

**EL NOU RUMB IMMOBILIARI** ■ L'aparcament de l'estació d'autobusos i el terreny annex de l'antiga Alcohola Manresana són els espais on s'alçaran un centenar de pisos de fins a 120 metres quadrats promoguts pel Banc de Santander. Aquesta operació, que podria començar a materialitzar-se d'aquí a un any i mig, suposa la fi de la travessa pel desert de la construcció a la ciutat per la punxada de la bombolla immobiliària

# Manresa prepara la primera gran promoció de pisos després de l'esclat de la bombolla

► Els 100 habitatges a l'antiga fàbrica l'Alcohola Manresa ocuparan bona part del pàrquing de l'estació d'autobusos

FRANCESC GALINDO | MANRESA

■ La promoció d'habitatges que significarà la fi de la travessa pel desert de la construcció a Manresa a causa de la crisi ja està cremant etapes administratives prèvies al retorn de les grues al paisatge urbà.

Es tracta de la construcció d'un centenar d'habitatges a l'antiga Alcohola Manresana (que durant anys ha funcionat com a magatzem de Cots i Claret), ara propietat, en la seva major part, del Banc de Santander.

Afecta l'espai limítrof a la carretera de Santpedor i el carrer de Sant Antoni Maria Claret i ocuparà la major part del pàrquing de l'estació d'autobusos.

El calendari de l'operació, al qual ha tingut accés **Regió7**, preveu la signatura després de l'estiu del conveni entre Ajuntament de Manresa i el Banc de Santander que regula l'operació i una tramitació d'aproximadament 1 any i mig.

Abans de l'inici de les obres cal fer la modificació puntual del pla general d'ordenació urbanística de la ciutat i la redacció d'un pla de millora urbana.

El pas següent és l'aprovació de projectes d'urbanització i reparcel·lació i, finalment, la urbanització del sòl públic i la concessió de la llicència d'obres d'edificació.

L'operació aportarà prop de 3.500 metres quadrats de sòl públic de sistema viari i plaça i permetrà recórrer la trama urbana de la ciutat en aquest àmbit.

Es tracta d'una intervenció que el govern municipal considera que significa l'inici de la recuperació econòmica com a mínim



**L'espai d'intervenció ocuparà la major part de l'actual aparcament de pagament de l'estació d'autobusos**

en un sector, el de la construcció, que ha estat castigat per la crisi des del 2008.

La voluntat és que el desenvolupament d'aquest sector esdevingui la punta de llança de la transformació de tot l'àmbit de Manresa Alta, que es basa en la configuració d'un gran parc urbà i la imbricació amb l'entorn de l'estació d'autobusos.

La previsió és construir habitatges d'alt nivell de fins a 120 metres quadrats.

El conveni augmenta l'edificabilitat que marca el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat inicialment.

**Previst des del 1981**

El pla general del 1981 ja preveia l'ordenació d'aquest àmbit i també ho va fer el pla del 1997. El document de l'actual POUM (en fase d'aprovació provisional) va rebaixar l'edificabilitat que hi havia, que era molt alta, de 2 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl a 1,5 per m2.

**La tramitació urbanística inclou la modificació del pla general i la redacció d'un pla de millora urbana**

Ara, el conveni estableix una edificabilitat de l'1,8 m2 de sostre per m2 de sòl. Sobre rasant -des de nivell de carrer en amunt- es manté l'1,5 que ja marcava el POUM. S'admet un aprofitament superior en planta subterrània, que fa que es pugui arribar a l'1,8.

La densitat màxima d'habitatges és de 99 amb el 30% del sostre destinat a protecció oficial i un incre-

**Pendent des de fa dècades**

Es tracta d'un àmbit de desenvolupament que durant dècades no ha estat possible materialitzar i que ara sí que seria possible fer-ho per l'interès del Banc de Santander de posar en marxa de forma imminent la construcció, que també suposarà la consecució d'espai públic en el que podria ser un punt d'inflexió en la sequera constructora a la ciutat. El Pla de Millora Urbana Alcohola afecta 6.830 metres quadrats. Amb l'operació es porta a terme una reducció de l'edificabilitat prevista en el pla general actual, el del 1997, però superior a la que preveu el POUM que a hores d'ara es troba en fase d'aprovació provisional. La intervenció preveu la restauració de l'emblemàtica xemeneia de l'Alcohola, i la conservació parcial de les façanes de la nau original.

ment del sòl públic que es transforma d'equipament a més espais lliures. El conveni preveu la conservació parcial de les façanes de la nau original i la rehabilitació de la xemeneia.

Segons el govern municipal, el Banc de Santander, que té més del 50 % de la propietat del terreny, ha mostrat un gran interès per desenvolupar-lo i executar tant la urbanització dels espais públics com l'edificació.

Els terrenys estan inclosos en l'anomenat pla especial PE 8 Alcohola Manresana i ha estat utilitzat durant molts anys com a magatzem i aparcament.

## La complexa tramitació administrativa de l'operació pas a pas

► Tot i la imminència amb què es planteja l'operació, cal fer un munt de passos burocràtics encara

REDACCIÓ | MANRESA

■ En el ple de juny es va donar llum verd al conveni entre l'Ajuntament de Manresa i el Banc de Santander per tirar endavant l'operació.

A partir d'aquí cal materialitzar l'aprovació de la modificació pun-

tual inicial, provisional i definitiva del pla d'ordenació urbanística de la ciutat i també del pla de millora urbana del sector abans de poder concedir la llicència d'obres d'edificació. I preveure la urbanització del sòl públic.

► Aprovació del conveni per part de l'Ajuntament en el ple del 17 de juny del 2016.

► Signatura del conveni entre Ajuntament de Manresa i el Banc de Santander (a l'estiu ho han d'aprovar els òrgans del Banc de San-

tander i després se signarà el conveni. Es preveu després de l'estiu).

► Modificació puntual del pla general i redacció del Pla de Millora Urbana (PMU):

-Aprovació inicial de la modificació del pla general: 3 mesos a partir de la signatura del conveni.

-Aprovació inicial del pla de millora urbana: 3 mesos a partir de la signatura del conveni.

-Aprovació provisional de la modificació del pla general: abans de 4 mesos des de l'aprovació ini-

cial i coincidint amb l'aprovació provisional del pla de millora urbana.

-Aprovació definitiva de la modificació del pla general (aproximadament 4 mesos des de l'aprovació provisional que l'ha de fer la Generalitat).

► Projectes d'urbanització i reparcel·lació:

-Aprovació inicial del projecte d'urbanització: 3 mesos a partir de l'aprovació provisional del pla de millora urbana.

-Aprovació inicial projecte de reparcel·lació: un cop aprovat el pla de millora urbana del sector afectats.

-Aprovació definitiva (3 mesos aproximadament) des de l'aprovació inicial del projecte.

► Urbanització del sòl públic i llicència d'obres d'edificació:

-La urbanització del sòl públic i la concessió de la llicència d'obres majors d'edificació: màxim un any a partir del projecte de reparcel·lació.