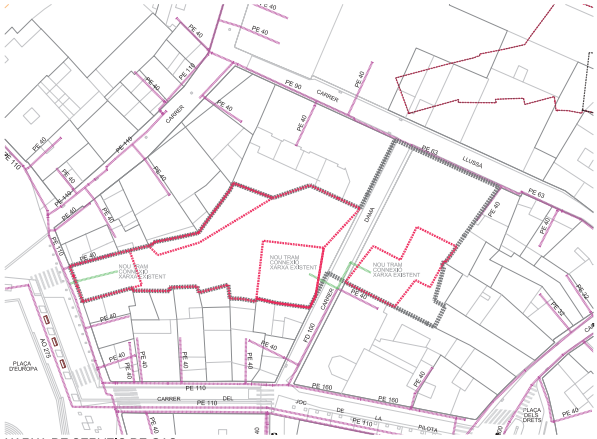
XARXA DE SERVEIS DE ELECTRICITAT B.T. I TELECOMUNICACIONS.



XARXA DE SERVEIS DE HIDROGRAFIA I CLAVEGUERAM.



XARXA DE SERVEIS D'AIGUA.



XARXA DE SERVEIS DE GAS.



20 PROPOSTA URBANITZACIÓ. ESQUEMA DE LES XARXES DE SERVEI.

A3—PORT

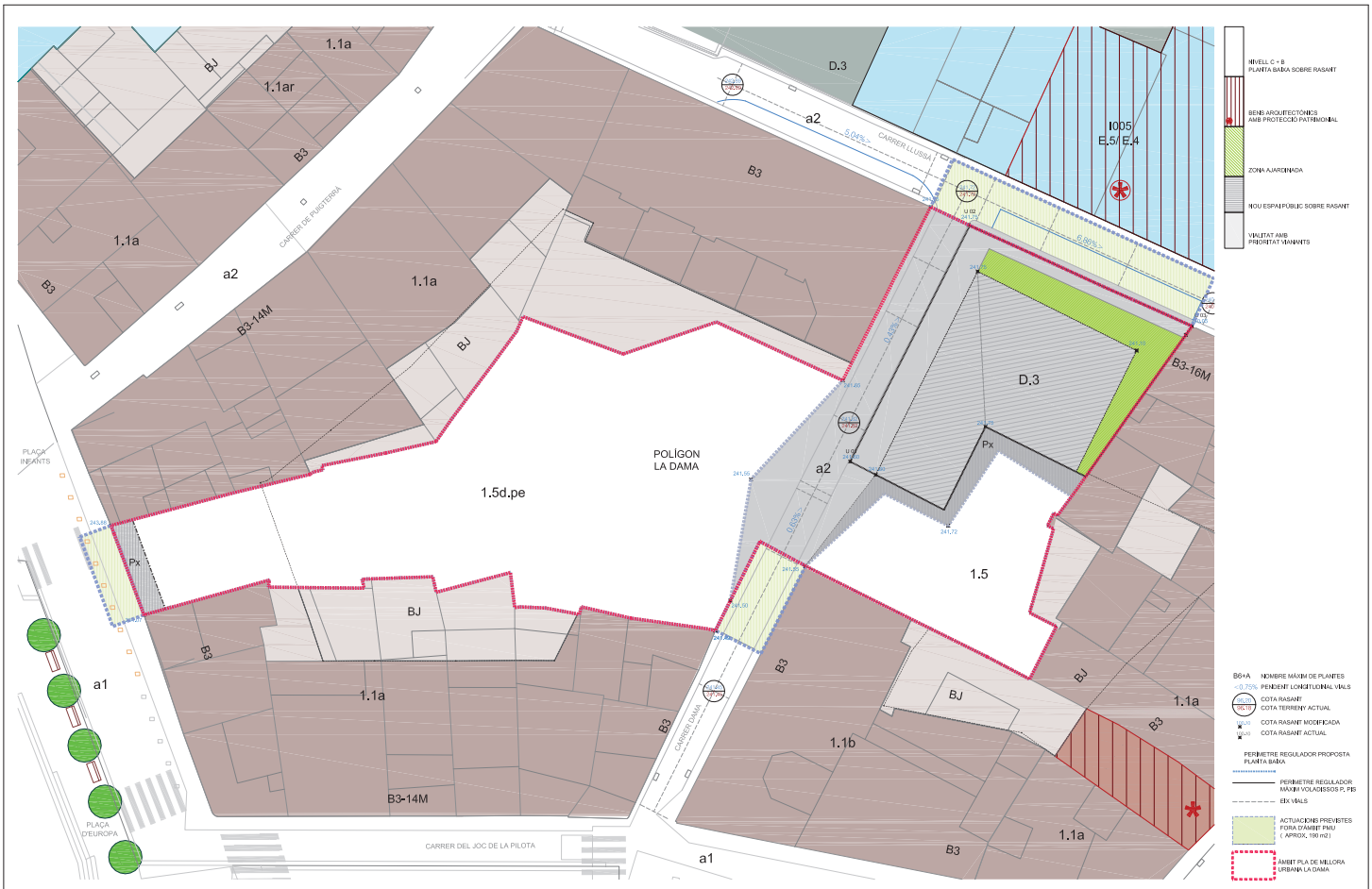
TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

Escala 1:800 (din a3) / Escala 1:400 (din a1)

Exp. 1811__JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

\\servidor-dades\dades\expedients\2016\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibix\planols text refos pmu_a3\1811_pmu dama_20_proposta urbanitzacio_esquema xarxes de servei.dwg



Nota: Proposta Indicativa (no normativa)

21. PROPOSTA D'URBANITZACIÓ. ACTUACIONS PREVISTES FORA D'ÀMBIT

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

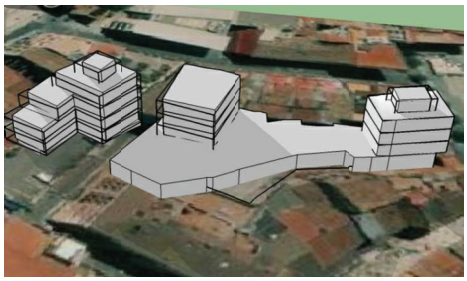
Escala 1:300 (din a3) / Escala 1:150 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

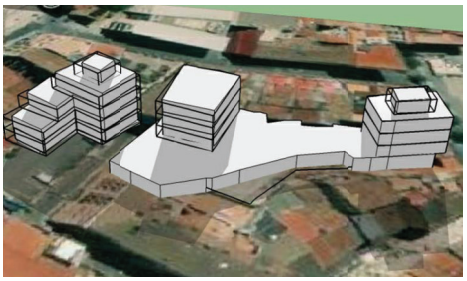
PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3-PORT

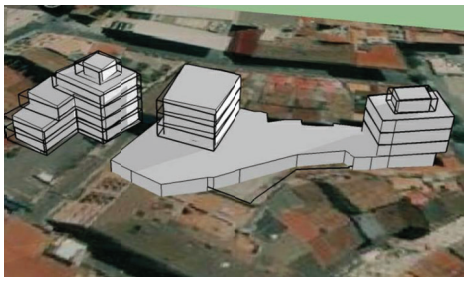
\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibs\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_21_proposta urbanització_actuacions dins i fora ambit.dwg



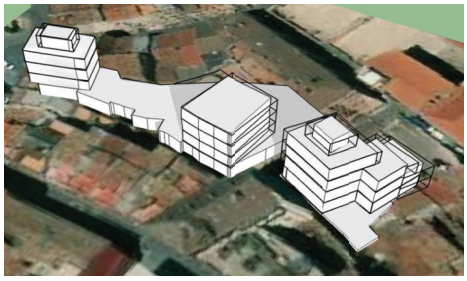
GENER 9.00 H
VISTA NORD



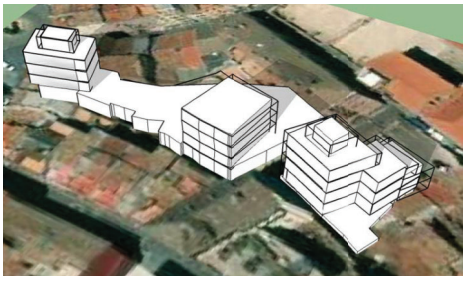
GENER 12.00 H
VISTA NORD



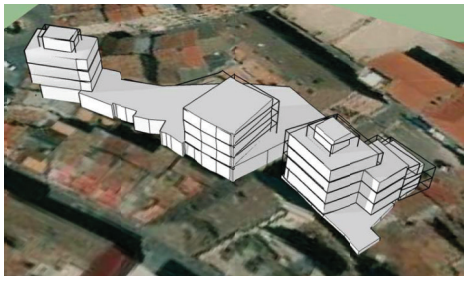
GENER 16.00 H
VISTA NORD



GENER 9.00 H
VISTA SUD



GENER 12.00 H
VISTA SUD



GENER 16.00 H
VISTA SUD

ESTUDI ASSOLEJAMENT AMB GEOLOCALITZACIÓ

22.1. ANNEX. ASSOLEJAMENT GENER DE LA PROPOSTA

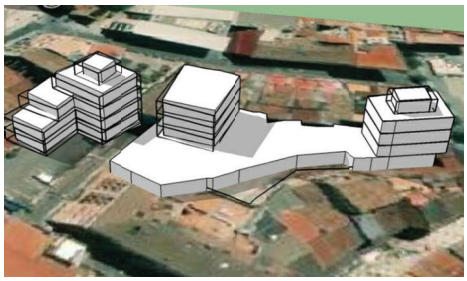
A3--PORT

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"
Escala 1:400 (din a3) / Escala 1:200 (din a1)

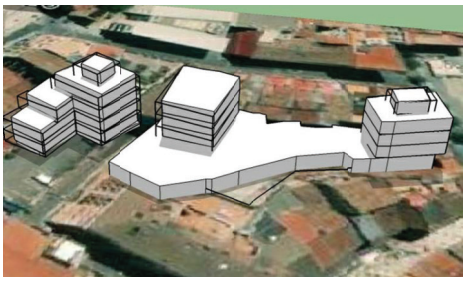
Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

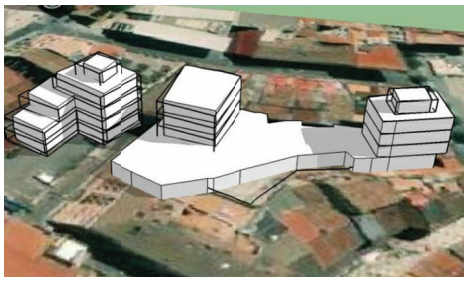
\\servidor-dades\dades\expedients\2016\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibix\planols text refos pmu_a3\1811_pmu dama_22_annex_assolejament proposta.dwg



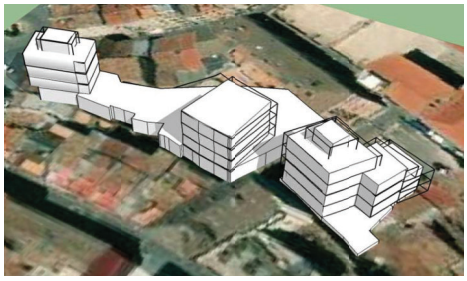
JULIOL 9.00 H
VISTA NORD



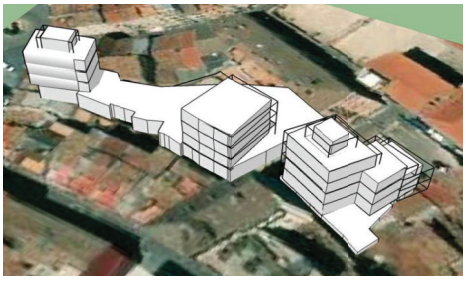
JULIOL 12.00 H
VISTA NORD



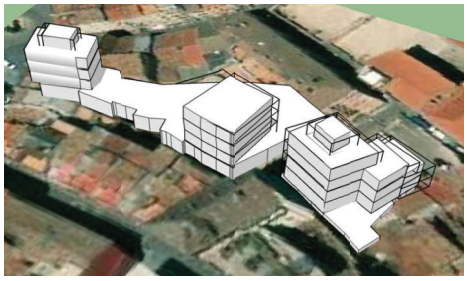
JULIOL 16.00 H
VISTA NORD



JULIOL 9.00 H
VISTA SUD



JULIOL 12.00 H
VISTA SUD



JULIOL 16.00 H
VISTA SUD

ESTUDI ASSOLEJAMENT AMB GEOLOCALITZACIÓ

22.2. ANNEX. ASSOLEJAMENT JULIOL DE LA PROPOSTA

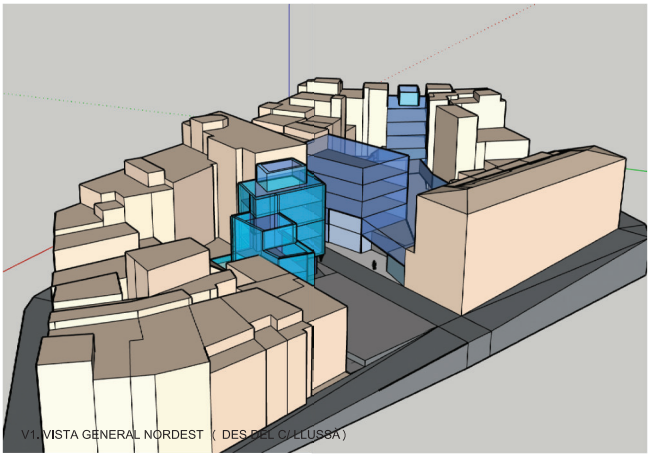
A3—PORT

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"
Escala 1:400 (din a3) / Escala 1:200 (din a1)

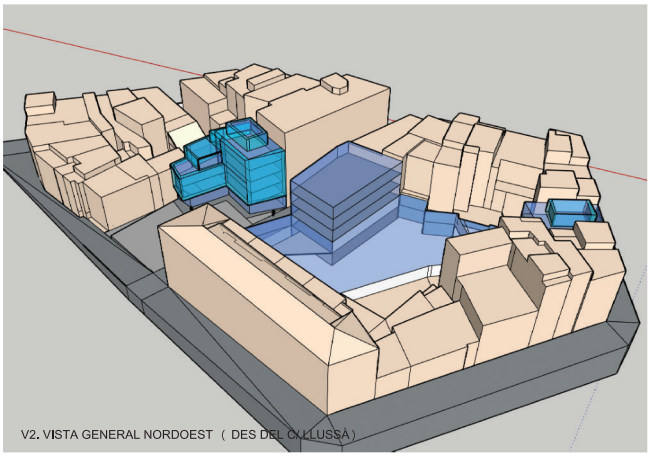
Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

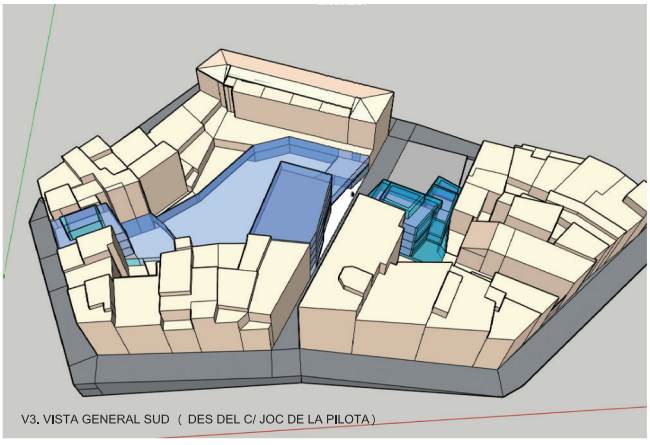
\\servidor-dades\dades\expedients\2016\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibix\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_22_annex_assolejament proposta.dwg



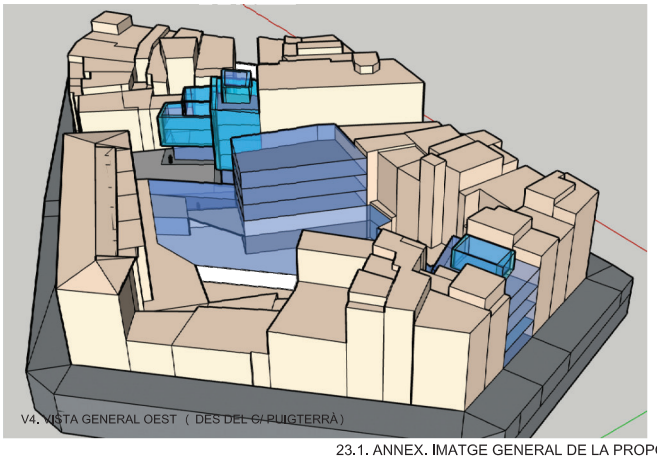
V1. VISTA GENERAL NORDEST (DES DEL C/ LLUSSÀ)



V2. VISTA GENERAL NORDOEST (DES DEL C/ LLUSSÀ)



V3. VISTA GENERAL SUD (DES DEL C/ JOC DE LA PILOTA)



V4. VISTA GENERAL OEST (DES DEL C/ PUIGTERRÀ)

23.1. ANNEX. IMATGE GENERAL DE LA PROPOSTA

A3—PORT

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

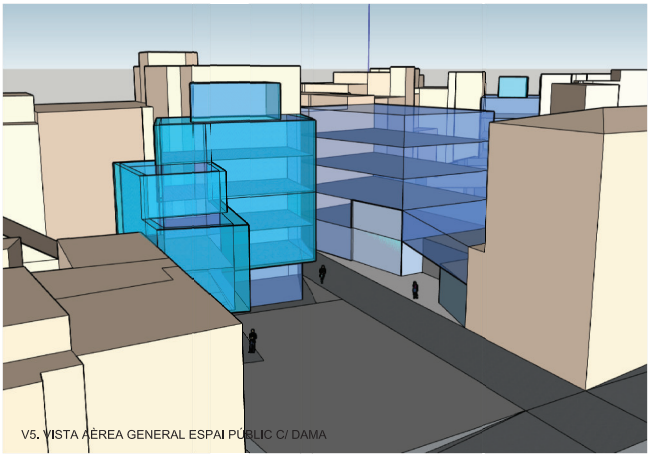
Escala — (din a3) / Escala — (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

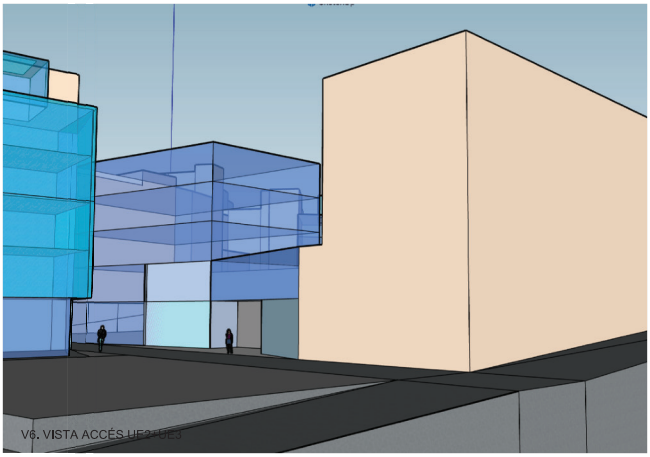
PRUNES ARQUITECTES SLPU.

Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

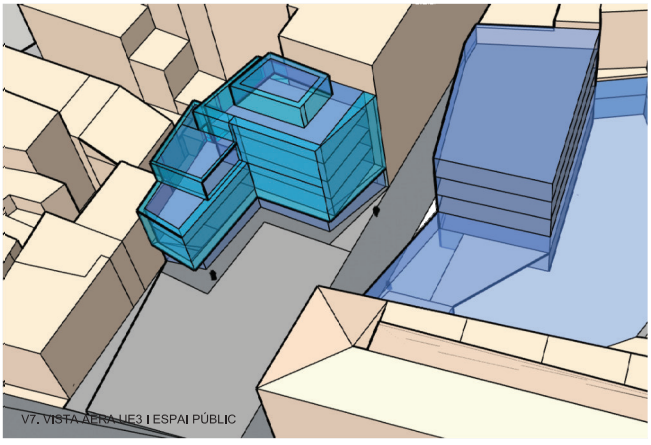
\\servidor-dades\dades\expedients\2016\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibix\planols text refos pmu_v3\1811_pmu dama_23_annex_imatge proposta.dwg



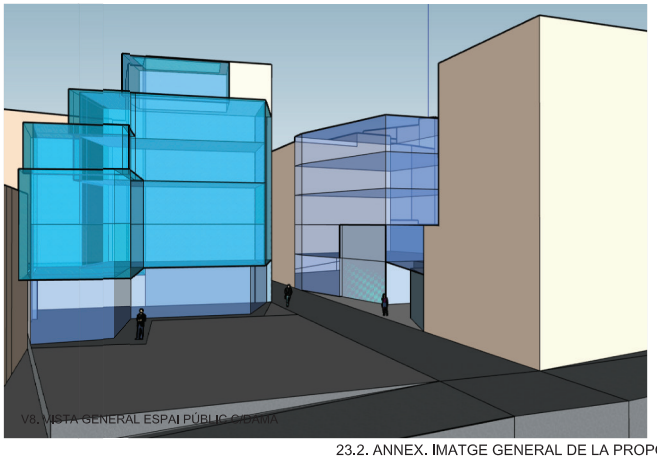
V5. VISTA AÈREA GENERAL ESPAI PÚBLIC C/ DAMA



V6. VISTA ACCÉS UE3 I UE4



V7. VISTA AÈRA UE3 I ESPAI PÚBLIC



V8. VISTA GENERAL ESPAI PÚBLIC C/ DAMA

23.2. ANNEX. IMATGE GENERAL DE LA PROPOSTA

A3—PORT

TEXT REFÓS PLA DE MILLORA URBANA PMU 010 "LA DAMA"

Escala — (din a3) / Escala — (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / SETEMBRE 2022

PRUNES ARQUITECTES SLPU.

Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

\\servidor-dades\dades\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibx\planols text refos pmu_a3\1811_pmu dama_23_annex_imatge proposta.dwg

9 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

9.1 Introducció i antecedents

Amb el present estudi d'avaluació de la mobilitat generada pel Pla de Millora Urbana La Dama (PMUt 010) es pretén avaluar l'increment de desplaçaments que pot generar el desenvolupament del sector i l'afectació sobre les capacitats de les xarxes existents, especialment en relació al nus circulatori de la rotonda de la plaça Infants. També es pretén definir i valorar les possibles mesures i actuacions necessàries per tal de garantir el bon funcionament de la nova mobilitat generada, d'acord amb el que defineix la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.

L'àmbit del PMU Dama, objecte de la present avaluació, es situa al nucli antic de la ciutat i abasta una illa de sòl urbà no consolidat, situada a l'entorn de la plaça Infants i de l'antiga fàbrica l'Anònima. El desenvolupament del PMU permetrà la transformació d'una àrea de la ciutat, actualment ocupada per edificacions residencials sense ús i solars condicionats de manera provisional com a aparcament públic de rotació, per incloure una ordenació residencial i terciària integrada amb el futur desenvolupament d'un gran espai públic a l'entorn del PMU Anònima, situat al costat nord del PMU Dama.

Dins de l'àmbit es preveu una superfície comercial de petita dimensió, que no superarà els 800 m2 de superfície de venda, amb accés directe de vianants i de mercaderies des de la plaça Infants i situada a un nivell superior respecte el nou espai públic resultant al carrer Dama davant de l'edifici Segre. Es preveuen també una sèrie de petits locals comercials al voltant de la futura plaça a preveure al carrer Dama davant de l'edifici Segre, amb una superfície aproximada de 200 m2 de superfície de venda, amb accés directe de vianants, de vehicles i de mercaderies des del carrer Dama.

Dins de l'àmbit es preveu un sostre comercial total (incloent superfície d'atenció al públic i espai d'emmagatzemat) d'aproximadament 1.100/1.200 m2.

Tot i aquesta previsió, en relació a aquesta superfície comercial, serà el corresponent projecte d'obres i activitats el que haurà de justificar la seva conveniència i adaptació a la mobilitat en el corresponent EAMG que els promotors hauran de redactar d'acord amb el decret 344/2006 i la legislació relativa al comerç, un cop conegudes les característiques exactes de l'activitat a desenvolupar.

9.2 Objectius

Els principals objectius del present document són:

1. Estudiar les característiques de l'àrea d'influència del nou sector, amb usos residencials i terciaris, en relació a la mobilitat existent i molt especialment en relació a la mobilitat associada a la rotonda de la plaça Infants.

2. Estimar la mobilitat que generarà el nou creixement residencial i terciari proposat.

3. Valorar la distribució modal (percentatge de viatgers que fan servir un mitjà de transport o quantitat de viatges) dels diferents desplaçaments generats.

4. Avaluar les diferents solucions de mobilitat de cada xarxa de transport (de vianants, bicicletes, transport públic i vehicle privat).

5. Proposar possibles mesures complementàries a adoptar.

6. Establir les previsions d'aparcaments necessàries.

7. Realitzar una estimació econòmica de les despeses generades per l'increment de mobilitat, inclosos els possibles costos d'implantació de l'increment o trasllat de serveis de transport públic.

El present document es proposa concretar les propostes en relació a la mobilitat plantejades en l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Manresa, les determinacions del quin seran d'aplicació.

9.3 Anàlisi de la situació actual

9.3.1 Àmbit d'estudi

L'àmbit d'estudi son els terrenys corresponents al PMUt 010 Dama, situats al sector del nucli antic de la ciutat i que abasten dues illes de sòl urbà no consolidat a l'entorn de l'actual plaça Infants, del carrer de la Dama i del sector del PMU Anònima, on es preveu una gran transformació urbana al voltant de l'antiga fàbrica de l'Anònima i l'edifici Segre. El PMU Dama es troba delimitat al oest per la plaça Infants i la trama urbana consolidada, al sud per la trama urbana consolidada i el carrer Dama, que travessa el sector en sentit sud-nord fins a la façana de l'edifici Segre situat al Nord. Al nord està delimitat pel carrer Llussà i finalment a l'est per la trama urbana consolida.

D'aquesta descripció de l'àmbit es pot veure que es tracta d'un àmbit de forma irregular i delimitat en gran part per la trama urbana consolidada.

Les actuacions previstes pel Pla de millora urbana pretenen la transformació dels usos existents (actualment destinats provisional a aparcament públic de rotació) i l'ordenació del sector amb aprofitaments residencials i terciaris, amb la previsió de creació de nous espais lliures.

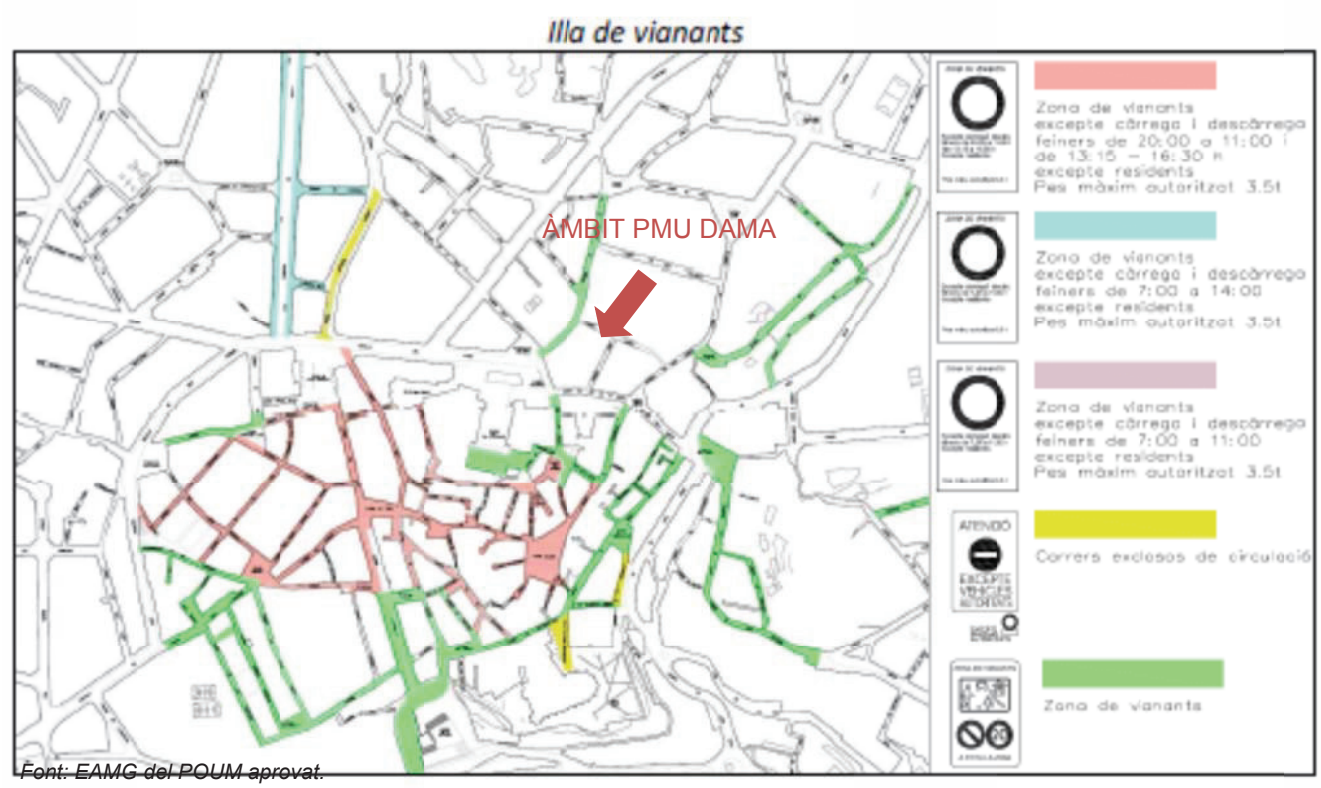
Actualment l'àmbit configura dues illes tancades amb tanques i edificacions en alineació als vials existents, així com una part dels solars condicionats com a aparcament públic de rotació de manera provisional.

El sector objecte del present estudi de mobilitat generada ocupa una superfície de 1.863,47 m2, amb un sostre màxim edificable de 3.037,46 m2, dels quals 1.285,79 m2 (el 42,30%) és previst per a usos terciaris i altres usos en planta baixa i la resta, 1.751,66 (el 57,70%), per a usos residencials en planta pis. El nombre màxim d'habitatges previstos al PMUt 010 Dama és de 19 (13 de renda lliure i 6 protegits).

El sector del PMU Dama es troba dins de l'àmbit del Barri Antic, on es detecten el major nombre de carrers amb voreres inferiors a 90 cm i on es concentra la xarxa de carrers de vianants (de prioritat invertida o exclusiva per a vianants). Es tracta de carrers estrets en molts casos d'amplada inferior a 9 m, i en el cas concret del nostre sector, el carrer Dama, amb una amplada inferior a 5 m. Aquestes dimensions suposen que a la trama urbana

existent I barri antic en general no es disposa d'espai suficient per segregar l'espai del vehicle motoritzat de l'espai del vianant.

A continuació s'adjunta la definició de la illa de vianants de Manresa extreta de l'EAMG del POUM, on es pot comprovar que al voltant del sector del PMU Dama hi ha carrers inclosos dins de la zona de vianants. Tot i això, el carrer Dama, el carrer Llussà i la plaça Infants, els vials que donen accés al sector, no es troben inclosos actualment en aquesta zona de vianants.



Font: EAMG del POUM aprovat.

Dins del punt 7 de l'EAMG del POUM es defineixen les principals propostes en relació a la mobilitat i l'impacte que els nous creixements tindran sobre les xarxes de transport. Dins d'aquestes previsions la Carretera de Vic, com a eix principal de la ciutat i pròxim al nostre sector, redueix el seu trànsit en 3.200 veh/dia.

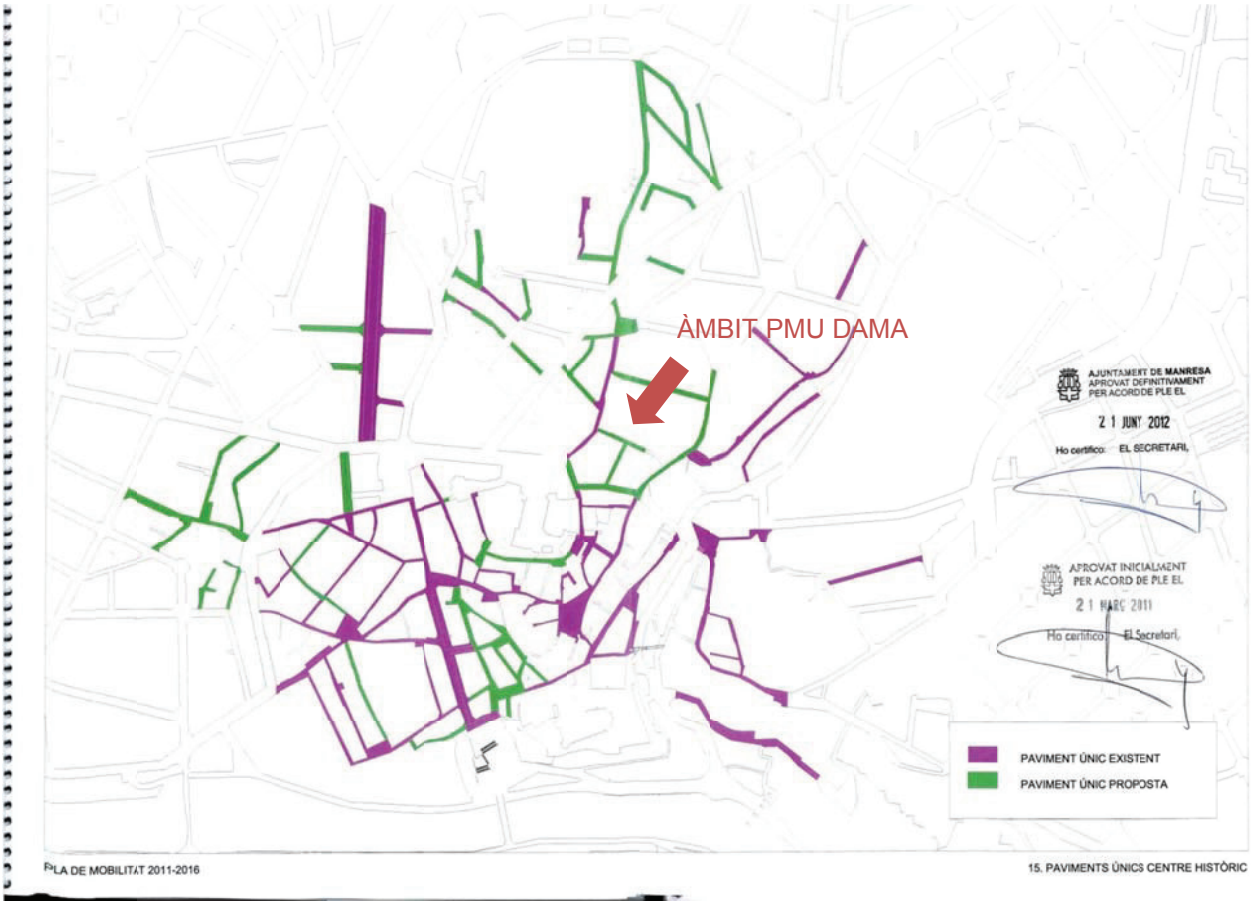
A partir d'aquestes previsions l'EAMG defineix les propostes principals del POUM en una primera fase, entre les que es troba disminuir el trànsit de la Crta. de Vic entre Plaça Bonavista i la Muralla del Carme, amb una pacificació de la carretera de Vic (25% reducció de velocitat) com a resultat de les noves actuacions previstes.

Amb els nous vials previstos, el resultat en aquesta primera fase en el cas del tram de la Crta. de Vic i la plaça Sant Domènec és una reducció de 3.200 veh/dia, respecte als 16.000 veh/dia.

Al mapa de variació del transit entre l'escenari actual i el futur (escenari final POUM) inclòs a l'EAMG es pot veure que es produeix una reducció global de circulació de vehicles a l'entorn del PMU Dama, tot i que al carrer Dama i el carrer Llussà, que actualment tenen molt poca circulació de vehicles, es produeix un petit increment del fluxe de vehicles com a resultat de la reorganització prevista pel POUM.

A l'àmbit del PMU Anònima, a l'entorn de l'àmbit del PMU Dama està previst portar a terme una important actuació de renovació d'aquest sector central de la ciutat. En relació a aquests terrenys i el seu desenvolupament futur l'Ajuntament de Manresa i Endesa van signar un conveni al gener del 2019 pel seu desenvolupament, amb la creació d'una nova zona verda i l'ampliació del sòl destinat a equipament. En aquest sentit, l'àmbit d'estudi haurà de tenir en consideració les relacions amb aquest entorn que està previst desenvolupar a mig o llarg termini.

Al Pla de Mobilitat de Manresa 2011-2016 es proposa, tal com s'adjunta al següent plànol i en relació a l'àmbit del PMU Dama, que els carrers que en formen part del seu àmbit o es troben pròxims (C/ Dama , C/ Jussà parcialment i C/ del Carme) disposin d'un paviment únic.



9.3.2 Xarxa viària existent

Les vies que donen accés al sector objecte del present estudi són:

- Plaça Infants (Carrers Muralla del Carme – Infants) a l'Oest
- Carrer del Carme a l'Oest
- Carrer del Joc de la Pilota al Sud
- Carrer de Llussà al Nord.
- Carrer de la Dama (dins dels sector)

A continuació s'adjunta reportatge fotogràfic dels diferents carrers



La Plaça Infants (i els Carrer Infants i el tram Muralla del Carme que donen accés a la plaça) no es configuren a l'EAMG del POUM com a carrers de la xarxa urbana principal, ni a la xarxa viària actual ni a la xarxa viària futura. El tram de la Muralla del Carme que dóna accés a la plaça Infants disposa de dos carrils i doble sentit de circulació, amb aparcament lateral i el carrer dels Infants disposa d'un carril i un sentit de circulació, amb aparcament lateral.



El Carrer del Carme (Plaça Europa) no es configura a l'EAMG del POUM com un carrer de la xarxa urbana principal ni a la xarxa viària actual ni a la xarxa viària futura, formant part de la resta de la xarxa viària. En el tram comprés davant del PMU Dama el carrer del Carme disposa de dos carrils de circulació sense aparcament lateral.



El Carrer Joc de Pilota no es configura a l'EAMG del POUM com un carrer de la xarxa urbana principal ni a la xarxa viària actual ni a la xarxa viària futura, formant part de la resta de la xarxa viària. Disposa d'un carril i sentit de circulació, sense aparcament lateral.



El Carrer Llussà no es configura a l'EAMG del POUM com un carrer de la xarxa urbana principal ni a la xarxa viària actual ni a la xarxa viària futura, formant part de la resta de la xarxa viària. Disposa d'un carril i sentit de circulació, sense aparcament lateral en tot el seu traçat, excepte una mínima previsió de places (4) al tram situat davant de la façana de l'edifici Segre. Les actuacions previstes en l'àmbit de l'edifici Segre i la creació d'una plaça entre el PMU Dama i la façana de l'edifici Segre, fan pensar que és possible que aquesta reserva de places d'aparcament sigui modificada.



Vista general del carrer Dama des del carrer Joc de la Pilota (edifici Segre al fons)



Vista panoràmica del carrer Dama des del Carrer Llussà



Vista panoràmica del carrer Dama des d'un dels aparcaments en rotació

El Carrer Dama no es configura a l'EAMG del POUM com un carrer de la xarxa urbana principal ni a la xarxa viària actual ni a la xarxa viària futura, formant part de la resta de la xarxa viària. Disposa d'un carril i sentit de circulació, sense aparcament lateral.

9.3.3 Xarxa de transport públic i col·lectiu

Xarxa transport públic urbà

El municipi de Manresa disposa de 6 línies d'autobús urbà els dies laborables i dissabtes i dues línies especials F pels diumenges i festius, és a dir, un total de 8 línies. D'aquestes línies existents, la línia 8 també està disponible els dissabtes i festius, amb el que els dissabtes i festius existeixen tres línies en funcionament i els laborables i dissabtes sis línies.

D'aquestes 8 línies, n'hi ha 5 que passen molt properes al sector en estudi, i que són les següents:

1. Línia 1 – La Balconada

Aquesta línia s'atura a la parada *"Sant Domènec"*, situada a l'oest del sector (a la cantonada entre el carrer Àngel Guimerà i la Muralla del Carme). Es tracta d'una línia circular que dóna servei entre les 5.20h i les 22.10h , amb un total de 65 expedicions per dia i una freqüència de 15 m a partir de les 7h. El seu temps de recorregut és d'uns 40 minuts. Aquesta línia connecta el centre de Manresa amb l'estació d'autobusos interurbans i l'estació de Ferrocarrils (FGC) amb el centre de Manresa i els barris de la Sagrada Família, La Balconada i Cal Gravat.

2. Línia 4 – Font Valldaura

Aquesta línia s'atura a la parada *"Mercat Puigmercadal"*, situada a l'oest del sector (a la cantonada entre la Crta. de Vic i la Muralla del Carme) i a la parada *"Sant Domènec"*, situada també a l'oest i a 100 m de la parada anterior. Es tracta d'una línia circular que dóna servei entre les 7.00h i les 21.20h els dies feiners i lectius, amb un total de 44 expedicions per dia i una freqüència de 20 m, que es redueix a 17 expedicions per dia i una freqüència de 40 m els dissabtes i els feiners no lectius, reduint també la seva amplitud horària a l'iniciar el servei a les 8.40h. El seu temps de recorregut és d'uns 35 minuts. Aquesta línia no opera en diumenges i festius i connecta el centre de Manresa amb l'estació d'autobusos interurbans i l'estació de Ferrocarrils (FGC) i els barris de la Font dels Capellans, Sagrada Família, Carretera de Vic-Remei i Valldaura.

3. Línia 5 – Sant Pau – Viladordis – Dolors

Aquesta línia s'atura a la parada *"Mercat Puigmercadal"*, situada a l'oest del sector (a la cantonada entre la Crta. de Vic i la Muralla del Carme) i a la parada *"Sant Domènec"*, situada també a l'oest i a 100 m de la parada anterior. Es tracta d'una línia circular que dóna servei entre les 7.00h i les 22.00h els dies feiners, amb un total de 14 expedicions per dia i una freqüència d'1 hora, que es redueix a 10 expedicions per dia els dissabtes i els feiners no lectius, mantenint la freqüència però reduint la seva amplitud horària a l'iniciar el servei a les 9.00h i finalitzar-lo a les 20.00h. El seu temps de recorregut és d'uns 55 minuts. Aquesta línia no opera en diumenges i festius i connecta el centre de Manresa amb l'estació d'autobusos interurbans i l'estació dels Ferrocarrils (FGC) i els barris de Guix-Pujada Roja, Viladordis i Dolors, connectant també amb l'estació de RENFE.

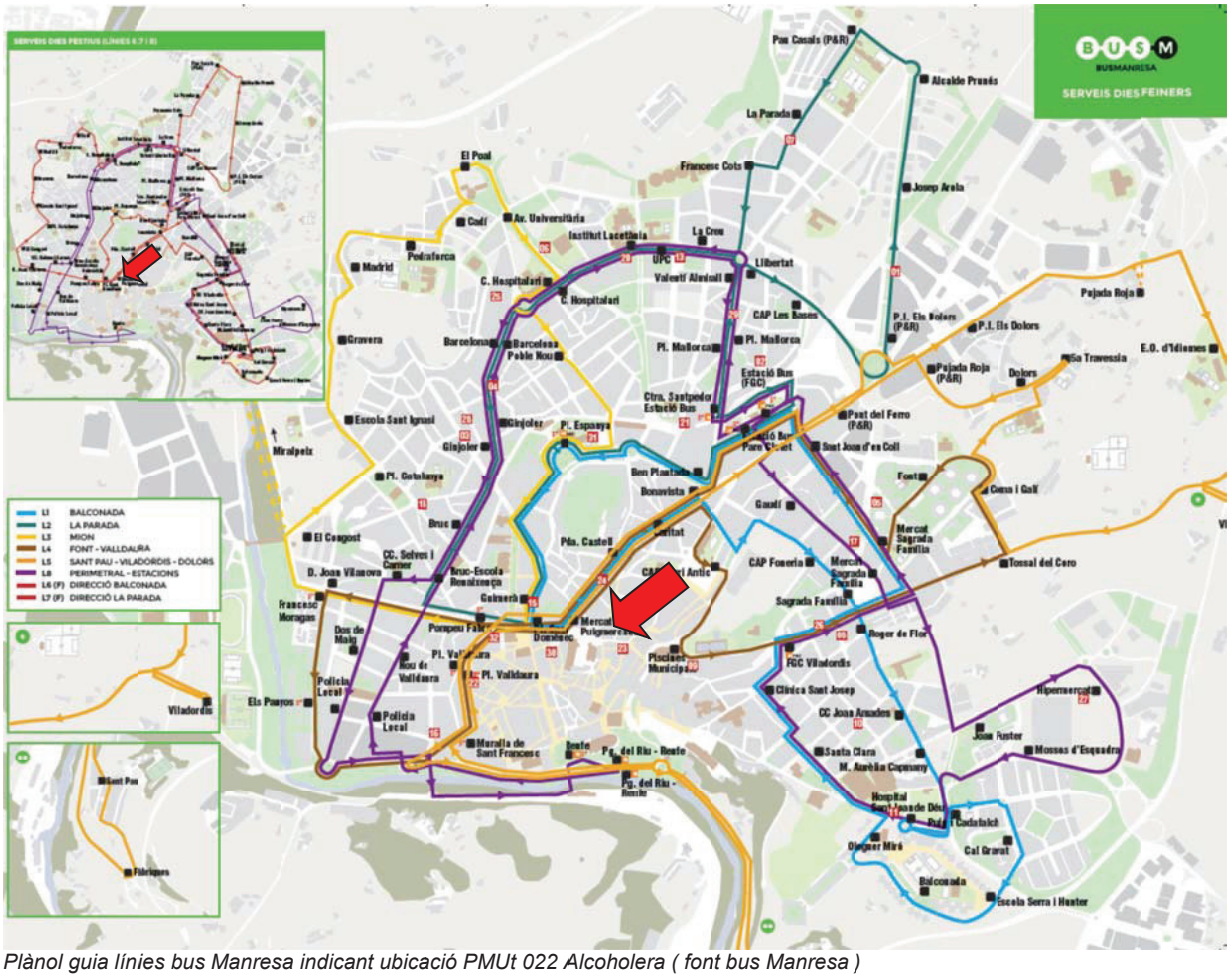
4. Línia 6 – Festius La Balconada

Aquesta línia s'atura a la parada *"Mercat Puigmercadal"*, situada a l'oest del sector (a la cantonada entre la Crta. de Vic i la Muralla del Carme) i a la parada *"Sant Domènec"*, situada també a l'oest i a 100 m de la parada anterior. Es tracta d'una línia que dóna servei entre les 7.45h i les 21.45h entre les parades de Guimerà i Sant Domènec els dies festius, amb un total de 15 expedicions per dia i una freqüència d'1 hora. El seu temps de recorregut és d'uns 30 minuts. Aquesta línia connecta el centre de Manresa amb l'estació d'autobusos interurbans i l'estació de Ferrocarrils (FGC) i els barris de la Sagrada Família, La Balconada i Cal Gravat.

5. Línia 7 – Festius La Parada

Aquesta línia s'atura a la parada *"Mercat Puigmercadal"*, situada a l'oest del sector (a la cantonada entre la Crta. de Vic i la Muralla del Carme) i a la parada *"Sant Domènec"*, situada també a l'oest i a 100 m de la parada anterior. Es tracta d'una línia que dóna

servei entre les 8.15h i les 21.15h entre les parades de Sant Domènec i Guimerà els dies festius, amb un total de 14 expedicions per dia i una freqüència d'1 hora. El seu temps de recorregut és d'uns 30 minuts. Aquesta línia connecta el centre de Manresa amb l'estació d'autobusos interurbans i l'estació de Ferrocarrils (FGC), els barris de Poble Nou i de la Ctra. de Santpedor, el Centre Hospitalari i les instal·lacions de la UPC.



Plànol guia línies bus Manresa indicant ubicació PMUt 022 Alcoholera (font bus Manresa)



Detall del plànol de línies urbanes de bus a l'entorn del nostre àmbit amb indicació de la situació de la parada Mercat Puigmercadal i la parada de Plaça Sant Domènec (font bus Manresa)

Tot i que no es disposa de dades concretes, es pot considerar que actualment la xarxa de recorreguts d'autobús urbà existent no es troba saturada, de manera que podrà absorbir un cert increment de demanda en relació al sector sense modificar les condicions actuals de la xarxa. En tot cas, en l'EAMG del POUM s'estableixen les següents consideracions en relació

a la xarxa de transport públic urbà de la ciutat al seu punt 7 *"Impacte de la mobilitat generada sobre les diferents xarxes de transport":*

- Els nous desenvolupaments previstos al POUM (entre ells el PMUt 010 la Dama) conduiran a una ciutat de 100.000 habitants, amb una lleugera disminució global del trànsit a la xarxa viària gràcies a polítiques d'incentivació del transport públic i dels desplaçaments a peu.

- La creació de nous itineraris de ronda farà que el trànsit a la majoria de carrers del centre de Manresa (entre ells el que conformen el nostre sector) disminueixi considerablement.

- En relació a la xarxa d'autobús urbans, el POUM estima que amb el desenvolupament dels nous sectors fins assolir l'increment de població de 100.000 habitants, es crearà una nova demanda de 6.575 viatges/dia, dels que 1.286 viatges seran absorbits per les línies interurbanes d'autobús. Aquest increment suposarà una nova càrrega de passatgers a les línies urbanes.

- Un cop analitzat si la nova demanda pot ser absorbida per la xarxa actual, es conclou a l'EAMG del POUM que són necessàries les següents actuacions:

- L1. Incrementar la freqüència de 15 a 10 m.
- L2. Incrementar la freqüència de 12 a 10 m.
- L8. Incrementar la freqüència de 18 a 15 m.
- L3, L5 i L8 tindran un petit dèficit de capacitat en hora punta per poder absorbir la nova demanda que es generarà.

Per tant, si es té en consideració la proporcionalitat entre l'increment de població previst pel conjunt de la ciutat a l'EAMG del POUM, que preveu passar de 76.170 a 100.00 habitants (23.830 habitants, un increment del 23,83%) i l'increment de població que suposaria el sector objecte del present PMU (aproximadament 75/100 habitants), és a dir, un increment inferior a l'1%. Aquesta proporcionalitat suposa que el sector només suposa un valor inferior al 1% de tot l'increment d'habitants previst pel POUM i, tenint en consideració que les actuacions a preveure en l'EAMG del POUM no són excessivament importants en relació al transport públic, es pot concloure que l'actual xarxa de autobusos urbans pot absorbir l'increment de demanda generada pel desenvolupament del sector del PMUt 010 Dama sense portar a terme cap actuació.

Xarxa transport públic interurbà

Els serveis ferroviaris que donen cobertura a la ciutat de Manresa estan operats per RENFE i FGC, cadascun amb una línia i sense connexió entre elles. En relació al seu ús, actualment el volum de la demanda de passatgers de la línia de Rodalies de RENFE és major, possiblement motivat per un temps de connexió amb Barcelona lleugerament inferior i una major centralitat de les seves parades dins de la ciutat de Barcelona.

Estació de RENFE

Es troba situada al sud del nucli urbà, al marge dret del riu Cardener. En aquesta estació opera la línia de rodalies R4 que connecta Manresa amb Barcelona i Sant Vicenç de Calders i la línia de mitjana distància R12 que connecta l'estació de l'Hospitalet de Llobregat amb la de Lleida-Pirineus passant per Manresa. Aquesta línia de rodalies té una oferta en feiners i

dissabtes de 37 expedicions/dia i sentit amb una freqüència de 30 m i un temps de recorregut aproximat de 1h i 20 m. Els diumenges i festius, la oferta es redueix a 18 expedicions/dia i sentit amb una freqüència d'1 hora. En relació a la línia de mitjana distància, compta amb 3 trens diaris en cada sentit, amb un temps de recorregut entre Manresa i Lleida d'unes 2 hores. Tot i trobar-se allunyada per un recorregut de només 10 m a peu del nostre sector, existeix la possibilitat de connectar amb aquesta estació amb la línia d'autobús urbà L5 que té parada a les parades *"Mercat Puigmercadal"* i *"Sant Domènec"*.

Estacions dels FGC Manresa Baixador i Manresa Alta

Es troben situades al nord del sector de la Dama. En aquestes estacions operen les línies R5 i R50, totes dues amb origen a la Plaça Espanya de Barcelona i final a l'estació de Manresa Baixador (excepte 3 serveis que inicien el seu recorregut a Martorell en sentit Manresa). L'oferta en dies feiners és de 30 expedicions/dia en sentit Manresa i 34 expedicions/dia en sentit Barcelona, amb una freqüència de 30 minuts. En dissabtes i festius l'oferta és de 17-18 expedicions/dia i la freqüència es redueix a 1 hora. El temps de trajecte entre la Plaça Espanya de Barcelona i l'estació de Manresa Baixador (darrera i següent estació de la xarxa) és de 1h i 30 m.

L'estació Manresa Baixador es troba allunyada per un recorregut de 10 m a peu del nostre sector i l'estació Manresa Alta de 15 m, tot i que existeix la possibilitat de connectar amb aquesta estació amb les línies d'autobús urbà L4 i L5 que tenen parada a les parades *"Mercat Puigmercadal"* i *"Sant Domènec",* situades pròximes al sector.

Tot i que no es disposa de dades concretes, es pot considerar que actualment la xarxa de serveis ferroviaris existent no es troba saturada, de manera que podrà absorbir un cert increment de demanda en relació al sector sense modificar les condicions actuals de la xarxa. En tot cas, en l'EAMG del POUM s'estableixen les següents consideracions en relació a la xarxa de transport públic urbà de la ciutat al seu punt 7 *"Impacte de la mobilitat generada sobre les diferents xarxes de transport":*

- En relació a la nova demanda en ferrocarril associada al desenvolupament del complert del POUM que defineix el seu EAMG, s'estima que serà de 610 viatgers/hora punta en els dos sentits, dels quals el 60 % serà absorbit per RENFE (366 viatgers/hora en els dos sentits) i el 40% restant per FGC (244 viatgers/hora en els dos sentits).

- Aquests valors suposaran una càrrega de mobilitat relativament petita en relació a la oferta de transport de les dues companyies, i per tant aquesta nova càrrega associada a l'increment de població prevista serà assumible per l'actual servei.

- Per tant, l'increment de viatgers associats al desenvolupament del nostre sector, molt més petit que el conjunt del desenvolupament previst al POUM, també serà assumible per l'oferta de transport ferroviària, que ja és suficientment alta actualment.

Estació d'autobusos de Manresa

A part de les xarxes de ferrocarrils, la ciutat de Manresa disposa d'un nombre important de línies interurbanes d'autobús que donen servei als municipis del seu àmbit d'influència (Sant Fruitós de Bages, Sant Joan de Vilatorrada, Santpedor, Sant Salvador de Guardiola, Navarcles, Sant Vicenç de Castellet....) i també disposa d'altres serveis comarcals i serveis

interurbans amb parada a altres poblacions (Barcelona, Vic, Lleida, Girona, Berga, Puigcerdà....). Tot i que no és la única parada, ja que els itineraris de les línies interurbanes penetren fins al centre de la ciutat i s'aturen principalment a la Plaça Valldaura i la Plaça Espanya, la principal parada d'aquestes línies és aquesta estació, situada al nord del nostre sector.

En relació a la consideració sobre si la xarxa de línies interurbanes es troba saturada o no, i sobre si podrà absorbir un cert increment de demanda en relació al PMU La Dama sense modificar les condicions, en l'EAMG del POUM s'estableixen les següents consideracions en relació al seu punt 7 *"Impacte de la mobilitat generada sobre les diferents xarxes de transport":*

- Segons l'EMQ 2006 (enquesta de mobilitat quotidiana de Catalunya) les principals relacions es realitzen amb Sant Fruitós de Bages, Sant Joan de Vilatorrada, Barcelona i Santpedor i amb un segon nivell, amb Sallent, Sant Salvador de Guardiola, Navarcles i Sant Vicenç de Castellet.

- Segons la mateixa enquesta, el conjunt d'aquests municipis suposen el 50% dels desplaçaments de connexió amb Manresa i l'oferta de connexió amb aquests supera les 2 expedicions/hora punta en ambdós sentits (amb excepció de Sallent i Sant Salvador de Guardiola).

- Al no disposar d'informació sobre la demanda de les línies urbanes, el EAMG del POUM realitza una estimació dels llindars màxims d'ocupació segons la nova demanada generada i atreta pel que defineix el nou POUM, per tal que es generessin problemes d'ocupació (amb una estimació de capacitat de 60 places per vehicle).

- En aquesta estimació es pot veure que en cap de les línies interurbanes analitzades es produeix un dèficit d'oferta, tot i que en la majoria de les línies el percentatge d'ocupació supera el 80%.

- Tenint en consideració la proporcionalitat entre l'increment de població que preveu el POUM (un 23,83%) respecte l'estimació d'increment de població que preveu el nostre sector (inferior al 1%), es pot concloure que les xarxes actuals poden absorbir el petit increment de demanda en relació al desenvolupament del sector i que en tot cas, a mida que es desenvolupin els nous creixements urbans que preveu el POUM per assolir la població de 100.000 habitants, es possible que sigui necessari implementar aquestes línies amb més freqüències de pas.

Al costat del nostre sector (a la plaça Infants) es troba una parada d'autobusos interurbans amb parada de les següents línies:

- **Línia 700**, que dóna servei a Sant Joan de Vilatorrada i Manresa Nord
- **Línia 701**, que dóna servei a Sant Joan de Vilatorrada
- **Línia 705**, que dóna servei al barri del Xup

Pel que fa a la intermodalitat, les estacions de tren de RENFE i FGC i l'estació d'autobusos de Manresa es troben a una distància de 10/15 minuts de recorregut a peu i existeix la possibilitat de connectar a través de la línia urbana L5 amb l'estació de Renfe i de les línies L1, L4 i L5 amb l'estació de FGC i l'estació d'autobusos de Manresa. Totes aquestes línies

es poden agafar a la parada *"Mercat Puigmercadal"*, situada a 100 m de l'àmbit del PMU Dama.

Per tant, el sector disposa d'una correcta intermodalitat atès que al seu entorn proper disposa de possibilitat d'interconnexió entre les línies R5 i R50 de Ferrocarrils de la Generalitat que connecten amb Barcelona, amb les línies d'autobusos interurbans que comuniquen amb els principals municipis de la comarca i també amb d'altres ciutats importants de la resta de Catalunya (Lleida, Vic, Berga...), amb l'estació de RENFE i finalment també perquè es disposa de connexió al seu entorn proper amb 5 de les 8 línies urbanes existents a Manresa.

Xarxa de recorreguts de vianants

Les xarxes de recorreguts de vianants de l'entorn del nostre sector actualment es distribueixen de manera homogènia per la xarxa de carrers existents. Les voreres dels carrers de l'entorn en general son estretes i al barri antic és on es concentra la majoria de la xarxa de carrers de vianants de la ciutat, ja sigui de prioritat invertida o exclusiva de vianants, segons definició del quadre inclòs al punt 3.3 de l'EAMG del POUM.

En aquest quadre es defineix l'illa de vianants i a l'entorn del nostre sector es preveuen les següents tipologies:

- Zona de vianants excepte càrrega i descàrrega feiners de 20.00 a 11.00 h i de 13.15 a 16.30 h. *No ens trobem cap d'aquests carrers a l'entorn immediat.*

- Zona de vianants excepte càrrega i descàrrega feiners de 7.00 a 14.00 h. *No ens trobem cap d'aquests carrers a l'entorn immediat.*

- Zona de vianants excepte càrrega i descàrrega feiners de 7.00 a 11.00 h. *No ens trobem cap d'aquests carrers a l'entorn immediat.*

- Zona de vianants. *Els carrers Puigterrà de Dalt i el carrer del Carme, a l'entorn immediat, corresponen a aquesta tipologia.*

En l'àmbit del nucli antic ens trobem amb carrers estrets amb amplades inferiors a 9 metres i que per tant no disposen d'espai suficient per segregar l'espai dels vehicles de l'espai dels vianants. És el cas del sector del PMU Dama, l'únic carrer inclòs dins de l'àmbit és el carrer Dama, que travessa el sector en sentit nord-sud, configurant dues illes.

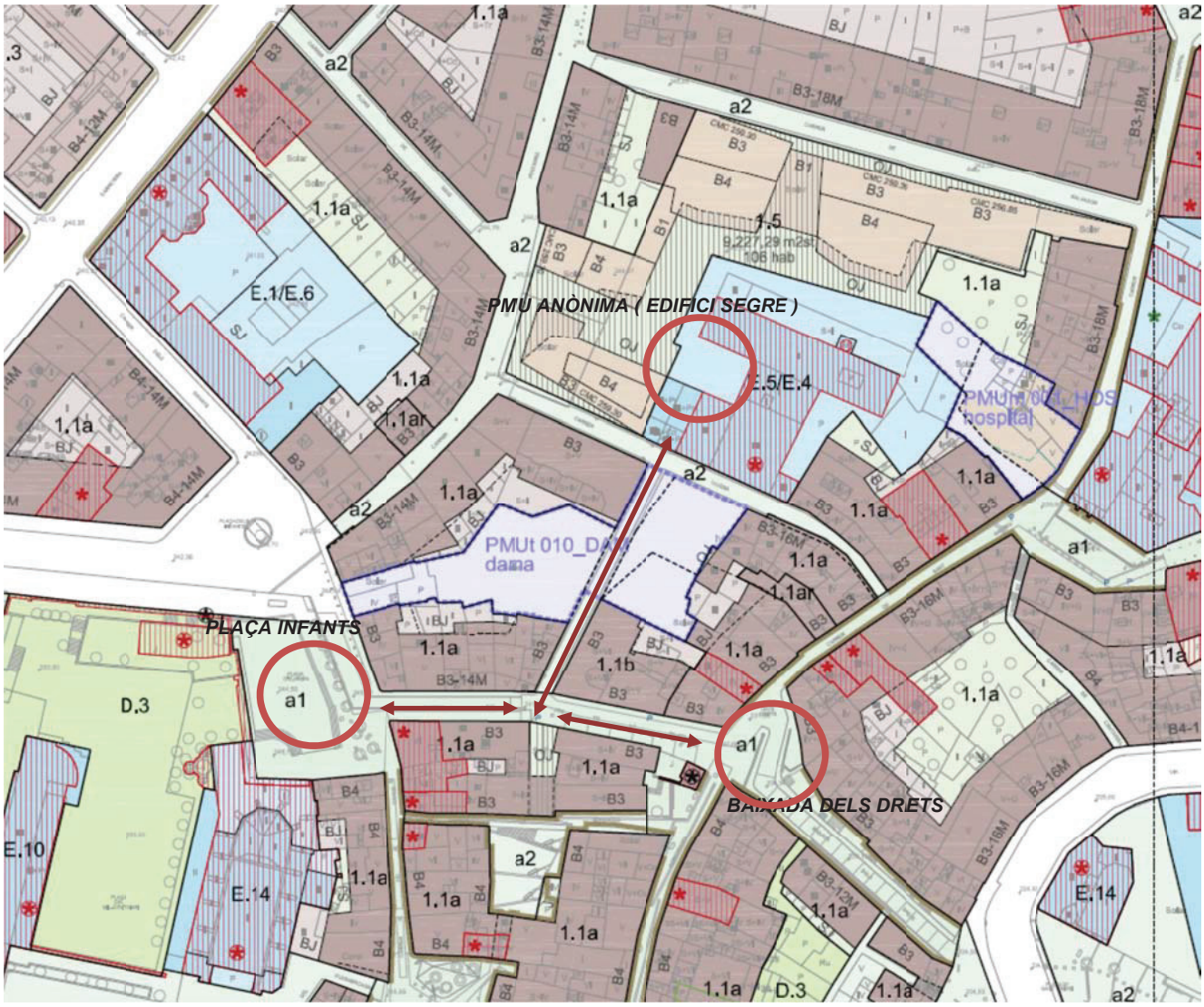
Aquest carrer de la Dama té una amplada aproximada de 4.25 m, amb unes voreres amb una amplada de 0,60/0,70 m. Aquesta amplada de les voreres no compleix amb el Codi d'Accessibilitat de Catalunya que fixa l'amplada útil accessible d'una vorera en 0,90 m ni amb l'ordre VIV/561 aprovada al 2010, que fixa que l'amplada de pas accessible lliure d'obstacles passa a ser de 1,80 m.

El flux de vianants al nostre sector es produeix necessàriament a través del carrer de la Dama, que comunica el carrer Joc de la Pilota amb el carrer Llussà.

El carrer Joc de la Pilota comunica a l'oest amb l'espai públic de la plaça Europa i amb la rotonda circulatòria de la plaça Infants i a l'est amb el carrer Sobrerroca i la plaça i Baixada dels drets. El carrer Llussà comunica amb el carrer peatonalitzat de Puigterrà de Dalt i el

carrer de Sant Andreu, i especialment amb l'àmbit de desenvolupament urbà del PMU Anònima, on està previst desenvolupar un gran espai públic.

Per tant, es preveuen tres focus principals pels fluxes de recorreguts a peu al sector, que es corresponen als espais públics de la plaça Europa/plaça Infants, la plaça i baixada dels Drets i el futur espai públic a desenvolupar a l'àmbit del PMU Anònima.



Esquema recorreguts de vianants (font: Ajuntament de Manresa)

Tal com es pot veure al plànol anterior, el planejament preveu ampliar la vorera del carrer de la Dama en contacte amb el nou espai públic.

En compliment d'aquestes directrius, la proposta del PMU preveu ampliar també aquesta amplada mínima en contacte amb el nou espai públic previst, i fins i tot ampliar-la en l'ordenació proposada. En la proposta del PMU es preveu mantenir l'esquema del POUM, però ampliant la vorera també amb espais porxats a l'àmbit dels nous edificis a preveure, per assolir una amplada que millori els recorreguts de vianants.

El flux de vianants a través del nou espai públic resultant de la proposta permetrà connectar de manera accessible el carrer Joc de la Pilota amb l'àmbit del PMU Anònima. La seva configuració permetrà una transició suau entre aquests àmbits, amb el nou espai públic

previst a la mateixa cota que el carrer de la Dama i amb un desnivell les escales respecte la cota del carrer Jussà al seu tram en contacte amb el PMU Dama.

Amb totes aquestes actuacions i en relació a la xarxa de recorreguts de vianants s'aconsegueixen els següents objectius:

- Donar compliment a les directrius que defineix el planejament vigent en relació a la mobilitat de vianants.

- Assolir millores en relació a la mobilitat de persones respecte el que preveu el planejament i la creació de un espai públic al nostre àmbit.

- Permetre una bona connexió de vianants entre l'àmbit de la plaça Infants i la baixada dels Drets amb l'actual edifici Segre (i també amb el seu entorn on està prevista una actuació urbana important), amb una proposta de PMU permeable a peu.

- Organitzar d'una manera fluida els nous recorreguts a peu resultants de la nova proposta del PMU i al mateix temps compatibilitzar-los amb la trama urbana existent, amb una proposta d'organització de l'espai públic permeable en sentit nord-sud que connecti l'àmbit de la plaça Infants i la baixada dels Drets amb l'àmbit de l'edifici Segre, a través del carrer Dama.

Xarxa de recorreguts de bicicletes

Actualment a l'àrea d'influència del sector no existeix cap recorregut de bicicletes. La topografia de la ciutat, amb pendents importants arreu del municipi, dificulta molt l'establiment de la bicicleta com a mitjà habitual de transport. Tot i això, al nou POUM es proposa ampliar la xarxa actual de bicicletes (d'aproximadament 11 km) amb l'objectiu de connectar la xarxa actual i els principals centres generadors de mobilitat sempre que sigui possible amb el nous desenvolupament, especialment amb aquells que generin i puguin atreure un major volum de desplaçaments.

La xarxa de recorreguts de bicicletes actual està associada principalment al lleure i connecta la zona esportiva del Congost amb el Parc de l'Agulla passant pel centre del nucli urbà.

L'ampliació de la xarxa d'itineraris ciclables que preveu el POUM té com a un dels seus objectius la connexió amb la xarxa existent, amb aquests espais de lleure i amb els camins rurals existents, per tal de facilitar la connexió dels desplaçaments en bicicleta entre la ciutat de Manresa i els nuclis urbans propers.

L'ampliació de la xarxa que preveu el POUM també té per objectiu la creació dels següents nous itineraris ciclables:

- Camí verd pel Passeig del Riu.
- Itinerari del Pont Nou, a través del barri del Miralpeix i nous desenvolupaments previstos a l'àmbit de Mion i Miralpeix, fins connectar amb el carril bici actual del carrer de la Concòrdia.
- Nou Itinerari als desenvolupaments a la banda est, al nord de la Ctra. de Vic, paral·lel al traçat de via del tren Manresa-Sallent.
- Nou Itinerari als desenvolupaments a la banda est, al sud de la Ctra. de Vic, des de la Ctra. de Vic fins al carril bici actual del carrer Agustí Coll.

- Nou itinerari longitudinal des del node de Prat de la Riba fins al carril bici actual de l'Av. Dels Països Catalans.
- En l'àmbit dels nous desenvolupaments previstos a l'est, es preveuen dos eixos ciclables, d'una banda, el format pel carrer Joan Fuster i l'eix format pels carrers de Viladordis. D'altra banda, un eix paral·lel a la Ctra. de Vic per la banda sud.

Com es pot veure, dins de les actuacions previstes pel nou POUM, no s'inclou la creació de cap itinerari en bicicleta a l'àrea d'influència del nostre sector, mes enllà d'incloure el sector dins de l'àmbit de de la zona 30 recomanada, on es preveu la coexistència amb el vehicle privat motoritzat.

Característiques de la mobilitat obligada

La mobilitat obligada és aquella que es produeix des del domicili per motius de feina i/o estudi.

D'acord amb les dades obtingudes de l'institut d'estadística Idescat, els desplaçaments interns en el conjunt del municipi de Manresa són els majoritaris. Si extrapolem aquestes dades al PMU La Dama es pot considerar que la mobilitat interior serà la que tindrà un major impacte sobre el sector, tot i que l'existència de diverses parades d'autobusos a l'àmbit proper del sector introduirien un cert factor corrector en la interpretació de les dades.

S'adjunten les dades més actualitzades (anys 2011 i 2001) obtingudes de Idescat, corresponents a la mobilitat obligada per raons de treball i per raons d'estudi de la ciutat de Manresa:

Mobilitat obligada resident i llocs de treballs localitzats per sex	ANY 2011			ANY 2001		
	Homes	Dones	**Total**	Homes	Dones	**Total**
Residents ocupats a dins	7.771	9.364	**17.135**	9.549	8.897	**18.446**
Mateix municipi						
Altre Municipi						
No residents ocupats a dins	5.629	5.737	**11.366**	6.457	4.641	**11.098**
Residents ocupats a fora	5.417	3.328	**8.745**	5.437	2.949	**8.386**
Residents ocupats en diversos municipis	1.675	868	**2.543**	1.228	246	**1.474**
Llocs de treball localitzats	13.400	15.101	**28.501**	16.006	13.538	**29.544**
Residents ocupats a dins + No residents ocupats a dins						
Població ocupada resident	14.863	13.560	**28.423**	16.214	12.093	**28.307**
Residents ocupats a dins + Residents ocupats a fora + Residents ocupats en diversos municipis						
Diferència localitzats - residents	-1.463	1.541	**78**	-208	1.445	**1.237**

Font: Idescat a partir del Cens de població i habitatges de l'INE any 2011 I 2001

Mobilitat obligada resident i llocs d'estudi localitzats per sexe	ANY 2011			ANY 2001		
	Homes	Dones	**Total**	Homes	Dones	**Total**
Residents que estudien a dins	7.136	7.318	**14.454**	831	1.105	**1.936**
Mateix municipi						
Altre Municipi						
No residents que estudien a dins	1.996	1.771	**3.767**	1.086	1.253	**2.339**
Residents que estudien a fora	1.098	923	**2.021**	556	713	**1.269**
Residents que estudien en diversos municipis	..	..	**0**	0	3	**3**
Llocs de treball localitzats	9.132	9.089	**18.221**	1.917	2.358	**4.275**
Residents que estidien a dins + No residents que estudien a dins						
Població que estudia resident	8.496	8.417	**16.913**	1.387	1.821	**3.208**
Residents que estudien a dins + Residents que estudien a fora + Residents que estudien en diversos municipis						
Diferència localitzats - residents	636	672	**1.308**	530	537	**1.067**

Font: Idescat a partir del Cens de població i habitatges de l'INE any 2011 I 2001

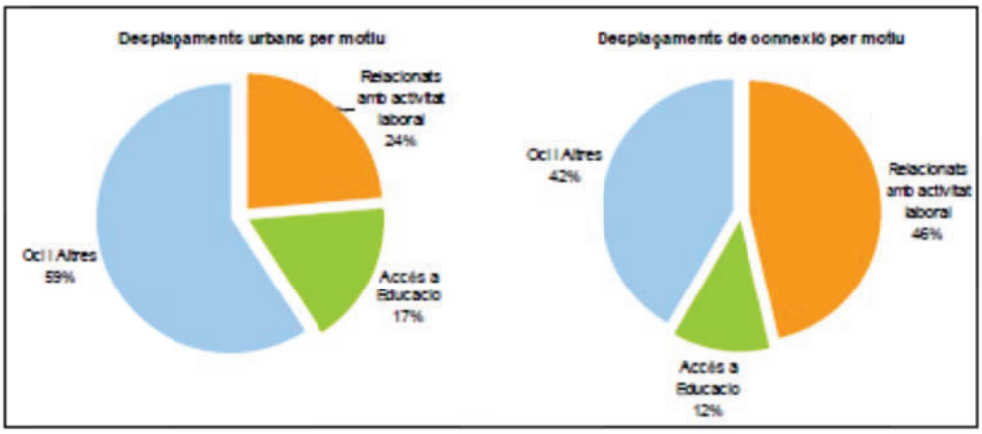
A partir d'aquest dos quadres es pot comprovar com l'evolució de la mobilitat obligada per treball dins del propi municipi ha sofert un canvi de tendència en qüestió de gènere, passant del 51,77%-48,23% (homes-dones) a un 45,35%-54,65% (homes-dones) en 10 anys. Pel que fa a la mobilitat obligada per estudi, també es pot veure un canvi de tendència en aquest període, passant del 42,92%-57,08% (homes-dones) al 49,37%-50,63% (homes-dones).

Per tant i a partir d'aquestes dades es pot establir que en relació al gènere no existeixen diferències quantitatives significatives respecte de l'avaluació de la mobilitat generada, tot i que es pot apreciar que els efectes de la crisi han introduït correccions al voltant del 5% en els percentatges de repartiment entre els anys 2001 i 2011.

Tot i aquestes dades, cal tenir en compte indicadors de gènere qualitatius a l'hora de definir les xarxes de mobilitat. Tot i no disposar de dades relatives a la ciutat de Manresa, s'ha de tenir en compte la situació d'accés desigual de les dones al vehicle privat (especialment a la franja de major edat), la major compaginació que fa en general la dona de la vida professional amb la familiar, la cura de les persones dependents, la major diversitat dels objectius dels desplaçaments de les dones respecte els homes i altres factors que també poder influir.

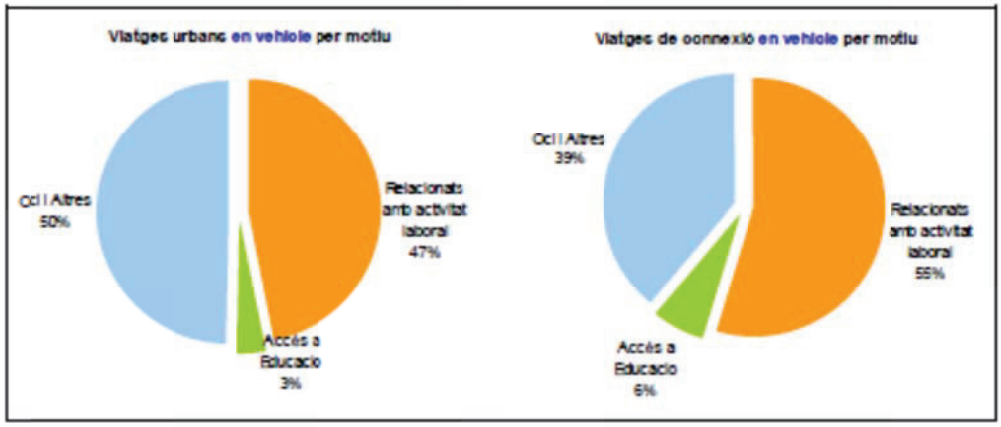
L'atenció a aquestes dades han de permetre la definició de l'ordenació dels nous creixements urbans i que la seva mobilitat prioritzi els recorreguts de vianants i de bicicletes, l'accessibilitat al transport públic, la millora de les condicions de seguretat en els espais públics (especialment en aparcaments i passos soterrats) i la definició de formes més obertes i flexibles, amb diversitat d'usos i comerç de proximitat. També caldria avançar cap a un urbanisme sense indicadors de gènere, amb criteris d'ordenació aplicables per igual.

En relació als motius dels desplaçaments, i segons dades extretes de l'EAMG del POUM de Manresa aprovat definitivament en data 20 de Juliol del 2017 i que venen del l'EMQ del 2006, es pot comprovar que els desplaçaments interns per oci i d'altres no obligats són els majoritaris i que els de connexió majoritaris són els relacionats amb l'activitat laboral.



Font: EAMG del POUM aprovat.

La mateixa font també ens permet comprovar que hi ha més vehicles que entren/surten a Manresa per motius ocupacionals que per motius d'oci i que a nivell intern la relació entre el volum de vehicles per motiu ocupacional o per motiu d'oci es troba més equilibrada.



Font: EAMG del POUM aprovat.

Pel que fa al repartiment modal, adjuntem les dades més actualitzades obtingudes de Idescat, corresponents a l'any 2011 en relació a la mobilitat obligada per raons d'estudi i per raons de treball de la ciutat de Manresa:

Mobilitat obligada resident i llocs de treball per tipus de transpo	ANY 2011					
	Privat	Públic	No motorit.	No es desplaça	No aplicable	**Total**
Residents ocupats a dins	7.156	1.669	5.575	2.474	..	**17.134**
Mateix municipi						
Altre Municipi						
No residents ocupats a dins	9.066	1.686	499		114	**11.365**
Residents ocupats a fora	6.618	1.242	549		337	**8.746**
Residents ocupats en diversos municipis					2.544	**2.544**
Llocs de treball localitzats	16.222	3.355	6.075	2.474	375	**28.501**
Residents ocupats a dins + No residents ocupats a dins						
Població ocupada resident	13.773	2.911	6.124	2.474	3.141	**28.423**
Residents ocupats a dins + Residents ocupats a fora + Residents ocupats en diversos municipis						
Diferència localitzats - residents	2.449	444	-49	0	-2.766	**77**

Font: Idescat a partir del Cens de població i habitatges de l'INE any 2011

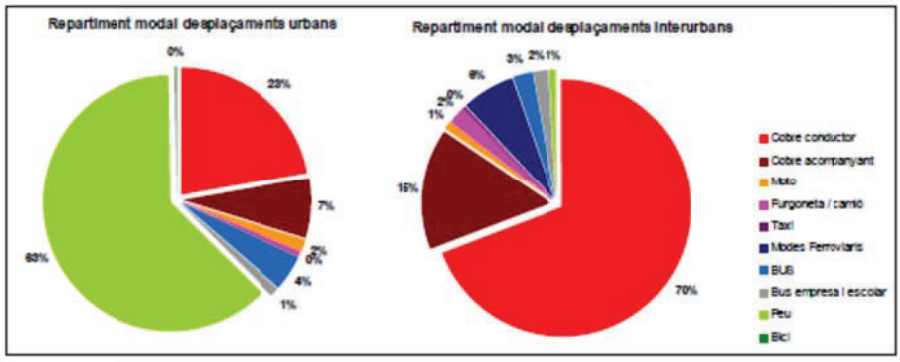
Mobilitat obligada resident i llocs d'estudi per tipus de transport	ANY 2011					
	Privat	Públic	No motorit.	No es desplaça	No aplicable	**Total**
Residents que estudien a dins	3.661	1.492	7.019	2.144	..	**14.454**
Mateix municipi						
Altre Municipi						
No residents que estudien a dins	1.836	1.494	254	..	184	**3.768**
Residents que estudien a fora	955	643	..	..	297	**2.021**
Residents que estudien en diversos municipis	..	..	..	..	439	**439**
Llocs de treball localitzats	5.497	2.985	7.273	2.144	322	**18.221**
Residents que estidien a dins + No residents que estudien a dins						
Població que estudia resident	4.616	2.134	7.145	2.144	874	**16.913**
Residents que estudien a dins + Residents que estudien a fora + Residents que estudien en diversos municipis						
Diferència localitzats - residents	881	851	128	..	..	**1.308**

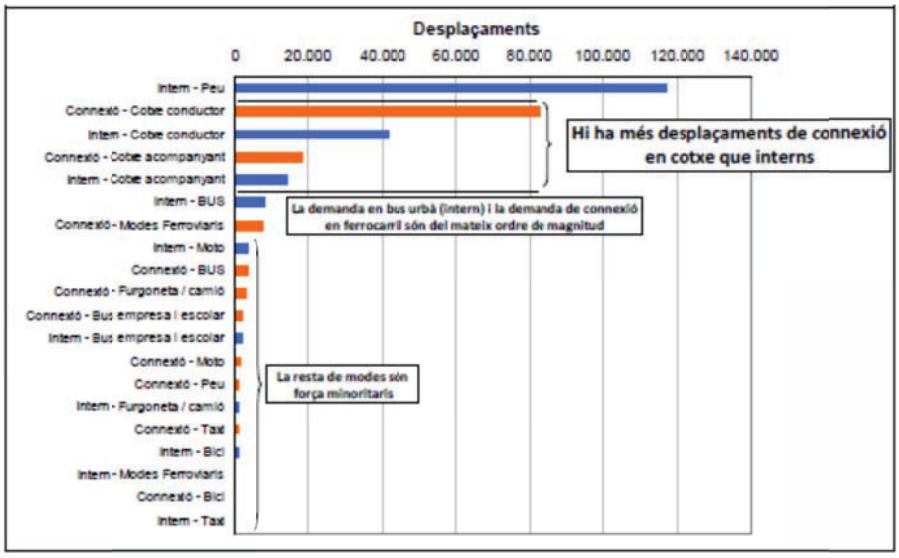
Font: Idescat a partir del Cens de població i habitatges de l'INE any 2011

Segons l'institut d'estadística Idescat, els mitjans de transports es classifiquen de la següent manera:

- Públic: Autobús (inclosos els d'empresa), tren...
- Privat: Cotxe, moto o bicicleta
- Altres: A peu, no es desplacen i un percentatge de respostes en blanc

D'altra banda, també disposem de les dades de L'EAMG del POUM aprovat definitivament al juliol del 2017:





Font: EAMG del POUM aprovat.

De les dades dels quadres anteriors, es dedueix que la majoria dels desplaçaments es realitzen amb transport privat i que, tot i que en valors absoluts els desplaçaments interns a peu són majoritaris, si fem la suma del conjunt dels desplaçaments en cotxe (interns i de connexió), aquests constitueixen la major part dels desplaçaments. Concretament, els desplaçaments en vehicle suposen el 51 % i els desplaçaments a peu el 38 %.

Tot i no disposar de dades en relació al parc de bicicletes de la ciutat de Manresa, agafant com a referència les dades del parc de vehicles de Manresa a l'any 2015 segons l'institut Idescat que s'adjunten, es pot considerar que el turisme o cotxe és el mitjà de transport individual més utilitzat.

Parc de vehicles per tipus a Manresa	ANY 2015
Turismes	**33.509**
Motocicletes	**5.484**
Vehicles industrials	**7.505**
altres	**1.655**
Total	**48.153**

Font: Idescat

9.4 Determinació de la mobilitat generada

L'avaluació de la mobilitat generada associada als nous creixements residencials i terciaris i als nous espais lliures del sector del Pla de Millorar Urbana "PMUt 010 La Dama" segueix el que defineix el Decret 344/2006, de regulació dels estudis de la mobilitat generada.

En l'annex 1 del decret es defineix l'estimació dels desplaçaments que es generen en funció de les diferents activitats i usos dels sòl (viatges generats/dia) segons el següent quadre:

Viatges generats/dia segons annex 1 decret 344/2006	
Ús	**descripció ràtio**
Ús habitatge	7 viatges / habitatge o 3 viatges/persona
Ús residencial	10 viatges/100m2 sostre
Ús comercial	50 viatges/100m2 sostre
Ús d'oficines	15 viatges/100m2 sostre
Ús industrial	5 viatges/100m2 sostre
Equipaments	20 viatges/100m2 sòl
Zones verdes	5 viatges/100m2 sòl

En el plànol nº 5 de l'estudi de mobilitat s'indiquen els focus de major generació de desplaçaments, en aplicació del quadre anterior i que queden reflectits en la següent taula:

Viatges generats/dia segons annex 1 decret 344/2006	PMUt10 "La Dama"		
Ús	**descripció ràtio**	**m2 sostre/sòl**	**viatges generats**
Ús residencial	10 viatges/100m2 sostre	1.751,66	175,17
Ús comercial	50 viatges/100m2 sostre	1.285,79	642,90
		3.037,45	*m2 sostre total computat*
Zones verdes	5 viatges/100m2 sòl	409,66	20,48
			total 838,54

Nota: s'assimila l'ús comercial a l'ús terciari sobre rasant i sota rasant previst

De l'anàlisi de la taula anterior es determina que el total de viatges generats pel sector és de **839 desplaçaments diaris.**

La proposta d'ordenació planteja focus de mobilitat com la zona verda i especialment la zona comercial prevista amb accés des de la plaça Infants. Amb aquesta oferta es donarà resposta a les mancances del teixit urbà de l'entorn en relació a l'oferta d'espais verds i d'establiments espais comercials petits i mitjans. El sector també permetrà connectar la xarxa urbana existent amb el futur desenvolupament previst a l'àmbit de la fàbrica de l'Anònima, a més de la connexió que necessàriament s'haurà de garantir amb el centre urbà.

La definició de les xarxes de mobilitat haurà d'afavorir el canvi de tendència de la situació actual d'ús majoritari del transport privat cap a un increment de formes de desplaçament més sostenibles com els desplaçaments a peu, en bicicleta i el transport públic col·lectiu.

També caldrà establir les determinacions que permetin a les diferents xarxes de transport absorbir l'increment de viatges generats, així com garantir les previsions mínimes d'aparcaments de vehicles i bicicletes establertes al decret 344/2006, el propi POUM i la Ordenança municipal sobre aparcaments.

En relació a la superfície comercial màxima estimada de 1.285,79 m2 (comptabilitzant espai comercial semisoterrat i espai comercial en planta baixa) i d'acord amb el Decret 344/2006 suposaria, entre vehicles que accedeixen o surten, la generació de 643 viatges/dia. Agafant com a referència les dades d'implantacions similars es pot fer el següent anàlisi:

- El 60 % d'aquests viatges acostumen a ser en vehicle privat, és a dir 385 viatges/dia, i d'aquests viatges entre un 13 i un 14 % es concentren a les hores considerades punta dels dies punta.

- Aquesta hipòtesi del punt anterior vol dir que en una hora considerada punta dels dies punta hi accedeixen o surten uns 50 vehicles/hora en relació amb l'activitat comercial, és a dir, aproximadament 1 vehicle per minut.

- Per tal d'estudiar els fluxos circulatoris i la seva afectació a la xarxa viària, es pot considerar que existeix un equilibri entre els vehicles que accedeixen o surten del nostre àmbit.

A partir d'aquestes dades caldrà comprovar si la xarxa viaria actual, un cop portada a terme l'actuació del PMU Anònima i el seu entorn, és capaç d'absorbir aquests increments puntuals de mobilitat en vehicle privat i, en cas de no poder-les absorbir, quines mesures serien necessàries, tot i que la voluntat del POUM és modificar la tendència actual d'ús del vehicle privat i facilitar formes de mobilitat alternatives.

Pel que fa a la resta de viatges generats, 175 viatges associats a l'ús residencial i 20 a les zones verdes previstes (en total 195 viatges/dia) caldrà que la definició de les xarxes de mobilitat possibiliti el canvi de tendència actual que indica un ús majoritari del mitjà de transport individual i poder incrementar l'ús de formes de desplaçament més sostenibles com son els desplaçaments a peu o bicicleta i el transport públic col·lectiu (autobús i tren).

Per determinar la incidència sobre la xarxa viària actual es pot aplicar el mateix criteri que en el cas del comercial i considerar que el 60 % d'aquests viatges acostumen a ser en vehicle privat, és a dir, aproximadament 117 viatges/dia i que en aquest cas la incidència de l'hora punta és menor que en el comercial, ja que els horaris punta no són totalment coincidents.

Amb aquestes previsions s'estima un total de 502 viatges diaris i 60 viatges en hora punta en vehicle privat d'accés i sortida al PMU Dama. En el càlcul del repartiment dels fluxes a la xarxa viària, s'ha estimat un repartiment al 50% entre els moviments d'entrada i sortida de vehicles al sector.

També caldrà establir els mecanismes que permetin que les diferents xarxes de transport públic absorbeixin l'increment de viatges generats pel nou creixement, tot i que tal i com ja s'ha comentat al punt 9.3 "anàlisi de la situació actual" les xarxes actuals de transport públic (bus urbà, bus interurbà, RENFE i FGC) poden absorbir l'increment que generarà el PMU sense necessitat d'ampliar o modificar el servei actual.

Finalment s'hauran de garantir les previsions mínimes d'aparcament de vehicles i bicicletes establertes pel Decret 344/2006, pel POUM de Manresa definitivament al juliol del 2017 i per l'Ordenança municipal sobre aparcaments.

9.5 Descripció de les xarxes de mobilitat

9.5.1 Xarxa d'itineraris de vianants

Tal com s'ha vist a l'anàlisi de la situació actual, a l'entorn de l'àmbit del PMU objecte d'estudi els recorreguts de vianants son compartits amb la xarxa bàsica de vehicles, amb una situació de prioritat dels vianants sobre els vehicles. Els carrers al voltant de l'àmbit estan inclosos dins de la zona de vianants definit al EAMG del POUM, tot i que els carrers que defineixen l'interior de l'àmbit no estan inclosos dins de la zona de vianants.

Segons definició de l'EAMG del nou POUM en relació a la proposta de xarxa de vianants, el nostre sector limita (sense estar inclòs) amb la zona de trànsit pacificat i està inclòs dins de la zona 30 recomanada. Segons definició del mateix document, al voltant de l'àmbit del PMU Dama es defineixen els carrers del Carme (Plaça Infants), del Joc de la Pilota i de Sant Andreu com a part de la xarxa d'itineraris principals de vianants i eixos cívics de la ciutat.

En relació a la carretera de Vic, situada també pròxima al nostre sector, el planejament preveu una pacificació entre la plaça Bonavista i la Muralla del Carme, amb una reducció del trànsit i de la seva velocitat de pas.

Segons dades extretes de l'EAMG del POUM, actualment la Ctra. de Vic és l'eix viari principal de la ciutat i és la via que absorbirà més transit nou amb els nous desenvolupaments previstos a la primera fase del POUM (+3.200 veh/dia) i les opcions per pacificar aquesta via passen per definir itineraris alternatius a aquesta via, que passaria a tenir un caràcter més pacificat.

Per tant, i per tal de promoure i facilitar els desplaçaments a peu al nostre sector, la proposta del PMU preveu les següents actuacions:

- Creació d'un nou espai públic a l'àmbit del PMU que disposi d'una gran permeabilitat als recorreguts de vianants en sentit nord-sud. Aquesta permeabilitat de l'espai públic permetrà en un futur la connexió dels recorreguts de vianants des de l'àmbit de desenvolupament urbà previst al PMU Anònima (edifici Segre), de la plaça de la Baixada dels Drets i la plaça Infants, a través del carrer de la dama i ell carrer Joc de la Pilota, fet que potenciarà els recorreguts a peu.

- Millora de l'actual connexió a través del carrer de la Dama, amb l'ampliació de l'amplada de les voreres existents amb el nou espai públic previst.

Totes aquestes previsions a la urbanització del sector serviran per promoure dins del possible els recorreguts a peu tant de tipus intern com amb el teixit urbà existent, creant un recorregut de vianants a través del nou espai públic resultant que connectarà la xarxa urbana actual amb els nous espais previstos a l'àmbit del PMU Anònima.

En relació als passos de vianants es mantindran els existents a l'entorn del PMU la Dama, situats a les cruïlles i que mantenen la trajectòria en els recorreguts principals. En relació a la xarxa semafòrica, a l'entorn proper a l'àmbit no n'hi ha i tampoc està previst ubicar-hi cap a l'àmbit del PMU la Dama.

Finalment i en relació als pendents dels vials es pot considerar que en general aquestes son relativament suaus i que no excedeixen el 6% de pendent. A l'àmbit ens trobem una pendent més pronunciada en sentit oest-est al carrer Llussà i una pendent molt suau en sentit nord-sud al carrer de la Dama.

Al tram oest del carrer Llussà fins a la cruïlla de la carrer de la Dama tenim una pendent del 5,04% que es fa més pronunciada fins arribar al 6,86% al tram est d'aquest carrer, un cop passada la cruïlla amb el carrer de la Dama. Aquest tram est, amb una llargada total aproximada de 25 m limita amb l'àmbit del sector tot i que no forma part de l'àmbit del PMU Dama.

En aquesta cruïlla amb el carrer Llussà (orientació nord-sud) comença el tram del carrer de la Dama que forma part de l'àmbit del PMU Dama, amb una pendent molt suau del 0,43% que es va incrementant fins a assolir una pendent del 0,63% al seu tram final dins de l'àmbit. El tram del carrer Dama dins de l'àmbit és aproximadament de 34 m.

9.5.2 Xarxa d'itineraris per a transport públic i col·lectiu

Al voltant del sector del Pla de millora "Dama" trobem 3 parades d'autobús urbà (a la Plaça Sant Domènec, al carrer Guimerà i al Mercat Puigmercadal). Es tracta de parades que donen enllaç a 5 de les 8 línies existents, el que permet connectar adequadament amb la resta de la ciutat, especialment el centre urbà, i també amb l'estació de RENFE, FGC i Estació d'Autobusos interurbans.

Segons les dades de que es disposa, extretes de l'EAMG del POUM i analitzades al present document, es pot considerar que les xarxes de transport públic i col·lectiu existents admeten actualment un cert increment de la demanda i que per tant tenen capacitat per absorbir la

demanda generada pel sector del nostre PMU. No es considera necessari perllongar o modificar el traçat o situació de les parades de les xarxes d'autobusos urbans existents.
Tampoc es considera necessari incrementar les xarxes interurbanes d'autobusos, FGC o RENFE, en base a les justificacions ja introduïdes en el present document en relació a les dades extretes de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) del POUM. A la Plaça Infants, situada pròxima al sector, ens trobem una parada d'autobusos urbans amb parada de 3 línies de transport interurbà.

Per tant i en relació a la xarxa de transport públic no es preveu necessari portar a terme cap actuació.

9.5.3 Xarxa d'itineraris per a bicicletes

Com ja s'ha comentat a l'anàlisi de l'estat actual, al sector no existeix cap recorregut de bicicletes i a l'ampliació de la xarxa d'itineraris ciclables que preveu el POUM tampoc s'inclou la creació de cap itinerari en bicicleta al seu àmbit immediat, més enllà d'incloure el sector dins de l'àmbit de la zona 30 recomanada, on es preveu la coexistència amb el vehicle privat motoritzat.

La única afectació és la previsió d'un nou itinerari ciclable que passa prop de l'àmbit, concretament pel carrer de Sant Andreu i la Baixada del Drets. L'EAMG preveu un total de 6 nous itineraris ciclables i aquest itinerari correspon a la següent definició:

"D'altra banda, es proposa un nou eix paral·lel a la Crta. de Vic per la banda sud, que lligui els nous sectors localitzats en aquest àmbit i els connecti amb el nou emplaçament de l'estació intermodal Manresa Alta - Prat de la Riba. Aquest eix connectaria amb el centre de la ciutat a través de carrer Sant Joan d'en Coll i dels carrers del barri Vic – el Remei (proposta de zona 30). Per tal de donar continuïtat a la xarxa ciclable i potenciar els desplaçaments en bicicleta es recomana estendre els barris de zona 30 a l'entorn del casc antic, fins a l'Av. de les Basses de Manresa en sentit nord, fins al carrer de l'Arquitecte Montagut en sentit est, fins al Cardener en sentit oest i fins a les Escodines – Santa Clara en sentit sud."

Pel que fa a la previsió de la quantitat d'aparcaments per a bicicletes, s'estableix normativament al present document de Pla de Millora Urbana (PMU) el que defineix el Decret 344/2006 de reserves mínimes de places d'aparcament de bicicletes al seu annex 2, segons quadres adjunts:

Previsió mínima d'aparcaments de bicicletes en edificació Residencial al PMUt10 "Dama" segons D 344/2006

Unitats d'actuació	clau	sostre terciari mínim (m2)	sost. residencial màxim (m2)	nombre màxim d'habitatges	previsió mínima aparcaments
UE 1+2+3	1.5b	1.000	1.751,66	19	19 habitatges x 2 places = 38
					o
					100 m2 sostre resid. x 2 places = 35
					100 m2 sostre com. x 1 plaça = 10
total		1.000	1.752	19	**48**

Nota: S'ha considerat el comput total més restrictiu, considerant 2 places per habitatge

Previsió mínima d'aparcaments de bicicletes en Sistemes al PMUt010 "Dama" segons D 344/2006

Unitats d'actuació	superficie sòl (m2)	sostre construït (m2)	previsió mínima aparcaments
Espais Lliures	409,66	0	410,00 sòl x 1 plaça/100 m2 = 4
total	410	0	**4**

9.5.4 Xarxa d'itineraris per a transport privat

De l'anàlisi de l'estat actual del sector es desprèn la conclusió de que la xarxa de transport privat és la més utilitzada a la ciutat de Manresa, situació que es pot extrapolar també al nostre sector. Aquesta xarxa necessita mesures que permetin organitzar-la per tal de fer-la compatible amb la resta de formes de mobilitat més sostenibles, que hauran de ser prioritzades.

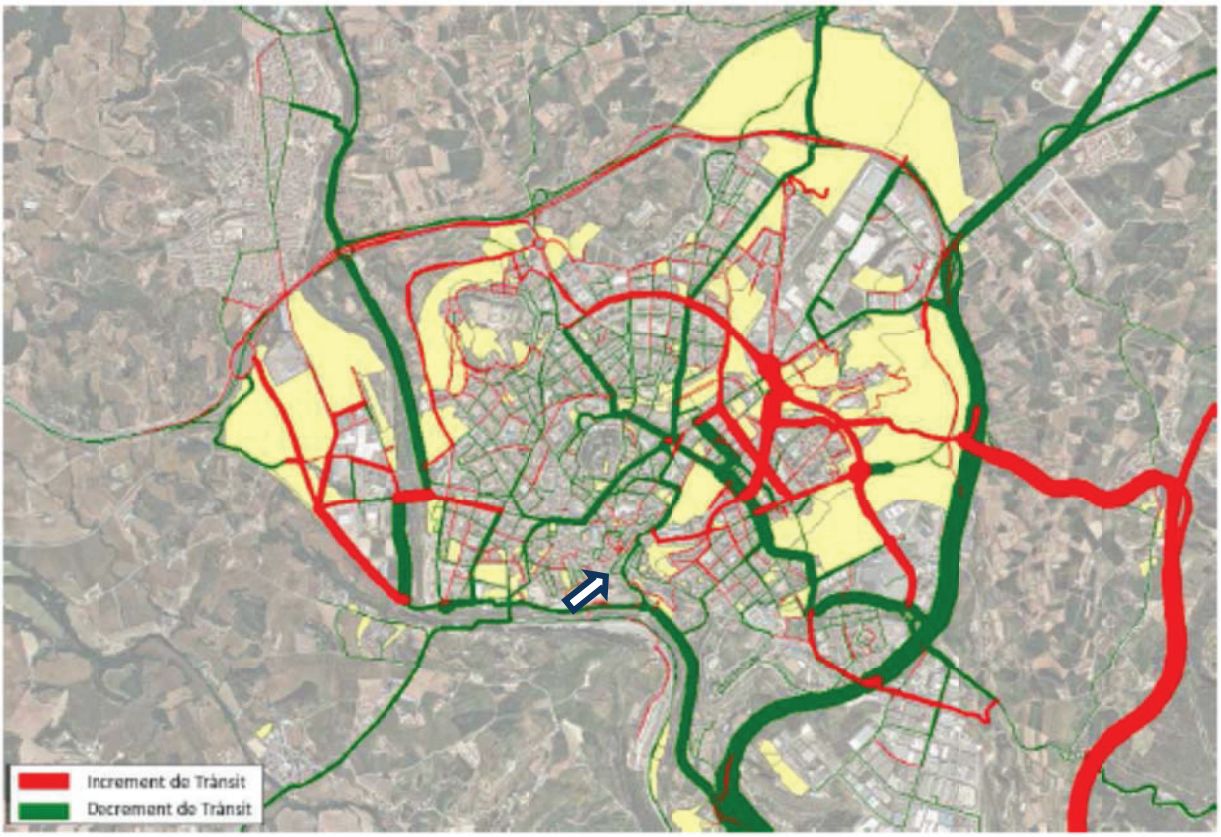
Dins de les actuacions previstes a l'EAMG del POUM per tal d'organitzar la xarxa viaria a l'àmbit del conjunt de la ciutat, s'inclou la proposta de disminuir el trànsit de la Ctra. de Vic entre la Muralla del Carme i la plaça Bonavista. Aquesta disminució del trànsit està prevista amb l'establiment d'itineraris alternatius mitjançant una sèrie d'actuacions previstes per potenciar l'efecte ronda del trànsit a la ciutat de Manresa:

- Connexió de la Via de Sant Ignasi amb la Plaça Prat de la Riba, donant continuïtat al carrer Arquitecte Montagut.

- Continuïtat a l'Avinguda del Països Catalans entre la Plaça de Prat de la Riba i el Carrer Àlvar Aalto.

- Construcció d'una nova rotonda a la Plaça Bonavista que permeti enllaçar Ctra. de Vic, Ctra. de Santpedor, Passeig Pere III i Ctra. del Pont de Vilomara. Aquesta rotonda contribuirà a la pacificació de la Ctra. de Vic entre Bonavista i Carrer del Bruc.

Amb aquestes actuacions, conjuntament amb d'altres, està previst que s'assoleixi una redistribució del trànsit al centre de la ciutat, disminuint significativament també el volum del trànsit privat, que suposa la càrrega principal de vehicles. Prop del nostre àmbit a la Crta. de Vic i a la via Sant Ignasi, com a vials principals al voltant del sector, s'assoleixen reduccions significatives del volum de trànsit a l'escenari final del POUM, un cop portades a terme totes les actuacions previstes. A la resta de vials secundaris de la xarxa urbana de l'àmbit i el seu entorn es produeixen petits increments o disminucions del trànsit, segons esquema adjunt:



Esquema increments-disminucions de la xarxa de trànsit indicant ubicació PMU Dama (font: EAMG del POUM)

En relació a la jerarquia de vies que preveu el PMU "Dama", es manté la que defineix el POUM. En aquest sentit, el carrer Dama (que forma part de l'àmbit) i la resta de carrers que l'envolten mantenen la seva configuració actual, inclosos dins de l'àmbit de la zona 30 recomanada. No està previst que les actuacions previstes a nivell d'urbanització al sector disminueixin l'amplada actual dels vials.

La possible saturació que es pugui produir s'hauria de reconduir cap a altres formes de mobilitat públiques i col·lectives que es pretenen prioritzar i que es troben pròximes al sector (autobusos urbans i interurbans) i que podran absorbir una part important dels nous usuaris generats.

Pel que fa la previsió d'aparcaments per a vehicles tipus turisme i per a motocicletes s'estableix normativament al present document de Pla de Millora Urbana la obligació establerta al POUM al seu article 396 *"Previsió mínima de places d'aparcament en funció de l'ús establert"* i al Decret 344/2006 al seu Annex 3 *"Aparcament de vehicles"*.

En l'estat actual de definició del projecte d'edificació es preveu que aproximadament un 80% dels habitatges previstos tindran una superfície de entre 90 i 120 m2 i un 20% tindran una superfície inferior, i que l'article 396 del POUM preveu en aquest supòsit 1,5 i 1 places d'aparcaments per habitatge respectivament. En relació a la previsió d'aparcaments que preveu el POUM, tot i que possiblement no s'esgotarà el nombre màxim d'habitatges permesos (19 habitatges), s'ha fet la següent estimació de màxims que en qualsevol cas s'haurà d'ajustar en la proposta final:

TAULA DE PREVISIÓ MÍNIMA DE VEHICLES TIPUS TURISME EN EDIFICACIÓ RESIDENCIAL POUM (ESTIMACIÓ)

	clau	sostre terciari (m2)	sostre residencial (m2)	nombre màxim d'habitatges			previsió mínima d'aparcament
UE 1+2+3	1.5a		1.751,66	13	superficie habitatges 90-120 m2	1,5 plaça per habitatge	**20**
				6	superficie habitatges < 90 m2	1 plaça per habitatge	**6**
		1.000,00				1 plaça per cada 50 m2	**20**
TOTAL							**46**

En relació a la previsió de places d'aparcaments en funció del que preveu el Decret 344/2006, aquest decret al seu annex 3 estableix una reserva mínima d'aparcaments per vehicles segons quadre adjunt:

TAULA DE PREVISIÓ MÍNIMA D'APARCAMENT DE VEHICLES EN EDIFICACIÓ RESIDENCIAL DECRET 344/2006

	sostre residencial (m2)	nombre màxim d'habitatges			previsió mínima d'aparcament
Turismes	1.751,66	19		1 plaça per cada 100 m2 o 1 plaça per habitatge	**18** **o** **19**
Motocicletes	1.751,66	19		1 plaça per cada 200 m2 o 0,5 plaça per habitatge	**9** **o** **10**

Per tant, agafant com a referència els valors més restrictius i a falta de definir amb exactitud el nombre d'habitatges i la superfície d'ús comercial resultant, la previsió mínima de places d'aparcament associades a l'edificació en el present PMU en aplicació del POUM és la següent:

- 26 places d'aparcament de turismes i 10 de motocicletes associades a l'ús residencial.

- 20 places d'aparcament de turismes associades a l'ús comercial.

En relació a aquesta previsió, també son d'aplicació la llei 18/2005 de 27 de desembre d'equipaments comercials i el decret 378/2006 de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005. En aquest decret i en relació a la dotació d'aparcament, es defineix al seu article 12 que s'ha de preveure una repercussió de com a mínim 25 m2 per plaça d'aparcament i una dotació mínima de 8 places per cada 100 m2 de superfície de venda en supermercats petits (superfície de venda entre 400 i 1.299 m2).

En aplicació d'aquests paràmetres, tenint en consideració que per la geometria irregular de les edificacions previstes el rati a considerar pels aparcaments serà com a mínim 30 m2 i la superfície de venda al públic prevista al PMU pel local gran situat en planta baixa de la unitat d'actuació UE1/UE2 és aproximadament de 700 m2, en resulta la següent previsió:

SUPERMERCAT PETIT ….8 PLACES x 100 M2
SUPERFICIE COMERCIAL ATENCIÓ PÚBLIC 700 m2
PREVISIÓ APARCAMENTS LOCAL COMERCIAL ……..…….56 PK

RATI x PLAÇA ……30 m2 (geometria irregular planta)
30 m2 x 56 PK = 1.680 m2 (previsió superfície aparcament local comercial)

SUPERF. OCUPACIÓ SOTERRANI/SEMISOT. UE1/UE2.....998,91 m2
1.680 m2 / 998,91 m2 = 1,68 plantes soterrani/semisot. x aparcament l. comercial

En relació als habitatges i en funció del que es defineix al POUM en resulta la següent previsió:

PREVISIÓ APARCAMENTS HABITATGES UE1/UE2…….....…….11 PK

RATI x PLAÇA ……30 m2 (geometria irregular planta)
30 m2 x 11 PK = 330 m2 (previsió superfície aparcament habitatges)

SUPERFICIE PLANTA SOTERRANI UE1/UE2 998,91 m2
330 m2 / 998,91 m2 = 0,33 plantes soterrani x aparcament habitatges

Com a resultat d'aquestes previsions en resultat que es necessari preveure una superfície d'aparcament de:

(1,68 + 0,33) x PLANTES SOTERRANI = 2,01 PLANTES SOTERRANI

És a dir, que per donar compliment a aquestes previsions seria necessari executar 2 plantes soterrani per sota del nivell on s'ubica el local comercial. Això suposaria que respecte la cota actual de la plaça Infants s'haurien de preveure 2 plantes soterrani, el que implicaria unes grans dificultats tècniques i un increment exponencial dels costos de construcció en una zona fortament consolidada i amb edificacions en molts casos en precari o de molta antiguitat, fet que fa no resulti justificable la seva execució ni per la seguretat ni per la viabilitat econòmica.

El mateix decret 378/2006 defineix al seu article 12.5 que, en l'atorgament de la llicència comercial de la Generalitat o municipal, aquestes previsions podran ser revisades a la baixa les dotacions d'aparcaments en funció de les característiques específiques de l'establiment.

Tenint en consideració la centralitat de la seva ubicació, la seva accessibilitat a peu i la seva bona connexió amb el transport públic, es proposa aplicar el que defineix el POUM en relació a la previsió de places d'aparcament:

SUPERFICIE PLANTA SOTERRANI/SEMISOTERRANI UE1/UE2 998,91 m2
998,91 m2 x 1 = 998,91 m2 (previsió aparcament 750 m2)
RATI x PLAÇA ……30 m2 (geometria irregular planta)

750 m2 / 30 = 25 PK (previsió totals aparcaments)

Per tant i en relació a la UE1/UE2 i l'ús residencial i comercial previst la previsió de reserva de places d'aparcament seria de 11 places d'aparcament de turismes associades a l'ús residencial i 20 places d'aparcament de turismes associades a l'ús comercial (a falta de confirmació en funció de les previsions definitives segons els projectes definitius).

Dins de l'ordenació prevista es preveu un altre unitat edificatoria UE3, situada a l'illa entre els carrer de la Dama i el carrer Llussà. En aquesta unitat es preveu una tipologia comercial en planta baixa de petit format (superfície de venda inferior a 150 m2), corresponent la tipologia d'establiments comercials individuals. També es preveu un aprofitament residencial en plantes pis.

Aquesta Unitat Edificatòria té una ocupació en planta baixa de 270,16 m2, com a resultat de l'ocupació màxima privada prevista pel PMU (68 %) i l'objectiu de la creació d'una plaça pública enfront de l'edifici Segre.

En aplicació d'aquests paràmetres i considerant per l'aparcament en planta soterrani el rati a preveure serà com a mínim 30 m2 per la geometria irregular prevista. S'obtindria com a resultat la següent previsió:

PREVISIÓ APARCAMENTS HABITATGES UE3…….....…….15 PK
RATI x PLAÇA ……30 m2 (geometria irregular planta)
30 m2 x 15 PK = 450 m2 (previsió superfície aparcament habitatges)
SUPERFICIE PLANTA SOTERRANI UE3 270,16 m2
450 m2 / 270,16 m2 = 1,67 plantes soterrani x aparcament habitatges

És a dir, que per donar compliment a les necessitats de places d'aparcament que defineix el POUM és necessari més superfície de la disponible en planta soterrani per la unitat d'actuació UE3. La proposta del PMU és un aprofitament sota rasant de l'espai públic resultant per a ús d'aparcament associat a l'ús residencial previst.

Per tant i a falta de definir amb exactitud el nombre d'habitatges i la superfície d'ús comercial resultant, la previsió mínima de places d'aparcament considerada en el present PMU, en funció del que defineixen les diferents normatives aplicables, la viabilitat tècnica i les característiques especifiques de l'establiment és la següent:

- **26 places d'aparcament de turismes i 10 de motocicletes associades a l'ús residencial.**
- **20 places d'aparcament de turismes associades a l'ús comercial**

En relació a les operacions de càrrega i descàrrega previstes als locals comercials, s'estableix normativament l'obligació de destinar a magatzem com a mínim el 10% del sostre destinat a aquest ús, d'acord amb el que defineix l'article 6.1 del Decret 344/2006, llevat que es tracti d'activitats comercials que per les seves característiques especials, justifiquin la manca de necessitat de magatzem per als seus productes.

En relació a l'article 6.3 del mateix decret, en el projecte d'urbanització del PMU "Dama" caldrà preveure la situació de les places d'aparcament de càrrega i descàrrega a la via pública necessàries per donar compliment a la mobilitat generada per tal d'aconseguir una distribució àgil i ordenada de les mercaderies a l'interior dels nuclis urbans. Es preveurà al projecte d'urbanització una reserva de places de 3 x 8 m a la xarxa viària per a càrrega i descàrrega de mercaderies amb una proporció per a ús comercial de 1 plaça per cada 1.000 m2 de superfície de venda o 1 plaça per cada 8 establiments.

El projecte del PMU preveu, per tal de donar compliment al que demana la normativa aplicable, un aparcament residencial, un aparcament associat a l'ús comercial i zona verda i un espai de càrrega i descàrrega de mercaderies.

En relació a l'aparcament comercial i residencial de la UE1/UE2 (31 places d'aparcament) es preveu el seu accés principal de vehicles des de la rotonda de la plaça dels Infants, a través del carrer del Carme, després passant pel carrer del Joc de la Pilota i finalment al carrer de la Dama, on es situen els accessos a l'aparcament comercial i residencial. Aquest recorregut de vehicles serà el mateix en relació a l'aparcament residencial de la UE3. En relació a l'espai de càrrega i descàrrega del local comercial, es preveu el seu accés també a traves de la plaça dels Infants, amb accés des del carrer del Carme. En relació a la sortida

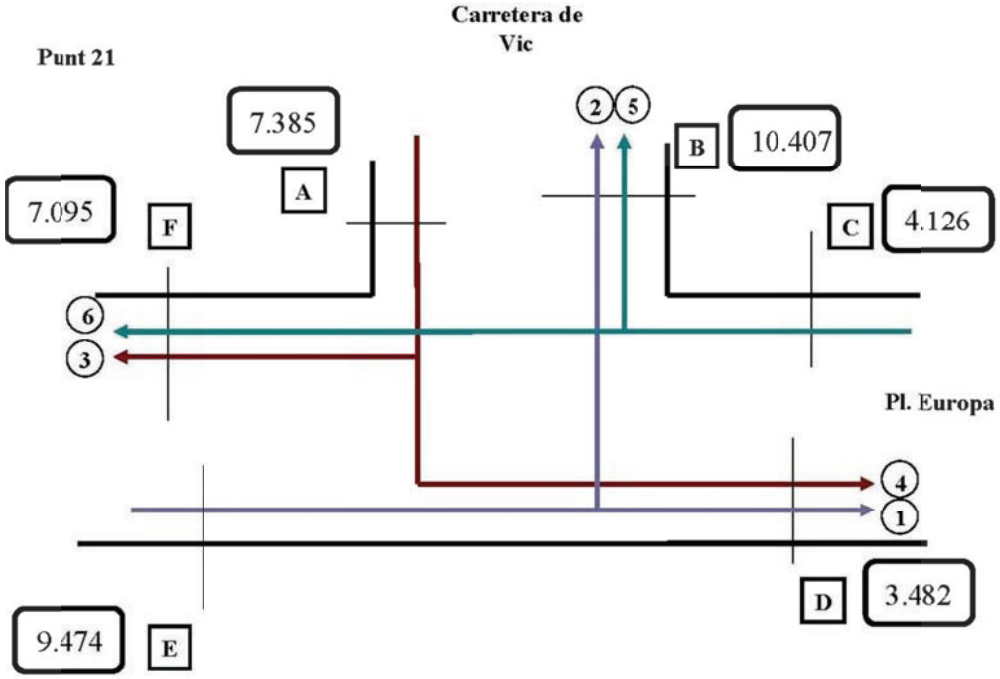
de vehicles des d'aquests aparcaments, es preveu que els vehicles utilitzin el carrer Llussà per enllaçar amb el carrer Puigterrà de Dalt fins a connectar amb la Carretera de Vic (que forma part de la xarxa viària principal) a través del carrer de les Flors de Maig o la plaça de Lladó.

En relació al fluxe de vehicles d'accés associat als aparcaments previstos (31 places d'aparcament) es preveu el seu accés des de la xarxa viària principal a través de la plaça dels Infants en una proporció del 100%, degut als sentits de circulació actuals de la xarxa viària. En relació a la sortida de vehicles, es preveu un retorn a la xarxa viària en una proporció 40/60%, entre el carrer de les Flors de Maig i la plaça de Lladó.

Finalment i en relació als fluxos associats a la zona verda, degut al seu poc volum, s'han repartit entre els diferents vials, ja que com es pot veure la incidència és relativament petita.

Per tal de realitzar el càlcul s'ha considerat que els fluxos de vehicles privats en relació a l'ús comercial, residencial i d'espais lliures accedeixen a través del carrer Dama i que els fluxos de sortida de l'aparcament associat al comercial i l'aparcament associat al residencial es reparteixen a través del carrer Llussà i el carrer Puigterrà de Dalt. Aquestes hipòtesis considerades donen els següents resultats:

- Com a resultat de l'estudi de mobilitat del nostre sector, accedeixen a la intersecció de la plaça Infants un total de 251 nous vehicles/dia i 30 vehicles/hora punta respecte els valors considerats al Pla de Mobilitat de Manresa. Respecte el total de 3.482 vehicles/dia i 257 vehicles/hora punta que preveu el Pla suposa respectivament un increment del 7,2% i del 11,67% respectivament, increment degut bàsicament a la situació de l'accés als aparcaments comercial i residencial al carrer Dama. S'adjunta esquema del punt de recollida 21 del Pla de Mobilitat de Manresa, pròxim al sector i d'on s'han extret les dades per l'elaboració del present estudi.



Punt 21: Ctra Vic - Cardona

Data:	Dilluns	Juny	2006
Municipi:	Manresa		
Tipus	Vehicles		
Horari de matí:	8:00 a 13:00		
Horari de tarda:	16:00 a 20:00		

VOLUM DE TRÀNSIT A CADA SECCIÓ

SECCIÓ	8:00 a 13:00	16:00 a 20:00	24 HORES
A	2643	1133	7385
B	3814	1540	10407
C	1763	452	4126
D	1227	546	3482
E	3161	1598	9474
F	2526	1097	7095

	8:00 a 13:00	16:00 a 20:00
COEFICIENT:	0,30	0,19

VOLUMS DE TRÀNSIT DE CADA MOVIMENT

MOVIMENT	8:00 a 13:00	16:00 a 20:00	24 HORES
1	680	377	2123
2	2482	1222	7350
3	2095	963	6026
4	548	170	1359
5	1332	318	3057
6	431	134	1069

Punt 21 d'aforament, cruïlla Carretera de Vic i Muralla del Carme (font: Pla de Mobilitat de Manresa)

- En relació als fluxos de la Ctra. Vic i com a resultat de l'estudi de mobilitat, surten del sector en direcció a la Ctra. de Vic un total de 251 nous vehicles/dia i 30 vehicles/hora punta. Respecte el total de 10.407 vehicles/dia i 685 vehicles/hora punta en sentit plaça Bonavista, suposa respectivament un increment del 2,4% i del 4,4% respectivament.

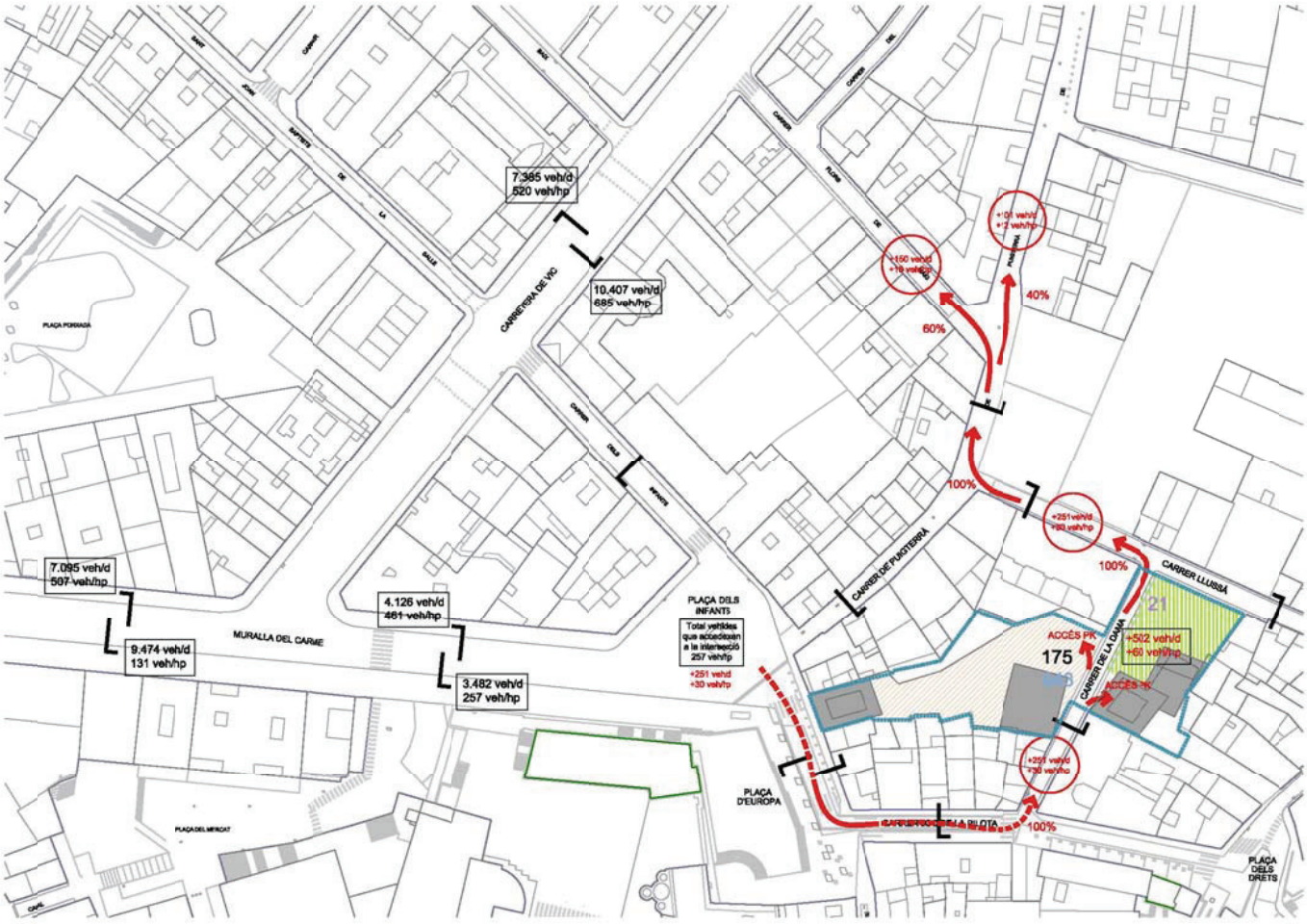
- L'EAMG del POUM preveu que, un cop portades a terme les actuacions previstes de reorganització i ampliació de la xarxa viària es produeix una disminució considerable dels fluxos circulatoris al centre de la ciutat i molt especialment a l'entorn de la Ctra. de Vic (a prop del nostre àmbit).

- Per tal de portar a terme aquests càlcul a l'EAMG del POUM ja es va incloure les dades del PMUt 010 Dama dins de les taules de quantificació de la mobilitat generada (viatges/dia) per el diferents usos previstos dels sectors. És a dir, que a l'EAMG del POUM ja es troba inclòs l'impacte de la mobilitat generada pel nostre PMU i tot i això, el resultat és que es produeix una reducció dels fluxos circulatoris de vehicles privats als vials que envolten el nostre sector, com a conseqüència d'incentivar les polítiques de transport públic i a peu i també, per la reordenació prevista del trànsit.

Tot i que en el desenvolupament de la proposta del PMU les dades previstes al POUM han variat lleugerament, tal com es pot veure a l'esquema adjunt amb les xifres de l'increment previst en els fluxos de vehicles privats per la implantació del PMU, es pot considerar que

l'increment de mobilitat generat pel nou sector és assumible per les infraestructures existents i per les noves mesures previstes pel POUM en relació a la mobilitat.

A continuació s'adjunta a la present memòria esquema justificatiu dels fluxos considerats.



9.6 Proposta de finançament dels costos generats per l'increment de mobilitat

L'article 19 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, indica que cal incorporar a la memòria una proposta de finançament dels diferents costos generats per l'increment de mobilitat degut a la nova actuació i establir l'obligació de les persones propietàries de participar en els costos d'implantació de l'increment dels serveis de transport públic mitjançant l'actualització a 10 anys del dèficit d'explotació del servei de transport públic de superfície en proporció a l'increment del nombre de línies o prolongació de les existents.

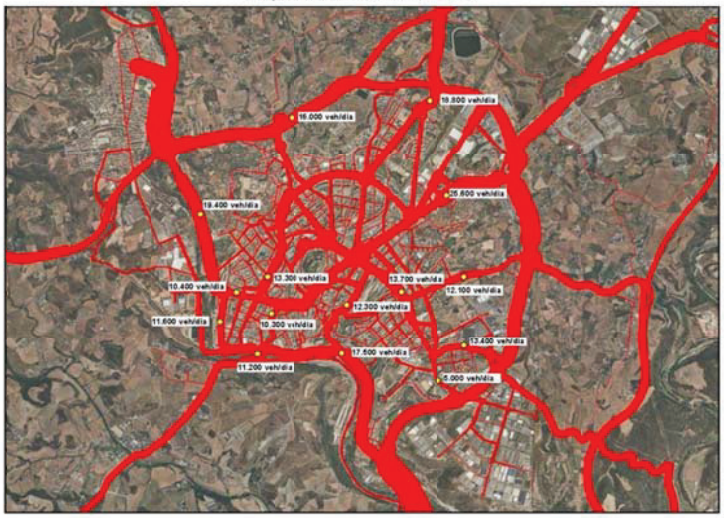
Un cop estudiada la situació del transport públic existent al nostre àmbit (FGC, línies interurbanes i línies urbanes de bus) s'ha considerat, tal i com queda reflectit al punt *9.5.2 "Xarxa d'itineraris per a transport públic i col·lectiu"* del present document, que la capacitat actual de les xarxes existents pot absorbir l'increment de mobilitat generada. Es considera que no és necessari incrementar o perllongar les línies existents, de manera que no serà necessari assumir cap cost relacionat amb el dèficit d'explotació dels serveis.

9.7 EAMG del POUM redactat per Mcrit en relació a la mobilitat general i de l'entorn del PMUt 010 La Dama

El desenvolupament del PMUt 010 La Dama i la seva afectació a la xarxa viària actual ja es troba inclòs dins de les taules utilitzades per la quantificació de la nova mobilitat de l'EAMG del nou POUM de Manresa aprovat definitivament en data 20 de Juliol del 2017. Per tant, a l'hora de valorar l'impacte de la mobilitat generada sobre les diverses xarxes de transport al municipi del nostre sector, ja ha estat valorat el seu impacte en aquest document del POUM.

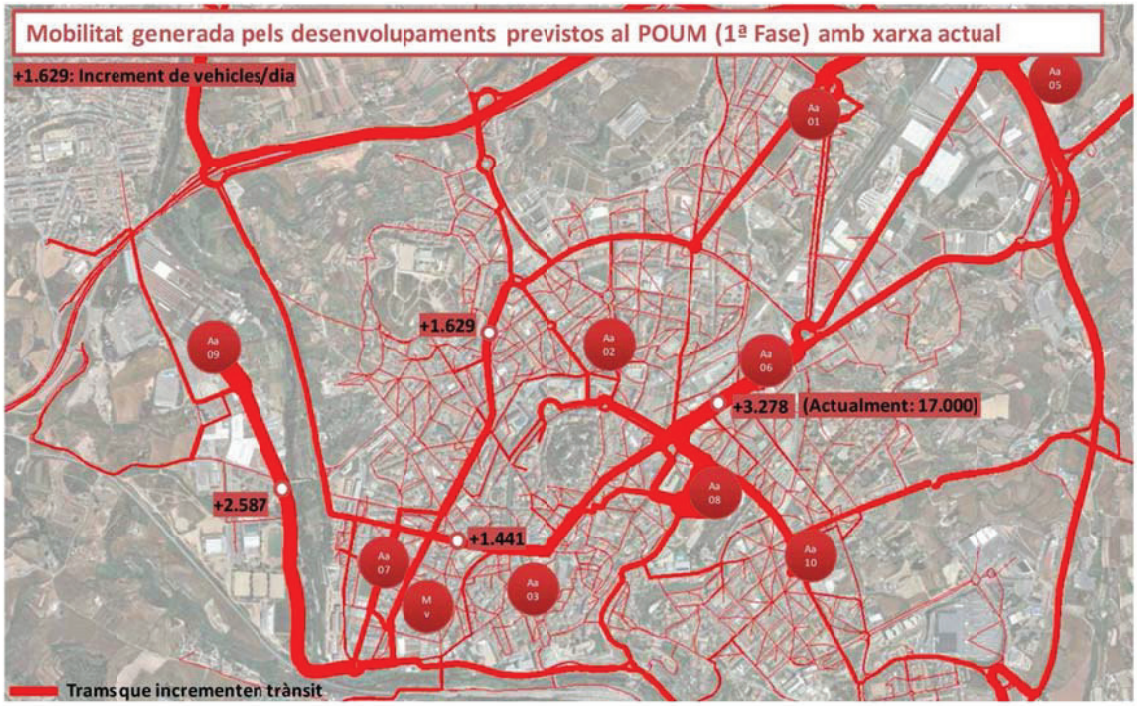
Si agafem les dades de impacte de la mobilitat generada del l'EAMG del nou POUM de Manresa, redactat per l'empresa Mcrit, es pot veure i analitzar l'evolució de la intensitat de trànsit actual i futura, on el gruix de les vies de la xarxa és proporcional al volum de vehicles que hi circulen:

Mapa de trànsit de Manresa



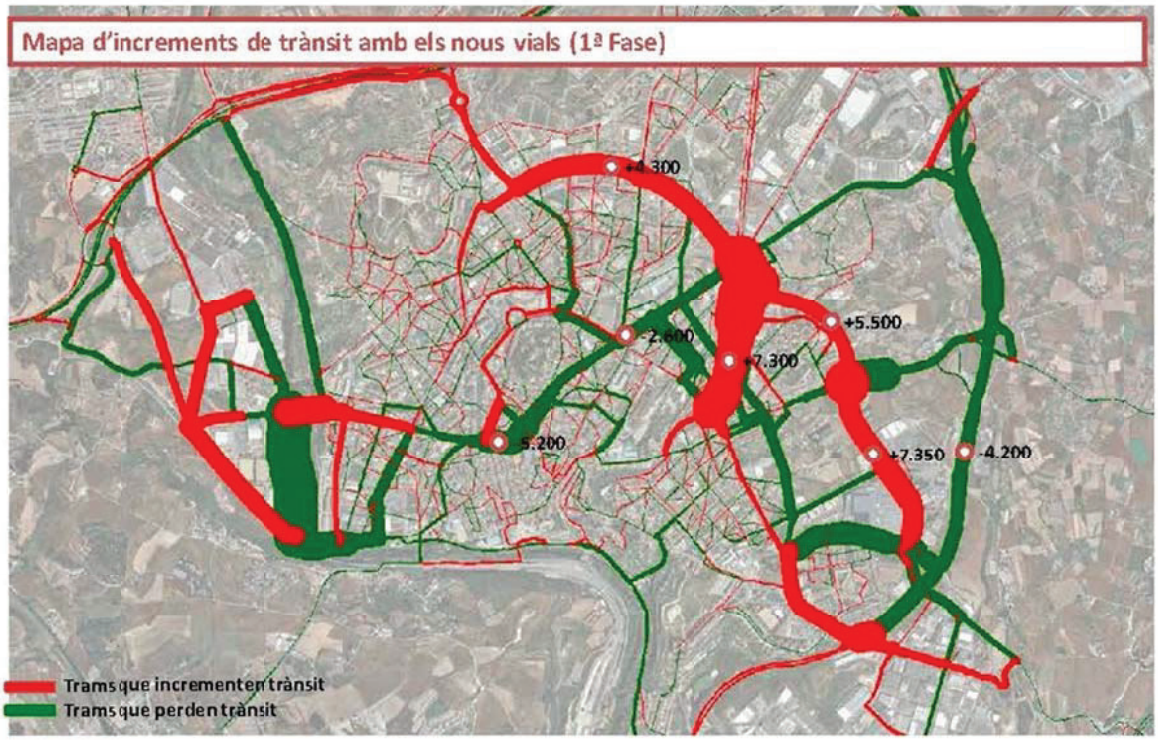
Font: EAMG del POUM aprovat.

En aquest primer esquema es pot veure el volum de trànsit actual al conjunt de la ciutat, on destaca el volum de trànsit des de l'accés oest per la Carretera de Cardona fins a l'accés nord per la Carretera de Vic, passant per la muralla del Carme, així com al Passeig de Pere III. També es pot veure un trànsit significatiu a l'eix de la Carretera del Pont de Vilomara/Sant Cristòfol. Tots aquests eixos conflueixen a la plaça Bonavista, node clau del funcionament del trànsit a la ciutat.



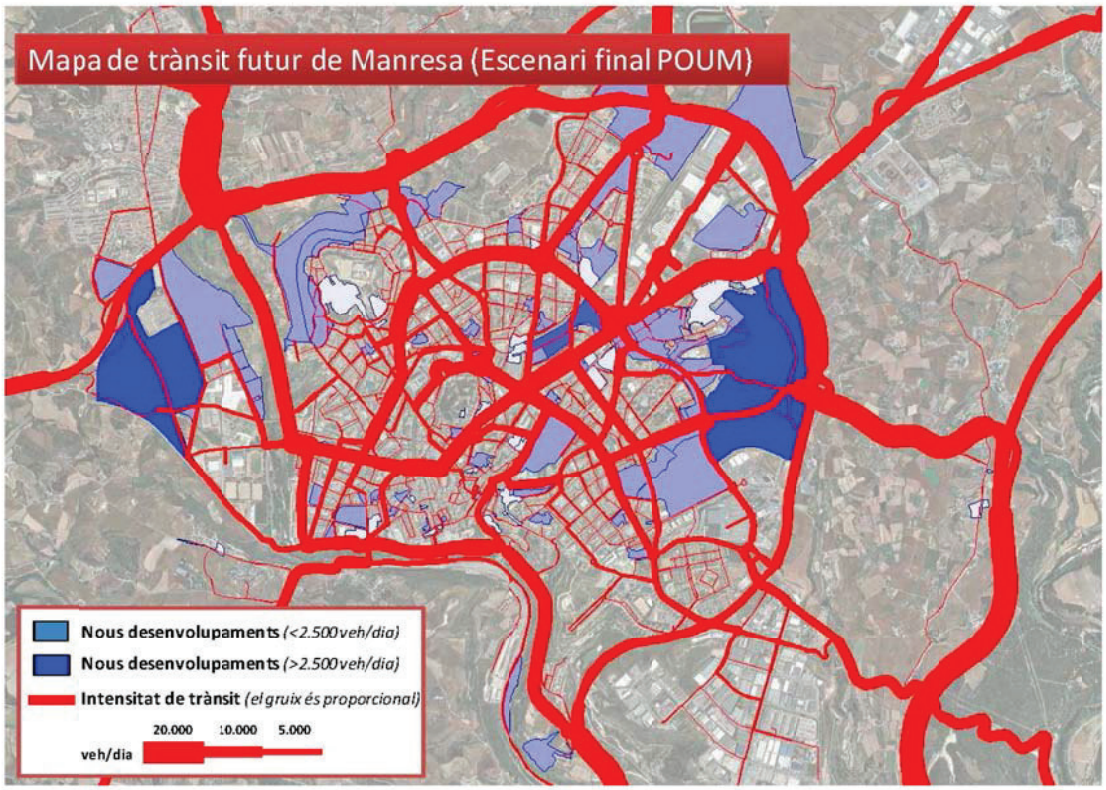
Font: EAMG del POUM aprovat.

Tal com es pot veure a l'esquema adjunt, l'EAMG del POUM ha portat a terme un anàlisi de l'impacte que els nous creixements urbans que ja es troben en procés de desenvolupament a la xarxa viària actual i com variarà aquest impacte amb la nova vialitat prevista. En aquest estudi es pot veure com el conjunt dels nous creixements que es troben en desenvolupament a la ciutat generaran un total de 24.600 veh/dia en dos sentits, i que l'eix format per la Ctra. de Vic i la Crta. de Cardona/Muralla del Carme (pròxim al nostre sector) incrementaria el trànsit.

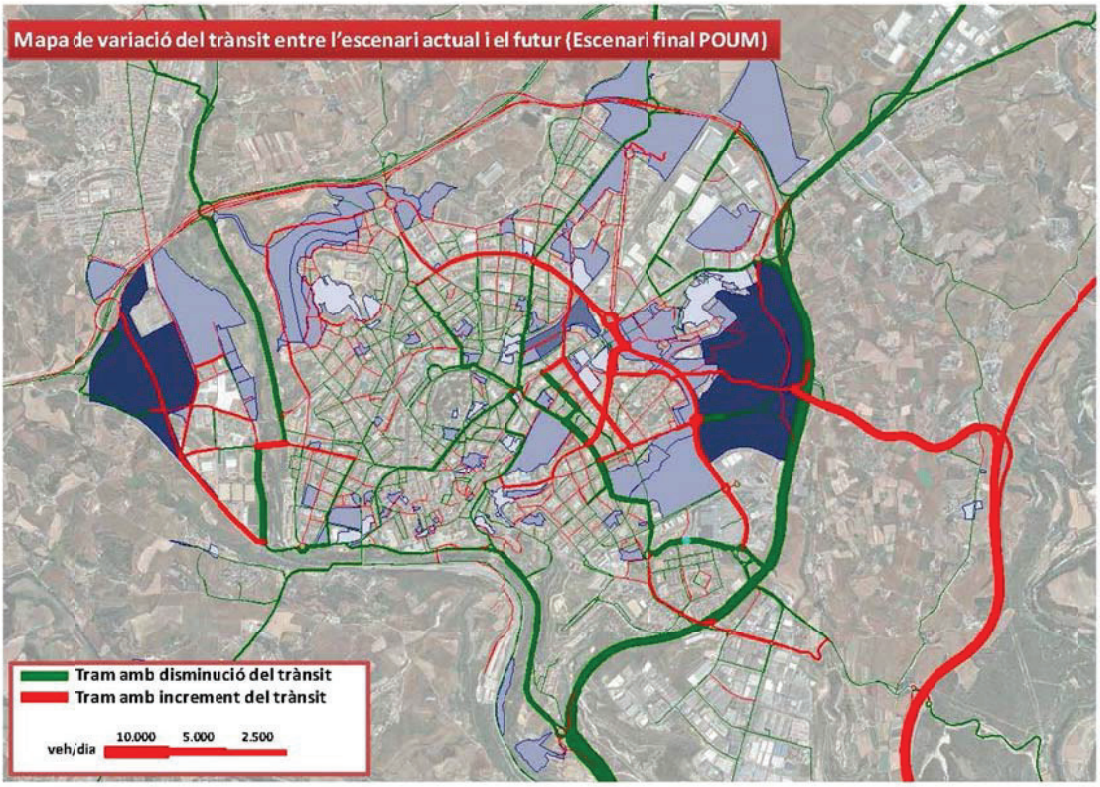


Font: EAMG del POUM aprovat.

Amb els nous vials proposats per l'EAMG es porta a terme un nou anàlisi on es constata que una part important del volum del trànsit de vehicles utilitzaria les noves connexions de ronda previstes, mentre que la Ctra. de Vic i altres carrers del centre (a l'entorn del nostre sector) es descarregarien. En el cas del nostre àmbit, els carrers que l'envolten es descarreguen de trànsit rodat especialment la Ctra. de Vic i la Ctra. de Cardona/Muralla del Carme. Com a resultat de tots aquests anàlisis, el mateix EAMG dóna com a resultat les "aranyes" del trànsit actual i futur (escenari final del POUM).



Font: EAMG del POUM aprovat.



Font: EAMG del POUM aprovat.

Aquestes dades donen com a resultat, respecte la mobilitat general al municipi, una disminució global del trànsit a la xarxa viària d'aproximadament un 3%. Aquesta disminució s'assoleix principalment gràcies a les següents actuacions:

- La transformació de la ronda de Manresa (C-55) en una via de caràcter més urbà

- Les polítiques tarifàries d'incentivació de l'ús de la C-16.

- Les polítiques d'incentivació del transport públic i els desplaçaments a peu, així com una previsió d'un lleuger increment de l'ocupació del vehicle privat.

- La connexió de la via de Sant Ignasi amb la plaça Prat de la Riba per donar continuïtat al carrer Arquitecte Montagut i al mateix temps la continuïtat de l'Avinguda dels Països Catalans entre la plaça Prat de la Riba i el carrer Àlvar Aalto. Aquestes actuacions incrementen el trànsit de l'Avinguda de les Bases en uns 6.600 vehicles/dia enlloc dels 14.000 vehicles/dia i permeten disminuir el trànsit al centre de la ciutat, on es troba situat el nostre àmbit.

En relació al nostre àmbit, les actuacions previstes per l'EAMG del POUM tenen com a resultat una disminució generalitzada del volum del trànsit al seu entorn proper respecte l'escenari actual i, com a exemple, s'obtenen els següents resultats:

- Reducció (o increment mínim) del volum del trànsit als carrers de l'entorn del PMU Dama, vials inclosos dins de l'àmbit de la zona 30 recomanada.

- Respecte la vialitat principal pròxima al PMU Dama, la Ctra. de Vic amb Plaça Sant Domènec (zona pacificada) tindrà -3.000 vehicles/dia respecte als 16.000 vehicles/dia actuals (reducció al voltant del 20%).

9.8 Conclusions

El desenvolupament del PMUt 010 "Dama" preveu la construcció d'un màxim de 19 nous habitatges, aproximadament 1.000 m2 de sostre terciari i un espai lliure de dimensions mitjanes (aproximadament 400 m2). Associat a l'ús residencial es preveu un aparcament d'aproximadament 26 places de cotxes i 10 de motocicletes (que s'haurà de concretar quan es desenvolupi el projecte edificatori) i associat a l'ús comercial es preveu un aparcament d'aproximadament 20 places.

De l'anàlisi del conjunt de xarxes de mobilitat es pot concloure que els principals focus generadors de mobilitat son el comerç a les plantes baixes i semisoterrani i les edificacions residencials a les plantes pis, que queden connectades correctament amb la resta del teixit urbà, especialment amb la nova urbanització prevista.

L'ordenació prevista del nou sector millorarà les condicions d'accessibilitat existents actualment pels vianants al sector, permetent una major permeabilitat i establint nous recorreguts de qualitat per a vianants a través del nou espai públic generat. També permetrà una millor accessibilitat des de la trama urbana existent a l'actuació prevista al PMU Anònima al costat del nostre àmbit. Aquestes intervencions previstes al sector i al seu entorn ajudaran al canvi de la tendència actual, on ens trobem que el mitjà de transport majoritàriament utilitzat és el vehicle privat, per passar a utilitzar de forma gradual formes de mobilitat més sostenibles com el transport públic i col·lectiu, la bicicleta o els desplaçaments a peu.
En relació a la superfície comercial prevista, també es considera que l'increment de mobilitat que generarà és assumible pel viari existent, sempre tenint en consideració que la implantació concreta requerirà mesures addicionals en funció de les seves característiques en relació a la millor situació dels accessos, l'afluència real estimada i les hores puntes concretes. En tot cas i com ja s'ha comentat anteriorment, serà el seu projecte d'obres i

activitats el que haurà de justificar la seva conveniència i adaptació a la mobilitat en el corresponent EAMG, un cop conegudes les característiques de l'activitat a desenvolupar.

Considerant vies importants situades pròximes al nostre àmbit, com poden ser la Ctra. de Vic o el Passeig III, podem veure que l'EAMG del POUM preveu reduccions del volum de trànsit al voltant del 20% i el 25% respectivament.

En relació a la previsió pel sector de 838 desplaçaments diaris, una part important d'aquests desplaçaments podran ser absorbits per desplaçaments a peu i per desplaçaments amb transport públic. La centralitat del sector dins de la trama urbana i la bona connexió amb el transport públic, al trobar-se al seu entorn immediat una parada d'autobusos interurbans i 3 parades de bus amb connexió amb 5 de les 8 línies urbanes de bus, juntament amb les polítiques d'incentivació de l'ús del transport públic, han de facilitar i fer possible aquesta absorció.

Finalment considerar que el desenvolupament del PMUt 010 Dama i la seva afectació a la xarxa viària actual ja es troba inclòs dins de les taules utilitzades per la quantificació de la nova mobilitat de l'EAMG del nou POUM de Manresa. Per tant, a l'hora de valorar l'impacte de la mobilitat generada sobre les diverses xarxes de transport al municipi del nostre sector, ja ha estat previst el seu impacte en aquest estudi del POUM i, per tant, que la reducció prevista de la intensitat de trànsit s'ha estudiat tenint en consideració el desenvolupament del PMUt 010 Dama, tot i que en el desenvolupament del PMU els valors poden variar lleugerament respecte la previsió del POUM aprovat provisionalment.

Per tot això, donades les característiques de l'àmbit urbà on s'ubica el sector i les actuacions previstes pel POUM per reduir el volum de trànsit de la xarxa viària actual al centre urbà, es pot considerar que l'increment de mobilitat generada pel nou sector no és significativa proporcionalment i per tant és assumible per les infraestructures existents amb les noves mesures proposades pel POUM.

Aquestes mesures previstes al POUM tenen l'objectiu de reduir el trànsit al centre urbà (on es troba el nostre sector) amb la potenciació d'un recorregut de ronda del trànsit de vehicles, conjuntament amb altres actuacions previstes.

Manresa, Setembre de 2022

Per l'equip redactor

PRUNES FEIXAS MIQUEL ANGEL - [redacted]

Firmado digitalmente por PRUNES FEIXAS MIQUEL ANGEL - [redacted]
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-39307835F, givenName=MIQUEL ANGEL, sn=PRUNES FEIXAS, cn=PRUNES FEIXAS MIQUEL ANGEL - [redacted] 12:43 +02'00'

Miquel Àngel Prunés i Feixas
PRUNÉS ARQUITECTES SLP

Per la propietat

[redacted]
DAN NUÑEZ (R: V65262677)

Firmado digitalmente por [redacted] DAN NUÑEZ (R: V65262677)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0438/PUESTO 1/40718/22082022102435, serialNumber=IDCES-[redacted] givenName=DAN, sn=NUÑEZ BOTELLO, cn=[redacted] DAN NUÑEZ (R: V65262677), 2.5.4.97=VATES-V65262677, o=JUNTA COMPENSACION DEL PLA DE MILLORA URBANA - PLA ESPECIAL LA DAMA DEL PE17, c=ES
Fecha: 2022.10.05 11:13:52 +02'00'

JUNTA DE COMPENSACIÓ LA DAMA

10 DOC. GRÀFICA ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

10.1 Situació i àmbit
10.2 Ortofotomapa
10.3 Estat actual mobilitat
10.4 Proposta
10.5 Càlcul mobilitat generada.
10.6 Xarxa recorreguts de vianants i bicicletes. Esquema de recorreguts, tipologia de carrers i elements de seguretat i estratègies de pacificació
10.7 Xarxa recorreguts transport públic. Proposta
10.8 Xarxa bàsica vehicles. Proposta



01. SITUACIÓ i ÀMBIT

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DEL PMU 010 "LA DAMA"

Escala 1:1000 (din a3) / Escala 1:500 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / FEBRER 2020

PRUNES ARQUITECTES SLPU.

Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3—PORT

\\servidor\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibe\dibe estudi mobilitat\1811_esmg pmu dama_01_situació.dwg



AMBIT PLA DE MILLORA URBANA
PMU 010LA DAMA

02. ORTOFOTOMAPA

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DEL PMU 010 "LA DAMA"

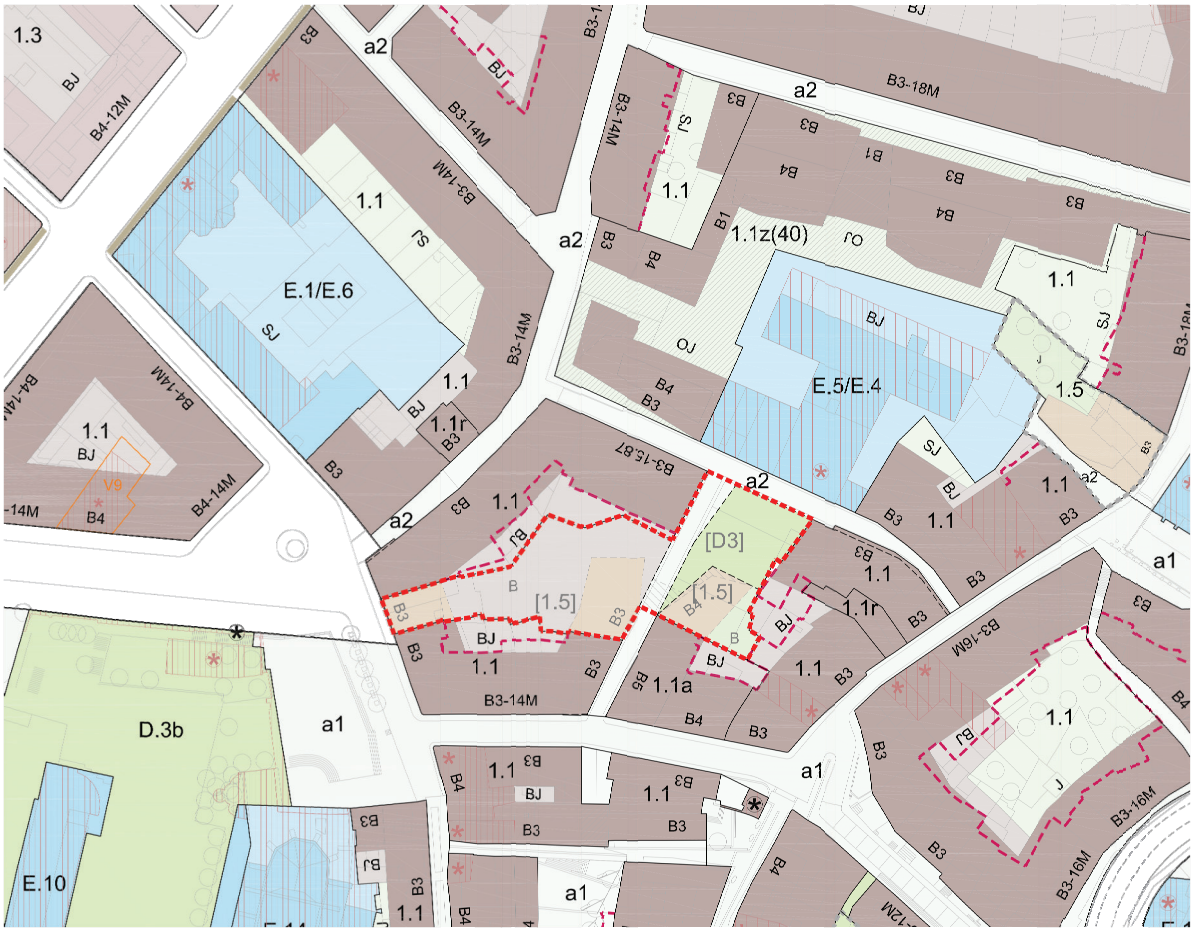
Escala 1:1000 (din a3) / Escala 1:500 (din a1)

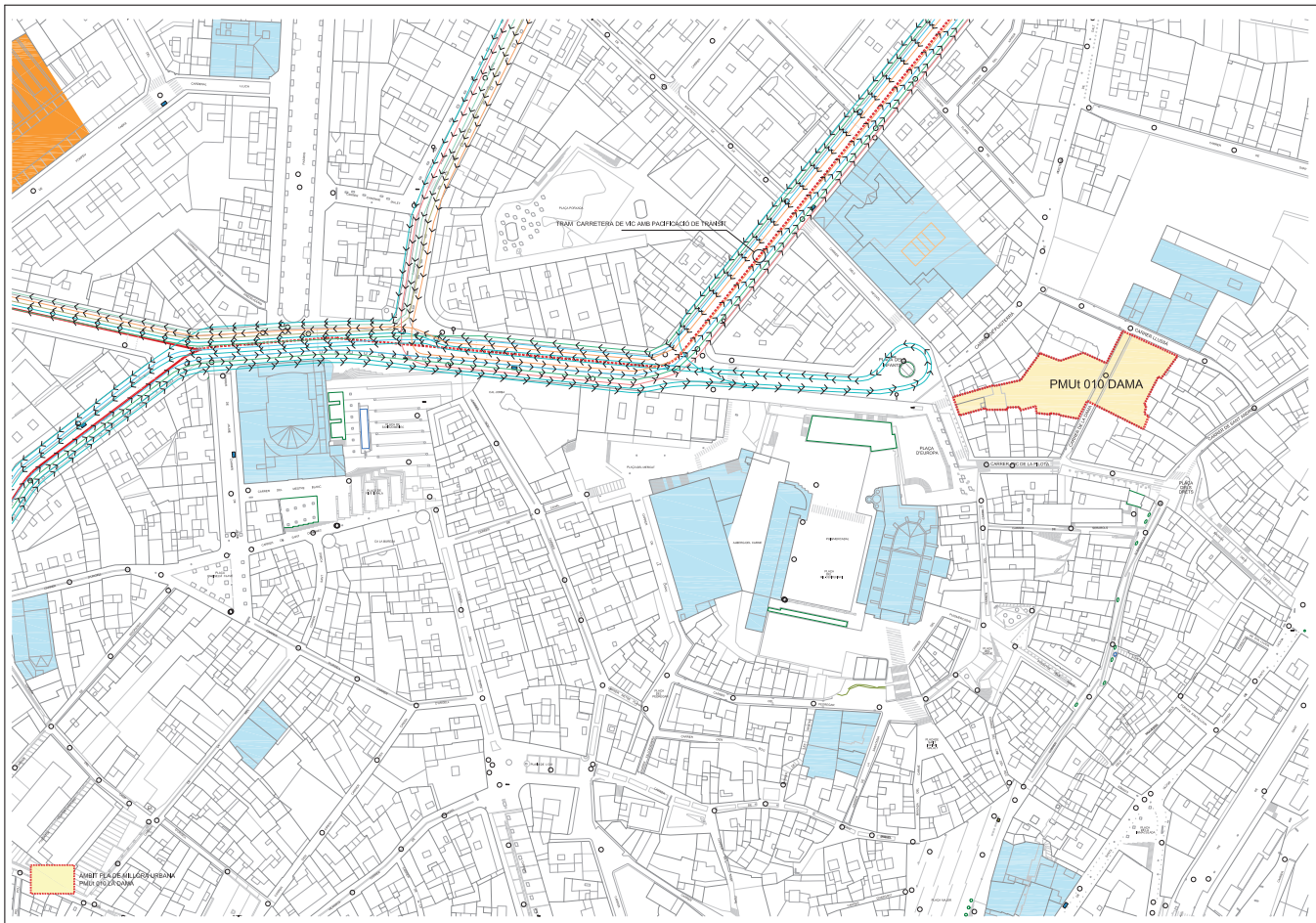
Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / FEBRER 2020

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93 872 15 72

A3 - PORT

\\servidor\expedients\2018\1811_pe-lo isma- manresa\01_pm\dib\dibi estudi mobilitat\1811_samg pmi dama_02_ortofoto.dwg


1.3
BJ
B4-12M
B3
a2
B3-14M
B3-14M
1.1
SJ
E.1/E.6
B3-14M
B4-14M
1.1
BJ
V9
B4
B4-14M
1.1
BJ
1.1r
B3
B3
a2
B3-15.87
a2
B3
1.1
BJ
B
[1.5]
B3
B3
BJ
B3
1.1
B3
B3-14M
D.3b
a1
E.10
B3
BJ
1.1
B3
B3
B4
1.1
B3
BJ
B3
B3
1.1
B3
a1
B3
1.1
B3
B3
B4
B3
BJ
B3
B3-18M
a2
B3-14M
SJ
1.1
B3
B3
B4
B1
B4
B3
B3
B4
B1
1.1z(40)
OJ
OJ
B4
B3
BJ
E.5/E.4
1.1
SJ
SJ
J
1.5
B3
1.1
B3
B3-18M
a2
[D3]
[1.5]
B4
B
BJ
B3
1.1
1.1r
B3
B3
BJ
B3
1.1
B3
1.1a
B4
B3
B3-16M
1.1
BJ
J
B3-16M
B3-16M
B3
B4
B3
a1
B4
B3
1.1
B3
BJ
1.1
B3
B3
B3
B4
a1
B4
B3
B3
B3
B4
B3
B3
B3
B3
B4
B3
B3
B3
B3



04. AVALUACIÓ PROPOSTA

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DEL PMU 010 "LA DAMA"

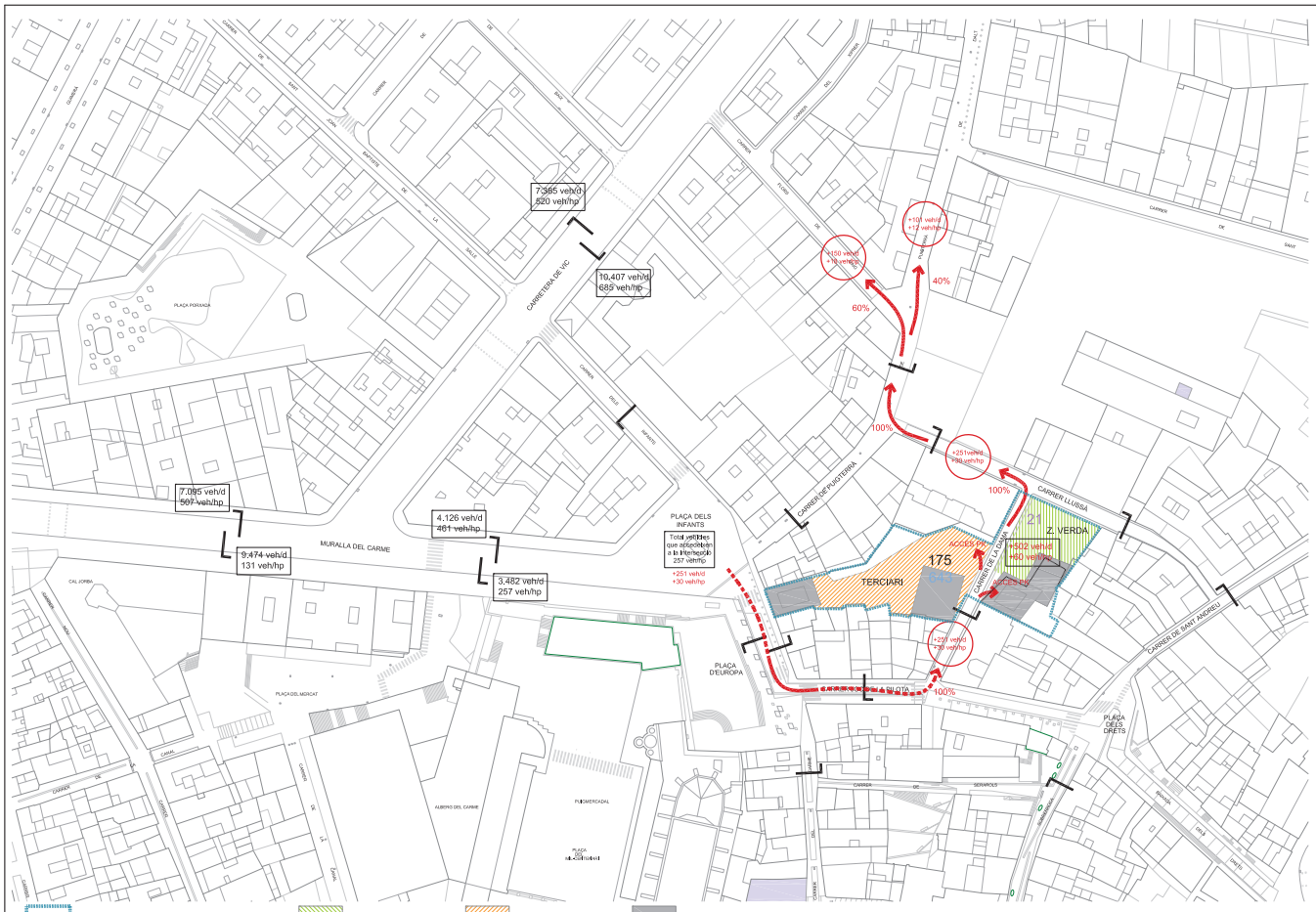
Escala 1:1000 (din a3) / Escala 1:500 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / FEBRER 2020

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3—PORT

\\servidor\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibe\dibe estudi mobilitat\\1811_esmg pmu dama_04_avaluació proposta.dwg



05. CALCUL MOBILITAT GENERADA PROPOSTA

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DEL PMU 010 "LA DAMA"

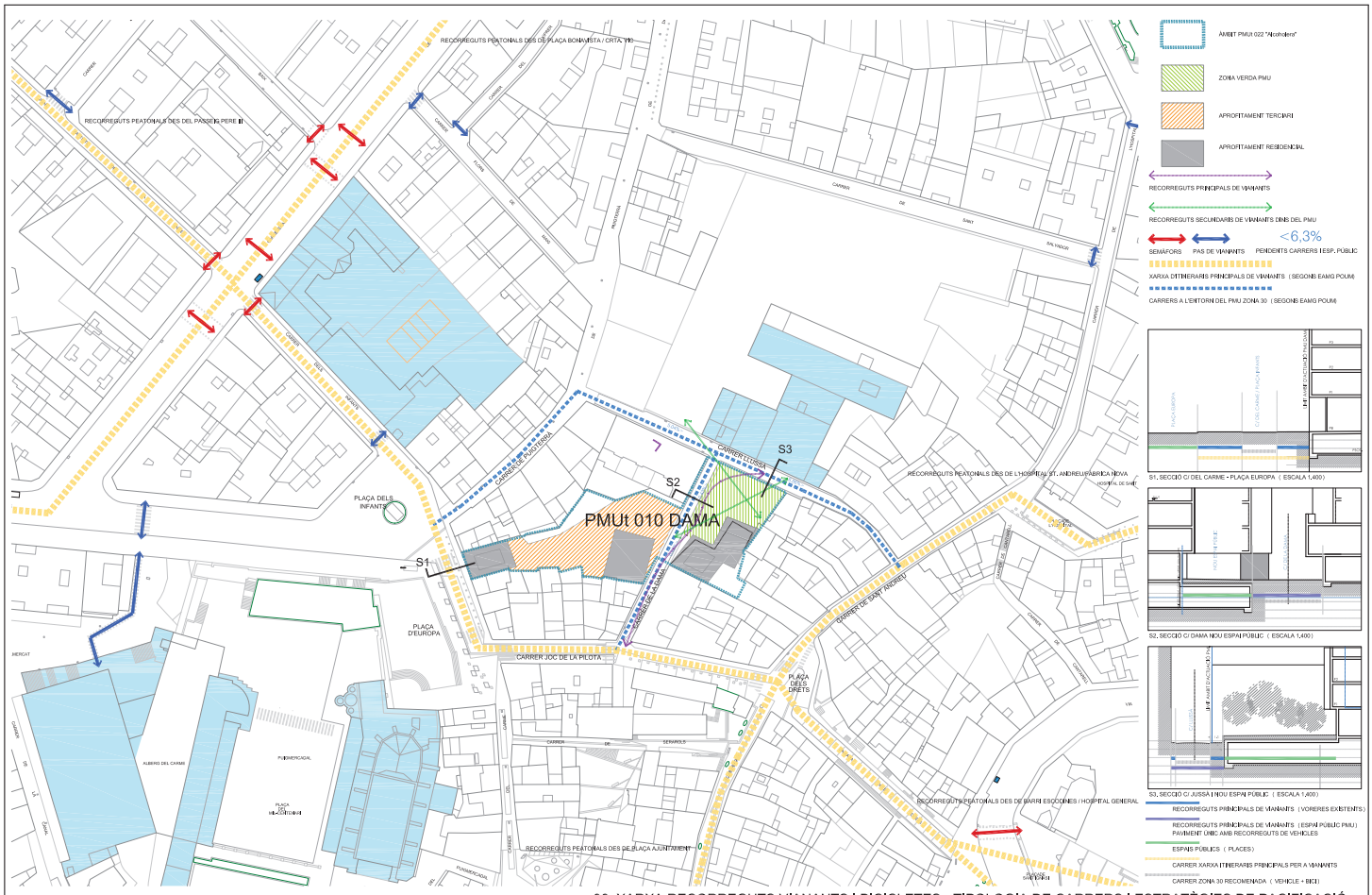
Escala 1:1000 (din a3) / Escala 1:500 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / FEBRER 2020

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3—PORT

\\servidor\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibe\dibe estudi mobilitat\1811_eamg pmu dama_05_mobilidad generada.dwg



06. XARXA RECORREGUTS VIANANTS I BICICLETES - TIPOLOGIA DE CARRERS I ESTRATÈGIES DE PACIFICACIÓ

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DEL PMU 010 "LA DAMA"

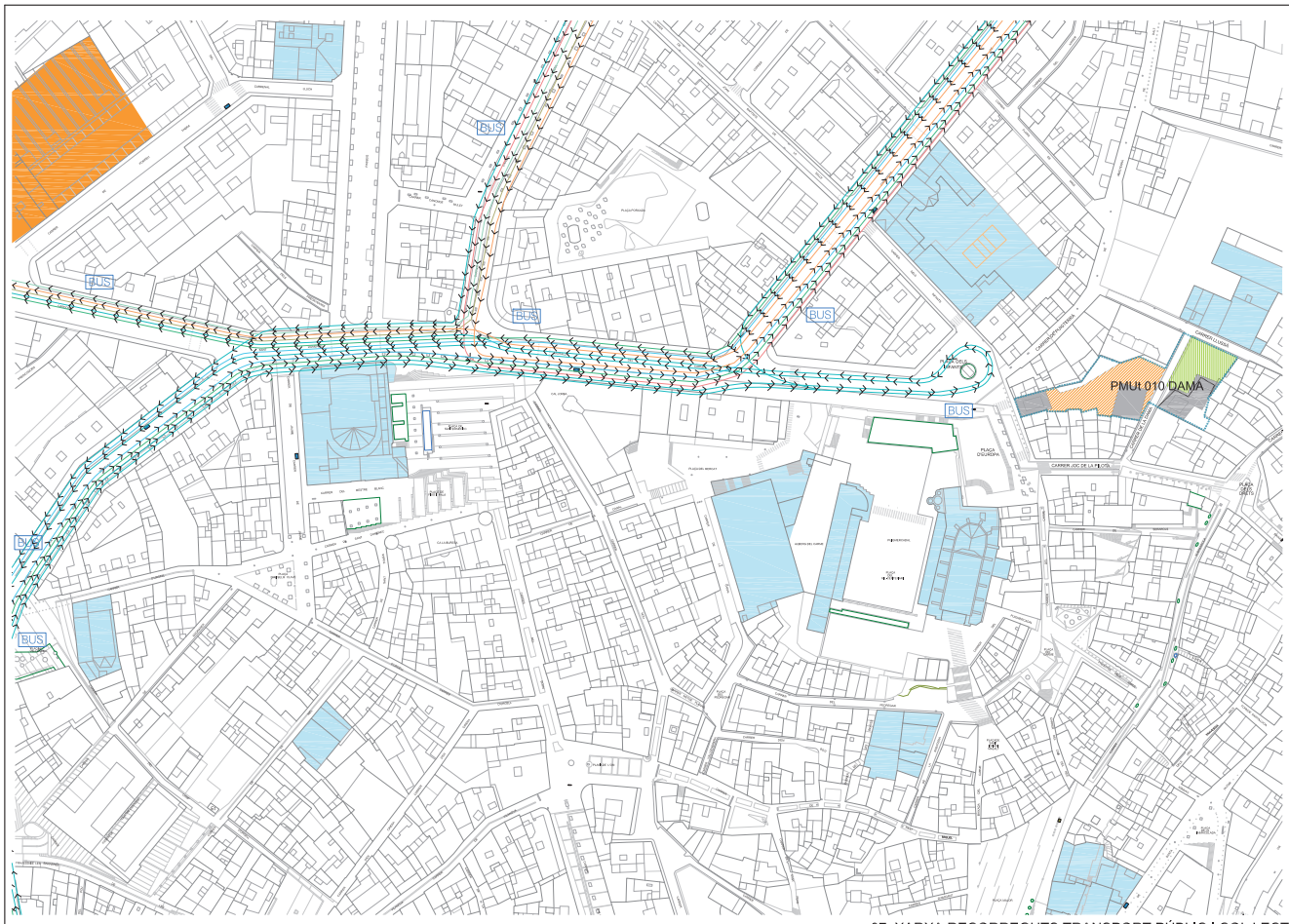
Escala 1:1000 (din a3) / Escala 1:500 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / FEBRER 2020

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3—PORT

\\servidor\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibe\dibe estudi mobilitat\1811_esmg pmu dama_06_xarxa recorregut vianants.dwg



07. XARXA RECORREGUTS TRANSPORT PÚBLIC I COL.LECTIU. PROPOSTA

A3--PORT

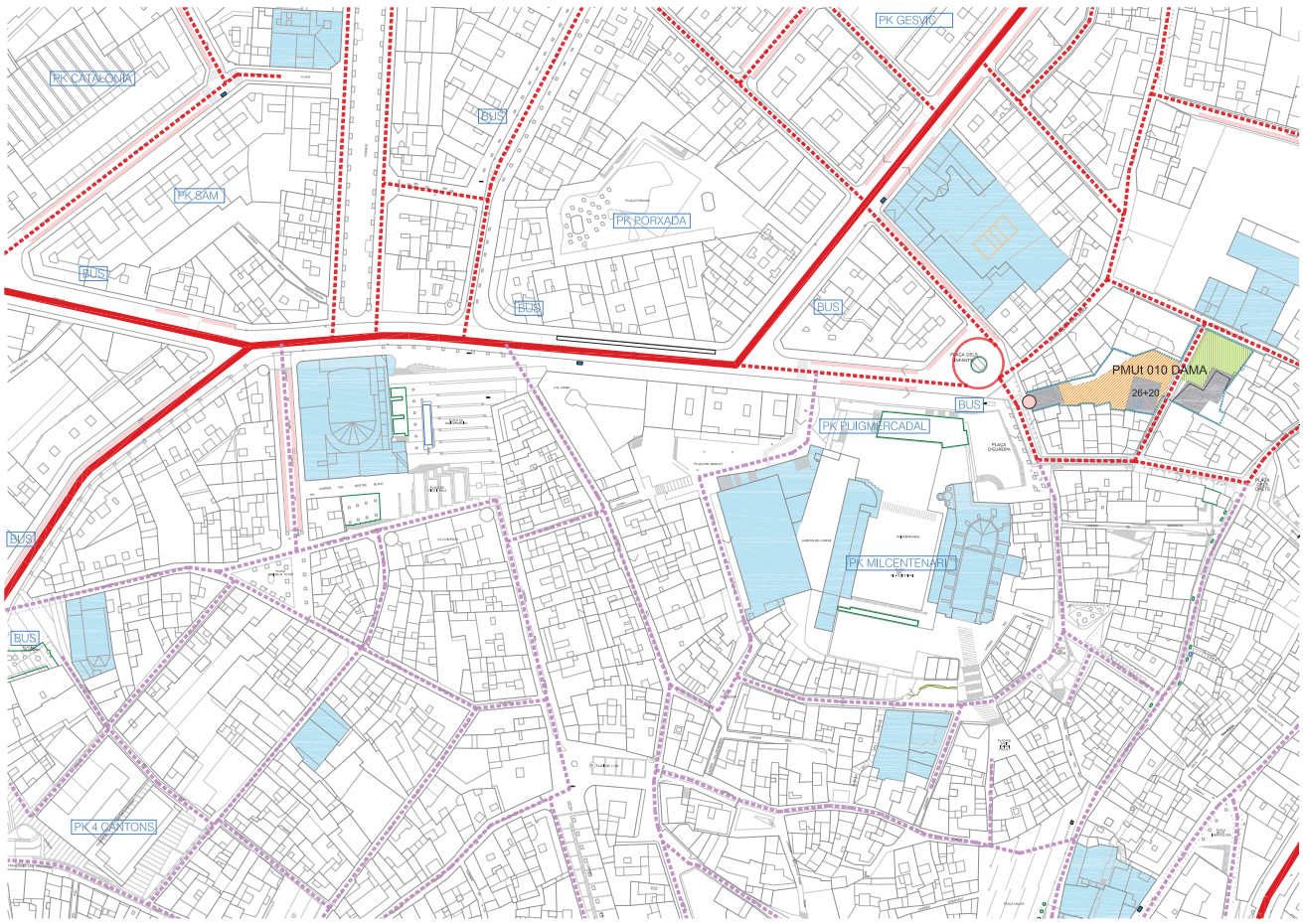
ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DEL PMU 010 "LA DAMA"

Escala 1:1500 (din a3) / Escala 1:750 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / FEBRER 2020

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

\\servidor\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibe\dibe estudi mobilitat\1811_esmg pmu dama_07_xarxa recorreguts transport public.dwg



08. XARXA BÀSICA DE VEHICLES

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DEL PMU 010 "LA DAMA"

Escala 1:1500 (din a3) / Escala 1:750 (din a1)

Exp. 1811_JUNTA DE COMPENSACIÓ DAMA / FEBRER 2020

PRUNES ARQUITECTES SLPU.
Plaça Fius i Pala, 1, esc. esq.,2on, 2a. Manresa Telefon: 93.872.15.72

A3—PORT

\\servidor\expedients\2018\1811_pe-la dama- manresa\01_pmu\dibe\dibe estudi mobilitat\1811_esmg pmu dama_08_xarxa bàsica de vehicles.dwg

11 ANNEXOS

11.1 Certificat d'abastament d'aigua. Aigües de Manresa.

AIGÜES DE MANRESA S.A.
empresa municipal
Plana de l'Om, 6, 3r.3a. - 08241 Manresa
Telèfon: 938 725 522 Fax: 938 727 971
mail: info@aiguesmanresa.cat

PRUNÉS ARQUITECTES S.L.P
Plaça Fius i Palà, 1, 2on, 2ª
08241 Manresa

ASSUMPTE: **DISPONIBILITAT DE CONCESSIÓ D'AIGUA PEL PLA DE MILLORA URBANA, "PMU 010, LA DAMA DE MANRESA**

En Frederic Puig i Soler, com a Director Tècnic d'AIGÜES DE MANRESA, empresa que gestiona el servei d'aigua potable de Manresa,

CERTIFICO

El municipi de Manresa és titular per mitjà de la Junta de la Sèquia de Manresa d'una concessió d'aigua superficial del riu Llobregat de 1.000 litres/seg., pel subministre d'aigua potable i regadiu a la ciutat.

Amb aquesta concessió es té en compte el potencial de creixement del municipi establert en el Pla General d'Ordenació Urbana

Que el consum diari en alta de l'àmbit del sistema d'abastament de Manresa a l'any 2.019 va ser de **165,00 l/seg**.

Aquest Pla de Millora Urbana preveu un consum mig de **0,268 l/seg**, segons càlculs facilitats per tècnics de responsables de la redacció del Pla.

Atès l'exposat, entre el cabal disponible en condicions normals de **1.000 l/seg**, el cabal mig usat per l'abastament del municipi de **165,00 l/seg**, al que caldrà afegir el nou cabal demandat de **0,268 l/seg**, el municipi de Manresa disposa d'un diferencial de volum anual suficient que garanteix la disponibilitat jurídico-administrativa de recursos per l'abastament d'aquest nou sector.

El Director Tècnic
Fredi Puig i Soler

Manresa, 15 de maig de 2020

Exp:1746

11.2 Certificat tractament aigües residuals. Aigües de Manresa.

AIGÜES DE MANRESA S.A.
empresa municipal
Plana de l'Om, 6, 3r.3a. - 08241 Manresa
Telèfon: 938 725 522 Fax: 938 727 971
mail: info@aiguesmanresa.cat

PRUNÉS ARQUITECTES S.L.P
Plaça Fius i Palà, 1, 2on, 2ª
08241 Manresa

ASSUMPTE: **DISPONIBILITAT DE CAPACITAT DE TRACTAMENT D'AIGÜES RESIDUALS GENERADES PEL PLA DE MILLORA URBANA, "PMU 010, LA DAMA" DE MANRESA**

En Ricard Tomàs i Puig, com a Director d'Operacions, adjunt a Gerència d'AIGÜES DE MANRESA, S.A., empresa municipal que explota, per encàrrec de la Mancomunitat de Municipis del Bages per al Sanejament, les estacions depuradores d'aigües residuals que gestiona aquesta,

CERTIFICA:

Que a partir de les dades que disposa AIGÜES DE MANRESA, sobre el volum d'aigües residuals que es preveu que generi el PLA DE MILLORA URBANA "PMU 010, LA DAMA" de Manresa, i al moment que aquest sector es connecti a l'EDAR de Manresa i Sant Joan de Vilatorrada, confirmem que l'EDAR disposa de capacitat suficient per tractar les aigües residuals del Pla de Millora Urbana esmentat.

Manresa, 18 de maig del 2020

Ricard Tomàs i Puig
Director d'Operacions – Adjunt a Gerència

11.3 Notes simples de les finques incloses a l'àmbit del PMU

Información Registral expedida por

JOSE MIGUEL LAORDEN ARNAO

Registrador de la Propiedad de MANRESA 1

Passeig Pere III, 58 1° - MANRESA

tlfno: 0034 93 8745751

correspondiente a la solicitud formulada por

PUNT ESTUDI D´ARQUITECTURA SLP

con DNI/CIF: B63715809

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F16NZ21N9

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:LANCO-63735

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212000116492149
Huella: bf2ca60e-7a6190f3-b2bf2a12-fbcffd9d-0754f772-5e78f4b0-379712e3-6f1697b7

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE MANRESA

Passeig Pere III, 58 1º 2ª 08242 - Manresa

Tel: 874-57-51 / Fax: 874-30-12

e-mail: manresa1@registrodelapropiedad.org

web: http://www.registradores.org

NOTA SIMPLE

Nota simple informativa, expedida conforme a lo prevenido en el art. 332 R.H.

DATOS REGISTRALES:

Finca número 63735 obrante al Tomo: 2916 Libro: 1545 Folio: 212 Inscripción: 3 Fecha: 15/06/2020. CRU: 08090000631030.

DESCRIPCIÓN:

URBANA: Parcel.la de forma quasi rectangular, situada a l'est del carrer Dama, cantonada amb el carrer Llussa, del terme municipal de Manresa, de superficie sis-cents noranta-tres metres catorze decímetres quadrats, amb una edificabilitat total de mil set-cents onze metres trenta-vuit decímetres quadrats, dels quals dos-cents vint-i-quatre metres noranta-dos decímetres quadrats corresponenen a zona comercial situada a la planta baixa, i la resta a zona residencial en planta baixa i quatre plantes. Afronta: Nord: amb el carrer Llussa; Sud: amb edificació existent del carrer dama nº3; Est: amb la casa del carrer Llussa nº16 i els darreres de les cases del carrer de Sant Andreu; i Oest: amb el carrer Dama.- Qualificació urbanística: Residencial.-

REFERENCIA CATASTRAL Nº:NO CONSTA

La posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con el catastro.

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICIÓN de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: ESTADO No consta

TÍTULO:

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212000116492149
Huella: bf2ca60e-7a6190f3-b2bf2a12-fbcffd9d-0754f772-5e78f4b0-379712e3-6f1697b7

LANDCOMPANY 2020, S.L., con C.I.F. B88294731, es titular del pleno dominio de la totalidad, por Aportacion y Cambio Denominacion en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Antonio Pérez-Coca Crespo, a 8 de Noviembre de 2019 bajo el número de protocolo 5846 que motivó, con fecha 15 de Junio de 2020 la inscripción 3ª de dicha finca.

CARGAS

Por su procedencia:

NO hay cargas registradas

Por sí mismas:

Sujeta la finca de este número y las fincas que se indicarán, en virtud del PROJECTE DE REPARCEL.LACIO del PLA de Millora Urbana PLA ESPECIAL LA DAMA Pe17 de Manresa, a las SERVIDUMBRES siguientes: Por razón del planeamiento aprobado tiene dos servidumbres públicas, una en la planta baja, de ciento sesenta y nueve metros quince decímetros cuadrados formando una plaza rectangular en la esquina de la calle Dama con la calle Llussa. Y la segunda servidumbre esta en el subsuelo, formada por una servidumbre publica de paso reciproca entre esta finca y las demás fincas resultantes del planeamiento, es decir, la UE1, la UE2 i el subsuelo del espacio público clave D3, que son las fincas registrales números 63.731, 63.733 y 63.737, obrantes en los folios 205, 208 y 214, del tomo 2.916 del archivo, libro 1.545 de Manresa, de manera que se pueda acceder libremente para los pasos inferiores a los aparcamientos de cada una de las parcelas resultantes, restando obligado el acceso a dicho aparcamiento por la fachada lateral del futuro edificio y entrada desde la calle Llussa; según resulta de certificación expedida el veintitrés de Marzo de dos mil doce, por Don Jose Luis Gonzalez Leal, secretari general del Ajuntament de Manresa, junto con el citado Projecte de Reparcel.lació, habiendose complementado con la Operación Jurídica complementaria del citado Projecte junto con la certificación expedida el treinta de Julio de dos mil doce por el citado secretari general del Ajuntament de Manresa, que motivó con fecha catorce de Septiembre de dos mil doce, la inscripción 1ª, de la finca número 63.735, obrante al folio 211, del tomo 2.916 del archivo, libro 1.545 de Manresa.-

Se ha presentado autoliquidación del Impuesto por Operaciones Societarias, alegando No Sujeción. La finca queda afecta, por plazo de cinco años, a contar desde el 8 de mayo de 2019, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan; según se indica por nota al margen de la inscripción 2ª de la finca nº 63735 al folio 211 vuelto, del tomo 2916 del archivo, libro 1545 de Manresa.

Se ha presentado autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, alegando Exención. La finca queda afecta, por plazo de cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, según nota al margen de la inscripción 3ª, de fecha 15 de junio de 2020, de la finca número 63.735, folio 212, del tomo 2.916 del archivo, libro 1.545 de Manresa.

INFORMACION ADICIONAL

Sin información.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212000116492149
Huella: bf2ca60e-7a6190f3-b2bf2a12-fbcffd9d-0754f772-5e78f4b0-379712e3-6f1697b7

DOCUMENTOS PENDIENTES

No existe documento presentado en el Libro Diario pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.-

Esta nota simple informativa se expide en base a la situación del Libro Diario antes de su apertura en el día de hoy.-

AVISO LEGAL:

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.esmailto:dpo@corpme.es

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212000116492149
Huella: bf2ca60e-7a6190f3-b2bf2a12-fbcffd9d-0754f772-5e78f4b0-379712e3-6f1697b7

Manresa a diez de septiembre del año dos mil veinte.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (articulo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212000116492149
Huella: bf2ca60e-7a6190f3-b2bf2a12-fbcffd9d-0754f772-5e78f4b0-379712e3-6f1697b7

Información Registral expedida por

JOSE MIGUEL LAORDEN ARNAO

Registrador de la Propiedad de MANRESA 1

Passeig Pere III, 58 1° - MANRESA

tlfno: 0034 93 8745751

correspondiente a la solicitud formulada por

PUNT ESTUDI D´ARQUITECTURA SLP

con DNI/CIF: B63715809

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F16NZ21C1

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:LANCO-63731

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212000116492101
Huella: 4774548a-8e1ef2b4-d8cb2308-ceebe6fb-b405e51a-55290f27-f754b9dd-fc9a0ca7

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE MANRESA

Passeig Pere III, 58 1º 2ª 08242 - Manresa

Tel: 874-57-51 / Fax: 874-30-12

e-mail: manresa1@registrodelapropiedad.org

web: http://www.registradores.org

NOTA SIMPLE

Nota simple informativa, expedida conforme a lo prevenido en el art. 332 R.H.

DATOS REGISTRALES:

Finca número 63731 obrante al Tomo: 2916 Libro: 1545 Folio: 205 Inscripción: 3 Fecha: 15/06/2020. CRU: 08090000631023.

DESCRIPCIÓN:

URBANA: Parcel.la de forma rectangular, situada amb façana a la Plaça dels Infants, número cinc i sis de Manresa, situada a l'oest del pla Especial la Dama, afronta al Nord: amb casa del carrer dels Infrants nº7, al Sud amb casa de la Plaça dels Infants nº4, i els raderes de les cases nº13, 16 i 14 del carrer Joc de la Pilota, a l'Oest amb la Plaça dels Infants, i a l'Est, part, amb espai d'ús públic clau D3, i part amb la UE2 d'aquest mateix pla Especial, am una edificabilitat total de cinc-cents trenta-cinc metres cinc decímetres quadrats.-

REFERENCIA CATASTRAL Nº:NO CONSTA

La posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con el catastro.

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICIÓN de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: ESTADO No consta

TÍTULO:

LANDCOMPANY 2020, S.L., con C.I.F. B88294731, es titular del pleno dominio de la totalidad, por Aportacion y Cambio Denominacion en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Antonio

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212000116492101
Huella: 4774548a-8e1ef2b4-d8cb2308-ceebe6fb-b405e51a-55290f27-f754b9dd-fc9a0ca7

Pérez-Coca Crespo, a 8 de Noviembre de 2019 bajo el número de protocolo 5846 que motivó, con fecha 15 de Junio de 2020 la inscripción 3ª de dicha finca.

CARGAS

Por su procedencia:

NO hay cargas registradas

Afecta al Régimen Horizontal del Edificio al que pertenece y Estatutos que lo Regulan.-

Por sí mismas:

Sujeta la finca de este número y las fincas que se indicarán, en virtud del PROJECTE DE REPARCEL.LACIO del PLA de Millora Urbana PLA ESPECIAL LA DAMA Pe17 de Manresa, a las SERVIDUMBRES siguientes: Por razón del planeamiento aprobado tiene dos servidumbres públicas, una en la planta baja, de cincuenta y dos metros cuarenta y ocho decímetros cuadrados formando un paso que comunica la plaza Europa con el espacio interior de la manzana, con una anchura aproximada de tres coma setenta y cinco metros y de fondo de unos catorce metros, con una altura mínima de tres coma cincuenta metros.- Y la segunda servidumbre está en el subsuelo, formada por una servidumbre pública de paso recíproco entre esta finca y las demás fincas resultantes del planeamiento, es decir, la UE2, la UE3 i el subsuelo del espacio público clave D3, que son las fincas registrales números 63.733 y 63.735, obrantes en los folios 208 y 211, del tomo 2.916 del archivo, libro 1.545 de Manresa, de manera que se pueda acceder libremente por los pasos inferiores a los aparcamiento de cada una de las parcelas resultantes; según resulta de certificación expedida el veintitrés de Marzo de dos mil doce, por Don Jose Luis Gonzalez Leal, secretari general del Ajuntament de Manresa, junto con el citado Projecte de Reparcel.lació, habiendose complementado con la Operación Jurídica complementaria del citado Projecte junto con la certificación expedida el treinta de Julio de dos mil doce por el citado secretari general del Ajuntament de Manresa, que motivó con fecha catorce de Septiembre de dos mil doce, la inscripción 1ª, de la finca número 63.731, obrante al folio 205, del tomo 2.916 del archivo, libro 1.545 de Manresa.-

Se ha presentado autoliquidación del Impuesto por Operaciones Societarias, alegando No Sujeción. La finca queda afecta, por plazo de cinco años, a contar desde el 8 de mayo de 2019, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan; según se indica por nota al margen de la inscripción 2ª de la finca nº 63731 al folio 205 vuelto, del tomo 2916 del archivo, libro 1545 de Manresa.

Se ha presentado autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, alegando Exención. La finca queda afecta, por plazo de cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, según nota al margen de la inscripción 3ª, de fecha 15 de junio de 2020, de la finca número 63.731, folio 205 vuelto, del tomo 2.916 del archivo, libro 1.545 de Manresa.

INFORMACION ADICIONAL

Sin información.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212000116492101
Huella: 4774548a-8e1ef2b4-d8cb2308-ceebe6fb-b405e51a-55290f27-f754b9dd-fc9a0ca7

DOCUMENTOS PENDIENTES

No existe documento presentado en el Libro Diario pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.-

Esta nota simple informativa se expide en base a la situación del Libro Diario antes de su apertura en el día de hoy.-

AVISO LEGAL:

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.esmailto:dpo@corpme.es

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212000116492101
Huella: 4774548a-8e1ef2b4-d8cb2308-ceebe6fb-b405e51a-55290f27-f754b9dd-fc9a0ca7

Manresa a diez de septiembre del año dos mil veinte.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (articulo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212000116492101
Huella: 4774548a-8e1ef2b4-d8cb2308-ceebe6fb-b405e51a-55290f27-f754b9dd-fc9a0ca7

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE MANRESA
Passeig Pere III, 58 1º 2ª 08242 - Manresa
Tel: 874-57-51 / Fax: 874-30-12

e-mail: manresa1@registrodelapropiedad.org
web: http://www.registradores.org

NOTA SIMPLE

Nota simple informativa, expedida conforme a lo prevenido en el art. 332 R.H.

DATOS REGISTRALES:

Finca número 63733 obrante al Tomo: 2916 Libro: 1545 Folio: 208 Inscripción: 1 Fecha: 14/09/2012. IDUFIR: 08090000620485.

DESCRIPCIÓN:

URBANA: Parcel.la de forma irregular, situada al sud de l'unitat d'actuació del pla especial La Dama de Manresa, de superfície dos-cents trenta metres noranta-vuit decímetres quadrats, amb una edificabilitat total de set-cents noranta-dos metres cinquanta decímetres quadrats dels que un terç corresponen a habitatges a preu concertat, i els dos terços restants a habitatges protegits en règim general. Afronta: Nord: amb espai lliure D.3; Sud: en línia quebrada amb les rederes de les vivendes del carrer Joc de la Pilota nº12 i de la Dama nº3; Est: amb el carrer Dama; i Oest: amb la Ue1.- **Qualificació urbanística: Residencial Habitatge Protegit.-**

TÍTULO:

AJUNTAMENT DE MANRESA es titular del pleno dominio de **la totalidad**, por Adjudicación y Cesión en virtud del Projecte de Reparcel.lació Pla Especial "DAMA", -PE-17- de Manresa, según certificaciones expedidas el 23 de Marzo de 2.012 y 30 de Julio de 2.012 por el Ajuntament de Manresa, que motivó con fecha 14 de Septiembre de 2.012 la inscripción 1ª de dicha finca.

CARGAS

Por su procedencia:

NO hay cargas registradas

Por sí mismas:

Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de **CINCO AÑOS**, contados a partir del día 14 de Septiembre de 2012, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando liberada de dicha afección por la cantidad de 0 EUROS, satisfechos por autoliquidación; según nota al margen de la inscripción 1ª, de la finca número 63.733, obrante al folio 208, del tomo 2.916 del archivo, libro 1.545 de Manresa.-

Sujeta la finca de este número y las fincas que se indicarán, en virtud del **PROJECTE DE REPARCEL.LACIO del PLA de Millora Urbana PLA ESPECIAL LA DAMA Pe17 de Manresa**, a las **SERVIDUMBRES** siguientes: Por razón del planeamiento aprobado tiene **dos servidumbres públicas, una en la planta baja**, de veintinueve metros cuadrados formando un paso que se integra con el espacio libre D3 en su linde norte, y a lo largo de casi toda la fachada.- Y **la segunda servidumbre esta en el subsuelo**, formada por una servidumbre publica de paso reciproco entre esta finca y las demás fincas resultantes del planeamiento, es decir, la UE1, la UE3 i el subsuelo del espacio público clave D3, que son las fincas registrales

números 63.731, 63.735 y 63.737, obrantes en los folios 205, 211 y 214, del tomo 2.916 del archivo, libro 1.545 de Manresa, de manera que se pueda acceder libremente por los pasos inferiores a los aparcamiento de cada una de las parcelas resultantes; según resulta de certificación expedida el veintitrés de Marzo de dos mil doce, por Don Jose Luis Gonzalez Leal, secretari general del Ajuntament de Manresa, junto con el citado Projecte de Reparcel.lació, habiendose complementado con la Operación Jurídica complementaria del citado Projecte junto con la certificación expedida el treinta de Julio de dos mil doce por el citado secretari general del Ajuntament de Manresa, que motivó con fecha catorce de Septiembre de dos mil doce, la inscripción 1ª, de la finca número 63.733, obrante al folio 208, del tomo 2.916 del archivo, libro 1.545 de Manresa.-

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

Manresa a catorce de septiembre del año dos mil doce .

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 3 MANRESA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE MANRESA
Passeig Pere III, 58 1º 2ª 08242 - Manresa
Tel: 874-57-51 / Fax: 874-30-12

e-mail: manresa1@registrodelapropiedad.org
web: http://www.registradores.org

NOTA SIMPLE

Nota simple informativa, expedida conforme a lo prevenido en el art. 332 R.H.

DATOS REGISTRALES:

Finca número 63737 obrante al Tomo: 2916 Libro: 1545 Folio: 214 Inscripción: 1 Fecha: 14/09/2012. IDUFIR: 08090000620492.

DESCRIPCIÓN:

URBANA: Terreny de forma irregular de cinc-cents quaranta-vuit metres seixanta-un decímetres quadrats de superficie, resultant del Pla Especial la Dama, al terme municipal de Manresa i qualificada com a zona d'espai lliure públic. Afronta: Nord: amb l'edificació del carrer Llussa nº4; Sud: amb les parcel.les Ue2 i Ue1 d'aquest pla espcial; Est: amb el carrer Dama, i atraves d'aquest amb la Parcel.la Ue31; Oest: amb les edificacions del carrer de Puigterrà de Dalt.- **Qualificació urbanística: Espai lliure.-**

TÍTULO:

AJUNTAMENT DE MANRESA es titular del pleno dominio de **la totalidad,** por Adjudicación y Cesión en virtud del Projecte de Reparcel.lació Pla Especial "DAMA", -PE-17- de Manresa, según certificaciones expedidas el 23 de Marzo de 2.012 y 30 de Julio de 2.012 por el Ajuntament de Manresa, que motivó con fecha 14 de Septiembre de 2.012 la inscripción 1ª de dicha finca.

CARGAS

Por su procedencia:

NO hay cargas registradas

Por sí mismas:

Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de **CINCO AÑOS**, contados a partir del día 14 de Septiembre de 2012, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando liberada de dicha afección por la cantidad de 0 EUROS, satisfechos por autoliquidación; según nota al margen de la inscripción 1ª, de la finca número 63.737, obrante al folio 214, del tomo 2.916 del archivo, libro 1.545 de Manresa.-

Sujeta la finca de este número y las fincas que se indicarán, en virtud del **PROJECTE DE REPARCEL.LACIO del PLA de Millora Urbana PLA ESPECIAL LA DAMA Pe17 de Manresa,** a las **SERVIDUMBRES** siguientes: Bajo la finca de este número esta proyectado un aparcamiento subterráneo de una o dos plantas mediante un derecho de superficie de esta finca con un nuevo aprovechamiento urbanístico que se adjudica al Ajuntament de Manresa. Sobre este subsuelo se crean unas servidumbres de paso reciprocas con las parcelas números Ue1 y Ue3, que son las fincas registrales número 63.731 y 63.735, obrantes en los folios 205 y 211, del tomo 2.916 del archivo, libro 1.545 de Manresa, para poder realizar un aparcamiento subterráneo conjunto; según resulta de certificación expedida el veintitrés de Marzo de dos mil doce, por Don Jose Luis Gonzalez Leal, secretari

general del Ajuntament de Manresa, junto con el citado Projecte de Reparcel.lació, habiendose complementado con la Operación Jurídica complementaria del citado Projecte junto con la certificación expedida el treinta de Julio de dos mil doce por el citado secretari general del Ajuntament de Manresa, que motivó con fecha catorce de Septiembre de dos mil doce, la inscripción 1ª, de la finca número 63.737, obrante al folio 211, del tomo 2.916 del archivo, libro 1.545 de Manresa.-

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

Manresa a catorce de septiembre del año dos mil doce .

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 • MANRESA •

11.4 Contracte cessió d'ús a l'Ajuntament de Manresa de les finques propietat de Landcompany 2020 SL. per a ús d'aparcament

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PARCELA PRIVADA EN MANRESA (BARCELONA), PARA USO TEMPORAL DE APARCAMIENTO PÚBLICO EN SUPERFICIE, SITUADA EN CALLE DE LA DAMA DE MANRESA

De una parte,

D. MARC ALOY GUÀRDIA, alcalde presidente del Ayuntamiento de Manresa, asistido por el jefe del servicio de Contractació, Patrimoni i Inversions del Ayuntamiento de Manresa, por delegación del secretario de la Corporación, y en virtud de la resolución de alcaldía de 30 de enero de 2008, que da fe del acto.

Y, de otra,

D. DIONISIO [redacted] mayor de edad, con DNI [redacted] y DÑA. MIL[redacted] mayor de edad, con D.N.I. número [redacted] ambos con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Quintanavides 13, Parque Empresarial Vía Norte, Edificio 1, 2ª planta, CP 28050.

INTERVIENEN

D. Marc Aloy Guàrdia, en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE MANRESA, entidad local con domicilio en la Plaça Major, núm. 1, de Manresa (08241) i con CIF P-0811200-E, por razón de su condición de alcalde presidente del Ayuntamiento i en uso de sus atribuciones que le confieren los artículos 21.1 letra b de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de les bases de régimen local.

En adelante, **el ARRENDATARIO O EL AYUNTAMIENTO**

Y D. [redacted] actuando ambos en nombre y representación, de la sociedad limitada, de nacionalidad española, **LANDCOMPANY 2020, S.L.** (anteriormente "LANDMARK IBERIA, S.L."), provista de N.I.F. número B-88.294.731 y con domicilio social en Madrid, calle Quintanavides 13, Parque Empresarial Vía Norte, Edificio 1, 2ª planta, CP 28050; constituida por tiempo indefinido, en virtud de escritura autorizada en Boadilla del Monte (Madrid) por el Notario del Ilustre Colegio de Madrid don Gonzalo Sauca Polanco el 22 de enero de 2019, bajo el número 629 de su protocolo; cambiada su denominación social y su domicilio social por los actuales en virtud de acuerdo aprobado por Junta General celebrada el 7 de febrero de 2020 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de febrero de 2020, al tomo 37.724, folio 16, hoja M-688.510, inscripción 19ª; actuando en su condición de apoderados mancomunados y en uso de las facultades que tienen conferidas a su favor en virtud de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales relativos al otorgamiento de poderes, otorgada en fecha 7 de

AJUNTAMENT DE MANRESA

febrero de 2020 ante el Notario de Madrid D. Antonio Pérez-Coca Crespo, con el número 602 de orden de su protocolo.

En adelante, **el ARRENDADOR o LANDCOMPANY**

Ambas partes se reconocen la capacidad legal necesaria para realizar el presente acto y a tal efecto

EXPONEN

I.- Que la mercantil LANDCOMPANY es titular de la parcela situada en la calle Dama, esquina con la calle Llussà de Manresa, con referencia catastral 2601807DG0220A0001PQ, que se corresponde con la siguiente finca registral:

"URBANA: Parcela de forma casi rectangular, situada al este de la calle Dama, esquina con la calle Llussà, del término municipal de Manresa, de superficie 693,14 m2, con una edificabilidad total de 1.711,38 m2, de los cuales 224,92 m2 corresponden a zona comercial situada en la planta baja, y el resto a zona residencial, en planta baja y cuatro plantas.

Limita: al norte, con la calle Llussà; al sur, con edificación existente de la calle Dama núm.3; al este, con la casa de la calle Llussà núm. 16 y las partes de atrás de las casas de la calle Sant Andreu; y al oeste, con la calle Dama."

INSCRIPCIÓN: Finca registral núm. 63.735 del Registro de la Propiedad nº1 de Manresa.

REFERENCIA CATASTRAL: 2601807DG0220A0001PQ

En adelante, la **"Finca"**.

II.- Que la Finca tiene un precio pactado por contratos anteriores de:

Solar	**Referencia catastral**	**Precio**
C/Dama, 5	2601807DG0220A0001PQ	3.154,56€

III.- Que debido a la necesidad del Ayuntamiento de disponer de espacio para plazas de aparcamiento público y a los efectos de evitar en la medida de lo posible la congestión del tráfico, el Ayuntamiento de Manresa está interesado en situar con carácter provisional un aparcamiento público en superficie sobre la Finca descrita en el expositivo I. Así, y considerando idóneo para tal fin el solar antes mencionado en el expositivo I, se ha propuesto a la mercantil propietaria del mismo, LANDCOMPANY su arrendamiento para uso temporal de aparcamiento público en superficie a este Ayuntamiento, estando de acuerdo la mercantil con el referido arrendamiento.

Y en su virtud,

ACUERDAN

PRIMERA.- OBJETO.

En virtud del presente Contrato, LANDCOMPANY ARRIENDA temporalmente la Finca al ayuntamiento, que lo acepta, única y exclusivamente para destinar

AJUNTAMENT DE MANRESA

la misma a aparcamiento público en superficie y cuya extensión, circunstancias y características el ARRENDATARIO conoce y acepta plenamente.

El derecho de utilización temporal de la Finca que se estipula en virtud del presente Contrato de Arrendamiento lo es con carácter personal e intransferible y no concede al ARRENDATARIO ningún tipo de derecho de disposición total o parcial sobre la Finca, no entendiéndose tampoco el presente Contrato como entrega de posesión de la Finca a favor del ARRENDATARIO. El uso que se autoriza lo es únicamente para aparcamiento público en superficie, según refleja el expositivo III, durante el periodo pactado en el presente Contrato.

SEGUNDA.- DURACIÓN

El presente Contrato de arrendamiento entrará en vigor el día de su firma y su plazo de duración será de UN (1) AÑO, prorrogable de forma expresa por acuerdo de ambas partes, por periodos anuales, con al menos un mes de antelación a la finalización del plazo inicial o de cualquiera de sus prórrogas.

No obstante lo anterior, las partes podrán resolver en cualquier momento unilateralmente por cualquiera de las partes, con el único requisito de un preaviso de TRES (3) MESES de antelación a la fecha propuesta, por cualquier medio cuya recepción quede acreditada, al objeto de que el ARRENDATARIO proceda a desocupar la Finca referida en el citado plazo.

TERCERA. – IMPORTE Y FORMA DE PAGO.

El precio del arrendamiento (en adelante el Precio) será de TRES MIL SETENTA Y CINCO EUROS CON OCHO CÉNTIMOS (3.075,08 €) ANUALES, cantidad a la que se le aplicará el IVA o impuesto que legalmente corresponda, que se abonará por el ARRENDATARIO al ARRENDADOR por transferencia bancaria en la cuenta más adelante indicada, en un plazo máximo de 15 días hábiles desde la remisión de la correspondiente factura comprensiva del pago por parte del ARRENDADOR al ARRENDATARIO, que se remitirá en los 15 días hábiles a contar des del día 1 de enero de 2021 o, en caso de prórroga, en un plazo máximo de 15 días hábiles desde la fecha de comienzo de cada prórroga.

La renta pactada se actualizará anualmente, debiendo ser equivalente al importe del Impuesto de Bienes Inmuebles que graven la finca.

El precio pactado se pagará mediante transferencia a la siguiente cuenta bancaria titularidad del ARRENDADOR:

ES06 0049-6946-00-2010001153

El ARRENDATARIO deberá indicar en la transferencia bancaria que realice al ARRENDADOR, información indubitada sobre la identidad del ARRENDATARIO y el concepto en que se realiza el pago.

AJUNTAMENT DE MANRESA

CUARTA. - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

EL ARRENDADOR y el ARRENDATARIO manifiestan que han visitado la Finca y que la aceptan en el estado físico, jurídico, de conservación y con las características con las que cuenta en la actualidad, no viniendo la PROPIEDAD obligada a hacer ninguna actuación, adaptación o aseguramiento de la Finca derivados de este Contrato.

La concreción del estado original de la finca se detallará en un acta inicial con reportaje fotográfico firmada por las partes y que formará parte del mismo como anexo.

En orden a ello el ARRENDATARIO se obliga y compromete a lo siguiente:

1. A asumir y sufragar todos los gastos que se originen por las actividades que se desarrollen en la Finca objeto de este Contrato.

2. A destinar la Finca única y exclusivamente al uso indicado en el acuerdo PRIMERO del presente Contrato, quedando terminantemente prohibido cualquier otro uso, constituyendo el incumplimiento de esta condición causa de resolución inmediata del Contrato.

3. A mantener la Finca en las debidas condiciones de limpieza y salubridad.

4. A no dejar en depósito en la Finca materiales o productos peligrosos, químicos o inflamables, así como tampoco realizar en la misma ninguna acción que pudiera producir su inundación o contaminación, de acuerdo con la normativa ambiental aplicable.

5. A utilizar el espacio objeto de arrendamiento con la debida diligencia y de acuerdo con los usos y necesidades normales que la actividad a realizar en el mismo conlleva, evitando en todo momento cualquier daño o empleo abusivo, así como molestias a terceros de cualquier tipo.

6. A no arrendar, subarrendar ni ceder la Finca, total o parcialmente, a terceros. Asimismo, se obliga a no ceder el presente Contrato a persona física o jurídica alguna.

7. A proveerse de los servicios y suministros que precise para el desarrollo de la actividad autorizada por medio del presente Contrato.

8. A responder de cualquier desperfecto o daño que como consecuencia del uso realizado de la Finca pudiera causarse en la Finca o a terceros, obligándose a la reparación o reposición de los bienes dañados e incluyendo todo tipo de indemnizaciones, sanciones y gastos derivados del uso de la Finca objeto de arrendamiento durante la vigencia del presente Contrato y hasta el desalojo de la Finca.

A solicitar a su costa y obtener todos los permisos, autorizaciones o licencias que sean necesarios para desarrollar legalmente la actividad pretendida

AJUNTAMENT DE MANRESA

Así mismo, el ARRENDATARIO queda facultado a realizar en el solar objeto de este Contrato, las obras siguientes:

1. Aquellas estrictamente necesarias para adecuar la Finca al uso objeto de este Contrato. Tendrán esta naturaleza las de movimiento de tierras, explanación y pavimentación que se estimen convenientes.

2. Las de carácter provisional siempre y cuando no alteren la configuración física de la Finca, salvo las mencionadas en el apartado anterior, tales como adecuación de accesos desde la vía pública, alumbrado público y evacuación de aguas pluviales.

3. Podrán instalarse en el solar objeto de este Contrato elementos o estructuras provisionales, inherentes a la finalidad de aparcamiento público en superficie, las cuales se retirarán por parte del ARRENDATARIO a la finalización del Contrato. Se considerarán como tales, las señalizaciones, barreras, taquillas, marquesinas y similares.

Concluido el Contrato, el ARRENDATARIO deberá eliminar la totalidad de obras e instalaciones llevadas a cabo y efectuar las reparaciones oportunas, salvo instrucciones en sentido contrario del ARRENDADOR, quedando en beneficio del ARRENDADOR si así lo decide éste, no debiendo abonar indemnización ni cantidad alguna por ello al ARRENDATARIO.

QUINTA. – RESOLUCIÓN.
El ARRENDADOR podrá resolver de pleno derecho el presente Contrato por las siguientes causas:

a) El uso o destino de la Finca por parte del ARRENDATARIO para usos o fines distintos del previsto en el acuerdo PRIMERO del presente Contrato.
b) La realización por parte del ARRENDATARIO o terceras personas de daños graves causados en la Finca o de obras no consentidas por el ARRENDADOR, cuando el consentimiento de éste sea necesario.
c) El impago por el ARRENDATARIO de cualquiera de los gastos establecidos en el presente Contrato.
d) El arrendamiento, subarrendamiento o cesión de la Finca, total o parcial, a terceros, así como la cesión del presente Contrato a cualquier persona física o jurídica alguna.
e) El incumplimiento de cualquier otra obligación asumida por el ARRENDATARIO o estipulada legalmente.
f) Sin causa justificada, siempre y cuando medie notificación expresa por parte del ARRENDADOR al ARRENDATARIO con TRES (3) MESES de antelación, indicado en la estipulación segunda.

AJUNTAMENT DE MANRESA

SEXTA.- RENUNCIAS DEL ARRENDATARIO.-
El ARRENDATARIO renuncia expresamente al derecho a indemnización previsto en el artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, para el caso de que le correspondiera.

(aparcamiento público en superficie), así como para la realización de las obras permitidas por el ARRENDADOR según lo dispuesto al respecto más adelante, eximiendo en todo caso al ARRENDADOR de toda responsabilidad derivada de la falta o carencia de los mismos, manteniendo indemne a esta última por cualquier incumplimiento de lo anterior.

1. A responder, tanto frente al ARRENDADOR como frente a cualquier tercero, de las acciones u omisiones de las personas de las que el ARRENDATARIO pueda servirse y que tuvieran acceso a la Finca para dar cumplimiento al objeto de este Contrato, respondiendo de la seguridad y salvaguarda de todas ellas, así como de que éstas cuenten con todos los permisos y seguros sociales en regla.

2. A reparar cualquier desperfecto que se produzca como consecuencia de este Contrato en la Finca, en cualquier construcción que hubiera en la misma, instalaciones subterráneas, conducciones municipales o de cualquier otra Administración que pudiera pasar por la Finca o sus aledaños.

3. En el caso de que a la terminación del uso de la Finca por el ARRENDATARIO quedaran en la misma algunas pertenencias de propiedad del ARRENDATARIO o terceros, se entenderá que renuncia a las mismas, si bien, en el caso de que su permanencia en la Finca supusiera menoscabo de algún tipo para el ARRENDADOR, vendrá obligado el ARRENDATARIO a costear su retirada o reparar los perjuicios que causen.

4. Devolver la Finca a su estado original, fijado en el acta inicial firmada por los representantes de ambas partes. A estos efectos, el ARRENDADOR y el ARRENDATARIO firmaran en el plazo convenido entre ambas partes, un acta final en la que se dejará constancia del estado de la finca una vez concluida la vigencia de este contrato y acordarán cuantas labores de limpieza y descontaminación sean necesarias para devolver la finca a su estado original y que serán asumidas por el ARRENDATARIO.

5. A renunciar a reclamar indemnización o cantidad alguna en razón de las obras de acondicionamiento o mejora, o de cualquier otro tipo, que el ARRENDATARIO pudiera realizar en la Finca, que quedarán en beneficio del ARRENDADOR si así lo decide éste, debiendo ser eliminadas por el ARRENDATARIO a su costa en caso contrario.

6. En todo caso, a eximir de cualquier tipo de responsabilidad al ARRENDADOR del uso que el ARRENDATARIO haga de la Finca en virtud del Contrato, y a dejar indemne a aquel de cualquier gasto derivado del mismo, el cual no puede en ningún caso suponer perjuicio o menoscabo alguno para los intereses del ARRENDADOR, debiendo éste ser resarcido por el ARRENDATARIO de cualesquiera daños y perjuicios causados.

AJUNTAMENT DE MANRESA

Asimismo, el ARRENDATARIO renuncia expresamente a cualquier derecho de adquisición preferente que le pudiera corresponder en caso de enajenación de la Finca por la PROPIEDAD.

SÉPTIMA. – SEGUROS.

El ARRENDATARIO se obliga a suscribir y mantener, a satisfacción del ARRENDADOR, una póliza de Seguro de Responsabilidad Civil con empresa aseguradora de reconocida solvencia, con una cobertura que cubra de manera suficiente los posibles daños causados a las personas o cosas por el uso de la Finca objeto de este Contrato, la actividad desarrollada o su mobiliario.

El ARRENDATARIO responderá asimismo frente al ARRENDADOR del trabajo que realicen las personas que emplee para la ejecución de las obras que en su caso realice en la finca según las permitidas en el acuerdo TERCERO o para el desarrollo del uso o actividad objeto del Contrato y, a tal efecto, el Seguro de Responsabilidad Civil suscrito por el ARRENDATARIO deberá garantizar la cobertura de los daños que la Finca pudiera sufrir y que sean imputables al ARRENDATARIO o sus empleados, entre los que se incluirán, con carácter enunciativo y no limitativo, el robo, extravío o deterioro en la Finca, o cualquier otro de naturaleza análoga.

La suscripción y cuotas del seguro correrán íntegramente a cargo del ARRENDATARIO.

El ARRENDATARIO se compromete a mantener la cobertura del seguro mencionado durante todo el tiempo de duración del Contrato y a no modificarlo sin consentimiento expreso del ARRENDADOR, así como a la formalización de cualquier otro que fuere exigible para cubrir las contingencias derivadas del contenido del Contrato.

El ARRENDATARIO acredita documentalmente tener contratado un seguro de responsabilidad civil, con la Compañía Aseguradora que figura en la Póliza de Seguro cuya copia se acompaña como **Anexo I** al presente Contrato, que cubre los riesgos derivados de su actividad y explotación.

En consecuencia, y para el supuesto de que el ARRENDADOR fuera condenado por sentencia firme a satisfacer a terceros cualquier indemnización por daños y perjuicios derivados de la actividad del ARRENDATARIO en la Finca, este último se compromete expresamente y en este acto a abonar el importe de dicha indemnización íntegramente al ARRENDADOR, previa acreditación de su pago por esta última.

En ningún caso, la existencia de pólizas de seguro, su plazo o el importe de las cantidades aseguradas significarán una minoración de las responsabilidades legales del ARRENDATARIO respecto al objeto del Contrato, por tanto, la suscripción de esta póliza no eximirá al ARRENDATARIO del cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades previstas en este Contrato.

AJUNTAMENT DE MANRESA

Por consiguiente, en cualquier caso, el ARRENDADOR queda exonerado de toda responsabilidad por la utilización de la Finca, siendo asumida por el ARRENDATARIO de manera directa, sin perjuicio de la que pueda derivase a la aseguradora contratada.

El ARRENDATARIO podrá ser requerido en cualquier momento para justificar documentalmente al ARRENDADOR la contratación y vigencia del seguro en los términos reflejados anteriormente y, en todo caso, al final de cada uno de los periodos de cobertura del mismo, mediante entrega de certificado expedido por la compañía aseguradora.

OCTAVA. - RESPONSABILIDAD E INDEMNIDAD.

El ARRENDATARIO es totalmente responsable del uso que dé a la Finca y de las actuaciones que se realicen en la misma durante el periodo de este Contrato o cualquiera de sus prórrogas, asumiendo cualquier reclamación que pudieran efectuar terceros perjudicados. En orden a ello el ARRENDATARIO mantendrá totalmente indemne al ARRENDADOR por cualquier responsabilidad o perjuicio que hubiera podido ocasionarse frente al ARRENDADOR o frente a cualesquiera terceros, que derive de este Contrato.

En el caso de que, por causas no imputables al ARRENDADOR, después de la firma de este Contrato no fuera posible acceder a la Finca, el presente Contrato quedará resuelto de pleno derecho y sin efecto alguno, procediendo EL ARRENDADOR a devolver la cantidad entregada como renta por el ARRENDATARIO, para el caso de que ya haya sido por éste abonada, no incurriendo por ello al ARRENDADOR en ningún tipo de responsabilidad, renunciando el ARRENDATARIO a solicitar cualquier tipo de indemnización por ello.

NOVENA. - CONFIDENCIALIDAD.

El contenido de este Contrato es confidencial para el ARRENDATARIO, que no podrá revelar su existencia y/o sus términos y condiciones a terceras personas sin el previo consentimiento expreso y por escrito del ARRENDADOR, salvo por mandato legal o de una autoridad competente y solo en los términos del mandato legal y/o a favor de dicha autoridad competente.

En caso de violación de este deber de confidencialidad por el ARRENDATARIO, responderá de los daños y perjuicios que irrogue al ARRENDADOR.

DÉCIMA. - PROTECCIÓN DE DATOS

Ambas Partes se comprometen a cumplir lo establecido en la normativa vigente en materia de protección de datos, regulada por el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos), y por los derechos digitales.

AJUNTAMENT DE MANRESA

En cumplimiento de lo anterior, las Partes reconocen que el ARRENDADOR y el ARRENDATARIO son responsables y encargados, respectivamente, del tratamiento de los datos personales y, en caso de que fuera necesaria la transmisión entre las Partes de datos sujetos a protección, éstas vendrán obligadas a suscribir el contrato correspondiente, de acuerdo con la citada normativa.

Las Partes se obligan a informar a los interesados de:

i. que sus datos personales que figuran en este Contrato y todos aquellos que durante la relación contractual y comercial entre las partes pudieran recabarse, se tratarán bajo la responsabilidad de cada Parte para la celebración, ejecución y control de este Contrato y el cumplimiento de sus respectivas obligaciones legales. Siendo las bases legitimas de tales tratamientos el interés legítimo de las partes y el cumplimiento de sus obligaciones legales respectivamente.

ii. que podrán ejercitar, en cualquier momento, sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, portabilidad y de limitación del tratamiento (o cualesquiera otros reconocidos por ley) mediante notificación escrita a la parte correspondiente, a la atención del responsable, a las direcciones a efectos de comunicaciones indicadas en este Contrato.

iii. que los datos serán tratados durante la vigencia de la relación contractual y comercial entre las Partes y, tras ello, permanecerán bloqueados por el periodo de prescripción de cualesquiera acciones legales que resulten de aplicación.

iv. que pueden presentar cualquier reclamación o solicitud relacionada con la protección de datos personales ante la Agencia Española de Protección de Datos en www.aepd.es

DECIMOPRIMERA. - NOTIFICACIONES

Toda comunicación o notificación que cualquiera de las Partes deba efectuar a la otra en virtud del presente Contrato deberá ser realizada por escrito y enviada, a las direcciones que constan a continuación, por cualquiera de los siguientes medios: (i) burofax o correo certificado con acuse de recibo; y (ii) adicionalmente, mediante el envío de una copia de la notificación por correo electrónico.

- Para LANDCOMPANY 2020, S.L.:
  Dirigir a: Mi [redacted]
  C/ Quintanavides, nº 13, Edificio 1, 2ª planta
  28050 Madrid
  E-mail: mila.cristobal@landco.es / d.nunez.botello@altamiraam.com
  Teléfonos: 747 756 829 / 657 077 701
- Para el AYUNTAMIENTO DE MANRESA:
  Dirigir a: Unitat de Gestió Patrimonial
  Plaça Major, 1
  08241-Manresa
  Teléfono: 938 78 2683
  patrimoni@ajmanresa.cat

AJUNTAMENT DE MANRESA

Ajuntament de Manresa

DECIMOSEGUNDA.- CALIFICACIÓN, RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO Y JURISDICCIÓN.

Este Contrato tiene la calificación de privado, tal y como establece el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, y se regirá por tanto por las Normas de Derecho Privado, siendo el orden jurisdiccional civil el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes.

Para la interpretación y cumplimiento de este Contrato, las Partes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Madrid capital, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o competencia que pudiere corresponderles.

DECIMOTERCERA.- ACUERDO COMPLETO.

El presente Contrato constituye y refleja el único acuerdo alcanzado entre las Partes en relación con su objeto, y deja sin efecto cualquier contrato o acuerdo previo, verbal o escrito, relativo al mismo. El presente Contrato no podrá modificarse salvo que dicha modificación conste por escrito y esté firmada por las Partes.

Y en prueba de conformidad, todas las partes firman el presente contrato, sin unidad de acto, con efectos a partir del día 1 de enero de 2021.

Por el Ayuntamiento de Manresa
El Alcalde

Marc Aloy Guàrdia

AJUNTAMENT DE MANRESA

Por LANDCOMPANY 2020 SL
Los apoderados,

Dionisio Cerdán Martínez

Milagros Cristóbal Morgado

Da fe:
El secretario general,
Por delegación de firma (res. 30.01.08)
El jefe del servicio de Contractació, Patrimoni i Inversions

Esteve Albàs i Caminal

11.5 Consulta formulada per la Junta de la Dama a la Comissió de Territori de Catalunya sobre la interpretació de l'article 35.2 del Decret Legislatiu 1/2010.

Departament de la Vicepresidència, de Polítiques Digitals i Territori
Comissió de Territori de Catalunya
Avinguda de Josep Tarradelles núm. 2-6
08029 - Barcelona

Tràmit: **Consulta d'interpretació i d'aplicació de l'article 35.2 del Decret Legislatiu 1/2010 (POUM Manresa - Pla de Millora Urbana del Pla Especial la Dama de Manresa).**

SR.

En JOAN SANCHEZ GOMEZ, major d'edat, amb el D.N.I. núm. [redacted]V, actuant en la meva condició de Secretari de **" LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA – PLA ESPECIAL LA DAMA – PE 17 DE MANRESA "**, amb el CIF núm. V65262677, domiciliada socialment al despatx professional del Grup Fideliter, Advocats i Economistes, situat al Passeig de la República núm. 9, entresòl 1ª de Manresa (CP-08241) – (Tel. 93.872.55.33), davant de la Comissió de Territori de Catalunya comparec i, de la forma més procedent en dret,

MANIFESTO:

I.- FUNCIONS DE LA COMISSIÓ DE TERRITORI DE CATALUNYA. L'article 17 del Decret Legislatiu 1/2010, que aprovà el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, determina que la Comissió de Territori de Catalunya és l'òrgan consultiu i interpretatiu superior en matèria urbanística.

Així mateix, aquest precepte determina que la Comissió ha de publicar periòdicament, en el RPUC, **els criteris interpretatius sobre la normativa i els planejament urbanístics a aplicar** pels òrgans urbanístics de la Generalitat en l'aprovació dels plans urbanístics.

II.- CONSULTA SOBRE EL CRITERI INTERPRETATIU DE L'ARTICLE 35.2 DEL DECRET LEGISLATIU 1/2010 EN OCASIÓ DE L'ENTRADA EN VIGOR D'UN NOU POUM AL MUNICIPI. L'article 35.2 del Decret Legislatiu 1/2010 disposa el següent:

> Article 35 - Compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat
>
> 1. Els terrenys que el planejament urbanístic reserva a sistemes urbanístics, que l'administració actuant ha obtingut o ha d'obtenir mitjançant la cessió obligatòria o l'expropiació urbanístiques, s'han de destinar íntegrament a l'ús públic previst, sens perjudici del règim de compatibilitat d'usos regulat per aquest article.
>
> 2. **El planejament urbanístic pot preveure que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a usos diferents dels**

atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema. Aquesta compatibilitat d'usos diferents només pot comportar una qualificació urbanística d'aprofitament privat en subsòl **si el planejament urbanístic ordena nous sistemes urbanístics, no previstos en el planejament urbanístic anterior, que no són exigibles en compliment dels estàndards mínims establerts per la legislació urbanística o pel planejament urbanístic general**. En el cas del sistema viari, la qualificació urbanística d'aprofitament privat del subsòl només es pot admetre si l'esmentat sistema no és part de la xarxa que estructura el teixit urbà o la trama urbana.

III.- DUBTES INTERPRETATIUS EN LA RESERVA D'UN ESPAI D'APROFITAMENT I DE TITULARITAT PRIVADA EN EL SUBSÒL D'UN SISTEMA D'ESPAIS LLIURES – CLAU D.3 DE TITULARITAT PÚBLICA. En ocasió de l'entrada en vigor del nou POUM de Manresa en data 26 d'octubre de 2017, de la derogació expressa del planejament anterior (inclòs el pla especial de la Dama que comptava amb un projecte d'urbanització i de reparcel·lació aprovats definitivament i inscrit, aquest darrer, en el Registre de la Propietat) i de la delimitació, en virtut del POUM, d'un nou Pla de Millora Urbana anomenat Pla Especial la Dama amb noves determinacions urbanístiques **sorgeixen dubtes interpretatius** en l'aplicació de l'article 35.2 del Decret Legislatiu 1/2010.

Per indicar quins són aquests dubtes interpretatius **cal significar**, prèviament, **les dades següents del nou PMU t – la Dama** delimitat en virtut del POUM de Manresa:

- El nou PMU t – la Dama va ser presentat a l'Ajuntament de Manresa en data **16 de març de 2021** i la continuació de la seva tramitació i de la seva aprovació definitiva requereix la resolució d'aquesta consulta interpretativa.

- La proposta d'ordenació del nou PMU t – la Dama en tràmit, en execució del POUM de Manresa, **defineix un nou espai públic** que permet una connexió per als vianants entre la plaça Europa i l'edifici de l'Anònima, **amb la creació d'una nova plaça pública** al carrer de la Dama, just enfront de l'edifici de l'Anònima.

  El PMU t 10 – la Dama defineix **un aprofitament privatiu en una part del subsòl** de l'espai qualificat amb la clau D.3 – Places i Jardins Urbans, destinat a l'ús d'aparcament del nou edifici residencial (UE3), per raó de les reduïdes dimensions de l'espai i amb la mínima ocupació possible del subsòl per tal de compaginar, d'una banda, el compliment de les reserves mínimes d'aparcament que fixa la normativa del POUM i, de l'altra, la funcionalitat del nou sistema de Jardins Urbans.

La superfície qualificada com a D.3 és de 409,96 m2, dels quals la proposta d'ordenació del PMU t 10 - la Dama regula l'aprofitament privat amb una ocupació, en el subsòl del nou Jardí Urbà, d'una porció de 250 m2 **que ha de ser de titularitat privada** per garantir que els futurs residents del nucli antic puguin gaudir, en el nou edifici residencial (UE3), de les places d'aparcament mínimes que exigeix la normativa i de les mateixes prestacions que la resta d'edificacions promocionades en altres sectors de la ciutat, com a condició necessària per a la revitalització del nucli antic de la ciutat.

La reserva d'aquest aprofitament privatiu en el subsòl del nou espai lliure és absolutament necessària per donar compliment als requeriments normatius de places d'aparcament vinculades als usos d'habitatge (lliure i HPO) i comercial definits en el PMU t. A més, aquesta dèficit de places d'aparcament en el nucli antic impossibilita que es puguin cobrir de forma alternativa i es troba condicionat per les reduïdes dimensions de l'espai, que impossibilita qualsevol altra opció.

L'ocupació d'aquest subsòl en el sistema d'espais lliures – clau D.3 és la reflectida en els plànols següents, que correspon aproximadament al 60% de l'espai públic definit amb la clau D.3a:





Detall de la previsió d'aprofitament per a ús d'aparcament (ocupació màxima del 60%) de part del subsòl del sistema d'espais lliures D3.a del PMU t 010 La Dama, per complementar l'aparcament previst en subsòl a la UE3 (indicat en línia continua i trama de color blau).

- **La normativa del POUM de Manresa admet**, en la regulació de la clau D.3, articles 136 a 140, **la titularitat privada del subsòl i l'ús d'aparcament** en aquells espais lliures que siguin identificats amb l'epígraf a).

- La memòria del POUM de Manresa indica que la ciutat disposa de reserves de sistema d'espais lliures molt superiors als estàndards mínims exigits en la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en els termes següents:

A nivell global els sòls destinats actualment a espais lliures públics superen clarament les reserves mínimes que estableix la Llei d'urbanisme. Malgrat això, els grans parcs es situen en la perifèria, en les noves àrees de creixement o en zones de topografia complexa (turons,...). Això fa que en les zones cèntriques de la ciutat, amb estructures urbanes molt compactes, la percepció sigui de manca de parcs de proximitat.

Si analitzem els parcs lliures de proximitat (parcs urbans, places i jardins urbans), la situació actual és:

ESPAIS LLIURES DE PROXIMITAT	EN ÚS	SÒL DISPONIBLE	TOTAL ACTUAL	PGOU 97
Parc urbà (D2)	101.988 m²	35.163 m²	137.151 m²	258.282 m²
Places i jardins urbans (D3)	478.578 m²	74.441 m²	553.019 m²	1.084.084 m²
TOTAL	580.566 m²	109.604 m²	690.170 m²	1.342.366 m²

Actualment en ús hi ha 580.566 m^2 de sòl d'espai lliure públic de proximitat, el que suposa 0,17m^2 espai lliure públic / m^2 sostre residencial, una dotació de 7,56 m^2 de parcs de proximitat per habitant.

- Annexo a aquesta consulta:

  Document núm. 1: Fitxa normativa del POUM del PMU t – la Dama.
  Document núm. 2: Justificació continguda en el PMU t – la Dama presentat a l'Ajuntament de Manresa en data 16 de març de 2021.
  Document núm. 3: Justificació addicional.

IV.- OBJECTE DE LA CONSULTA SOBRE L'APROFITAMENT PRIVATIU DEL SUBSÒL EN RELACIÓ AL CÀLCUL DELS NOUS SISTEMES LLIURES ORDENATS PEL POUM EN COMPARACIÓ AMB ELS ESTÀNDARDS MÍNIMS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME DE CATALUNYA. La consulta interpretativa **es formula per aquells supòsits en què l'entrada en vigor d'un nou POUM** en un municipi, en aquest cas el de Manresa (vigent des del passat 26.10.2017), suposa una revisió de tot el planejament anterior i la seva derogació expressa.

En aquests casos, es plantegen els dubtes interpretatius següents:

1. **Si la remissió al planejament anterior** continguda en l'article 35.2 del Decret Legislatiu 1/2010 **resulta d'aplicació** en els supòsits dels nous sistemes urbanístics ordenats per un nou POUM, que comporta la revisió del planejament anterior i la seva derogació i de les quals pot inferir-se que el planejament anterior no seria un terme comparatiu raonable (per la pròpia naturalesa jurídica de la revisió del planejament).

2. **Vist que l'article 35.2 del Decret Legislatiu 1/2010 no regula la quantificació** de l'excés dels nous sistemes urbanístics sobre els estàndards mínims de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, **si la comparativa ha der ser, o bé, pot ser** entre el sistema d'espais lliures definit en la fitxa normativa del POUM per al PMU t i els estàndards mínims establerts en la Llei d'Urbanisme

de Catalunya, a l'hora de calcular si el nou pla disposa o no l'ordenació de nous espais lliures.

3. **Si l'establiment d'un aprofitament privatiu del subsòl** en un sistema d'espais lliures **destinat als aparcaments d'una nova promoció d'habitatges (UE1, UE2 i UE3)** – inclosa en un sector de planejament derivat en el qual hi ha la reserva del 30% d'habitatges de protecció oficial - **encaixaria amb la interpretació favorable** a l'admissió d'aquest aprofitament privatiu en el subsòl d'un sistema d'espais lliures.

Per tot això,

SOL·LICITO: Que admeteu aquest escrit amb els documents annexos, disposeu l'obertura de l'expedient administratiu corresponent i incorporeu-los-hi i, en virtut del que s'hi exposa, **resoleu expressament les 3 qüestions interpretatives plantejades en el punt IV d'aquest escrit** en relació a l'aplicació de l'article 35.2 del Decret Legislatiu 1/2010, que aprovà la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en ocasió de l'entrada en vigor d'un nou POUM al municipi i, en el seu moment, notifiqueu-me-la.

Manresa, 21 d'abril de 2022

[redacted]
DAN NUÑEZ
(R: V65262677)

Firmado digitalmente por [redacted] DAN NUÑEZ (R: V65262677)
Fecha: 2022.04.21 11:32:49 +02'00'

Junta de Compensació la Dama
Secretari

HBLE. SR. CONSELLER DEL DEPARTAMENT DE VICEPRESIDÈNCIA, POLÍTIQUES DIGITALS I TERRITORI DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

11.6 Informe dels serveis tècnics de la CTUCC emès en data 5 d'agost de 2022 sobre la qüestió interpretativa plantejada per la Junta a la Comissió de Territori de Catalunya.

Generalitat de Catalunya

Evidències del procés de notificació

Dades d'identificació de la notificació electrònica

Organisme: Generalitat de Catalunya #ID: 22.242.073

Departament: Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori

Títol de la notificació: Notificació resposta consulta article 35.2 Decret Legislatiu 1/2000 Joan Sanchez

Referència de la notificació: RESPOSTA CONSULTA

Data de registre: 05/08/2022 a les 12:08:15 **Núm. de registre:**9067/524089/2022

Posada a disposició el dia 05/08/2022 a les 12:08:20

Acceptada el dia 13/08/2022 a les 12:51:09 per Grup Fideliter, Advocats i Economistes (******591)

Destinataris de la notificació

Raó social: Grup Fideliter, Advocats i Economistes **NIF:** ******591

Documents annexats (1)

Acte administratiu: informe-tècnic.pdf

Expedient: 2022 / 078216 / N
Assumpte : Consulta d'interpretació i aplicació de l'article 35.2 del Decret Legislatiu 1/2010 (POUM Manresa - Pla de Millora Urbana del Pla Especial la Dama de Manresa)
Interessat: Ajuntament de Manresa
Terme municipal: Manresa
Comarca: Bages

Informe tècnic

Antecedents

Aquest informe s'emet en resposta a la consulta sobre la interpretació i aplicació de l'article 35.2 del Decret legislatiu 1/20101/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer; en el Pla d'ordenació urbanística municipal de Manresa (POUM), aprovat definitivament el 26/9/2017 i publicat en el DOGC el 26/10/2017; realitzada per en Joan Sánchez Gómez, actuant en la seva condició de Secretari de la junta de compensació del pla de millora urbana la Dama (PE-17) de Manresa.

Concretament, es sol·licita que es resolgui expressament les tres qüestions interpretatives plantejades en el punt IV del seu escrit i que són les que a continuació es transcriuen:

- *Si la remissió al planejament anterior continguda en l'article 35.2 del Decret Legislatiu 1/2010 resulta d'aplicació en els supòsits dels nous sistemes urbanístics ordenats per un nou POUM, que comporta la revisió del planejament anterior i la seva derogació i de les quals pot inferir-se que el planejament anterior no seria un terme comparatiu raonable (per la pròpia naturalesa jurídica de la revisió del planejament).*

- *Vist que l'article 35.2 del Decret Legislatiu 1/2010 no regula la quantificació de l'excés dels nous sistemes urbanístics sobre els estàndards mínims de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, si la comparativa ha der ser, o bé, pot ser entre el sistema d'espais lliures definit en la fitxa normativa del POUM per al PMU t i els estàndards mínims establerts en la Llei d'Urbanisme de Catalunya, a l'hora de calcular si el nou pla disposa o no l'ordenació de nous espais lliures.*

- *Si l'establiment d'un aprofitament privatiu del subsòl en un sistema d'espais lliures destinat als aparcaments d'una nova promoció d'habitatges (UE1, UE2 i UE3) – inclosa en un sector de planejament derivat en el qual hi ha la reserva del 30% d'habitatges de protecció oficial – encaixaria amb la interpretació favorable a l'admissió d'aquest aprofitament privatiu en el subsòl d'un sistema d'espais lliures.*

Consideracions tècniques i jurídiques

Primera: Qüestió prèvia

Aquest informe centra el seu objecte en l'anàlisi del règim de compatibilitat d'usos entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat, com a qüestió principal de l'assumpte de referència.

Segona: Anàlisis jurídica

1. En primer terme, s'escau assenyalar que el règim jurídic aplicable en relació a la compatibilitat d'usos entre sistemes urbanístics públics i qualificacions privatives del subsòl, és constituït substancialment per l'article 35 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU). Aquest règim es fonamenta en un seguit de directrius que subjecten el planejament urbanístic en relació a la possibilitat d'atribuir usos diferents (públics o privats) als diversos estrats del sòl (subsòl, superfície i vol).

2. L'article 35.1 del TRLU estableix l'obligació general de destinar íntegrament a l'ús propi del sistema tots els estrats del sòl que el planejament reservi a sistemes urbanístics quan els terrenys afectats s'hagin d'obtenir o s'hagin obtingut mitjançant la gestió urbanística del pla. Aquesta obligació general té les seves excepcions en el règim estricte de compatibilitat d'usos que regulen els apartats següents del mateix article.

3. L'article 35.2 del TRLU estableix que el planejament urbanístic pot preveure que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema. I que aquesta compatibilitat d'usos diferents, només pot comportar una qualificació urbanística d'aprofitament privat en subsòl si el planejament urbanístic ordena nous sistemes urbanístics, no previstos en el planejament urbanístic anterior, que no són exigibles en compliment dels estàndards mínims establerts per la legislació urbanística o pel planejament urbanístic general.

La possibilitat d'establir qualificacions d'aprofitament privat per al subsòl dels sistemes urbanístics públics que regula l'article 35.2 del TRLU pot estar prevista per qualsevol tipus de planejament urbanístic (general o derivat), també pels plans d'ordenació urbanística municipal.

4. En aquest sentit, s'escau assenyalar que el POUM de Manresa preveu i regula la possibilitat de comptabilitzar part del sòl que conformen els sistemes urbanístics públics amb qualificacions d'aprofitament privat del subsòl. Concretament, l'article 137.2 de la seva normativa urbanística determina que en el sòl de sistemes qualificat de places i jardins urbans (D.3) que s'identifiquen amb l'epígraf (a) s'admet la titularitat privada del subsòl.

5. D'acord amb tot el que s'ha exposat, cal concloure que a part d'aquells sistemes on el POUM de Manresa ja ho preveu de forma expressa mitjançant la seva qualificació, l'única possibilitat que l'ús diferent del subsòl comporti una qualificació urbanística d'aprofitament privat és que el sistema que s'hagi de desenvolupar en superfície sigui de nova creació, o sigui, no previst en el planejament anterior al nou que es formula i sempre que no sigui exigible en compliment dels estàndards mínims establerts per la legislació urbanística.

En el cas concret que ens ocupa cal entendre com a "nou planejament que es formula" el pla de millora urbana la Dama i com a "planejament anterior" el POUM de Manresa.

6. D'altra banda, assenyalar que en tant que l'article 35 no quantifica ni estableix un mínim de nova superfície de sistemes a partir de la qual seria admès l'aprofitament privat del subsòl, cal concloure que aquesta possibilitat és admesa en qualsevol nou sistema urbanístic no previst en el planejament urbanístic anterior, que no sigui exigible en

compliment dels estàndards mínims establerts per la legislació urbanística (fixats en diferents articles del TRLU en funció del tipus de sòl i dels usos previstos) o pel planejament urbanístic general (mitjançant la qualificació directa del sòl o per les previsions normatives en sectors de planejament derivat).

I que la possibilitat d'establir qualificacions d'aprofitament privat per al subsòl dels sistemes urbanístics públics que regula l'article 35.2 del TRLU, està vinculada únicament i exclusiva a la nova superfície qualificada de sistemes urbanístics públics, essent indiferent si forma part d'un àmbit de gestió o d'un sector de planejament derivat o als usos de l'entorn, essent irrellevant l'existència d'habitatge de protecció pública o de qualsevol altre possible ús.

La qual cosa s'informa als efectes oportuns.

Anna Comellas Jodar
La cap del Servei Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

Signat electrònicament