



Ajuntament de Moià

Plaça Sant Sebastià, 1
08180 Moià
Telèfon: 93 830 00 00
Pàgina web: <http://moia.cat>

Maria dels Àngels Aspa Pérez (1 de 1)
Secretaria acadèmica
Data Signatura: 04/06/2025
HASH: abc76e6ac5017765a0cdc7217cd8da



DILIGÈNCIA DE SECRETARIA.- S'estén la present diligència per fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada el dia 4/6/2025 va aprovar provisionalment aquesta Modificació Puntual del PGOU de Moià, a l'entorn de l'antiga fàbrica BCH (les Faixes II) i l'avantprojecte de rehabilitació de la nau industrial per a la construcció del nou centre cívic les Faixes II.

I perquè així consti i, en prova de conformitat signo la present a Moià el dia 18 de juny de 2025.





MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ A
L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA
TÈXTIL BCH (les Faixes II)

MOIÀ

Aprovació provisional
Maig 2025

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (Ies Faixes II)
MOIÀ
Aprovació provisional

EQUIP REDACTOR:

SAASS SALES ASSOCIATS
SALES JASSOCIATS S.L.P.

Elisenda Sales Braulio
Xavier Sales Torrent
Jordi Gili



NUCLI ADVOCATS S.L.P.
Laura López Domènech
Xavier Figueras Claret

Arquitecta
Arquitecte
Arquitecte

Advocada
Advocat

ELISENDA
SALES (R:
B64360282)

Firmado digitalmente por
[Redacted] ELISENDA SALES (R:
B64360282)
Número de reconocimiento (DNI)
2.5.4.13-B64360282A64360282
PUERTO 1407164016436028212345
serialNumber=DNI
[Redacted]
[Redacted] SALES (R:
B64360282)
2.5.4.97-A64360282-B64360282
o=SALES ASSOCIATS S.L.P.
c=ES
Fecha: 2025.06.10 18:42:07 +02'00'

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (les Faixes II)

MOIA

Aprovació provisional

ÍNDEX

I. MEMÒRIA.....	4
1. MEMÒRIA INFORMATIVA.....	5
1.1. Introducció.....	5
1.2. Antecedents.....	5
1.3. Àmbit de la modificació.....	5
1.4. Objecte i justificació.....	5
1.5. Marc jurídic.....	6
1.6. Iniciativa i formulació.....	6
1.7. Planejament vigent.....	6
1.8. Estructura de la propietat.....	7
1.9. Serveis existents.....	7
1.10. Riscos.....	8
1.11. Infraestructures de la mobilitat.....	9
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	10
2.1. Objecte, conveniència i oportunitat de la iniciativa.....	10
2.2. Descripció de la proposta i criteris de l'ordenació.....	10
2.3. Aprofitament del sector i distribució de l'edificabilitat.....	11
2.4. Reserves d'habitatge en règim de protecció pública.....	12
2.5. Densitat proposada.....	12
2.6. Regulació de l'edificació.....	13
2.7. Justificació de la no modificació dels paràmetres urbanístics en les intervencions sobre edificacions existents.....	13
2.8. Justificació dels estàndards d'espais lliures i equipaments.....	14
2.9. Observança del desenvolupament urbanístic sostenible.....	14
2.10. Justificació de l'adequació de l'ordenació a les directrius de planejament que estableix l'article 9 del RLUC i els articles 5 a 7 del RLUC.....	14
2.11. Participació ciutadana.....	14
2.12. Cessió d'aprofitament urbanístic.....	15
2.13. Proposta de gestió urbanística.....	15
2.14. Polígon d'actuació urbanística Les Faixes.....	15
2.15. Pla d'etapes.....	16
2.16. Avaluació de la mobilitat generada.....	16
2.17. Propostes per promoure una mobilitat sostenible.....	17
2.18. Avaluació ambiental.....	17
II. MEMÒRIA SOCIAL.....	19
III. AVALUACIÓ D'IMPACTE DE GÈNERE.....	23
IV. AVALUACIÓ ECONÒMICA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	26
V. NORMATIVA.....	34
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	41

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXTIL BCH (Ies Faixes II)
M O I À
Aprovació provisional

I. MEMÒRIA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXTEL BCH (les Faixes II)

MOIÀ
Aprovació provisional

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. Introducció

Els sòls ocupats per l'antic centre fabril BCH i el seu entorn immediat, tenen una posició estratègica al municipi com a node de centralitat i espai de connexió entre el nucli i la carretera de Manresa.

Actualment de les edificacions de l'antic centre fabril, una s'ha convertit en un equipament, anomenat Espai Cultural "Les Faixes" de titularitat municipal i els altres, una nau industrial de gran dimensions i una agrupació d'habitatges unifamiliars en planta baixa i disposats en forma d'"U", es troben en desús o ocupades via ocupació, respectivament.

La transformació d'aquest àmbit ha esdevingut, des de fa anys, una prioritat pel consistori municipal, prova d'això és la Modificació puntual del Pla General d'ordenació Urbana (en endavant MPGOU) que es va aprovar definitivament l'any 2009. Aquesta MPGOU preveia la transformació global d'aquest àmbit, però els paràmetres urbanístics que es van definir ràpidament van quedar obsoletes degut al canvi socio-econòmic que es va viure aquells anys, motiu pel que el planejament no s'ha arribat a desenvolupar mai.

Avui, setze anys després, l'àmbit continua sense ser transformat i manté les edificacions tal i com es van quedar, amb la diferència que l'Ajuntament de Moià és el propietari de l'edifici industrial de l'antic centre fabril BCH.

De nou, l'Ajuntament, amb la voluntat de donar un impuls a aquest àmbit, a través de subvencions i fons Europeus ha generat l'oportunitat de revitalitzar l'espai que ocupa l'antic centre fabril BCH i el seu entorn immediat. En aquest cas canviant la mirada, i generant la transformació de l'àmbit a través de la rehabilitació dels edificis existents i concretament de la nau industrial.

Aquesta transformació urbanística requereix la necessitat de modificar el Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal de Moià, a l'entorn de l'antic centre fabril BCH, adaptant el planejament vigent i l'ordenació urbana.

1.2. Antecedents

L'Ajuntament de Moià, mitjançant sessió del Ple de data 18 de desembre de 2024, va aprovar inicialment la MPGOU a l'entorn de l'antiga fàbrica tèxtil BCH (Les Faixes II).

La MPGOU, d'acord amb la legislació vigent, es va sotmetre a informació pública pel termini d'un mes mitjançant publicació del corresponent anunci al BOPB, tauler d'anuncis i web municipal, als efectes de presentació d'al·legacions i/o reclamacions per les persones interessades.

Simultàniament al tràmit d'informació pública s'han sol·licitat els informes als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials.

El present document inclou les modificacions derivades de les al·legacions i dels informes dels organismes afectats, sense que aquests suposin canvis substancials que requereixin una segona exposició pública, d'acord amb les determinacions de l'article 112 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

1.3. Àmbit de la modificació

L'àmbit objecte de la MPGOU té una superfície de 9.199,11m² i inclou els sòls que formaven part de l'antiga MPGOU aprovada definitivament l'any 2009 i els dos edificis residencials existents situats al carrer Miquel Martí i Pol.

L'àmbit limita al Sud amb la carretera de Manresa, a l'oest amb el límit de la MPGOU aprovada definitivament l'any 2009, al nord amb els darreres d'una agrupació d'edificis existents amb front al carrer Santa Magdalena i a l'est amb el carrer Miquel Martí i Pol.

La delimitació de l'àmbit queda identificada en la documentació gràfica d'aquest document.

L'àmbit està format per dos edificis de caràcter industrial situats amb front a la carretera de Manresa, un d'ells ja rehabilitat com a equipament cultural públic i anomenat "les Faixes".

Al nord de l'àmbit s'hi ubica un edifici consolidat d'ús residencial de planta baixa i tres plantes pis. A l'est una edificació formada per una agrupació en forma de "U" de 8 habitatges unifamiliars de planta baixa, que antigament eren allotjaments dels treballadors de la fàbrica, actualment es troben en molt mal estat de conservació i sense connexió als serveis bàsics.

A l'est de l'àmbit de la modificació, s'hi incorporen dues edificacions existents, formades per dos blocs un de planta baixa i tres plantes pis i l'altre de planta baixa i dos plantes pis, propietat de l'Ajuntament i que malgrat oficialment no són habitatges de protecció estan realitzant aquesta funció social.

Finalment l'espai central de l'àmbit de la MPGOU està format per espais exteriors privats de les edificacions existents amb front al carrer Santa Magdalena i també un petit magatzem en planta baixa.

L'àmbit presenta un fort desnivell en sentit nord-sud, en concret des del límit nord, al carrer Santa Magdalena fins a la carretera de Manresa al sud de l'àmbit hi ha un desnivell aproximat de 12m, passant de la cota 700,5m a la 712,5 aproximadament. El punt central de la MPGOU es troba entorn la cota 705-706.

El seu entorn immediat és de caràcter residencial, totalment consolidat, amb edificacions pròpies de la qualificació urbanística de casc antic i d'eixample.

1.4. Objecte i justificació

El planejament vigent en l'àmbit que ens ocupa és la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana en l'antiga fàbrica tèxtil BCH, aprovada definitivament l'any 2009, que proposava una nova ordenació per a aquest àmbit amb l'enderroc de l'edifici industrial del centre fabril BCH, els habitatges unifamiliars disposats en forma d'"U" i l'edifici residencial situat al nord de l'àmbit. L'ordenació plantejava un important creixement residencial amb la creació de diferents blocs de planta baixa i tres o quatre plantes pis, tots ells connectats a través de peces d'espais lliures i d'un nou vial en sentit nord-sud que connecta el carrer Santa Magdalena amb la Carretera de Manresa.

Aquesta proposta de creixement responia al moment socio-econòmic que es vivia aleshores, molt allunyat de les necessitats d'avui.

A data d'avui, el context social, ambiental i econòmic ha canviat i, atès que les previsions del planejament de l'any 2009 no s'han executat, l'Ajuntament promou la reordenació de l'àmbit per transformar el que es considera un espai estratègic al municipi.

La nova proposta, a diferència de la realitzada l'any 2009, i fruit de l'obtenció d'una subvenció europea per a la rehabilitació del parc edificat existent, té com a objectiu principal la rehabilitació de l'edifici industrial existent, transformant-lo en un espai cultural amb un edifici energèticament eficient, contribuint a l'activació del sector i la generació d'ocupació i activitat.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXTEL BCH (les Faixes II)

MOIÀ
Aprovació provisional

Així doncs, l'objecte d'aquest document és el de modificar l'ordenació proposada per a permetre la conservació de l'actual edifici industrial existent i transformar el seu entorn a les necessitats municipals actuals.

En concret els objectius que persegueix aquest document són:

- Reordenació de l'àmbit per a la conservació de l'edifici industrial existent per convertir-lo en un equipament cultural que completi l'actual equipament cultural de "Les Faixes". Motiu que ha proporcionat la possibilitat d'obtenir la subvenció de fons europeus per a la seva rehabilitació.
- Obertura d'un espai de comunicació que connecti el carrer Santa Magdalena amb la carretera de Manresa, connectant així l'actual Centre d'atenció primària, situat al carrer Jacint Vilardell, amb el futur complex d'equipaments de les Faixes que aquesta MPGOU proposa.
- Modificar la qualificació urbanística dels dos edificis existents inclosos a l'àmbit al carrer Miquel Martí i Pol, per transformar-los en habitatges de protecció pública, atès que és la funcionalitat que tenen i per adequar la seva regulació a la realitat consolidada.
- Introduir mesures per eliminar les barreres arquitectòniques dels dos edificis existents al carrer Miquel Martí i Pol.

1.5. Marc jurídic

El present document ha estat redactat d'acord amb el marc legislatiu vigent, entre d'altres:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), d'acord amb les modificacions introduïdes pel Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU) i les modificacions posteriors.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística i les modificacions posteriors.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, regulador dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- LLEI 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes
- Altra legislació sectorial que sigui d'aplicació.

1.6. Iniciativa i formulació

La iniciativa i formulació de la present MPGOU, recau a l'Ajuntament de Mojà d'acord amb les determinacions de l'art.76 del TRLUC, i és formulada per l'empresa Xavier Sales i Associats S.L.P.

1.7. Planejament vigent

El planejament general vigent al municipi de Mojà és el Pla General d'ordenació Urbana aprovat el 21 de novembre de 1984 i publicat el 23 de gener de 1985.

En l'àmbit que ens ocupa, el PGOU classificava els sòls inclosos en l'àmbit de sòl urbà consolidat amb les següents

qualificacions urbanístiques: verd privat, indústria intensiva, desenvolupament urbà subzona A, indústria intensiva i casc antic.

Posteriorment, mitjançant la MPGOU a l'entorn de l'antiga fàbrica tèxtil BCH, aprovada definitivament el 4 de febrer de 2009 i publicada el 22 de abril de 2009, es va modificar el sector amb l'objectiu d'evitar l'obsolescència de la zona per manca d'adequació de l'activitat industrial implantada. La modificació permetia l'obtenció d'una major dotació de sistemes de zona verda, equipament i vialitat, cessions d'aprofitament mig, i finalment habitatge protegit. La modificació puntual fonamentava el seu desenvolupament en el creixement residencial d'habitatge lliure, fruit de la tònica de l'època en què es va tramitar. Aquesta modificació del planejament esdevé el planejament vigent en l'àmbit.

La proposta d'ordenació plantejada en la MPGOU de l'any 2009, proposava l'enderroc de les edificacions existents dins l'àmbit, a excepció del que es qualificava d'equipament, inclosos l'edifici residencial amb llogaters situats al nord de l'àmbit, amb tota la problemàtica de gestió que això representa.

L'àmbit de la MPGOU té la següent distribució de superfícies de zones i sistemes:

	Superfície	%
SISTEMES	6.068,37m²	65,95%
EQ_Equipaments locals	696,95m²	7,58%
ZV_Zones verdes	1.692,39m²	18,40%
SX_Viari local	3.676,88m²	39,97%
ZONA	3.132,89m²	34,06%
P_Verd privat	355,77m²	3,87%
E4_Eixample intensitat IV	672,00m²	7,31%
E4-HPO_Eixample intensitat IV (HPO)	1.402,35m²	15,24%
B_Eixample intensitat I tipus B	125,46m²	1,36%
CA_Casc antic	295,16m²	3,21%
A_Eixample intensitat I tipus A	282,15m²	3,07%
TOTAL	9.199,11m²	100,00%



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (les Faixes II)

MOIÀ

Aprovació provisional

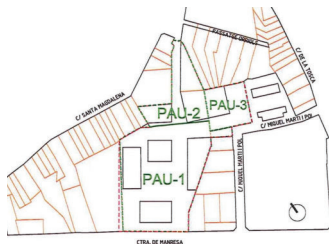
La distribució de l'edificabilitat d'acord amb el planejament vigent a l'àmbit és la següent:

DISTRIBUCIÓ EDIFICABILITAT	Planejament vigent - MPGOU 2009
Sostre Residencial en règim de protecció oficial	1.444,40m ²
Sostre Residencial lliure	6.906,20m ²
Sostre Comercial	432,00m ²
TOTAL	8.782,60m²

Aquesta edificabilitat quedava distribuïda de la següent manera entre els diferents blocs proposats.

	Residencial Habitatge lliure	Residencial en règim d'habitatge de protecció oficial	Comercial	TOTAL
BLOC A	1.002,00m ²		208,00m ²	
BLOC B	1.330,80m ²	907,20m ²		
BLOC C	1.296,00m ²		224,00m ²	
BLOC D_1	1.080,60m ²	305,40m ²		
CASC ANTIC	141,00m ²			
BLOC D_2	927,20m ²	231,80m ²		
EDIFICIS EXISTENTS CARRER MIQUEL MARTÍ I POL				
BLOC 1	578,56m ²			
BLOC 2	550,04m ²			
TOTAL	6.906,20m²	1.444,40m²	432,00m²	8.782,60m²

A nivell de gestió urbanística la MPGOU de l'any 2009 preveia el desenvolupament d'aquest àmbit a través de tres polígons d'actuació urbanística, tots ells pel sistema de compensació bàsica.

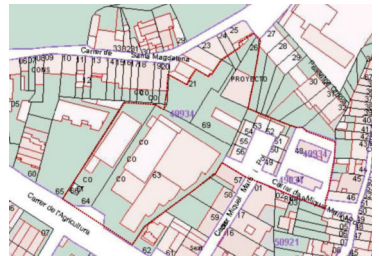


Les noves edificacions es preveien desenvolupar a través d'una clau urbanística nova, anomenada E4, Eixample intensiva IV, que es regula amb la tipologia d'edificació per volumetria específica i que preveu alçades de fins a planta baixa i quatre plantes pis.

1.8. Estructura de la propietat

L'àmbit de la MPGOU està constituït per un total de 19 parcel·les. D'aquestes 4 són propietat de l'Ajuntament de Moia, una d'Edistribució redes digitals SLU i la resta són de titulars privats, amb un total de tres titulars diferents, d'acord amb el quadre adjunt.

Les parcel·les propietat de l'Ajuntament són l'actual equipament de les Faixes, la nau industrial objecte de rehabilitació i els dos edificis d'habitatge existents situats al carrer Miquel Martí i Pol.



Núm.	Referència cadastral	Titularitat	Superfície inclosa a l'àmbit de la MPGOU
1	4993464DG2249S	Ajuntament de Moia	1.235,27m ²
2	4993463DG2249S	Ajuntament de Moia	3.376,21m ²
3	4993421DG2249S	Privat 1	767,76m ²
4	4993423DG2249S	Privat 2	13,02m ²
5	4993424DG2249S	Privat 2	81,29m ²
6	4993425DG2249S	Privat 2	84,53m ²
7	4993426DG2249S	Privat 2	394,31m ²
8	4993469DG2249S	Privat 2	705,84m ²
9	4993456DG2249S	Privat 3	77,71m ²
10	4993455DG2249S	Privat 3	71,07m ²
11	4993454DG2249S	Privat 3	70,22m ²
12	4993453DG2249S	Privat 3	119,98m ²
13	4993452DG2249S	Privat 3	103,22m ²
14	4993451DG2249S	Privat 3	103,57m ²
15	4993450DG2249S	Privat 3	76,14m ²
16	4993449DG2249S	Privat 3	76,85m ²
17	4993448DG2249S	Ajuntament de Moia	144,63m ²
18	4993447DG2249S	Ajuntament de Moia	137,51m ²
19	4993466DG2249S	Edistribució redes digitals SLU	26,84m ²

1.9. Serveis existents

L'àmbit de la MPGOU disposa de tots els serveis urbanístics bàsics.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (les Faixes II)

MOIÀ
Aprovació provisional

Aigua potable

El subministrament d'aigua potable el gestiona la Societat Municipal d'Aigües de Mojà, que subministra aigua a tot el municipi. Per tal de poder donar aquest servei, la seva infraestructura es compon de captacions, estacions de bombeig, dipòsits d'emmagatzematge i distribució, equips de cloració i una extensa xarxa de canonades, tant en alta com en baixa.

La xarxa d'aigua potable s'estructura entorn de les següents instal·lacions:

- Captacions: Casa de les Vinyes, Castellnou, Pl. Catalunya, Montví de Baix, Parés, Monjoia i la Cresperia.
- Dipòsits: Montbrú, Escola Pla, Farmàcia, Montví de Baix, Pagesos, Pla Romani, Parés i Monjoia.
- Xarxes d'abastament: Mojà, Montví, Montbrú, Parés i Monjoia.

Tant geogràficament com per l'origen de l'aigua, l'abastament es divideix en les 5 xarxes que acabem de mencionar. L'àmbit objecte de la present MPGOU es subministra a través de la xarxa de Mojà que suposa un 86% del cabal distribuït per l'empresa municipal.

Per tal de donar compliment al Reial Decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà, l'empresa subministradora realitza una desinfecció amb hipoclorit sòdic. Aquesta es porta a terme de forma automatitzada en els dipòsits de distribució. Per poder disposar de les dades dels nivells dels dipòsits, de l'estat dels equips electromecànics o els nivells de cloració i gestionar tots aquests processos, Aigües de Mojà disposa d'un sistema de telexcontrol via ràdio.

Sanejament

L'àmbit disposa d'una xarxa de sanejament unitària, gestionada per l'Ajuntament de Mojà.

Hidrants

Pel que fa a la xarxa d'hidrants, aquesta és suficient en el nostre àmbit ja que actualment hi ha 3 hidrants que donen cobertura. Un d'ells està situat dins l'àmbit, just en el punt on el carrer Miquel Martí i Pol té el canvi de direcció, el segon es situa a la Carretera de Manresa abans d'arribar a la Plaça del Moianès i el tercer està ubicat a l'encreuament dels carrers Santa Magdalena i Jacint Vilardell.

Enllumenat

La xarxa d'enllumenat dona cobertura parcial als carrers que envolten l'àmbit i ofereix uns nivells d'il·luminació insuficients dins dels paràmetres establerts per la normativa vigent.

El traçat de la xarxa té continuïtat a la carretera de Manresa, tot i que només hi ha columnes d'enllumenat a la vorera oposada al nostre àmbit i manca l'enllumenat per a l'espai destinat als vianants. Pel que fa a la petita plaça que es forma al nord del nostre àmbit, hi ha un parell de columnes d'enllumenat LED que donen servei a l'accés del CAP.

Presenta diferències als carrers Miquel Martí i Pol, on no hi ha cap punt d'enllumenat en tot el traçat del carrer. Pel que fa al carrer de Santa Magdalena, aquest disposa de làmpades antigues, totes elles fixades a les façanes dels edificis que hi donen front.

Xarxa d'energia elèctrica

El subministrament de la xarxa d'energia elèctrica el realitza la companyia e-distribució. L'àmbit té una cobertura del 100% a través d'una instal·lació aèria, amb diferents estats de conservació.

Dins el nostre àmbit, tocant a la Carretera de Manresa hi ha una ET de la qual parteix una línia soterrada de MT.

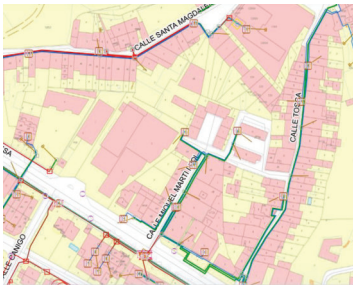
Des d'aquesta mateixa ET es dona subministrament als edificis del nostre àmbit a través d'una línia aèria de Baixa Tensió que, des de la carretera de Manresa segueix el seu traçat pel carrer Miquel Martí i Pol per després entrar dins l'àmbit.

Gas

Els carrers que envolten l'àmbit disposen de xarxa de gas, tot i que aquesta només connecta en 2 punts amb l'interior de l'àmbit. Hi ha una connexió que dona servei a l'actual equipament de Les Faixes que arriba des de la carretera de Manresa i una altra que des del carrer Miquel Martí i Pol dona servei a 2 blocs d'habitatges. La resta d'edificis situats dins l'àmbit no disposen de subministrament de gas.

Telecomunicacions

L'àmbit disposa de xarxa de telefonia que transcorre pel carrer Miquel Martí i Pol, donant servei als edificis que s'ubiquen en aquest carrer. També el carrer de Santa Magdalena, disposa de xarxa, amb una arqueta a tocar del nostre àmbit. Per últim a la carretera de Manresa, molt propera a l'ET situada dins el nostre àmbit també s'hi localitza una arqueta.



Estat dels vials

L'únic carrer ubicat dins l'àmbit és el carrer de Miquel Martí i Pol, que es troba pavimentat i en un estat de conservació acceptable. Pel que fa a la resta d'espais viaris, hi trobem diferents tipus de pavimentació i aquestes es troben en diferents graus de conservació.

La major part de l'àmbit té un paviment de terra compactada, tot i que també hi ha zones asfaltades però aquestes es troben en molt mal estat de conservació. També destacar l'espai que dona a la façana posterior de l'equipament Les Faixes on la vegetació ha crescut de manera natural i manca qualsevol tipus de pavimentació.

1.10. Riscos

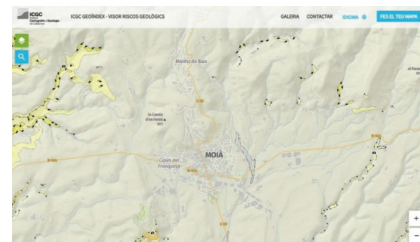
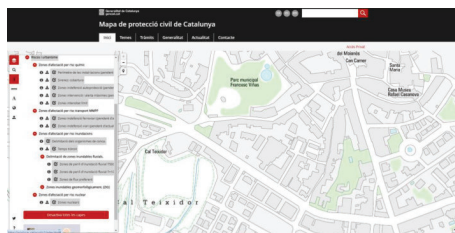
D'acord amb les dades del mapa de protecció civil els sòls inclosos a la present MPGOU no tenen cap zona d'afectació per riscos i per tant no estan sotmesos a cap limitació derivada d'aquests possibles riscos.

Riscos i urbanisme	
Zones d'afectació per risc químic	Inexistent
Zones d'afectació per risc de mercaderies perilloses	Inexistent
Zones d'afectació per risc d'inundacions	Inexistent
Zones d'afectació per risc nuclear	Inexistent

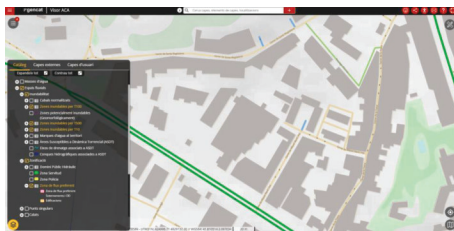
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (les Faixes II)

MOIÀ

Aprovació provisional



En relació a la inundabilitat i d'acord amb el visor de l'Agència Catalana de l'Aigua, els sòls inclosos dins l'àmbit de la MPGOU no es troben afectades per cap període de retorn (T10, T100 i T500) i tampoc cap zona de flux preferent. En conseqüència i en aplicació del Reglament del Domini Públic Hidràulic, els sòls de la MPGOU no tenen cap limitació derivada d'un possible risc per inundació.



Pel que fa a la informació en relació als riscos geològics i com a marc de referència, pel terme municipal de Moia existeix parcialment el Mapa per a la prevenció dels riscos geològics de Catalunya que correspon al full de Moia 363-2-1 (72-27) que inclou l'àmbit de la modificació. La informació ha estat incorporada a la base de dades riscos de l'ICGC i és consultable al Visor Geoíndex Riscos geològics de l'ICGC. Un cop consultat s'aprecia que en l'àmbit que ens ocupa no s'identifica cap risc geològic ni geomorfològic i en conseqüència el document no incorpora un estudi d'identificació dels riscos geològics relacionats amb els fenòmens exposats.

La zona objecte de la Modificació està ubicada dins del Geoparc de la Catalunya Central, que des de l'any 2012 forma part de la Xarxa Europea de Geoparcs, reconegut com a Global Geopark UNESCO des de 2015. Segons consta a les bases de dades de l'ICGC, l'àmbit de la Modificació no s'ubica sobre cap element d'interès geològic identificat a l'inventari realitzat pel Geoparc de la Catalunya Central.

1.11. Infraestructures de la mobilitat

L'accés principal a l'àmbit es produeix per la carretera de Manresa, que, junt amb la C-59, constitueixen els dos eixos principals de comunicació de Moia amb la resta de municipis.

L'altre accés es troba al nord de l'àmbit, al carrer de Santa Magdalena, tot i que actualment és un accés privat per donar servei a un bloc d'habitatges.

Per últim, el carrer Miquel Martí i Pol que acaba en un cul de sac que va a parar a un mur cec que limita amb l'àmbit objecte de la MPGOU.

No existeix per tant una connexió directa entre el carrer Santa Magdalena i la carretera de Manresa. És més, actualment les úniques connexions entre el nucli i la carretera de Manresa són a través del carrer Santa Magdalena i el carrer de la Tosca, que ambdós desemboquen a la carretera de Manresa en punts allunyats de l'àmbit de la MPGOU. Afegir que aquests carrers són molt estrets, amb un carril de circulació per a vehicles i unes voreres a banda i banda que no compleixen els amplex mínims per al pas de vianants ni condicions d'accessibilitat.

Tenint en compte que en l'actual edifici d'atenció primària s'hi ubica un aparcament soterrat i que aquest està concebut per donar cobertura a la zona d'equipaments i a l'àrea comercial i de restauració als entorns de la carretera de Manresa, es fa evident que hi ha una manca de connexió entre aquests dos punts.

Atès que aquest document proposa reconvertir la nau industrial de l'antic centre fabril BCH en un equipament cultural, i que aquest esdevindrà un node de centralitat al municipi, es produeix un fet més que evidencia la necessitat d'establir una connexió nord-sud.

En relació al transport públic, actualment l'àmbit disposa d'una parada d'autobús interurbà de la línia que comunica Moia amb Manresa i Castellarçol situada a la carretera de Manresa en l'encreuament amb el carrer la Tosca.

No hi ha comunicació directa des de l'àmbit al centre urbà amb mitjans de transport públic. La única línia d'autobusos que comunica amb el centre urbà té el seu recorregut per la C-59.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1. Objecte, conveniència i oportunitat de la iniciativa

L'objecte de la present MPGOU és el de modificar l'ordenació vigent en l'àmbit, adequant-la a les noves necessitats municipals i en concret, aprofitar l'oportunitat que, a través de subvencions, l'Ajuntament ha aconseguit per rehabilitar l'edifici industrial de l'antic centre fabril BCH, actualment en desús.

Des de l'any 2009 en el que es va aprovar definitivament la MPGOU que reordenava l'àmbit, derivat de la necessitat de reconvertir la fàbrica que ja es trobava en desús, que l'Ajuntament persegueix la necessitat de donar una sortida a aquest àmbit i aquests sòls que ocupen una posició central i privilegiada al municipi, situats entorn del Centre d'Atenció Primària i amb façana a la carretera de Manresa, actual pol d'atracció d'activitats comercials i de restauració.

L'any 2009, amb un context socio-econòmic totalment diferent del d'avui, la reconversió d'aquest àmbit es va plantejar amb una reordenació global de l'àmbit, on es proposava l'enderroc de l'edifici industrial i s'apostava principalment per un creixement residencial. Malgrat que aquesta proposta plantejava un número elevat de sostre, i en conseqüència d'aprofitament, no s'ha arribat a desenvolupar mai per les dificultats de gestió que representa.

Avui, l'oportunitat de transformar l'àmbit es planteja a través de la rehabilitació de la nau industrial, convertint-la, juntament amb l'equipament cultural de "Les Faixes" ja existent, en un nou equipament cultural.

Aquesta proposta, que és l'antitesi de la de l'any 2009, es pot plantejar gràcies a les subvencions aconseguides per part de l'Ajuntament, per a la rehabilitació de la nau i també gràcies a que l'estructura de la propietat ha canviat respecte l'any 2009, essent avui l'Ajuntament de Mojà els propietaris de la parcel·la on s'ubica l'equipament de les Faixes ja existent i la que ocupa la nau industrial de l'antic centre fabril BCH.

Així doncs, la present MPGOU, és el document necessari per a poder plantejar aquesta transformació de l'àmbit i representa per al municipi de Mojà l'oportunitat de recuperar aquests sòls, que avui es troben tancats i parcialment en desús, oferint una nova connexió en sentit nord-sud i nous espais destinats a sistemes d'espais lliures i equipaments.

En un altre ordre de coses aquest document també representa l'oportunitat de modificar la qualificació urbanística dels edificis existents al carrer Miquel Martí i Pol, amb una nova clau que reconegui la funció que fan com ha habitatges en règim de protecció, que s'ajusti a la realitat física i que resolgui els problemes existents en relació a les barreres a l'accessibilitat.

2.2. Descripció de la proposta i criteris de l'ordenació

La proposta d'ordenació es basa en dos grans objectius principals.

El primer proposar una ordenació compatible amb la conservació de l'edifici industrial de l'antic centre fabril BCH, per a convertir-lo en un equipament cultural que complementarà l'equipament cultural ja existent anomenat "Les Faixes".

El segon objectiu és l'obertura d'una connexió, entre el carrer Santa Magdalena i la carretera de Manresa, facilitant la connexió entre aquest complex d'equipaments culturals proposats i l'actual Centre d'atenció Primària.

Aquesta connexió és important per garantir la connectivitat entre el nucli i les activitats comercials i de restauració situades a la carretera de Manresa, actualment les úniques connexions entre el nucli i la carretera de Manresa són a través del carrer Santa Magdalena i el carrer de la Tosca, que ambdós desemboquen a la carretera de Manresa en punts allunyats de l'àmbit de la MPGOU. També és important perquè en l'edifici del Centre d'Atenció Primària si ubica un aparcament soterrat que donarà cobertura a la zona d'equipaments i també a l'àrea comercial que s'ha establert entorn la carretera de Manresa.

Atès que aquest document proposa reconvertir la nau industrial de l'antic centre fabril BCH en un equipament cultural, esdevindrà un node de centralitat al municipi, que juntament amb l'activitat comercial de la carretera de Manresa, justifica la necessitat d'establir una nova connexió en sentit nord sud en aquest punt.

A través de la connexió proposada es crea un espai públic, que es situa entre el futur equipament cultural i l'edifici residencial existent. Amb front a aquest espai es planteja un creixement residencial amb la creació d'un nou bloc situat al nord-est de l'àmbit amb accés des del carrer Miquel Martí i Pol.

La proposta d'ordenació també planteja la conservació de l'edifici residencial existent al nord de l'àmbit, ja que és un edifici actualment amb llogaters, que el seu enderroc comporta una dificultat molt gran de gestió, a part de l'oposició veïnal que representa. Per aquest motiu i atès que no sembla molt coherent proposar el seu enderroc per traslladar la seva edificabilitat en un altre punt de l'àmbit es proposa conservar-lo.

Pel que fa als edificis residencials existents situats al carrer Miquel Martí i Pol, que no formaven part de l'àmbit de la MPGOU de l'any 2009, s'inclouen en aquesta MPGOU per canviar la seva qualificació urbanística. Actualment el PGOU els qualifica amb la clau Eixample intensitat I tipus A, que no concorda amb la realitat física de les edificacions pel que es troben disconformes amb l'ordenació. S'aprofita aquest document per revisar aquesta disconformitat i proposar una nova qualificació que els reconegui com ha habitatge en règim de protecció pública, atès que és la funció que tenen avui.

Descripció dels sistemes:

Els sistemes proposats en aquest MPGOU són:

- Sistema local viari (SX)
- Passatge (SX4)
- Sistema local de zones verdes (ZV)
- Sistema d'equipaments locals (EQ)
- Serveis tècnics (ST)

En relació al sistema viari, es preveu la qualificació de sistema local viari un carrer que acaba en cul de sac per permetre l'accés des del carrer Santa Magdalena fins a l'edifici residencial existent anomenat Bloc 3. Aquest vial atorga la condició de solar aquest edifici i permet l'accés als darreres de les edificacions consolidades al carrer Santa Magdalena. Atès que és un carrer sense sortida de menys de 20m, d'acord amb la instrucció tècnica de bombers SP 113 no requereix d'un espai de maniobra (girador).

A continuació d'aquest carrer es qualifiquen uns sòls amb la clau urbanística SX4 Passatge. És l'espai que garanteix la connexió entre el carrer Santa Magdalena i el futur complex d'equipaments però degut a que s'adapta a la realitat física del lloc no té les condicions necessàries per a ser qualificat de sistema viari, per aquest motiu i d'acord amb la funcionalitat que proporcionarà es qualifica amb una clau urbanística nova anomenada Passatge. Es tracta d'una connexió cívica d'ús peatonal, que tindrà condicions d'accessibilitat, però no permetrà la circulació de vehicles, més enllà dels vehicles privats que han d'accedir al Bloc 3.

També es qualifica de sistema viari els sòls que limiten amb el nou sòl de zona, a continuació del carrer Miquel Martí i Pol, que permeten l'accés a la nova edificació proposada i al sistema de zona verda proposat al centre de l'àmbit.

Pel que fa al sistema d'equipaments locals, es fa una gran reserva de sòl que inclou l'equipament ja existent anomenat "Les Faixes" i l'edifici industrial objecte de rehabilitació. Es planteja una gran bossa d'equipaments que inclou els dos edificis per



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (les Faixes II)

MOIA
Aprovació provisional

permetre flexibilitat en quan a la seva rehabilitació, possibles ampliacions dels edificis existents així com connexions entre ells.

La MPGOU fa una petita reserva de sistema de serveis tècnics, atès que en front a la carretera de Manresa s'hi ubica una estació transformadors propietat de Edistribució redes digitales SLU que no es pot traslladar. Aquesta instal·lació és la que subministra energia a l'àmbit i el seu entorn.

Per últim, i en relació al sistema local de zones verdes, aquestes s'agrupen en dues grans àrees, una primera situada entre els equipaments i la carretera de Manresa i una segona situada al centre de l'àmbit de la MPGOU, que és l'element que serveix de ròtula per cada un dels espais, usos i edificis proposats permetent l'adaptació topogràfica i les connexions a diferents nivells de cada un dels espais.

Tal i com es justifica en l'apartat corresponent d'aquesta memòria, el còmput total de superfícies de zones verdes es manté respecte el que proposava la MPGOU aprovada l'any 2009, d'acord amb les determinacions de l'article 98 del TRLUC.

Descripció del sòl de zona:

En relació al sòl de zona, les qualificacions proposades en aquesta MPGOU són:

- Casc antic (CA)
- Eixample intensitat IV (E4)
- Eixample intensitat IV amb destí a habitatge de protecció (E4-HPO)

Es proposa mantenir la qualificació de casc antic derivada del PGOU d'aquells espais que conformen els darrers de les edificacions amb front al carrer Santa Magdalena i sobre els que aquesta MPGOU no intervé. Aquests espais van quedar afectats per la MPGOU de l'any 2009, però en el moment en que aquesta figura de planejament no es desenvolupa i la present MPGOU decideix preservar-los és considera oportú recuperar la classificació i qualificació que el PGOU els hi atorgava, en concret sòl urbà consolidat i la qualificació de casc antic.



La preservació total o parcial d'aquests patis posteriors era una de les reclamacions que feien els propietaris en relació al planejament aprovat l'any 2009.

L'edifici residencial existent, anomenat Bloc 3, situat al nord de l'àmbit amb accés des del carrer Santa Magdalena, que aquest document proposa conservar per la dificultat de gestió que representa el seu enderroc, fet que faria inassumible i inviable econòmicament l'execució d'aquesta MPGOU, es proposa qualificar-lo amb la clau E4, amb una tipologia de volumetria específica i una regulació específica d'acord amb els plànols d'ordenació i les normes urbanístiques d'aquest document. La proposta manté l'edificabilitat i usos existents, pel que aquest document no proposa una actuació de dotació sobre aquesta edificació i en conseqüència no es genera cap plusvàlua que derivi en noves obligacions per aquests propietaris.

El nou creixement residencial es proposa en una reserva de sòl, qualificada amb la clau E4, situada entre la nova zona verda central i els edificis residencials existents situats a l'est de l'àmbit, amb façana al carrer Miquel Martí i Pol, anomenada Bloc 4. Es proposa un edifici de planta baixa i tres plantes pis en coherència amb l'entorn on es situa, amb una volumetria específica regulada en aquest document.

Per últim, en relació als dos edificis residencials existents situats al carrer Miquel Martí i Pol, anomenats Bloc 1 i 2 i propietat

de l'Ajunatament, es proposa modificar la seva qualificació vigent (Eixample intensitat I Tipus A) per la qualificació E4-HPO, per introduir una regulació que elimini les disconformitats amb el planejament vigent, ajustant-se a la realitat física, sense proposar increment d'edificabilitat, ni densitat, ni transformació dels usos. Alhora, la nova qualificació reconeix la funció que tenen avui, essent habitatges en règim de protecció pública. Per últim, s'incorpora a les normes d'aquest document la regulació específica per suprimir les barreres arquitectòniques que aquests dos edificis tenen.

En un altre ordre de coses, el document corregeix una irregularitat derivada de la MPGOU del 2009, en el que es qualificava de vial part de la propietat de les parcel·les del Passatge Orriols, aquest document esmena aquest error i qualifica aquesta petita porció de terreny amb la clau DUA.

La present MPGOU proposa la següent distribució de superfícies entre zones i sistemes:

QUALIFICACIONS DEL SÒL	Superfície	%
SISTEMES	6.923,00m²	75,26%
EQ_Equipaments locals	3.571,38m²	38,82%
ZV_Zones verdes	1.694,07m²	18,42%
ST_Serveis tècnics	26,84m²	0,29%
SK_Vial local	1.440,01m²	15,65%
SK4_Passatge	190,70m²	2,07%
ZONA	2.276,11m²	24,74%
E4_Eixample intensitat IV	1.230,15m²	13,37%
E4-HPO_Eixample intensitat IV (HPO)	282,15m²	3,07%
CA_Casc antic	759,20m²	8,25%
DUA_Desenvolupament urbà zona A	4,62m²	0,05%
TOTAL	9.199,11m²	100,00%

2.3. Aprofitament del sector i distribució de l'edificabilitat

La MPGOU determina per aquest àmbit una edificabilitat total de 4.366,33m², dels quals 1.806,33m² de sostre són existents i 2.560,00m² són de nova creació.

L'edificabilitat i aprofitament proposat en aquest document es distribueix en 4 blocs, anomenats Bloc 1, 2, 3 i 4.

Els blocs 1, 2 i 3 són els edificis existents que conserven la seva edificabilitat, densitat i usos previstos pel planejament vigent. S'inclouen en l'àmbit d'aquesta MPGOU per modificar la qualificació que en preveu el planejament vigent, o en el cas del Bloc 3 per revertir el seu enderroc previst per la MPGOU del 2009. Aquests edificis tenen la consideració de sòl urbà consolidat i atès que no es planteja en ells una actuació de dotació (increment de l'edificabilitat, densitat o transformació d'usos) no tenen cap deure urbanístic associat.

El Bloc 4 és on s'ubica el nou creixement proposat, situat en front al carrer Miquel Martí i Pol, s'estructura entorn el sistema d'espais lliures situat al centre de l'àmbit de la MPGOU.

El sostre residencial es distribueix entre habitatges de protecció pública i habitatge lliure, amb els percentatges que corresponen d'acord amb la legislació vigent. Aquesta relació entre sostre destinat a habitatges de protecció pública i

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXTEL BCH (les Faixes II)

MOIÀ
Aprovació provisional

habitatges lliures, així com el compliment de la legislació vigent, queda descrit a l'apartat "Reserves d'habitatge en règim de protecció pública" d'aquest document.

La distribució de l'edificabilitat és la següent:

Sostre residencial			
	Lliure	Règim de protecció oficial	TOTAL
BLOC 1 (existent)		578,56m²	578,56m²
BLOC 2 (existent)		550,04m²	550,04m²
BLOC 3 (existent)	677,73m²		677,73m²
BLOC 4 (nova creació)	2.560,00m²		2.560,00m²
TOTAL	3.237,73m²	1.128,60m²	4.366,33m²

La comparativa entre l'edificabilitat proposada per la present MPGOU i la que proposava la MPGOU de l'any 2009 és la següent:

DISTRIBUCIÓ EDIFICABILITAT	Planejament Vigent MPGOU 2009	Planejament proposat MPGOU 2024
Sostre Residencial en regim de protecció oficial	1.444,40m²	1.128,60m²
Sostre Residencial lliure	6.906,20m²	3.237,73m²
Sostre Comercial	432,00m²	0
TOTAL	8.782,60m²	4.366,33m²

En conclusió la present MPGOU proposa una reducció del sostre total de 4.416,27m².

2.4. Reserves d'habitatge en règim de protecció pública

El TRLUC determina en el seu article 57.3 determina que s'ha de fer, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

El Pla territorial sectorial d'habitatge (PTSH) aprovat definitivament el 22 d'octubre del 2024 i publicat al DOGC núm. 9276 amb data 25 d'octubre de 2024, classifica el terme municipal de Moia com a una àrea preferent.

Els municipis que formen les àrees urbanes preferents són aquells que no estan inclosos en les àrees de demanda forta i acreditada, que tenen més de 5 mil habitants o són capitals de comarca i que, a més, l'esforç econòmic individual (calculat a partir de la renda familiar bruta disponible per habitant) per accedir a un habitatge de lloguer o a un de compravenda supera el 30 % dels ingressos. Sota aquests criteris, en total, s'han identificat 55 municipis preferents, entre d'ells Moia.

D'acord amb l'article 18 de les normes urbanístiques del PTSH, les àrees urbanes preferents són exigibles els estàndards de reserva mínima d'acord amb el règim general del Text refós de la Llei d'urbanisme, en el cas que ens ocupa el 30%.

La present MPGOU planteja un sostre d'ús residencial de nova implantació equivalent a 2.560,00m² (Bloc 4), el 30% d'aquest sostre equival a 768m² de sostre que cal destinar al règim de protecció oficial. Com que es proposa la transformació de 1.142,92m² de sostre d'habitatge lliure a habitatge en règim de protecció oficial, corresponents al Bloc 1 i 2, es dona compliment a les determinacions del TRLUC.

Sostre residencial		
	Lliure	Règim de protecció oficial
BLOC 1 (existent)		578,56m²
BLOC 2 (existent)		550,04m²
BLOC 4 (nova creació)	2.560,00m²	
TOTAL	2.560,00m²	1.128,60m²

Localització dels habitatges en règim de protecció pública

D'acord amb el que en matèria de reserves de sòl per a habitatges de protecció pública estableix el TRLUC, cal que el planejament qualifiqui el sòl per localitzar les reserves d'habitatge de protecció oficial, identificades en la documentació gràfica d'aquesta MPGOU amb la clau E4-HPO, Eixample intensitat IV en règim d'habitatge de protecció.

La qualificació E4-HPO, Eixample intensitat IV en règim d'habitatge de protecció es destinarà a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

2.5. Densitat proposada

La present modificació proposa una densitat total de 53 habitatges.

D'aquests 8 corresponen a el Bloc existent 1, 7 al bloc existent 2, 8 al bloc existent 3 i 30 són de nova creació.

A continuació s'adjunta un quadre amb la distribució dels habitatges previstos en funció de la tipologia i del bloc on s'ubiquen:

Densitat		
	Lliure	Règim de protecció oficial
BLOC 1 (existent)		8
BLOC 2 (existent)		7
BLOC 3 (existent)	8	
BLOC 4 (nova creació)	30	
TOTAL	38	15

La disposició adicional vint-i-quatre determina que en sòl urbà consolidat, el sòl qualificat d'habitatge de protecció pública d'acord amb les necessitats socials, el nombre màxim d'habitatges que es pot construir en una determinada parcel·la és el que resulti de dividir el sostre edificable per la ràtio de setanta metres quadrats. La ràtio que estableix el paràgraf anterior és aplicable respecte als habitatges de protecció pública.

En aquest sentit, els blocs 1 i 2, existents i que actualment tenen una densitat de 4 i 3 habitatges respectivament, es preveu un increment de densitat derivat de l'aplicació de la disposició adicional vint-i-quatre del TRLUC, sense que això representi una actuació de dotació ni requereixi d'un increment de les reserves per a sistemes urbanístics d'acord amb l'article 100.2.a).

2.6. Regulació de l'edificació

Tal i com ja s'ha exposat, la proposta d'ordenació detallada d'aquesta MPGOU es desenvolupa amb una subclau de la zona d'exemple prevista pel PGOU anomenada Eixample intensitat IV (E4) i Eixample intensitat IV en règim de protecció oficial (E4-HPO).

Les dues claus proposades E4 i E4-HPO es desenvolupen pel tipus d'ordenació en volumetria específica.

Les normes urbanístiques d'aquesta MPGOU seran d'aplicació de forma prevalent. Per tot allò no definit en aquestes normes, es remetrà a les determinacions de regulació del PGOU de Moià.

Per a cada una de les edificacions Bloc 1, 2, 3 i 4 es realitza un plànol en la documentació gràfica d'aquesta MPGOU amb els paràmetres urbanístics que els hi correspon:

- La forma i superfície de cada edifici.
- Perímetre i perfil regulador.
- Nombre màxim de plantes.
- Alçada màxima.
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima.
- Usos permesos en cada planta.
- Edificabilitat total màxima
- Sostre residencial màxim d'habitatge lliure
- Sostre residencial màxim en règim de protecció
- Nombre màxim d'habitatges.

2.7. Justificació de la no modificació dels paràmetres urbanístics en les intervencions sobre edificacions existents

La present MPGOU intervé sobre edificacions ja existents sense que les propostes realitzades representin actuacions de dotació que derivin en la necessitat de preveure noves cessions de sistemes o aprofitament mig.

En aquest apartat es fa una comparativa entre les previsions del planejament vigent i el proposat relatives a les tres edificacions existents.

Les edificacions existents sobre les que s'intervé són les següents:

Bloc 1 i 2:

Aquests edificis s'incorporen a l'àmbit de la MPGOU per dos motius principals.

El primer, és per proporcionar a aquests edificis una qualificació que els converteixi en habitatges de protecció pública. Aquests edificis són de titularitat municipal i es pretén que passin a formar part de l'inventari d'habitatges en règim de protecció oficial incorporant-los al registre oficial.

En segona instància, els edificis tenen problemes en matèria d'accessibilitat i es vol introduir a la normativa les mesures necessàries per a la supressió de barreres a l'accessibilitat.

La qualificació urbanística definida pel PGOU vigent per aquests edificis és la clau E1 Tipus A (Eixample intensitat I Tipus A).

Els paràmetre principals de regulació per aquest clau són els següents:

- Alçades de l'edificació = PB+3

- L'ús d'habitatge queda limitat al plurifamiliar en bloc entre mitgeres
- Ocupació màxima del 70%
- Edificabilitat no està definida, però l'article 4.2.1.3 Alineacions interiors i patis d'illa, del PGOU determina el següent: "En els casos en que no es fixi una edificabilitat específica pròpia de la zonificació establerta, es considera edificable e 60% de la superfície de l'illa, amb una profunditat edificable màxima de 15m a comptar de les alineacions oficials. Aquesta profunditat serà a corresponent a terrenys no constituents d'illa. Únicament podrà ultrapassar el tant per cent indicat en el paràgraf anterior, quan a l'aplicar l'esmentada regla resulti una profunditat edificable inferior als 12m que tindrà, a tots els efectes, la consideració mínima. En aplicació d'aquesta consideració l'illa que ocupa el Bloc 1 i 2 és 100% ocupable i per aquest motiu la seva edificabilitat màxima equival a la superfície de l'illa per les quatre plantes pis edificables (PB+3).

La comparativa entre els paràmetres definits pel planejament vigent i el proposat són els següents:

BLOC 1	PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT PROPOSAT
Expedient	PGOU	MPGOU 2024
Qualificació	Eixample intensitat I Tipus A	E14-HPO
Edificabilitat	578,56m²	578,56m²
Densitat <i>(*la definida per la DA 24a del TRLUC)</i>	8	8
Ús principal	Residencial. Habitatge lliure	Residencial. Habitatge de protecció oficial
Alçada màxima	PB+3	PB+3

BLOC 2	PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT PROPOSAT
Expedient	PGOU	MPGOU 2024
Qualificació	Eixample intensitat I Tipus A	E14-HPO
Edificabilitat	550,04m²	550,04m²
Densitat <i>(*la definida per la DA 24a del TRLUC)</i>	7	7
Ús principal	Residencial. Habitatge lliure	Residencial. Habitatge de protecció oficial
Alçada màxima	PB+3	PB+3

Bloc 3:

El bloc 3 s'introdueix en l'àmbit de la MPGOU per modificar les previsions que la MPGOU de l'any 2009 feia sobre ell (enderroc). El present document no preveu l'enderroc de l'edifici sinó que recupera la condició de sòl urbà consolidat que el PGOU li atorgava i que la MPGOU de l'any 2009 (que no s'ha executat) modificava, incorporant-lo dins d'un Polígon d'actuació urbanística.

S'incorpora dins l'àmbit de la MPGOU, es classifica de sòl urbà consolidat i se li atorga una clau urbanística amb uns paràmetres que s'ajustin a la realitat consolidada i a les previsions del PGOU.

El PGOU qualificava aquests sòls amb la clau Casc Antic, al modificar l'ordenació de tot el seu entorn, aquesta clau ha perdut el sentit, ja que ella regula principalment edificacions entre mitgeres alineades a vial. Atès que el bloc 3 amb les noves previsions d'ordenació esdevindrà un edifici aïllat, cal definir una nova clau urbanística que en defineixi les condicions d'ordenació i regulació, sense que això impliqui cap increment d'edificabilitat, densitat o transformació dels usos.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (Ies Faixes II)

MOIA
Aprovació provisional

	PGOU	PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT PROPOSAT
Expedient	PGOU 1984	MPGOU 2009	MPGOU 2024
Qualificació	CA- Casc Antic	---- (enderroc)	EI4
Edificabilitat	(677,73m² d'acord amb la llicència)		677,73m²
Densitat	6 habitatges		6 habitatges
Ús principal	Residencial. Habitatge lliure		Residencial. Habitatge lliure
Alçada màxima	PB+2		PB+2

2.8. Justificació dels estàndards d'espais lliures i equipaments

L'article 100 del TRLUC determina que les modificacions de planejament urbanístic que comporten un increment de sostre edificable o de la densitat han d'incrementar proporcionalment els espais lliures i les reserves per a equipaments, llevat que l'increment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70m² al sostre amb aquesta destinació.

La present MPGOU no planteja un increment de l'edificabilitat ni de la densitat pel que no li són d'aplicació les determinacions de l'article 100.

Ahora, l'article 98 del TRLUC determina que la modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures i les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.

La MPGOU aprovada definitivament l'any 2009 determinava unes superfícies destinades a sistema d'espais lliures i equipaments proporcionals, d'acord amb l'article 100 del TRLUC, a la proposta de creixement que plantejava, molt superior al que aquesta MPGOU proposa. Es podria concloure que la no execució d'aquell planejament no obliga als propietaris dels sòls inclosos a la MPGOU a mantenir aquells estàndards de sistemes que procedeixen d'una edificabilitat que ara no es manté.

Malgrat això i d'acord amb l'article 98 del TRLUC es mantenen les reserves d'espais lliures i equipaments que la MPGOU aprovada definitivament l'any 2009 plantejava tal i com es demostra en el quadre adjunt on es fa una comparativa de les reserves realitzades per la MPGOU de l'any 2009 i les que realitza la present MPGOU.

En relació al sistema d'equipaments, aquest document planteja un increment substancial de la seva superfície que prové del fet de qualificar la nau industrial existent com a equipament.

	MPGOU 2009	MPGOU 2024
SISTEMES		
Sistema d'equipaments locals (EQ)	696,95m²	3.571,38m²
Sistema local de Zones verdes (ZV)	1.692,39m²	1.694,07m²

2.9. Xarxes de serveis proposades

L'àmbit de la MPGOU disposa de tots els serveis urbanístics bàsics, en trobar-se en un entorn urbà consolidat.

Els nous subministres es connectaran a les xarxes existents a través de les seves instal·lacions del carrer Miquel Martí i Pol o la Carretera de Manresa.

En relació a la xarxa elèctrica, s'eliminarà el cablejat aeri que subministra els habitatges unifamiliars existents situats al carrer Miquel Martí i Pol.

Les aigües pluvials es recolliran mitjançant un sistema urbà de drenatge sostenible (SUDS) perquè actuïn com a zones de retenció i infiltració d'aigües pluvials.

Les aigües residuals es connectaran al sistema públic de sanejament.

Estimació del cabal d'aigües residuals.

L'increment d'habitatges previst en aquesta MPGOU respecte dels habitatges existents en l'àmbit d'aquest document, representa un augment del volum de les aigües residuals que es generen. Aquest volum és inferior al previst pel planejament vigent, atès que aquesta MPGOU disminueix el sostre edificable i el nombre d'habitatges previstos.

Per al càlcul dels habitants-equivalents (he), es pren en consideració la següent relació: 1 habitatge representa 2,6 habitants equivalents, d'acord amb l'article 36 de la llei 5/2020.

En el cas que ens ocupa, el nou creixement es concentra en el Bloc 4 que preveu un màxim de 30 habitatges, però actualment en aquest emplaçament ja s'hi ubiquen 8 habitatges existents, pel que es considera un increment de 22 habitatges nous que representa un total de 57 habitants equivalents.

Si es considera un consum diari de 200 l / he, resultant un cabal de 57he x 200 l/dia = 11.400 l/dia = 11,40 m3/dia.

2.10.Observança del desenvolupament urbanístic sostenible

La present MPGOU es redacta amb l'objectiu d'assolir un desenvolupament sostenible, d'acord amb les determinacions del TRLUC.

La principal mesura proposada en aquest document per garantir un desenvolupament sostenible és la conservació i rehabilitació de l'edifici industrial existent de l'antic centre fabril BCH.

La transformació d'aquest àmbit s'aconsegueix sense la necessitat de classificar nou sòl, sinó que tot es basa en la reordenació d'un àmbit ja consolidat, essència del desenvolupament urbà sostenible, donant a través de la rehabilitació resposta a les necessitats actuals del municipi.

2.11.Justificació de l'adequació de l'ordenació a les directrius de planejament que estableix l'article 9 del TRLUC i els articles 5 a 7 del RLUC

Els sòls inclosos en aquest MPGOU, tal i com queda explicat en la memòria informativa d'aquest document, no tenen cap risc associat pel que es poden garantir les directrius de planejament que estableix l'article 9 del TRLUC i els article 5 a 7 del RLUC ja que:

- No es desenvolupen en sòls amb riscos geològics ni tecnològics.
- No es desenvolupen en sòls inundables en cap dels seus períodes de retorn ni zona de flux referent.
- No es desenvolupa en terrenys amb pendents superiors al 20%.

Ahora la proposta d'ordenació plantejada vetlla perquè la distribució dels sòls destinats a espais lliures s'ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.

2.12.Participació ciutadana

La participació o implicació ciutadana és la incorporació, de forma transparent i ordenada, de les persones i la societat civil a la presa de decisions públiques, per tal d'apoderar-les.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (les Faixes II)

MOIÀ

Aprovació provisional

La participació és un dret de la ciutadania durant el procés d'elaboració del planejament urbanístic, així la presa de decisions que afecten la gestió pública es veu enriquida per la visió de la ciutadania.

En el cas que ens ocupa, aquesta participació es constitueix amb un procés d'informació pública i de consulta, que s'ajusta a les determinacions de la legislació urbanística

Marc jurídic:

L'article 2 del Reglament d'urbanisme 305/2006 assenyalava que, entre els principis que han de presidir l'actuació urbanística, hi ha el de la publicitat i participació de la ciutadania en els procediments de planejament i de gestió urbanística.

En l'article 15 del mateix Reglament determina l'obligació de les administracions de garantir l'accés dels ciutadans i ciutadanes a la informació urbanística així com de fomentar la participació social en l'elaboració i tramitació dels instruments de planejament urbanístic.

L'article 8, Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics, del Text Refós de la Llei d'urbanisme estableix l'obligació de garantir i fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i participació ciutadana en els processos urbanístics de planejament i gestió. El mateix article fa referència als principis de publicitat i exposició pública dels processos urbanístics de planejament i gestió i de les seves figures i instruments.

Objectius del procés participatiu:

La principal finalitat és promoure la implicació de la ciutadania en la concreció del nou planejament per a l'àmbit de les Faixes, facilitant la comprensió del document i per tant facilitant l'aportació d'al·legacions, idees i/o suggeriments que es puguin estudiar i avaluar de cara a enriquir i millorar la proposta del nou pla.

Els objectius generals són:

- Facilitar informació clara, comprensible i amb transparència a la ciutadania sobre els estudis i anàlisis elaborats en el marc de la redacció del nou planejament i l'evolució dels treballs.
- Construir col·lectivament, amb el veïnat i altres actors del territori, un diagnòstic de la proposta que ha de servir per millorar i corregir el document aprovat inicialment en aquells aspectes que esdevinguin.

Procés participatiu:

Per garantir la publicitat i participació en els processos de planejament urbanístic, d'acord amb l'article 23 del Reglament de la Llei d'urbanisme es procedirà a publicar els edictes amb l'acord d'aprovació al diari oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) o Butlletí Oficial de la província (BOP) i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal o supramunicipal.

En l'acord d'aprovació inicial, el document restà exposat al públic per al període de 30 dies hàbils, durant el qual la ciutadania va poder formular al·legacions, suggeriments o propostes alternatives en el marc del tràmit d'informació pública.

Durant aquest període, es va atendre de forma individualitzada les consultes dels interessats, amb la dedicació necessària per tal de gestionar la demanda que es produeixi.

2.13. Cessió d'aprofitament urbanístic

D'acord amb l'article 43 del TRLUC, Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels polígons d'actuació urbanística (en endavant PAU).

En conclusió els sòls inclosos dins del PAU estan subjectes a la cessió gratuïta a l'administració actuant del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

De conformitat amb l'article 46.2 del TRLUC serà en el projecte de reparcel·lació quan es definiran les condicions de materialització d'aquest cessió.

2.14. Proposta de gestió urbanística

La proposta de gestió urbanística que es formula en aquest document s'ajusta a la classificació urbanística dels sòls inclosos en el seu àmbit: d'una banda aquells sòls urbans que no presenten cap transformació respecte del planejament general del municipi i que mantenen, per tant, la classificació de sòl urbà consolidat, i d'altra banda els sòls respecte dels quals es preveu una reordenació global incloent-se, a tal efecte, dins d'un polígon d'actuació urbanística de sòl urbà no consolidat.

Els sòls destinats a sistema d'equipament públic, sistema de serveis tècnics i el sistema de zona verda ubicat front la carretera de Manresa es classifiquen com a sòl urbà consolidat, de quina condició ja gaudien en el PGOU del municipi si bé, amb posterioritat, la MPGOU de l'any 2009 els va incloure en un polígon d'actuació urbanística a fi i efecte de possibilitar la seva transformació global. Tanmateix, tal com s'ha exposat, ja no es pretén cap transformació d'aquests sòls en tant que l'objectiu del document és el manteniment de l'edificació existent com a equipament i la titularitat actual ja és de l'Ajuntament de Moià, per la qual cosa resulta justificat recuperar la seva condició de sòl urbà consolidat sense que sigui necessària cap gestió de transformació ni cessió de sistemes.

Els dos edificis preexistents (Bloc 1 i 2) d'ús residencial són actualment també de propietat de l'Ajuntament de Moià i classificats com a sòl urbà consolidat pel planejament general vigent. La seva inclusió dins l'àmbit de la present MPGOU ho és a l'efecte de possibilitar el canvi de qualificació urbanística. *El mateix passa amb l'edifici residencial situat al nord de l'àmbit amb accés des del carrer Santa Magdalena (Bloc 3), que no s'inclou en cap polígon d'actuació urbanística, atès que la present MPGOU recupera els paràmetres urbanístics que el PGOU feia, previ a la MPGOU del 2009 no desenvolupada, mantenint, per tant, la classificació i qualificació urbanística original.*

La resta de sòls sobre els quals es projecta una transformació urbanística s'inclouen dins l'àmbit de gestió anomenat PAU Les Faixes, que té com a finalitat reordenar l'entorn del nou equipament i garantir la connexió en sentit nord-sud entre el Centre d'Atenció Primària i la carretera de Manresa. En aquest context, aquests sòls mantenen la seva classificació urbanística vigent com a sòl urbà no consolidat, atorgada per la MPGOU de 2009, atès que es manté la voluntat de transformació de l'àmbit. A aquest efecte, es preveu la seva inclusió dins del PAU als efectes de la seva gestió urbanística, la qual comportarà l'atribució dels drets i l'assumpció dels deures propis de la seva classificació com a sòl urbà no consolidat, d'acord amb la legislació urbanística aplicable, mitjançant el sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de cooperació, amb l'objectiu de fer efectives les actuacions d'interès municipal, com ara la transformació de l'entorn de Les Faixes i l'obertura de la nova connexió viària.

2.15. Polígon d'actuació urbanística Les Faixes

Així doncs, la present MPGOU delimita un únic polígon d'actuació, anomenat Les Faixes (en endavant PAU Les Faixes) que queda definit en la documentació gràfica d'aquest documents i té una superfície de 1.986,75m².

Les condicions de desenvolupament del PAU Les Faixes queden descrites al capítol corresponent de la normativa urbanística.

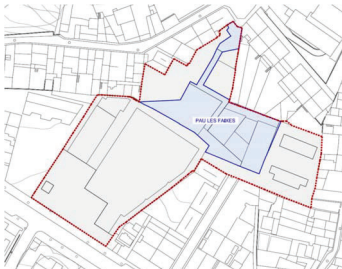
L'execució urbanística del polígon serà en la modalitat de cooperació.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (Ies Faixes II)

MOIA
Aprovació provisional

Els sòls inclosos al polígon d'actuació estan sotmesos a:

- Redacció, tramitació i aprovació del Projecte de reparcel·lació del polígon.
- Redacció, tramitació i aprovació del Projecte d'urbanització.
- Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per les dimensions i les característiques específiques.



2.16. Pla d'etapes

S'estableix el següent pla d'etapes per al desenvolupament del PAU Les Faixes:

- S'estableix un termini màxim de 4 anys a partir de l'executivitat de la present MPGOU per presentar el document del Projecte de reparcel·lació i el Projecte d'urbanització per iniciar la seva tramitació.
- S'estableix un termini màxim de 4 anys, a partir del moment en que estigui aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització, per a executar la totalitat de les obres d'urbanització corresponents.
- Aquests terminis es podran ampliar en un 50% en casos justificats.

2.17. Avaluació de la mobilitat generada

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el seu article 3, referent a l'àmbit d'aplicació diu:

Article 3

Àmbit d'aplicació

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

a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.

b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:

1. Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.

2. Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.

3. Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.

3.3 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:

a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.

b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.

c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.

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

a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m².b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².

c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.

d) Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.

e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.

f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.

g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000.

D'acord amb el punt 3.1.b del Decret i atès que la MPGOU no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, el present document no té l'obligació d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada. Així mateix, l'equipament proposat en aquest document no tindrà un aforament superior a 2.000 persones pel que no esdevé una implantació singular.

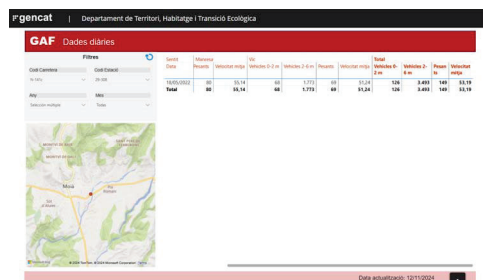
Malgrat això en aquest apartat es fa un càlcul estimatiu de l'increment de mobilitat que pot suposar el planejament objecte d'aquest document, d'acord amb els ràtios de viatges generats establerts a l'annex 1 del Decret 344/2006.

Càlcul de desplaçaments

Càlcul de l'increment de viatges generats, en la proposta d'aquesta MPGOU en relació al planejament vigent:

Ús	ràtio	Vigent Sostre/superfície	Proposat Sostre/superfície	Increment Sostre/superfície	Desplaçaments/dia
Ús habitatge	10 viatges/100m ² sostre	9.911,20m ² st	4.366,33m ² st	0,00m ² st	0
Equipaments	20 viatges/100m ² de sostre	526,62m ² st	2.669,02m ² st	2.142,40m ² st	428,48
Zones verdes	5 viatges/100m ² de sol	1.692,39m ² sòl	1.694,07m ² sòl	1,68m ² sòl	0
TOTAL					428,48

El nombre de nous desplaçaments generats provenen tots del sòl d'equipaments i es considera que els ràtios aplicats són desproporcionats a l'alça, atès que es tracta d'un equipament local que dona servei a l'àmbit municipal, amb un aforament màxim previst, d'acord amb les indicacions dels tècnics municipals, de 500 usuaris. Aquest aforament serà en dies puntuals i en cap cas de forma diària.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (les Faixes II)

MOIÀ

Aprovació provisional

És important posar en context que el gruix dels desplaçaments generats es realitzaran a peu pel caràcter local de l'equipament.

Tot hi l'exposa't, amb l'objectiu de posar aquest nombre d'increment de desplaçaments en context, s'han consultat les dades diàries de desplaçaments de l'estació situada a la carretera N-141c a l'entrada del nucli de Moià.

Les últimes dades publicades són del maig del 2022, amb un nombre de desplaçaments totals de 3.768 desplaçaments diaris. L'increment de 428,48 desplaçaments representa un increment de desplaçaments sobre aquesta via del 10%.

Com ha quedat exposat, es conclou que les previsions de desplaçament són superiors a les que esdevindran, que aquests no seran a diari, ni tots es produiran amb vehicle privat, ni tots ells es concentraran a la carretera N-141c. Per aquest motiu es pot concloure que la proposta d'ordenació plantejada en aquesta MPGOU representa un increment de desplaçaments absolutament assumibles per la carretera N141-c.

Aparcament

Els edificis anomenats Bloc 1 i 2 no disposen d'aparcament privat. El sistema viari de l'entorn dels blocs existents 1 i 2, atès que no són vials estructurants, funcionen pràcticament com a vial privat. Aquests tenen una secció suficientment ampla per disposar d'e franja d'aparcament a banda i banda que resol les necessitats d'aparcament dels habitatges del Bloc 1, 2 i 4.



El bloc existent 3, actualment disposa d'una zona d'aparcament dins la seva parcel·la que resol les necessitats derivades d'aquests habitatges.



En relació als equipaments, que presumiblement són els elements que poden generar una major necessitat d'aparcament, al tractar-se d'edificis existents, la possibilitat d'habilitar un aparcament soterrani és pràcticament impossible pel cost que tindria atès que es preveu la rehabilitació de l'edifici. Malgrat això, al tractar-se d'un equipament de caràcter local, es preveu que la majoria dels desplaçaments generats es realitzin a peu i per tant les necessitats d'aparcament siguin menors. Per aquells desplaçaments que es generin en vehicle privat, es podrà utilitzar l'aparcament existent sota el Centre d'Atenció primària, que amb l'obertura de la nova connexió entre el carrer Santa Magdalena i la carretera de Manresa, tindrà un accés directe i accessible als edificis d'equipament. També la carretera de Manresa disposa d'una franja d'aparcament al llarg del seu recorregut i actualment es disposa de dues places d'aparcament per a vehicles elèctrics, situats enfront la carretera de Manresa dins del sòl qualificat de zona verda que es podran mantenir.

2.18. Propostes per promoure una mobilitat sostenible

En relació a mesures per promoure la mobilitat sostenible, el Pla director de mobilitat (pdM) 2020-2025 és l'instrument per planificar la mobilitat, tenint en compte totes les modalitats de transport que en formen part, tant de persones com de mercaderies. La principal finalitat del pla és aconseguir que els desplaçaments siguin al màxim de sostenibles, eficients i adaptats a les necessitats de la ciutadania. Amb aquest objectiu el pdM defineix uns eixos d'intervenció:

- Planificar coordinadament l'urbanisme i la mobilitat.
- Tenir una xarxa d'infraestructures de mobilitat segura i ben connectada.
- Gestionar la mobilitat amb el transvasament modal com a prioritat.
- Oferir un transport ferroviari de més qualitat.
- Gaudir d'un transport públic de superfície accessible, eficaç i eficient.
- Disposar de noves infraestructures en el marc d'un sistema logístic modern.
- Accedir de manera sostenible als centres generadors de mobilitat.
- Assolir l'eficiència energètica i l'ús de combustibles nets en l'àmbit del transport.
- Garantir el coneixement i la participació de la ciutadania en la mobilitat.
- Afavorir un increment transversal modal d'usuaris del vehicle privat motoritzat vers els modes actius i els sistemes de transport més sostenibles.
- Fomentar una major eficiència de la mobilitat a nivell funcional, ambiental i energètic.

Amb la voluntat d'adequar-se als objectius ambientals i de mobilitat del pdM, la present MPGOU incorpora un seguit de propostes encaminades a afavorir una mobilitat sostenible a l'àmbit, adaptades al nivell d'intervenció al que té capacitat aquest document atès que ens troben en un àmbit totalment consolidat i que no tindrà procés de gestió i execució urbanística posterior, per tant, aquestes propostes s'hauran d'avaluar i implantar si es considera oportú en les intervencions que els serveis municipals puguin realitzar en els sòls qualificats de sistema de parcs i jardins urbans i el sistema viari.

Les mesures proposades són:

- Proposta d'urbanització que garanteixi un entorn amable i segur per als diferents usuaris, per facilitar la mobilitat a peu a través dels sòls qualificats de sistema de parcs i jardins urbans.
- Definir recorreguts interns dins de l'àmbit que faciliti el desplaçament en bicicleta i a peu.
- Considerant l'àmbit d'aquesta MPGOU com un espai de trobada, pel fet d'estar format per sòls qualificats de sistema d'equipaments i zones verdes, és convenient preveure elements de mobiliari urbà, com poden ser aparcaments per a bicicletes, per facilitar l'accés a aquests espais i alhora promoure una millor mobilitat i més sostenible.
- Preveure la instal·lació de punts de recàrrega de vehicles elèctrics, per facilitar i afavorir l'electrificació del parc de vehicles.

2.19. Avaluació ambiental

L'article 86.bis del Text Refós de la Llei d'urbanisme que fa referència al Procediment d'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic determina que l'avaluació ambiental, dels instruments de planejament urbanístic que hi estiguin sotmesos d'acord amb la legislació en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes, s'integra en el procediment d'elaboració dels plans urbanístics, de conformitat amb aquesta Llei i amb el reglament que la desplega.

El règim jurídic vigent en matèria d'avaluació ambiental és la Llei 16/2015, que en la seva disposició addicional 8a regula quines figures de planejament estan sotmeses a tràmit ambiental, i determina que:

6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

a) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:

Primer. Els plans d'ordenació urbanística municipal.

Segon. Els plans parcials urbanístics de delimitació.

Tercer. El planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (les Faixes II)

MOIÀ

Aprovació provisional

termes establerts per la Llei 42/2007, del 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

Cinquè. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Sisè. Els instruments de planejament urbanístic inclosos en l'apartat b, si així ho determina l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic o a sol·licitud del promotor.

b) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

Primer. Els plans directors urbanístics i les normes de planejament urbanístic.

Segon. Els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina.

Tercer. Les modificacions dels plans urbanístics dels apartats primer i segon que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no inclosos en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.

La present MPGOU d'acord amb el punt segon de la lletra c) de la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015 no està sotmès a avaluació ambiental estratègica per la manca d'efectes significatius que produeix sobre el medi, ja que s'emmarca en aquelles modificacions de planejament urbanístic que no estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental, ni que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 o en altres espais del PEIN, i que es refereixin només a sòl urbà.

També cal afegir que la present MPGOU modifica el planejament general que li és d'aplicació, en concret la MPGOU aprovada l'any 2009, que ja va ser sotmesa a avaluació ambiental. En aquest sentit la present MPGOU modifica, els paràmetres urbanístics i els sistemes de gestió però no els usos i les activitats admeses.

Descripció de la proposta a nivell ambiental

L'àmbit de la MPGOU té un paisatge propi d'una zona urbana, totalment transformada i consolidada. En el seu entorn immediat s'hi troben dues tipologies edificatòries diferenciades, al nord de la carretera de Manresa, edificacions pròpies de nucli antic, mentre que al sud de la carretera edificacions pròpies de nous creixements residencials tipus eixample.

Pròpiament dins l'àmbit, s'hi localitza una nau industrial, amb diferents solucions constructives i acabats i colors de façanes, un equipament en funcionament anomenat les Faixes, rehabilitat per l'Ajuntament, amb cert valor estètic per ser de pedra natural i obra vista, amb una coberta de teula a dos aigües. A l'àrea nord de l'àmbit s'hi troba un edifici residencial existent

amb cap valor paisatgístic i espais interiors de parcel·la, formigonats i en desús.

L'àmbit no disposa de cap element natural que requereixi de la seva preservació, no disposa de vegetació ni fauna i el seu desenvolupament tampoc representa ni una major impermeabilització del sòl ni tampoc es preveu cap moviment de terres considerable, atès que la proposta s'adapta a la topografia existent, en consonància amb el fet de desenvolupar-se en un entorn consolidat.

A nivell de paisatge la proposta tindrà impacte visual des de la carretera de Manresa amb una conca visual molt àmplia per la proposta de situar el sistema de zones verdes entre l'equipament i la carretera. Al proposar-se la rehabilitació de la nau existent i el manteniment de l'edifici situat a l'esquerra de l'àmbit actualment en funcionament com a equipament, no s'introduiran canvis visuals significatius, però el paisatge millorarà per la urbanització dels espais frontals als dos edificis d'equipament.

En la resta de l'àmbit el conjunt del paisatge millorarà significativament, per l'enderroc dels 8 habitatges de planta baixa disposats en forma d'"U" al carrer Miquel Martí i Pol, actualment en un estat de conservació força dolent, i també per la reconversió dels espais privats interiors actualment ocupats per un petit magatzem i amb terres formigonats.

En conclusió, es considera que l'ordenació proposada en aquesta MPGOU és compatible amb l'entorn on s'ubica i que té un impacte sobre el territori positiu. El seu desenvolupament no presenta afectacions ambientals significatives i pel contrari millora el paisatge del conjunt de l'àmbit i la visibilitat des de la carretera de Manresa.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (Ies Faixes II)
MOIÀ
Aprovació provisional

II. MEMÒRIA SOCIAL

MEMÒRIA SOCIAL

1. INTRODUCCIÓ I MARC JURÍDIC

La memòria social és un document que té per objectiu valorar i justificar les necessitats socials d'accés a l'habitatge protegit i a altres tipus d'habitatge assequible per part dels diferents col·lectius que requereixen una atenció específica. La memòria social ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei.

L'article 57.3 del TRLUC, estableix les següents mesures pel que fa l'habitatge protegit:

"Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció 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, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús."

El Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, al seu art. 59-1 h) preveu que la documentació dels Plans d'ordenació urbanística municipal han d'incloure una memòria social amb la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei, atès que la present MPGOU de Moià proposa la creació de nou sostre per a l'ús residencial, es redacta la memòria social amb l'objectiu de justificar les reserves de sostre per habitatge lliure i en règim de protecció pública.

2. PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE

El Pla territorial sectorial d'habitatge (PTSH) aprovat definitivament el 22 d'octubre del 2024 i publicat al DOGC núm. 9276 amb data 25 d'octubre de 2024, classifica el terme municipal de Moià com a una àrea preferent.

Els municipis que formen les àrees urbanes preferents són aquells que no estan inclosos en les àrees de demanda forta i acreditada, que tenen més de 5 mil habitants o són capitals de comarca i que, a més, l'esforç econòmic individual (calculat a partir de la renda familiar bruta disponible per habitant) per accedir a un habitatge de lloguer o a un de compravenda supera el 30 % dels ingressos. Sota aquests criteris, en total, s'han identificat 55 municipis preferents, entre d'ells Moià.

D'acord amb la taula adjunta al punt 7.4 del PTSH, al municipi de Moià, amb una població de 6.267 persones, hi ha 25 persones inscrites al registre de sol·licitants d'HPO a data del 2019.

D'acord amb l'article 18 de les normes urbanístiques del PTSH, les àrees urbanes preferents són exigibles els estàndards de reserva mínima d'acord amb el règim general del Text refós de la Llei d'urbanisme.

3. POBLACIÓ I HABITATGE: EVOLUCIÓ I SITUACIÓ ACTUAL

L'evolució recent de la població així com la dinàmica del mercat de l'habitatge i els indicadors de les condicions d'accés a l'habitatge són els elements que es plantegen, de manera sintètica, per tal de fer una aproximació a les necessitats en matèria d'habitatge en relació amb la proposta de la present Modificació puntual del Pla General d'ordenació urbana (en endavant MPGOU).

En base a l'informe publicat per la Diputació de Barcelona, en relació als indicadors Municipals d'habitatges, en aquest document es recullen els indicadors més rellevants en matèria de població i habitatge a Moià.

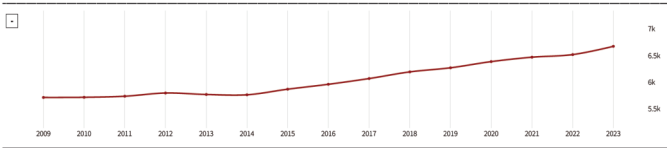
Factors demogràfics

Els factors demogràfics incideixen directament en la demanada residencial. Una anàlisi de l'estructura de la població per edats ajuda a interpretar la incidència de les dinàmiques demogràfiques sobre el sistema residencial.

A Moià, la població se situa l'any 2023 en 6.670 habitants dels quals, el 51,4% són dones i el 48,6% homes.

Al 2023, un 13,94 % dels habitants eren persones de nacionalitat estrangera, mentre que a la demarcació de Barcelona la població d'altres nacionalitats era de 16,4%. El 18,05% són persones majors de 65 anys. Si s'analitza l'índex d'envelliment, a Moià és de 132,89% mentre que a la demarcació de Barcelona, aquest índex representa el 139,39%. D'altra banda, el nombre de persones entre 25 i 34 anys i, per tant en edat d'emancipació, és de 764; és a dir, un 11,45 % respecte el total de població. El nombre de joves entre 15 i 24 anys i, per tant en edats d'emancipació futura, és de 810, el que representa un 12,14 % del total de la població . També anotar que les llars estan formades per 2,66 persones de mitjana, segons dades del darrer Cens de població i habitatge 2021.

L'evolució de la població en els darrers anys, ha tingut una dinàmica positiva amb un creixement en els darrers 10 anys del 15,68%.



Mentre que la població en els darrers 10 anys ha crescut un 15,68%, la població major de 65 anys ha crescut un 28,09%, pel que l'índex d'envelliment ha augmentat.

L'increment de la població de més edat és sens dubte un dels principals reptes a què s'enfrontaran les polítiques socials en general i les polítiques locals d'habitatge i d'atenció social a mig i llarg termini però també serà molt rellevant el procés emancipador de més del 10% de la població els propers anys.

Factors socio-econòmics

A Moià la renda mitjana per persona és de 17.116€ (2021), mentre que la renda mitjana de la demarcació de Barcelona és de 19.220 €. Al 2023 s'ha comptabilitzat un 8,71 % d'atur registrat. Al conjunt de Barcelona, al mateix any, el percentatge de desocupació és de un 9,33 %. Pel que fa a l'atur femení al municipi, un 11,16% de les dones actives estan desocupades. Si analitzem dades de formació, al municipi hi ha un 14,11% de persones amb un nivell baix d'estudis, mentre que a la demarcació de Barcelona el mateix indicador representa un 14,42%.

Habitatge

L'estudi del parc d'habitatges és fonamental per orientar les polítiques locals a les necessitats i potencialitats dels edificis i habitatges existents.

Al municipi de Moià al 2023 hi havia 2.996 immobles d'ús residencial, segons dades de Cadastre. Del total d'habitatges que figuren al Cadastre, un 0,8% tenen menys de 45 m2 davant del 73,46 % d'habitatges que tenen grans dimensions (105 m2 ó més grans). D'altra banda, el Cens de població i habitatge del 2021 comptabilitza 3.307 habitatges, un 73,39 % dels quals es destinen a residència principal i un 8,01 % consten com a buits (habitatges amb consum elèctric inferior al llindar). Dels

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (les Faixes II)

MOIÀ
Aprovació provisional

habitatges del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant de la Generalitat, l'any 2023 constaven 25,7 habitatges buits per cada 1.000 habitants. Pel que fa als habitatges d'ús turístic, al 2023 al municipi hi havien 0,07 habitatges turístics registrats per cada 100 habitants.

El mercat immobiliari

Conèixer la conjuntura del mercat de l'habitatge és essencial per focalitzar les polítiques locals d'habitatge. Especialment per aquells segments de població que no poden satisfer o veuen compromeses les seves necessitats d'accedir o viure en un habitatge assequible, digne i adequat.

Segons dades del Cens de població i habitatge (2021), el 63,29% dels habitatges de Mojà són de propietat i un 24,85 % de lloguer. L'any 2022 el nombre de compravendes d'habitatge per cada mil habitants al municipi ha estat de 14,2 ‰. Mentre que el 24,85 % dels habitatges es troben en règim de lloguer. Al 2022, el nombre de contractes de lloguer representen el 67,48 % sobre el total d'operacions del mercat immobiliari i la taxa de contractes de lloguer per cada mil habitants és de 29,47‰.

Promoció i construcció

Les dades de promoció i construcció d'habitatge indiquen que l'any 2023 s'inicien a Mojà 8 habitatges i se'n finalitzen 5. Això representa 1,2‰ habitatges iniciats i 0,75‰ habitatges finalitzats per cada mil habitants. La superfície mitjana construïda d'aquests habitatges de nova construcció és de 117,02 m².

Aquesta promoció- construcció no és paral·lel al creixement de la població del municipi.

4. LA DEMANDA D'HABITATGE SOCIAL I ASSEQUIBLE

Per tal d'avaluar la demanda en matèria d'habitatge assequible s'han valorat tres referències:

- La població en edats d'emancipació futura (11,45%)
- Els sol·licitants d'habitatge amb protecció inscrits al registre (25 inscrits)

Tot i que l'estructura per edats de la població de Mojà presenta signes d'envel·liment, la població que actualment es troba en edat d'emancipació correspon a 764 habitants. Si ve no tots optaran per accedir al primer habitatge a Mojà ni seran demandants d'habitatge social, suposen un potencial de demanda d'habitatge lliure i assequible.

El Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial permet fer un seguiment de la demanda activa d'habitatge social, en el cas de Mojà el nombre de sol·licitants és molt petit, tant sols 25 inscrits, segurament per la pràcticament inexistència d'oferta d'habitatge en règim de protecció al municipi (6 habitatges).

Amb les dades exposades, el municipi de Mojà no té una necessitat urgent en matèria d'habitatge social i assequible, però haurà d'assumir el repte de l'augment de població i atendre les necessitats residencials d'una població cada cop més envellida.

5. PROPOSTA EN RELACIÓ A L'HABITATGE

L'àmbit de la MPGOU distribueix l'aprofitament residencial en 4 edificis anomenats en aquest document com a bloc 1, bloc 2, bloc 3 i bloc 4. D'aquests 4 blocs 3 són edificis existents a l'àmbit de la MPGOU que s'incorporen per poder ajustar la seva qualificació o paràmetres relatius a l'ordenació.

En concret, el bloc 1 i 2 s'incorporen a l'àmbit de la MPGOU principalment per canviar la seva qualificació urbanística a una que els reconegui com a habitatges en règim de protecció oficial.

Aquests edificis són de titularitat municipal i es volen convertir a habitatges amb règim de protecció oficial, proporcionant un servei social, amb uns preus de lloguer d'acord amb els barems dels habitatges de protecció pública.

El bloc 3 s'introdueix en l'àmbit de la MPGOU per modificar les previsions que la MPGOU de l'any 2009 feia sobre ell (enderroc). El present document no preveu el seu enderroc per facilitar la gestió del polígon, sinó que recupera la condició de sòl urbà consolidat que el PGOU li atorgava i que la MPGOU de l'any 2009 (que no s'ha executat) modificava, incorporant-lo dins d'un Polígon d'actuació urbanística.

Finalment el bloc anomenat 4, és el que representa un nou creixement residencial, situat al carrer Miquel Martí i Pol, en un bloc amb volumetria específica de planta baixa i tres plantes pis.

Els paràmetres relatius als habitatges i al sostre residencial, així com la seva distribució per edificis són els següents:

	Sostre residencial			Densitat		
	Lliure	Règim de protecció oficial	TOTAL	Lliure	Règim de protecció oficial	TOTAL
BLOC 1 (existent)		578,56m²	578,56m²		8	8
BLOC 2 (existent)		550,04m²	550,04m²		7	7
BLOC 3 (existent)	677,73m²		677,73m²	8		8
BLOC 4 (nova creació)	2.560,00m²		2.560,00m²	30		30
TOTAL	3.237,73m²	1.128,60m²	4.366,33m²	38,00	15,00	53,00

6. RESERVES D'HABITATGE EN RÈGIM DE PROTECCIÓ PÚBLICA

El TRLUC determina en el seu article 57.3 que s'ha de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

Ahora, la disposició addicional vint-i-quatre determina que en sòl urbà no consolidat, el sòl qualificat d'habitatge de protecció pública d'acord amb les necessitats socials, el nombre màxim d'habitatges que es pot construir en una determinada parcel·la és el que resulti de dividir el sostre edificable per la ràtio de setanta metres quadrats. La ràtio que estableix el paràgraf anterior és aplicable respecte als habitatges de protecció pública. Amb relació als habitatges de renda lliure, el nombre d'habitatges es calcula aplicant la densitat bruta, prevista pel planejament urbanístic del municipi en el sòl proporcional del sector, al percentatge de sostre de renda lliure.

El càlcul de la densitat de l'ús residencial en el sostre destinat a habitatge de protecció pública en els termes establerts per aquesta disposició ha de quedar reflectit en el planejament derivat corresponent.

La present MPGOU proposa un creixement residencial de 2.560,00m² de sostre, que d'acord amb les determinacions del PTSH i del TRLUC el 30% equival a que un mínim de 768m² de sostre s'ha de destinar a habitatges en règim de protecció pública.

Com que es proposa la transformació de 1.142,92m² de sostre d'habitatge lliure a habitatge en règim de protecció oficial, corresponents al Bloc 1 i 2 existents, es dona compliment a les determinacions del TRLUC, d'acord amb el quadre adjunt.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (Ies Faixes II)
MOIÀ
Aprovació provisional

Sostre residencial			
	Lliure	Règim de protecció oficial	TOTAL
BLOC 1 (existent)		578,56m²	578,56m²
BLOC 2 (existent)		550,04m²	550,04m²
BLOC 4 (nova creació)	2.560,00m²		2.560,00m²
TOTAL	2.560,00m²	1.128,60m²	3.688,60m²

El desenvolupament d'aquesta MPGOU contribueix a la possibilitat de desenvolupament de polítiques d'habitatge públic al municipi de Moià, bé sigui amb la conversió d'habitatge lliure a habitatge en règim de protecció així com amb l'adquisició del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació.

7. LOCALITZACIÓ DELS HABITATGES EN RÈGIM DE PROTECCIÓ PÚBLICA

D'acord amb el que en matèria de reserves de sòl per a habitatges de protecció pública estableix el TRLUC en l'article 57.6, cal que en sòl urbà no consolidat no inclòs en sectors de planejament derivat el pla determini la localització de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació del sòl. En sectors en sòl urbà no consolidat o urbanitzable delimitat, el pla ha de determinar el percentatge de sostre que el planejament derivat ha de destinar a les reserves esmentades.

La present MPGOU qualifica amb la clau urbanística E4-HPO (eixample intensat IV en règim d'habitatge de protecció), el sòl per localitzar les reserves d'habitatge de protecció oficial, identificades en la documentació gràfica d'aquest document.

La qualificació E4-HPO, es destinarà a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

Concretament la present MPGOU ubica el sostre per a habitatges de protecció oficial en els edificis anomenats Bloc 1 i Bloc 2. Aquests edificis són existents però es modifica la seva qualificació per a destinar-los al règim d'habitatge de protecció. Aquests dos edificis són de titularitat municipal i es vol que puguin proporcionar un servei social, amb uns preus de lloguer d'acord amb els barems dels habitatges de protecció pública.

	Sostre residencial			
	Lliure	Règim de protecció oficial	TOTAL	Nºhab
BLOC 1 (existent)		578,56m²	578,56m²	8
BLOC 2 (existent)		550,04m²	550,04m²	7
TOTAL	0,00m²	1.128,60m²	2.848,60m²	15

8. REALLOTJAMENT

La Llei d'urbanisme de Catalunya determina que les persones ocupants legals d'immobles afectats per raons urbanístiques que hi tinguin llur residència habitual tenen el dret de real·lotjament o de retorn, en els termes establerts per la legislació aplicable, tant si s'actua per expropiació com si es tracta d'una actuació aïllada no expropiatòria.

L'article 120 del TRLUC estableix les condicions d'aplicació d'aquest dret de real·lotjament:

- “2.En el desplegament de les modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, es reconeix el dret de real·lotjament a favor de les persones ocupants legals d'habitatges que constitueixin llur residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i sempre que, en el cas d'ésser persones propietàries, no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial superior al doble de la superfície màxima establerta per la dita legislació.
3. Correspon a la comunitat de reparcel·lació o bé, si s'escou, a la part concessionària de la gestió urbanística integrada, l'obligació de fer efectiu el dret de real·lotjament i d'indemnitzar les persones ocupants legals afectades per les despeses de trasllat i d'allotjament temporal fins que es faci efectiu el dit dret.
4. Cal posar a disposició de les persones ocupants legals afectades habitatges amb les condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública, dins dels límits de superfície propis de la legislació protectora, per tal de fer efectiu el dret de real·lotjament.”

En el cas que ens ocupa, dins l'àmbit de la MPGOU existeixen 8 habitatges unifamiliars, situats al carrer Miquel Martí i Pol que són incompatibles amb l'ordenació proposada, motiu pel que es preveu el seu enderroc. En el moment de redacció i tramitació d'aquesta MPGOU, els ocupants d'aquests immobles no estan establert de forma legal, motiu pel que no cal garantir el dret de real·lotjament de persones ocupants en els termes establerts per la citada legislació.

9. TERMINIS PER A LA CONSTRUCCIÓ DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

L'article 57.6. del TRLUC, determina que el planejament general, en sòl urbà no consolidat no inclòs en cap sector de planejament ha d'establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels habitatges.

Ahora, l'article 68.2.h del RLUC estableix que “els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial compresos en polígons d'actuació urbanística, no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

D'acord amb la proposta que aquesta MPGOU planteja, el sostre destinat a habitatges en règim de protecció oficial s'ubica en dos edificis existents propietat de l'Ajuntament de Moià. Atès que no cal construir cap edificació per ubicar el sostre destinat a habitatges en règim de protecció pública, no li és d'aplicació els citats articles.

III. AVALUACIÓ D'IMPACTE DE GÈNERE

AVALUACIÓ D'IMPACTE DE GÈNERE

1. INTRODUCCIÓ

L'urbanisme és una eina clau per a dissenyar, transformar i establir un equilibri entre el territori i les diferents esferes de la vida quotidiana, la productiva del treball remunerat, la reproductiva de les tasques domèstiques i treball de cura i l'esfera personal amb el temps d'oci.

Per a garantir aquest equilibri és imprescindible que el planejament urbanístic incorpori una mirada amb perspectiva de gènere per garantir unes ciutats justes i equitatives que donin resposta a les diferents necessitats, aspiracions i prioritats entre homes i dones de diferent edat, cultura, formació, estat de salut i estatuts socials entre d'altres. L'urbanisme amb perspectiva de gènere incorpora les accions quotidianes d'escala petita (d'anar a l'escola, xerrar amb el veïnat o anar a comprar) a la planificació urbanística, estudiant el territori en relació amb com l'espai facilita i acompanya la realització d'aquestes tasques quotidianes i de sosteniment de la vida, amb equitat per a totes les persones i col·lectius.

La cadena de tasques quotidianes que fan les persones en el dia a dia —quan s'uneixen tasques productives (com anar a l'oficina) i reproductives (com acompanyar a l'escola, fer la compra de les primeres necessitats, etc.)— requereix de territoris multifuncionals, connectats i compactes. És objecte de la planificació urbana trobar un equilibri que continuï oferint espais flexibles per a l'activitat econòmica, incorporant les lògiques de moviment de vehicles de logística o de distribució urbana de mercaderies i, al mateix temps, dotar aquests espais d'una millor qualitat urbana, tant des de la perspectiva de les persones treballadores, com de les que realitzen tasques de cura i gestió domèstica.

Així doncs l'urbanisme i el seu planejament, en totes les seves fases, té capacitat d'influir en el territori i l'espai públic, a través la distribució dels usos i activitats, en l'estructuració de la xarxa de transport públic, en la determinació de la tipologia de carrers i el seu disseny, en la ubicació d'espais comunitaris com els espais lliures i els equipaments, etc. Aquest conjunt d'elements són els que estructuren el territori i les ciutats per a garantir la igualtat d'oportunitats per a tota la població, tenint un impacte majúscul sobre la societat en el seu global.

En el cas que ens ocupa, l'objecte d'aquest document és el de transformar un àmbit del nucli de Moià, per permetre el desenvolupament d'un nou equipament cultural. Aquest equipament, juntament amb el conjunt d'espais lliures que l'acompanyen, esdevindrà un nou node de centralitat al municipi, convertint-se en un espai de trobada que proporcionarà servei al conjunt dels ciutadans sense diferències entre gènere, edat, estatus social, origen, etc. Pel que la motivació del present document és justament proporcionar a la ciutadania un element que contribueixi a tenir un nucli just, equitatiu i que garanteixi la igualtat d'oportunitats per a la seva població.

2. MARC JURÍDIC

En l'àmbit català, la Llei 17 /2015 d'igualtat efectiva de dones i homes, estableix que la transversalitat de la perspectiva de gènere ha de ser un dels principis de funcionament dels poders públics: "els poders públics han d'aplicar la perspectiva de gènere i la perspectiva de les dones en les actuacions, a tots els nivells i a totes les etapes" (Article 3).

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme en la seva disposició addicional divuitena, insta a la incorporació de la perspectiva de gènere en el desplegament de la Llei per tal de garantir la representació paritària en la composició dels òrgans urbanístics col·legiats i de l'avaluació de l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere.

L'Article 69 del DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme estableix que en el

contingut de la memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal també ha de formar part una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, tal com les persones migrants i la gent gran. L'objectiu és que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social, contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com afavorir als altres col·lectius mereixedors de protecció. La memòria social, també diu el decret, haurà de tenir en compte particularment les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.

El mencionat article estableix que la valoració de l'impacte social i de gènere del pla ha de contenir:

- 1r. La justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i dels altres col·lectius pel que fa en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, tenint en compte particularment les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.
- 2n. Mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixin al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, així com entre els diversos grups socials.
- 3r. Previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària de dones i homes i dels altres col·lectius.

La Llei 17/2015 d'igualtat efectiva de dones i homes, estableix que la transversalitat de la perspectiva de gènere ha de ser un dels principis de funcionament dels poders públics: "els poders públics han d'aplicar la perspectiva de gènere i la perspectiva de les dones en les actuacions, a tots els nivells i a totes les etapes" (Article 3).

Aquesta mateixa Llei a la seva secció cinquena recull les mesures específiques en matèria de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat, i estableix a l'Article 53 que la planificació d'aquest tipus de polítiques ha de:

- a) Incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents.
- b) Promoure la participació ciutadana de les dones i de les associacions de defensa dels drets de les dones en els processos de disseny urbanístic, i fer-ne el corresponent retorn.
- 2 . Les administracions públiques de Catalunya, per a complir les mesures que fa referència l'apartat 1, han de garantir:
[...]
- b) La planificació en els àmbits de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat basada en estudis amb estadístiques segregades per sexe, que permetin de detectar les desigualtats mesurables.
- c) Els estudis d'impacte de gènere i les mesures correctores pertinents per a minimitzar els impactes diferencials en tota actuació urbanística, d'habitatge, de mobilitat o de medi ambient.
- d) L'aplicació d'una política urbanística que tendeixi a crear ciutats compactes, mixtes i pròximes, que mantinguin la relació amb la natura, on es redueixi la presència i la prioritat del vehicle privat i s'introdueixin mesures per a millorar i densificar les àrees monofuncionals residencials [...]]"

3. ANÀLISI D'ACTUACIONS OBJECTE DE LA MPGOU

Mobilitat activa

El nou equipament se situa com a àrea de nova centralitat i donarà servei al nucli de Moià, per tant es promourà que la mobilitat generada per aquest sigui mobilitat de proximitat a peu.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (les Faixes II)

MOIÀ

Aprovació provisional

L'accés principal al nou equipament es situarà a la carretera de Manresa. Aquest accés té unes condicions totalment accessibles amb voreres amplies i pendents adaptats. I actualment existeix un pas de vianants. La vorera situada a la carretera de Manresa a la banda de l'equipament no disposa d'aparcament pel que està totalment dedicada al peatú.

En relació als recorreguts interiors, s'habilita una nova connexió entre el carrer Santa Magdalena i la carretera de Manresa. Aquesta connexió facilita la comunicació entre dos equipaments, l'actual centre d'atenció primària i el futur equipament cultural de les Faixes. Aquest passatge, tindrà un caràcter totalment cívic destinada de forma pràcticament exclusiva a la mobilitat a peu. Aquest passatge fomenta doncs la connexió entre espais de trobada i genera al llarg del seu recorregut espais que impulsen i faciliten l'ús i l'accés dels equipaments.

En relació al transport públic, aquest està plantejat per comunicar Moià amb d'altres poblacions (Barcelona, Granollers, Manresa, Vic) però no per oferir un servei intern del nucli.

Seguretat

La percepció de seguretat en la nostra cultura, la generen la il·luminació, la visibilitat i el control informal com a factors principals.

En relació a la il·luminació, la carretera de Manresa disposa d'enllumenat a la vorera oposada a l'àmbit de l'actuació. Serà necessari que els nous espais lliures que es generen entorn de l'equipament disposin d'un sistema d'enllumenat que proporcioni una il·luminació suficient sense deixar racons.

La resta dels espais públics són de nova creació pel que tindrà el grau d'il·luminació necessari per tal de garantir la seguretat i no deixar espais foscos.

En relació a la visibilitat, l'espai sobre el que s'intervé té unes preexistències que no es poden modificar i en aquest cas presenta unes condicions que en alguns punts poden dificultar la sensació de seguretat. En concret, el nou equipament cultural que aquesta MPOU promou es situa a una cota inferior de l'espai lliure central que es genera. Aquest desnivell és totalment inevitable, atès que cal connectar els carrers i edificis de l'entorn immediat amb la nova proposta. Per generar un espai lliure que minimitzi aquest desnivell i eviti la generació d'espais residuals, es divideix l'àmbit d'intervenció en tres plataformes. Un primer nivell respon a la carretera de Manresa, des d'aquesta, amb un pendent constant s'anirà pujant fins arribar al darrere de l'equipament des d'on a través d'una rampa s'accedirà a una cota intermitja que connectarà amb els edificis existents i el carrer Miquel Martí i Pol. Tots els espais que han de connectar entre els diferents desnivells, es resoldran amb talussos vegetals, amb vegetació baixa per tal d'evitar crear espais amagats.

La proposta no genera façanes opaques i els dos edificis que tenen façana a l'espai lliure central tenen finestres que donen a aquest espai.

S'evitarà col·locar mobiliari urbà que generi espais residuals.

Pel que fa al control informal aquest es dona quan hi ha vida al carrer; els equipaments, el comerç quotidià en planta baixa i la permeabilitat a les façanes permeten aquest control. En aquest aspecte, la proposta assegura que hi ha espais de trobada, de joc i de cura a l'espai públic, elements clau per assegurar la percepció de seguretat. Caldrà treballar en la disposició i proposta de mobiliari urbà per permetre que l'espai públic s'ocupi d'activitats relacionades amb la relació entre iguals.

4. SÍNTESI DE RECOMANACIONS

Per garantir els objectius exposats, la proposta d'ordenació ha tingut en compte les següents línies d'intervenció:

- Creació d'un itinerari que comuniqui els espais de trobada, on el vianant té prioritat sobre el vehicle privat.

- Facilitar l'accés als espais verds i els espais lliures urbans que fomentin la trobada i la relació de les persones, amb una proposta d'urbanització adequada que garanteixi la sensació de seguretat a les dones, les criatures, les persones grans i les altres persones considerades fràgils pels agressors potencials.
- Permetre en aquelles plantes baixes acompanyades d'espai públic activitats d'usos compatibles al residencial en continuïtat amb els espais públics de relació per tal de garantir una millor qualitat de vida.
- Crear espais sense obstacles, dissenyats per garantir la seguretat, o complir els criteris que garanteixen la seguretat i facilitar el pas de cotxets, carrets de la compra, cadires de rodes, croses i/o altres elements que utilitzen les persones amb alguna discapacitat.
- Es fomentaran els espais intermedis entre edificis d'equipaments i espai públic, ja que esdevenen peces clau com a espais de socialització i trobada.
- Assegurar que hi ha espais de trobada, de joc i de cura a l'espai públic (vorera), als espais intermedis i a l'interior de l'equipament serà clau per assegurar la percepció de seguretat.

De cara a la redacció del projecte d'urbanització caldrà tenir en compte les següents consideracions:

- Promoure un espai públic el més acollidor possible. El disseny del nou espai públic ha de ser prou flexible per acollir simultàniament col·lectius diversos, sense barreres ni sectoritzacions. Es recomana un arbrat adequat al tipus d'espai públic. Pel que fa a la seguretat, es promourà complir amb el veure i ser vist sense elements que obstaculitzin visuals en aquests i afavorir les relacions visuals transversals entre les diferents àrees de l'espai públic. Per afavorir aquesta relació visual transversal es recomana mantenir les alineacions entre edificacions, evitant generar espais residual.
- Preveure elements de mobiliari urbà, com poden ser aparcaments per a bicicletes, en aquells espais que fomentin la trobada com són els equipaments i els espais lliures. Per facilitar l'accés a aquests espais i alhora promoure una millor mobilitat i més sostenibilitat.
- Estudiar i fer una proposta d'il·luminació urbana que garanteixi que les persones que caminen tinguin una visió clara de l'entorn.
- Assegurar que s'il·luminen sempre les voreres ja que en ocasions s'il·lumina principalment la calçada.
- Es recomana que, per al disseny definitiu dels espais lliures, es tingui en compte la participació del veïnat, especialment de les dones, no solament perquè aquest respongui als seus desigs i necessitats, sinó també perquè la participació i la implicació de la població a la concepció d'un espai contribueix a un major grau de pertinença de l'espai i de seguretat del seu ús alhora que s'incrementa el sentit de la corresponsabilitat en la seva conservació i manteniment.
- Les àrees de trobada i relació han de tenir en compte la insolació i, per tant, han d'estar concebudes amb elements per donar zones d'ombra, tant materials com vegetals, alhora que permetin caminar i fer altres activitats.

IV. AVALUACIÓ ECONÒMICA I INFORME
DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

1.1. Antecedents

El present document d'avaluació econòmica i financera fa referència a la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació a l'entorn de l'antiga fàbrica tèxtil BCH de Mojà, a la comarca del Moianès.

Es treballa a partir de la hipòtesi del desenvolupament de la gestió urbanística d'un polígon d'actuació urbanística, PAU Les Faixes, que concentra el creixement residencial en una reserva de sòl qualificada amb la clau E4, situada entre la nova zona verda central i els edificis residencials existents situats a l'est de l'àmbit, amb façana al carrer Miquel Martí i Pol. Es proposa un edifici de planta baixa i tres plantes pis en coherència amb l'entorn on es situa.



Font: equip redactor

Els paràmetres que proposa la MPGOU per al PAU Les Faixes, sobre els que es basarà l'anàlisi de la viabilitat econòmica, són els següents:

Taula 1. Paràmetres de sòl i sostre.

PAU 1	Superfície	%
SISTEMES	1.076,10m²	54,16%
ZV_Zones verdes	567,00m²	28,54%
SX4_Passatge	190,70m²	9,60%
Sx_Viari local	318,40m²	16,03%
ZONA	910,65m²	45,84%
E4_Eixample intensitat IV	910,65m²	45,84%

PAU 1	
Sup. PAU	1.986,75m²
Sup. Zona	910,65m²
Edificabilitat HLL	2.560,00m²

Font: equip redactor

1.2. Estudi de mercat

Els valors de mercat per a l'ús residencial d'habitatge lliure s'han obtingut a partir de l'elaboració d'una mostra de mercat específica. La mostra s'ha obtingut al mes de novembre de 2024, a partir de testimonis d'oferta disponibles als portals immobiliaris¹.

S'han considerat ofertes d'habitatges plurifamiliars en venda i lloguer, al municipi de Mojà. La base de testimonis es troba annexa a aquest document.

En l'obtenció de la mitjana de valors de mercat s'han aplicat els següents criteris o coeficients d'homogeneització:

- Quan s'han trobat diversos testimonis que coincideixen en una mateixa promoció amb preus diferents, s'ha aplicat el criteri de comprador racional i s'hi ha aplicat el preu més baix.
- S'ha utilitzat un yield del 5% com a rendibilitat del mercat de lloguer residencial, per establir la relació unitària entre lloguer i venda.
- CH1: s'ha aplicat un coeficient zonal de 0,9 a aquelles promocions amb una ubicació excèntrica al municipi.
- CH2: s'ha homogeneïtzat amb 0,05 aquells testimonis amb dimensions sensiblement inferiors a la referència.
- CH3: Atès la no disponibilitat d'obra nova al municipi, la mostra es compon d'habitatge de segona mà i s'han aplicat els coeficients de correcció per antiguitat i estat de conservació, d'acord amb el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (RD 1492/2011).
- CH4: s'ha establert un coeficient de 5% per a ponderar la relació entre oferta i demanda, i posar de manifest la capacitat de negociació del comprador, excloent-hi testimonis prèviament rebaixats.

Taula 2. CH3: Coeficients correctors per antiguitat i estat de conservació.

¹ Font: Asif Grup, Enric Borràs Real Estate, Erfinkes, Finca't, Martí Sirera Home, i Palmés Serveis Immobiliaris, així com els portals Habitacía i Idealista.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXTEL BCH (Ies Faixes II)

MOIÀ
Aprovació provisional

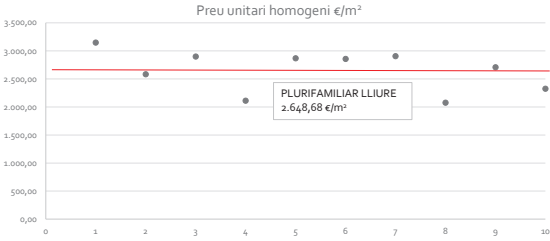
Estat de conservació:	normal	regular
Antiguitat		
5	0,0263	0,1723
10	0,0550	0,1968
20	0,1200	0,2520
25	0,1563	0,2828
30	0,1950	0,3158
40	0,2800	0,3880
50	0,3750	0,4688

Font: Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, RD 1492/2011

Taula 3. Oferta homogeneïtzada d'habitatge plurifamiliar lliure.

HOMOGENITZACIÓ BASE DE DADES D'OFERTA D'HABITATGE LLIURE												
id	municipi	zona/ adreça	tipus edificació	V/L	Preu Venda	Renda mensual	preu unitari	coeficients de correcció				preu homogeni
					€	€/m²mes	€/m²	Chs.zonal	Chs.sup.	Chs.estat.	Chs.preu	€/m²
R01	Moia	C/Pessarell	Municipi	Plurifamiliar	V	260.000,00	3.332,53	1,00	1,00	0,9550	0,95	3.149,10
R02	Moia	C/Francesc Vilas	Municipi	Plurifamiliar	V	138.000,00	2.705,88	1,00	0,95	0,9550	0,95	2.584,19
R03	Moia	Av. Prat de la Ribba 49	Municipi	Plurifamiliar	V	166.000,00	1.908,05	1,00	1,00	0,3750	0,91	2.900,23
R04	Moia	C/Sant Josep	Municipi	Plurifamiliar	V	119.000,00	1.709,00	1,00	1,00	0,3950	1,00	2.111,80
R05	Moia	Tagamanent	Zonurbanització	Plurifamiliar	V	81.000,00	2.709,00	0,90	0,95	0,3950	1,00	2.867,70
R06	Moia	C/Tres Cases	Municipi	Plurifamiliar	V	205.000,00	2.157,89	1,00	1,00	0,3828	0,95	2.898,34
R07	Moia	C/Sant Pere	Municipi	Plurifamiliar	V	185.000,00	2.202,38	1,00	1,00	0,3800	0,95	2.905,92
R08	Moia	Passatge d'Alberch	Municipi	Plurifamiliar	V	150.000,00	1.923,08	1,00	1,00	0,1200	0,95	2.076,05
R09	Moia		Municipi	Plurifamiliar	L	550,00	2.640,00	1,00	0,95	0,1200	0,95	2.707,50
R10	Moia	Ctra. Manresa 23	Municipi	Plurifamiliar	L	790,00	2.154,55	1,00	1,00	0,1200	0,95	2.325,93
Font: jacobs economia												
valor mitjana:											2.648,68	

De l'estudi de mercat es desprèn un valor mig de venda unitari homogeneïtzat per a l'ús residencial de plurifamiliar de 2.648,68€/m².



Gràfica 1. Nivell de dispersió de preus unitaris homogeneïtzats d'habitatge plurifamiliar lliure
Font: jacobs economia

1.3. Anàlisi de la viabilitat econòmica

METODOLOGIA

La modificació puntual del PGO de Moia a l'entorn de l'antiga fàbrica tèxtil BCH s'ubica en sòl urbà, i determina nou sòl residencial en un PAU que s'integra a la trama urbana municipal, connectant el carrer Santa Magdalena amb la carretera de Manresa. Són vàlides, per tant, les condicions requerides pel *Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo* – RD 1492/2011 – per a situacions bàsiques de sòl urbanitzat, atesa la seva integració a les xarxes de serveis dels nuclis de població. En aquest cas, per al càlcul dels valors de repercussió, s'aplicarà el mètode residual estàtic d'acord amb:

$$VRS = \frac{V_v}{k} - V_c$$

VRS és el valor de repercussió del sòl en euros per m² edificable de l'ús.

Vv és el valor de venda del m² d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat.

k és el coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial. En termes generals tindrà un valor d'1,4 que podrà ser ajustat.

Vc és el valor de la construcció en euros per m² edificable. Inclourà el cost d'execució material, despeses generals i benefici industrial del constructor, tributs i honoraris professionals.

Per a una correcta avaluació de la viabilitat econòmica i financera d'aquesta proposta, també s'incorporen mètodes dinàmics per al càlcul de l'econòmicitat de projectes d'inversió. La utilització d'aquests mètodes és idònia en situacions en què conviuen diferents fluxos de cobraments i pagaments que necessiten actualització en el temps per tal de poder ésser avaluats correctament.

Mitjançant el Valor Actualitzat Net (VAN), es determinarà un valor d'aportació inicial de sòl.

D'acord amb la normativa hipotecària, per determinar la rendibilitat de l'operació, s'utilitzarà una taxa d'actualització (k), calculada a partir de la suma del tipus lliure de risc més una prima de risc, en funció del tipus d'operació. El tipus lliure de risc utilitzat és el tipus d'interès mig del deute en circulació emès per l'Estat, publicat pel *Tesoro Público*.

La taxa d'actualització k, per tant, es fixarà en funció dels usos de cada sector, i serà la rendibilitat que indicarà si l'operació és o no convenient.

Al càlcul del VAN hi intervenen les següents variables:

$$VAN = V_0 + \sum \frac{(I - D)_t}{(1 + k)^t}$$

(V₀= Valor brut del sòl; (I - D)_t= Saldo anual del flux d'ingressos i despeses; k= taxa d'actualització)

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXTIL BCH (les Faixes II)

MOIÀ

Aprovació provisional

A partir d'aquest resultat, convindrà considerar la Taxa de Rendiment Intern (TIR), que mostra el tipus d'interès calculatori que iguala ingressos i despeses, actualitzats. Intervenien les mateixes variables que en el mètode anterior, amb la diferència que, en aquest supòsit, la taxa d'actualització passa a ser la incògnita, en la recerca d'un resultat zero.

$$\text{TIR} \rightarrow V_0 + \sum \frac{(1-D)_t}{(1+\text{TIR})^t} = 0$$

El saldo anual del flux d'ingressos i despeses s'obindrà de l'EBITDA de l'operació.

VALOR DE REPERCUSSIÓ

El valor de repercussió es calcula mitjançant el mètode residual estàtic, d'acord amb la normativa vigent.²

El coeficient k, que pondera les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat immobiliària, té amb caràcter general un valor d'1,40.

Per al producte immobiliari es prendrà com a Vv Valor de venda el valor mig obtingut de l'estudi de mercat corresponent.

Per al cost de construcció V_c es prendrà com a referència els valors publicats al *BEC Boletín Económico de la Construcción*:

- Habitatge lliure E4_Exemple intensitat IV: valor total corresponent a la referència de casa de renda normal entre mitgeres, calculat en €/m2 edificat sobre rasant, que incorpora benefici industrial, despeses generals, seguretat i salut, honoraris tècnics i permisos d'obra (BEC 339 3T24).

Taula 4. Valors BEC.

[illegible]

Taula 5. Càlcul del valor de repercussió.

	Vv	K	Vc	VR
CLAU/USOS	€/m ²		€/m ²	€/m ²
E4_Example intensitat IV	2.648,68	1,40	1.607,46	284,45

Jacobs economia

² RD 1492/2011 Reqlament de valoracions de la Llei del sòl.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXTEL BCH (Ies Faixes II)

MOIA

Aprovació provisional

PLA D'ETAPES

El pla d'etapes considera un escenari de 3 anys, d'acord amb els següents criteris:

- Concentració de la fase inversora de planejament i gestió durant els dos primers anys
- Obres d'urbanització repartides entre els anys 2 i 3.
- Comercialització de sòl durant un període de 2 anys, en coherència amb la finalització de les obres d'urbanització, de manera uniforme, amb un ritme d'absorció del 50% anual per a l'habitatge lliure.

A la taula següent es mostren els principals conceptes relacionats amb el calendari:

CONCEPTE	CALENDARI			
	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4
Planejament i gestió	50%	50%		
Urbanització		50%	50%	
Comercialització sòl E4_Eixample intensitat IV			50%	50%

Font: jacobs economia

APROFITAMENT I INGRESSOS

A partir del valor de repercussió calculat, es pot estimar un valor de sòl urbanitzat, que seria l'equivalent als ingressos per comercialització de sòl a l'escenari proposat.

Només es computarà com a ingrés el 90% de l'aprofitament, sota un supòsit de cessió del 10% de l'aprofitament lliure de càrregues.

Taula 7. Aprofitament i ingressos estimats.

CLAU/USOS	VRS €/m²	Sostre m²	Valor €
E4_Eixample intensitat IV	284,45	2.560,00	728.196,13 €
Total		2.560,00	728.196,13 €
		90% aprofitament	655.376,51 €
		10% cessió aprofitament	72.819,61 €

jacobs economia

L'import total calculat és de 0,73M€, tot i que només es computarà com a ingrés el 90% resultant del descompte del 10% de cessió d'aprofitament, amb uns ingressos totals de 0,66M€.

COST DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA

Les despeses d'urbanització estimades per l'equip redactor són les que figuren a continuació:

Taula 8. Estimació costos d'urbanització i gestió PAU1.

PAU 1	Sup	Ràtio	Costos
ZV_Zones verdes	567,00m²	204,00 €/m²	115.668,00 €
SX4_Passatge	190,70m²	180,00 €/m²	34.326,00 €
Sx_Viari local	318,40m²	204,00 €/m²	64.954,09 €
Enderrocs i indemnitzacions			172.075,00 €
Despeses de gestió			52.404,62 €
Imprevistos			26.202,31 €
Connexions a serveis i subministres			75.500,00 €
Font: equip redactor			541.130,02 €

ANÀLISI DE LA VIABILITAT

D'acord amb el calendari previst al pla d'etapes, l'estructura d'ingressos i despeses es distribueix en el temps com es mostra a continuació:

Taula 9. Calendari d'ingressos i despeses.

CONCEPTE		IMPORT BASE			
		ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4
		50%	50%	0%	0%
Planejament i gestió	172.075,00 €	86.037,50	86.037,50	0,00	0,00
		0%	50%	50%	0%
Urbanització	369.055,02 €	0,00	184.527,51	184.527,51	0,00
		0%	0%	50%	50%
Comercialització sòl E4_Eixample intensitat IV	655.376,51 €	0,00	0,00	327.688,26	327.688,26

Font: jacobs economia

El mètode residual dinàmic ens permetrà determinar aquell valor de sòl brut que garanteix el rendiment de l'operació i, a partir d'aquí, construir un escenari de viabilitat econòmica i financera.

La taxa d'actualització k incorporarà la taxa lliure de risc més la prima de risc.

Per a la taxa lliure de risc, es prenen com a referència els tipus d'interès oficials del mercat hipotecari que facilita el Banc d'Espanya. En aquesta operació el tipus més adient és el tipus d'interès mig del deute en circulació emès per l'Estat i publicat pel *Tesoro Pública* que, al mes d'octubre de 2024, és de 2,209%.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (Ies Faixes II)

MOIA
Aprovació provisional

Per a la prima de risc, la referència utilitzada és la que determina el Reglament de valoracions de la Llei del sòl, al seu annex 4: 8% per a ús residencial.

Per a la variació de l'IPC s'ha utilitzat la referència de l'INE:

- Mitjana de la variació interanual dels darrers 12 mesos (oct23/oct24): 3%
- Variació anual darrers tres anys: oct21/oct22 7,3% - oct22/oct23 3,5% - oct23/oct24 1,8%. Mitjana: 4,2%
- Mitjana darrers 12 mesos i darrers 3 anys: 3,6%

Taula 10. Primes de risc

ANEXO IV	
Primas de riesgo	
Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:	
Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO D. L.: M-1/1966 - ISSN: 0212-033X

En primer lloc, caldrà ponderar la taxa resultant de la suma de TLR+PR, i transformar el seu valor nominal en real, atès que els fluxos d'ingressos i despeses s'han considerat de forma nominal, tal i com es desenvolupa a la taula següent:

Taula 11. Càlcul de la taxa d'actualització.

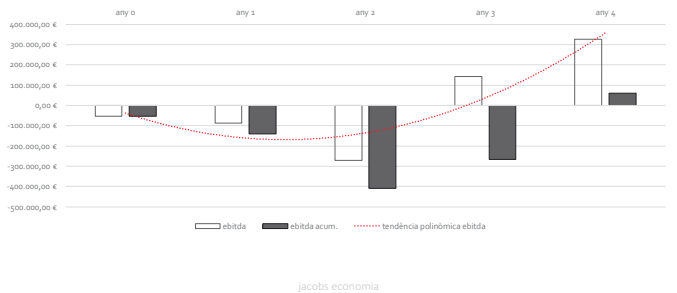
CLAU/USOS	TLR*	PR**	Tx nominal	IPC***	Tx real
E4_Example intensitat IV	2,209%	8%	10,21%	3,60%	6,61%

* Tesoro Público. Tipus d'interés mig deute en circulació, octubre 2024
** Reglament valoracions Llei del sòl, annex 4.
*** INE

La taxa real ponderada del 6,61% és la que marcaria el límit del risc en un projecte d'inversió. Aquesta taxa ens permetrà obtenir un valor actualitzat que ens marcarà una referència de valor del sòl en el seu estat actual, mitjançant l'aplicació del VAN, i desenvolupar l'escenari de viabilitat econòmica del projecte.

Els fluxos de l'operació són els següents:

Gràfica 2. Fluxos EBITDA i EBITDA acumulat.



- El VAN dona un resultat positiu de 53.069,47€, que deixa un impacte per al sòl en el seu estat inicial que es considera raonable atesa la dinàmica actual i perspectives del mercat.

$$VAN = V_0 + \sum \frac{(I - D)_t}{(1 + k)^t}$$

Un VAN < 0 implica entrar en pèrdues i fa l'operació inviable.

- El resultat de 53k€ prové de l'actualització de tots els fluxos, sense incloure el valor inicial del sòl. Això vol dir que, per a què l'operació sigui viable, aquest valor seria el màxim que es podria pagar pel sòl en el seu estat actual, amb el planejament vigent, sense edificacions i sense incorporar-hi cap expectativa de transformació ni cap càrrega urbanística. Des d'aquest punt de vista, el VAN equival a un valor inicial de sòl de 27,7€ per m2 de superfície, que seria molt ajustat en termes de mercat.
- La relació entre beneficis i càrregues de transformació és positiva. La proporció entre despeses i ingressos és del 83%.
- Una TIR del 6,61% per a aquest valor de sòl marcaria el límit i garantiria la viabilitat econòmica del projecte, amb un *payback* al quart any en les condicions proposades.

2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

2.1. Introducció

L'informe de sostenibilitat econòmica d'una modificació de Pla General d'Ordenació ha de contenir, d'acord amb la normativa vigent³, els següents elements:

- la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius;
- la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes a les finances públiques.

En relació a la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, el present informe fa referència a un PAU que incorpora sostre residencial i, per tant, no té sentit l'avaluació de sòl per al desenvolupament d'activitats econòmiques diversificades.

Tot i així, d'acord amb la metodologia proposada pel Ministeri de Foment⁴, es durà a terme una avaluació que permeti intuir si les actuacions urbanístiques proposades en aquesta modificació condueixen a una millora.

Pel que fa a l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques, s'analitzarà la liquidació del darrer pressupost municipal i la repercussió sobre la hisenda municipal de la recepció de la urbanització de les actuacions proposades, des del punt de vista de l'estabilitat pressupostària, l'estalvi net i la capacitat de finançament.

Per a aconseguir aquest objectiu, es parteix de l'anàlisi de les liquidacions pressupostàries disponibles de l'Ajuntament de Moià. El resultat d'aquesta anàlisi es contrastarà amb l'impacte econòmic en la hisenda municipal. La sostenibilitat econòmica es considerarà, per tant, des del punt de vista dels recursos econòmics previstos i la seva disponibilitat.

2.2. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

Per tal de donar resposta a la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius en aquesta modificació puntual de PGOU, la Guia metodològica per a la redacció d'informes de sostenibilitat econòmica del Ministeri de Foment recomana trobar la justificació des de les dimensions macroeconòmica / urbanística / productiva i de diversitat econòmica.

Atesa la naturalesa d'aquesta modificació puntual de Pla General d'Ordenació, sembla lògic considerar la dimensió urbanística de la transformació proposada.

Dimensió urbanística: aquesta dimensió té sentit pel fet que l'ús d'un sòl afecta a la seva capacitat potencial per allotjar activitat econòmica o productiva en el futur. A nivell urbanístic, l'ús del sòl serà determinant per a la capacitat de resoldre necessitats al barri o al municipi.

³ Text refós de la Llei 3/2012 d'Urbanisme.

⁴ Guia metodològica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica. Secretaría de Estado de vivienda y actuaciones urbanas, Ministerio de Fomento, 2011.

A nivell específic, l'àmbit de gestió PAU les Faixes inclou el 100% del sostre de nova creació de la modificació de PGOU i es considera d'interès municipal per la seva capacitat de **reordenar l'entorn del nou equipament i d'obrir un espai de connexió** entre el carrer Santa Magdalena i la carretera de Manresa.

A nivell més específic, considerant la totalitat de sòls que componen la modificació, també es plategen altres elements d'interès urbanístic com són:

- Creació d'un **nou node de centralitat cultural** a Moià, mitjançant la reordenació de l'àmbit per a la conservació de l'edifici industrial existent per a convertir-lo en un equipament cultural que completi l'actual equipament cultural de "Les Faixes".
- Creació de **nou espai públic** mitjançant l'obertura d'un espai de comunicació que connecti el carrer Santa Magdalena amb la carretera de Manresa, connectant així l'actual Centre d'atenció primària, situat al carrer Jacint Vilardell, amb el futur complex d'equipaments de les Faixes que aquesta MPGOU proposa.
- Incorporació d'**habitatge de protecció oficial** mitjançant la modificació de la qualificació urbanística dels dos edificis existents inclosos a l'àmbit al carrer Miquel Martí i Pol, per transformar-los en habitatges de protecció pública, atès que és la funcionalitat que ja tenen i per adequar la seva regulació a la realitat consolidada.
- Introducció de mesures per **eliminar les barreres arquitectòniques** dels dos edificis existents al carrer Miquel Martí i Pol.

Així, en relació a la dimensió urbanística de la modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Moià a l'entorn de l'antiga fàbrica tèxtil BCH, es considera que els elements urbanístics plantejats justifiquen la suficiència i adequació del sòl des del punt de vista d'aquest Informe de Sostenibilitat Econòmica.

Es considera, per tant, justificada la suficiència i adequació del sòl, tal com determina la normativa vigent.

2.3. Estudi de la liquidació del pressupost municipal

A continuació es presenta la liquidació del pressupost municipal de Moià, corresponent al darrer exercici liquidat disponible (any 2022).

S'incorpora, addicionalment, un paràmetre d'estimació d'ingrés o despesa per habitant, atès que la majoria d'ingressos i despeses municipals es produeixen en funció de la seva dimensió poblacional i que, més endavant, resultaran útils per a determinar la sostenibilitat de les actuacions proposades, en termes d'impacte econòmic sobre la hisenda municipal.

S'analitza, en primer lloc, la liquidació pressupostària de drets nets dels capítols d'ingressos.

De la taula següent destaca un resultat total per sobre dels 1.200€ d'ingrés per habitant. Aquest ingrés es compon quasi exclusivament d'operacions corrents i té els seus components més elevats en el capítol 1, d'impostos directes i en el capítol 4, de transferències corrents; tots dos junts representen més del 75% dels ingressos municipals.

Per la seva banda, el capítol 3, de taxes, preus públics i altres ingressos, també té un pes significatiu, representant un 19,4% del total d'ingressos liquidats.

Es tracta d'una estructura sostenible tot i que determinada per un elevat nivell de dependència dels ingressos provinents del capítol 1 i 4, que caldrà contraposar amb la composició de la despesa.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (Ies Faixes II)

MOIÀ

Aprovació provisional

Taula 12. Pressupost municipal d'ingressos. Mojà.

LIQUIDACIÓ DEL PRESSUPOST MUNICIPAL. AJUNTAMENT DE MOIÀ				
CAPÍTOLS D'INGRESSOS - DRETS NETS 2022		8.117.120,34 €	%	€/habitant
OPERACIONS CORRENTS				
CAPÍTOL 1	Impostos directes	3.835.486,49 €	47,25%	573,32 €
CAPÍTOL 2	Impostos indirectes	46.968,75 €	0,58%	7,02 €
CAPÍTOL 3	Taxes, preus públics i altres ingressos	1.572.985,82 €	19,38%	235,12 €
CAPÍTOL 4	Transferències corrents	2.438.638,74 €	30,04%	364,52 €
CAPÍTOL 5	Ingressos patrimonials	106.295,07 €	1,31%	15,89 €
Total Operacions corrents		8.000.374,87 €	98,56%	1.195,87 €
OPERACIONS DE CAPITAL				
CAPÍTOL 6	Alienacions d'inversions reals	- €	0,00%	- €
CAPÍTOL 7	Transferències de capital	116.745,47 €	1,44%	17,45 €
CAPÍTOL 8	Actius financers	- €	0,00%	- €
CAPÍTOL 9	Passius financers	- €	0,00%	- €
Total Operacions de capital		116.745,47 €	1,44%	17,45 €

Font: elaboració pròpia a partir de la liquidació del pressupost consolidat, Munitat.

Taula 13. Pressupost municipal de despeses. Mojà.

LIQUIDACIÓ DEL PRESSUPOST MUNICIPAL. AJUNTAMENT DE MOIÀ				
CAPÍTOLS DE DESPESES - OBLIGACIONS RECONEGUDES NETES 2022		7.436.187,54 €	%	€/habitant
OPERACIONS CORRENTS				
CAPÍTOL 1	Despeses de personal	2.578.099,61 €	34,67%	385,37 €
CAPÍTOL 2	Despeses corrents en bens i serveis	2.646.301,33 €	35,59%	395,56 €
CAPÍTOL 3	Despeses financeres	10.597,32 €	0,14%	1,58 €
CAPÍTOL 4	Transferències corrents	200.730,11 €	2,70%	30,00 €
CAPÍTOL 5	Fons de contingència	- €	0,00%	- €
Total Operacions corrents		5.435.728,37 €	73,10%	812,52 €
OPERACIONS DE CAPITAL				
CAPÍTOL 6	Inversions reals	1.182.625,06 €	15,90%	176,78 €
CAPÍTOL 7	Transferències de capital	- €	0,00%	- €
CAPÍTOL 8	Actius financers	- €	0,00%	- €
CAPÍTOL 9	Passius financers	817.834,11 €	11,00%	122,25 €
Total Operacions de capital		2.000.459,17 €	26,90%	299,02 €

Font: elaboració pròpia a partir de la liquidació del pressupost consolidat, Munitat.

Dels capítols de despesa es desprèn una estructura lògica per a un municipi com Mojà, en la qual els capítols 1 i 2 sumen més del 70% del total, i una presència significativa del capítol 6 d'inversions reals.

De l'anàlisi realitzada fins aquí cal destacar dos elements que es poden considerar fonamentals per a garantir la sostenibilitat d'una modificació de planejament general:

- Una estructura d'ingressos elevada, íntegrament relacionada amb les operacions corrents.

- Una estructura de despesa sustentada en un 73% per operacions corrents, amb un 15,9% de la despesa total destinada a inversions reals.

Adicionalment, serà interessant observar els resultats que es desprenen del pressupost municipal en termes d'estabilitat de la seva situació econòmica.

Els resultats plantejats són els següents:

- Pressupost amb situació econòmica de superàvit pressupostari.
- Un estalvi net⁵ del qual es deriva una capacitat de finançament clarament positiva, per sobre de 1,75 M€.
- Estabilitat pressupostària sense considerar actius i passius financers.
- Capacitat d'estalvi del 32% sobre els ingressos corrents de l'exercici.

Taula 14. Avaluació de resultats pressupostaris. Mojà

Situació econòmica	Estalvi net	Estabilitat pressupostària	Estalvi
Diferència entre ingressos i despeses totals. Dif: 680.933€	Diferència entre ingressos corrents i despeses corrents i de passius financers. Dif: 1,75M€	Diferència entre ingressos i despeses sense capítols d'actius i passius financers. Dif: 1,5M€	Diferència entre ingressos i despeses corrents. Dif: 2,56M€
SUPERÀVIT	CAPACITAT DE FINANÇAMENT	ESTABILITAT PRESSUPOSTÀRIA	ESTALVI 32,06%

Font: elaboració pròpia a partir de la liquidació del pressupost municipal 2022.

La conclusió, per tant, és una situació sanejada, amb capacitat per al finançament del cost dels serveis, amb equilibri i un romanent positiu de tresoreria corrent.

⁵ El càlcul de l'estalvi net respon al que determina el RDL 5/2009.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXTEL BCH (Ies Faixes II)
MOIÀ
Aprovació provisional

2.4. Impacte en la hisenda pública del nou ordenament urbanístic

Prenent com a punt de partida la situació pressupostària descrita a l'apartat anterior, caldrà avaluar l'impacte en les finances públiques de la recepció de l'actuació urbanitzadora.

Des d'aquest punt de vista, hi ha una sèrie de consideracions que cal tenir presents a l'hora d'enfocar aquesta anàlisi:

- Existeix una cessió d'aprofitament que es materialitzarà a favor del municipi, provinent de la propietat del sòl, que no s'inclourà en la present anàlisi.
- Per a la determinació d'ingressos i despeses corrents, es considera l'aplicació d'un model de gestió de continuïtat, que implica l'ampliació de serveis existents a la ciutat, sense variar la forma de gestió actual. Això implica ampliar els serveis recollits a la nova situació.
- La modificació puntual del Pla General d'Ordenació proposa un sostre de 2.560 m² d'habitatge, amb una estimació de 30 habitatges plurifamiliars.

Prenent en consideració els elements previs exposats, s'analitzen els capítols d'ingressos i despeses associades a operacions corrents del pressupost municipal.

En primer lloc cal determinar sobre quina nova població potencial tindria impacte directe aquesta transformació urbanística. La creació de 30 nous habitatges equival a una població potencial de 79 habitants, tenint en compte que l'ocupació mitjana de persones per domicili al municipi de Moià és de 2,64 (Idescat 2021).

Taula 15. Despeses i ingressos per operacions corrents sobre la nova població

IMPACTE DE LA NOVA POBLACIÓ SOBRE EL PRESSUPOST D'OPERACIONS CORRENTS						
CAPÍTOLS DE DESPESES		7.436.387,64 €	%	€/habitant	Nous habitants	despeses €
OPERACIONS CORRENTS						
CAPÍTOL 1	Despeses de personal	2.578.099,61 €	34,67%	385,37 €	79	30.443,93 €
CAPÍTOL 2	Despeses corrents en bens i serveis	2.646.304,33 €	35,59%	395,56 €	79	31.749,20 €
CAPÍTOL 3	Despeses financeres	10.597,34 €	0,14%	1,58 €	79	no procedeix
CAPÍTOL 4	Transferències corrents	200.730,11 €	2,70%	30,00 €	79	2.370,36 €
CAPÍTOL 5	Fons de contingència	- €	0,00%	- €	79	- €
Total Operacions corrents		5.435.728,37 €	73,10%	812,52 €	79	64.063,58 €
Obligacions reconegudes netes						
CAPÍTOLS D'INGRESSOS						
CAPÍTOLS D'INGRESSOS		8.117.120,34 €	%	€/habitant	Nous habitants	ingressos €
OPERACIONS CORRENTS						
CAPÍTOL 1	Impostos directes	3.835.486,49 €	47,25%	573,32 €	79	45.291,99 €
CAPÍTOL 2	Impostos indirectes	46.968,75 €	0,58%	7,02 €	79	554,84 €
CAPÍTOL 3	Taxes, preus públics i altres ingressos	1.572.985,82 €	19,38%	235,12 €	79	18.576,87 €
CAPÍTOL 4	Transferències corrents	2.438.638,74 €	30,04%	364,52 €	79	28.797,08 €
CAPÍTOL 5	Ingressos patrimonials	106.295,07 €	1,31%	15,89 €	79	1.255,10 €
Total Operacions corrents		8.000.374,87 €	98,59%	1.195,87 €	79	94.473,78 €

Font: jacobs economia
Drets liquidats

Des del punt de vista de les operacions corrents, s'estima un superàvit de 30.410,20€/any.

A nivell més específic, caldrà contraposar la càrrega que suposarà el manteniment de la transformació i els ingressos directament derivats de la nova ordenació en la hisenda local.

Les despeses de manteniment d'espais lliures i sistema viari són les que s'estimen a continuació:

Taula 16. Càlcul del cost anual de manteniment.

SISTEMES	SUPERFÍCIE m²	COST UNITARI €/m²	COST TOTAL €
Sistema d'espais lliures	757,70		2.273,10
Vial	318,40	3,00	955,20
TOTAL	1.076,10		3.228,30
jacobs economia			

En relació als ingressos vinculats amb béns immobles, destaca el pes de l'Impost de Béns Immobles (IBI). Considerant una quota unitària mitjana de 8,70 €/m²:

Taula 17. Estimació d'ingressos anuals per recaptació d'IBI.

USOS	SOSTRE m² st	COST UNITARI €/m²	COST TOTAL €
Residencial lliure	2.560,00	8,7	22.272,00 €
jacobs economia			
			22.272,00 €

Com es pot apreciar, l'increment de recaptació en concepte d'IBI compensa les despeses de manteniment.

A continuació, es resumeixen els principals indicadors de l'anàlisi d'impacte:

Taula 18. Resum d'indicadors d'impacte econòmic.

ANÀLISI DE L'IMPACTE ECONÒMIC EN LES FINANCES DE LA HISENDA MUNICIPAL				
Estudi de la liquidació del pressupost municipal.	SITUACIÓ ECONÒMICA:	ESTALVI NET:	ESTABILITAT PRESSUPOSTÀRIA	ESTALVI:
	Superàvit pressupostari	Capacitat de finançament de	Positiva >0	Capacitat d'estalvi del
		1,75 M€	1,5M€	32,00%
Impacte: estimació de despeses i ingressos corrents, després de la nova ordenació.	Δ DESP. CORRENTS: 64.063,58 €	Δ ING. CORRENTS: 94.473,78 €		
	Superàvit d'ingressos sobre despeses. Ingressos IBI>Cost manteniment			
Resultat.	Saldo positiu sense necessitat d'ajustos.			

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (Ies Faixes II)

MOIÀ

Aprovació provisional

Les conclusions de l'anàlisi de l'impacte econòmic remetent a una situació favorable a la nova ordenació proposada. En concret:

- Capacitat de poder finançar el cost dels serveis obligatoris.
- Equilibri pressupostari global i, en particular, de l'apartat d'operacions corrents.
- Romanent de tresoreria positiu.
- Nous recursos que permeten assumir la nova despesa.

Es considera, per tant, que la nova ordenació proposada s'ajusta als principis de sostenibilitat econòmica que determina la legislació vigent.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (Ies Faixes II)
MOIÀ
Aprovació provisional

3. ANNEX: BD MERCAT RESIDENCIAL

TESTIMONI R01

C/Passarell, Moià 83 m² / 2Hab. / 260.000€ Bon estat 2009
https://www.habitacila.com/comprar-piso-hermoso_con_fantasticas_vistas_i_piscina-moià-i5213400000018.htm?st=1,4,9,11,13&f=&geo=p&from=list&lo=55



TESTIMONI R02

C/Francesc Viñas, Moià 51 m² / 2Hab. / 138.000€ Bon estat 2006
<https://www.habitacila.com/comprar-piso-en-moià-i43107000000206.htm?st=1,4,9,11,13&f=&geo=p&from=list&lo=55>



TESTIMONI R03

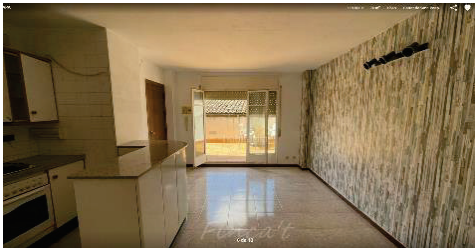
Av. Prat de la Riba 49, Moià 87 m² / 4Hab. / 166.000€ Normal 1972
https://www.habitacila.com/comprar-piso-en_venta_ideal_inversores_con_alquiler_garantizado_por_la_g-moià-i40663000000043.htm?st=1,4,9,11,13&f=&geo=p&from=list&lo=55



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (les Faixes II)
MOIÀ
Aprovació provisional

TESTIMONI R04

C/ Sant Josep, Moià 70 m² / 1Hab. / 119.000€ Normal 1990
<https://www.habitacalia.com/comprar-atico-estudio-con-terraza-en-venta-en-moià-i43107000000190.htm?st=1,4,9,11,13&f=&geo=p&from=list&lo=61>



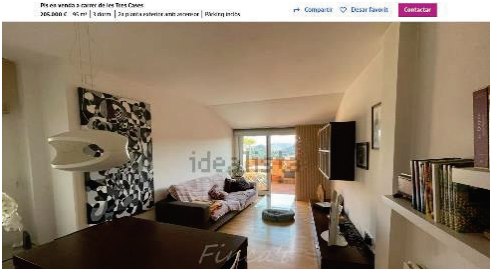
TESTIMONI R05

Tagamanent, zona urbanitzacions, Moià 30 m² / 1Hab. / 81.000€ Bon estat 1968 (ref)
<https://www.habitacalia.com/comprar-piso-en-venta-pequeno-apartamento-de-30-m-con-bonitas-vistas-sobre-lo-moià-i51099000000016.htm?st=1,4,9,11,13&f=&geo=p&from=list&lo=55https://www.habitacalia.com/comprar-piso-en-venta-pequeno-apartamento-de-30-m-con-bonitas-vistas-sobre-lo-moià-i51099000000016.htm?st=1,4,9,11,13&f=&geo=p&from=list&lo=55>



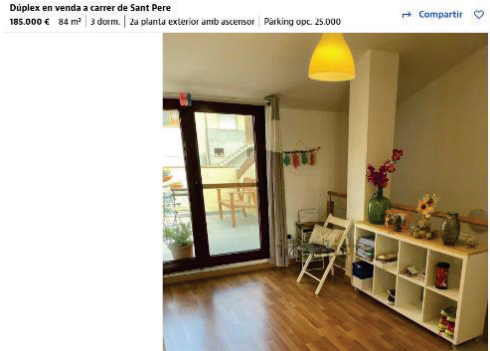
TESTIMONI R06

C/ Tres Cases, Moià 95 m² / 3Hab. / 205.000€ Normal 1999
<https://www.idealista.com/ca/inmueble/105888131/>



TESTIMONI R07

C/ Sant Pere, Moià 84 m² / 3Hab. / 185.000€ Normal 1980
<https://www.idealista.com/ca/inmueble/105396873/>



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (les Faixes II)
MOIÀ
Aprovació provisional

TESTIMONI R08

Passatge d'Alberch, Moià 78 m² / 3Hab. / 150.000€ Bon estat 2007

<https://www.idealista.com/ca/inmueble/106186133/>



TESTIMONI R09

Moià 50 m² / 1Hab. / 550€ mes Bon estat 2006

<https://www.habitacia.com/alquiler-piso-con-terraza-moià-i5930004186275.htm?st=1,4,9,11,13,2,14,7&f=&geo=p&from=list&lo=55>



TESTIMONI R10

Ctra. Manresa 23, Moià 88 m² / 3Hab. / 790€ mes Bon estat 2009

<https://www.habitacia.com/alquiler-piso-con-gran-terraza-de-110m2-balcon-y-patio-luces-manresa-23-moià-i500006013550.htm?st=1,4,9,11,13,2,14,7&f=&geo=p&from=list&lo=55>



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (Ies Faixes II)
MOIÀ
Aprovació provisional

V. NORMATIVA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte

L'objecte de la present MPGOU és la de transformar l'espai ocupat per l'antic centre fabril BCH i el seu entorn immediat per a convertir l'edifici industrial existent en un equipament cultural que complementi l'actual equipament de les Faixes, acompanyat de sistemes de zones verdes que, juntament amb la connexió en sentit nord-sud que connectarà el carrer de Santa Magdalena amb la carretera de Manresa, converteixin aquest espai en un node de centralitat al municipi.

Article 2. Àmbit

L'àmbit objecte de la MPGOU té una superfície de 9.199,11m² i es troba identificat en la documentació gràfica d'aquest document.

Article 3. Marc legal

- La MPGOU ha estat redactada d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, en concret el Decret legislatiu 1/2010 del 3 d'agost, pel qual s'aprova la Llei de Modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, així com per tots els documents definits en l'apartat de Marc legal urbanístic d'aquest document.
- Les referències a les normes urbanístiques de la Revisió del PGOU de Moià, aprovat definitivament l'any 1984.
- Les determinacions de la normativa urbanística del present document s'aplicaran en el seu àmbit de forma prevalent a qualsevol altre disposició municipal que reguli l'ús i ordenació física de l'àmbit. Tanmateix, en els aspectes no regulats expressament en aquesta Normativa seran d'aplicació les determinacions de la revisió del PGOU de Moià, les Ordenances Municipals, així com la normativa sectorial vigent que li sigui d'aplicació. En el cas de contradiccions amb les NNUU del PGOU prevaldran les normes d'aquesta MPGOU.

Article 4. Iniciativa

Aquesta MPGOU és d'iniciativa pública.

Article 5. Contingut

- El contingut de la MPGOU compleix el que estableix la legislació urbanística vigent i està formada pels documents següents:
 - Memòria
 - Pla d'etapes
 - Avaluació econòmica financera
 - Informe de sostenibilitat econòmica
 - Memòria social
 - Normes urbanístiques
 - Documentació gràfica

- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació

2. Tenen caràcter normatiu els següents documents:

- Normes urbanístiques
- Pla d'etapes
- Plànols d'ordenació
 - o01 Classificació del sòl
 - o02 Zonificació
 - o08a i b Regulació de l'edificació
 - o09 Gestió urbanística

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 6. Classificació del sòl

Els sòls inclosos en l'àmbit de la present MPGOU es classifiquen parcialment de sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat, d'acord amb la documentació gràfica d'aquest document.

Article 7. Qualificació del sòl

- La present MPGOU distingeix entre zones i sistemes.
 - Els sistemes són el conjunt d'elements que ordenadament seleccionats entre si contribueixen a assolir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, vialitat, espais lliures, equipaments i infraestructures urbanes.
 - Les zones corresponen a les àrees de sòl susceptibles d'aprofitament.
- Les zones i sistemes establertes en aquesta MPGOU són les següents:
 - Sistema viari (SV)
 - Sistema local de zones verdes (ZV)
 - Sistema d'equipaments locals (EQ)
 - Zona Casc antic (CA)
 - Zona Eixample intensitat IV (E4)
 - Zona Eixample intensitat IV - HPO (E4-HPO)
- La present MPGOU proposa la següent distribució de superfícies entre zones i sistemes:

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (Ies Faixes II)
MOIÀ
Aprovació provisional

QUALIFICACIONS DEL SÒL	Superfície	%
SISTEMES	6.923,00m²	75,26%
EQ_Equipaments locals	3.571,38m²	38,82%
ZV_Zones verdes	1.694,07m²	18,42%
ST_Serveis tècnics	26,84m²	0,29%
SX_Viari local	1.440,01m²	15,65%
SX4_Passatge	190,70m²	2,07%
ZONA	2.276,11m²	24,74%
E4_Eixampe intensitat IV	1.230,15m²	13,37%
E4_HPO_Eixampe intensitat IV (HPO)	282,15m²	3,07%
CA_Casc antic	759,20m²	8,25%
DUA_Desenvolupament urbà zona A	4,62m²	0,05%
TOTAL	9.199,11m²	100,00%

Article 8. Densitat màxima

- La present MPGOU proposa un nombre màxim de 53 habitatges. D'aquests, 38 es destinaran al regim d'habitatge lliure i 15 al règim de protecció.
- La distribució dels habitatges proposada és al següent:

	Lliure	Densitat Règim de protecció oficial	TOTAL
BLOC 1 (existent)		8	8
BLOC 2 (existent)		7	7
BLOC 3 (existent)	8		8
BLOC 4 (nova creació)	30		30
TOTAL	38	15	53,00

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 9. Sistema local de zones verdes (ZV)

- Compren els sòls de titularitat pública qualificats com a sistema local de zones verdes.
- Els límits dels sòls qualificats de sistema local de zones verdes definits en aquesta MPGOU podran ser adaptats pel projecte de reparcel·lació, pel projecte d'urbanització i pel projecte d'edificació per ajustar-lo a les característiques físiques del lloc, a l'estructura de la propietat i a les adaptacions tècniques necessàries per les característiques del sòl, subsol i edificació, en l'execució material de les obres. Aquests ajustos no donaran dret a alterar el còmput de superfície

mínima ni la resta de paràmetres urbanístic mínims i màxims fixats en aquest pla i no pot representar un canvi substancial en la proposta que aquesta MPGOU planteja.

- Els sòls qualificats de sistema local de zones verdes queden regulats per les normes urbanístiques del PGOU de Mojà, en concret l'article 5.3.2.1 o planejament que el substitueixi.
- En els sòls qualificats de sistema de zones verdes es podrà mantenir les places d'aparcament per a vehicles elèctrics existents.
- En els sòls qualificats de zones verdes s'admeten aquelles construccions auxiliars necessàries per al correcte funcionament d'aquest sòl o del sòl destinat a sistema d'equipaments locals adjacent. Les construccions auxiliars seran màxim de planta baixa i pis i no podran ocupar més d'un 5% de la superfície destinada a sistema de zones verdes.

Article 10. Sistema d'equipaments locals (EQ)

- Compren els sòls de titularitat pública qualificats com a sistema d'equipaments locals.
- Els límits dels sòls qualificats de sistema d'equipaments locals definits en aquesta MPGOU podran ser adaptats pel projecte de reparcel·lació, pel projecte d'urbanització i pel projecte d'edificació per ajustar-lo a les característiques físiques del lloc, a l'estructura de la propietat i a les adaptacions tècniques necessàries per les característiques del sòl, subsol i edificació, en l'execució material de les obres. Aquests ajustos no donaran dret a alterar el còmput de superfície mínima ni la resta de paràmetres urbanístic mínims i màxims fixats en aquest pla i no pot representar un canvi substancial en la proposta que aquesta MPGOU planteja.
- L'accés als sòls qualificats de sistema d'equipaments locals es podrà realitzar a través de sòl qualificat de sistema local de zones verdes.
- Els sòls qualificats de sistema d'equipaments locals queden regulats per les normes urbanístiques del PGOU de Mojà, en concret 5.3.2.3 o planejament que el substitueixi.

Article 11. Sistema de serveis tècnics (ST)

- Compren els sòls de titularitat pública o privada qualificats com a sistema de serveis tècnics.
- Els sòls qualificats de sistema de serveis tècnics inclou els espais reservats per a les instal·lacions de les xarxes de subministrament d'aigua, d'energia, telecomunicacions, sanejament i altres serveis tècnics i ambientals.
- Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei tècnic-ambiental de que es tracti, amb les condicions de funcionament i seguretat específicament regulades en la legislació tècnica de la matèria.
- L'edificació i les instal·lacions s'adaptaran a les necessitats del programa del servei tècnic-ambiental respectant sempre les característiques de l'entorn immediat, tant pel que fa a materials com a colors, procurant minimitzar l'impacta visual.
- Els espais lliures d'edificació o instal·lació que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es consideraran com a espais lliures i rebran un tractament amb vegetació autòctona i compatible amb les servituds derivades del servei.

Article 12. Passatge (SX4)

- Compren els sòls de titularitat pública qualificats amb la clau SX4, passatge.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (les Faixes II)

MOIÀ

Aprovació provisional

2. Els sòls qualificats de Passatge inclou els espais de comunicació d'interès municipal i d'especial caràcter cívic com a suport d'activitats i de relacions ciutadanes, destinats de forma preferent per a vianants i de regulació especial de la circulació i aparcament.

Article 13. Subsòl

L'Ajuntament 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.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DE LES ZONES**Article 14. Regulació del sòl de zona**

1. Aquesta MPGOU proposa dues zones noves destinades a aprofitament privat, la zona Eixample intensitat IV (E4) i la zona Eixample intensitat IV - HPO en règim d'habitatge de protecció (E4-HPO).
2. Els sòls qualificats de E4-HPO es destinen a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.
3. El sòl de zona qualificat amb la clau CA Casc Antic i DUA Desenvolupament urbà zona A, es regularan d'acord amb les determinacions de les Normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació de Moia o normativa que el substitueixi.

Article 15. Zona Eixample intensitat IV (E4)

1. La zona Eixample intensitat IV és el tipus d'ordenació per volumetria específica.
2. Paràmetres bàsics de parcel·la:
 - La parcel·la mínima coincideix amb el sòl de zona delimitat per als blocs 1, 2 i 3 i per tant són indivisibles.
 - El bloc 4 es podrà dividir en dues parcel·les resultants i serà el projecte de reparcel·lació el que defineixi l'edificabilitat que li correspon a cada una d'elles, sense sobrepassar l'edificabilitat màxima definida en aquesta MPGOU per aquest bloc.
3. Paràmetres bàsics de distribució de l'aprofitament:
 - Sostre residencial màxim d'habitatge lliure
 - Sostre residencial màxim en règim de protecció
 - Sostre usos compatibles mínim
 - Nombre màxim d'habitatges
 - Aprofitament del subsòl
4. Paràmetres generals reguladors de l'edificació:

Perímetre i perfil regulador

- Cadascuna de les edificacions ve definida per un perímetre regulador en planta i un perfil regulador en secció.
- El perímetre regulador i perfils reguladors s'estableixen per a cada edificació gràficament als plànols de regulació del present document.

- Els perímetres reguladors fixats com alineacions obligades a vial tindran a tots els efectes la consideració d'alineació de vial.
- Per damunt del perfil regulador només s'admet la coberta i instal·lacions tècniques.

Ocupació màxima

- L'ocupació màxima de la parcel·la serà el definit pel perímetre regulador.
- Sotarasant es podrà ocupar el 100% de la parcel·la.

Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes

- L'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes màxim es determinen als plànols de regulació de l'edificació per a cada edificació.
- L'alçada màxima es mesura des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima.

Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima

- Els plànols d'ordenació fixen el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima per a cada edificació.
- El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima es col·loca a la rasant del carrer en el punt determinat.

Planta baixa

- L'alçada màxima de la planta baixa serà de 5m.
- El nivell del terra de la planta baixa s'haurà de situar a +/-0,6m respecte la rasant del carrer o espai públic en el centre de cada una de les plataformes generades pels paviments de planta baixa en la seva adequació topogràfica.
- El nivell del terra de la planta baixa podrà no ser continu sempre que respecti les determinacions d'aquesta normativa pel que fa a alçada màxima de planta baixa i a la posició del nivell del terra respecte la rasant del carrer.
- Els accessos als edificis s'hauran de realitzar sempre des de sòl qualificat de sistema viari (SX o SX4). En cap cas es pot plantejar els accessos des de sòl qualificat de zona verda.

Planta soterrani

- Té la consideració de planta soterrani, les plantes situades per sota la planta baixa.
- Podrà ocupar el 100% de la parcel·la.
- Es podran realitzar un màxim de 2 plantes soterrani.
- Si com a conseqüència de la configuració definitiva de l'edificació la planta soterrani sobresortís de la rasant del terreny, la seva coberta serà transitable.
- A la planta soterrani s'hi podran implantar usos complementaris sempre que no siguin accessibles al públic, com per exemple zones destinades a càrrega, descàrrega, magatzems, instal·lacions, etc.
- El sostre edificat en planta soterrani no computa a efectes d'edificabilitat.

Planta coberta

- Per sobre de l'alçada reguladora màxima s'admet la coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent, i que les seves arrencades siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol màxim no superi els 0,5m.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (les Faixes II)

MOIÀ

Aprovació provisional

- El sotacoberta resultant no formarà part de l'habitabilitat dels habitatges, però s'hi admetran trasters vinculats o no als habitatges.

Pati interior d'illa

- Els patis interiors d'illa hauran d'enjardinar-se o garantir la permeabilitat d'un mínim del 20% de la seva superfície. Aquest percentatge inclou les piscines, làmines d'aigua o similars. Aquest espai haurà de possibilitar la plantació d'espècies arbòries que millorin la qualitat de l'espai.
- En els patis interiors d'illa es podrà assignar una part privativa a habitatges situats en planta baixa o planta pis.
- Són permeses les construccions auxiliars que es regulen en aquest article.

Construccions auxiliars

- Es permet la construcció d'edificacions o cossos auxiliars en els patis interiors al servei dels edificis principals, amb destinació a porteria, garatge particular, locals per guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestidors, estables, safareigs, rebosts, hivernacles, garites de guarda i altres d'anàlegs.
- Les construccions auxiliars seran d'una sola planta i no podran ocupar més d'un 10% de la porció de la parcel·la compresa en el pati interior d'illa.
- Les construccions auxiliars no podran adossar-se al llinard de front de vial i hauran de separar-s'hi mínim 1m.

Tanques

- Les tanques de les finques de titularitat privada es subjectaran en tota la seva longitud a les seves alineacions i rasants.
- L'alçada màxima de les tanques opaques serà de 1,80 m, mesurats des de la rasant del vial i podran aixecar-se fins a 2,50 m per sobre d'aquest punt amb elements calats (reixes o traves) o bardissa.
- Les parts opaques de les tanques amb front a vials públics o sistema d'espais lliures es tractaran amb materials de façana.

Usos:

- L'ús principal és el d'habitatge plurifamiliar.
- Els usos compatibles admesos són: ús públic, a excepció d'espectacles i religiosis, ús comercial, ús d'oficines i ús comercial, d'acord amb la descripció de l'article 4.2.3.1 del PGOU.

Article 16. Zona Eixample intensitat IV - HPO (E4-HPO)

La qualificació E4-HPO _ Zona eixample intensitat IV-HPO es regula pels mateixos paràmetres urbanístics que la zona E4 i es destinarà a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

Article 17. Mesures per la supressió de barreres a l'accessibilitat en edificis existents qualificats amb la clau E4-HPODisposicions generals

1. Per tal de suprimir les barreres a l'accessibilitat en els edificis existents qualificats amb la clau E4-HPO, amb la instal·lació d'ascensors i/o altres elements que garanteixin l'accessibilitat universal i, sempre que es justifiqui que la seva instal·lació no és tècnicament possible ni econòmicament viable donant compliment als paràmetres urbanístics vigents, aquests

ascensors o elements d'accessibilitat es podran col·locar, si és necessari, ocupant sols públics, sempre i quan estigui garantida la correcta funcionalitat de l'espai públic afectat.

2. Els ascensors i/o altres elements que s'instal·lin per suprimir les barreres a l'accessibilitat no computen a efectes de compliment dels paràmetres urbanístics d'edificabilitat, volum, ocupació en planta, alineació i distàncies mínimes als límits de parcel·la, a via pública i a veïns. En tot cas caldrà mantenir les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes.

Sempre que s'ocupi un sistema públic

1. En el supòsit d'ocupació de sistemes de domini públic, en la llicència d'obres que s'atorgui, s'indicarà com a condició especial d'aquesta autorització, l'obligació de donar compliment al deure d'extingir el dret d'ocupació de l'espai públic autoritzat quan l'edifici sigui substituït, objecte d'una reforma que permeti l'adaptació a la legislació vigent en matèria d'accessibilitat amb la instal·lació de rampes o de l'ascensor en el seu interior, o quan així ho requereixi l'administració per l'excepcionalitat de l'interès públic degudament acreditat.
2. L'esmentada condició especial de llicència s'haurà d'inscriure en el Registre de la Propietat.
3. Quan s'hagi de donar compliment a l'obligació d'extingir el dret d'ocupació de l'espai públic amb un ús privatiu legalment autoritzat, es procedirà a la desocupació de l'espai ocupat amb l'obligació de reurbanitzar l'entorn alliberat. La finalització de l'autorització no generarà cap dret a indemnització al titular de l'autorització.
4. Quan la instal·lació d'aquests elements comporti la modificació de la urbanització o del mobiliari urbà, el projecte i el cost de la modificació estarà inclòs en el projecte d'obres, en base al qual s'atorgarà la llicència i la seva execució anirà a càrrec del promotor.

Normes de procediment

1. Caldrà presentar l'estudi justificatiu conforme de què la instal·lació no és tècnicament possible ni econòmicament viable donant compliment als paràmetres urbanístics, juntament amb l'estudi de viabilitat de la proposta d'ubicació, amb la justificació de la solució proposada segons l'anàlisi d'alternatives. Aquest estudi de viabilitat haurà de presentar-se per a la validació municipal, prèviament a la sol·licitud de la llicència d'obres.
2. Per a la instal·lació d'elements que facilitin l'accessibilitat i d'aparells elevadors dins del sòl privat serà necessària la redacció d'un projecte tècnic d'obres amb la justificació establerta a la present normativa i d'acord amb els requeriments tècnics corresponents i els requisits generals per a les llicències d'obres. La sol·licitud per a l'autorització de les obres d'instal·lació d'ascensor es farà mitjançant la corresponent llicència d'obres.
3. Per a la instal·lació d'elements que facilitin l'accessibilitat i d'aparells elevadors ocupant sols qualificats de sistema viari, serà necessària la redacció d'un projecte tècnic d'obres amb la justificació establerta a la present normativa i d'acord amb els requeriments tècnics corresponents i els requisits generals per a les llicències d'obres. Caldrà que es compleixin els aspectes següents:
 - L'ocupació i l'alçada màxima serà sempre la mínima possible que garanteixi l'accessibilitat.
 - L'ocupació dels aparells elevadors s'ha de situar dins del gàlib establert en els plànols de regulació de l'edificació d'aquesta MPGOU.
 - L'ocupació d'altres elements que facilitin l'accessibilitat (per exemple rampes) es podran situar fora del gàlib sempre que es garanteixi la funcionalitat del sistema viari.
 - S'ha de garantir el compliment de les normatives sectorials que siguin d'aplicació (CTE, instruccions tècniques de bombers, Decret d'accessibilitat).

CAPÍTOL V. GESTIÓ URBANÍSTICA

Article 18. PAU Les Faixes



Situació i delimitació:

El Polígon d'actuació urbanística Les Faixes limita al nord amb una porció molt petita del carrer Santa Magdalena, a l'est part amb edificacions existents, part amb el carrer Miquel Martí i Pol, al Sud part amb el carrer Miquel Martí i Pol i part amb el futur equipament cultural que aquesta MPGOU promou i a l'oest amb parcel·les existents qualificades de casc antic.

Superfície

L'àmbit del PAU Les Faixes té una superfície de 1.986,75m²

Objectius

Els objectius del PAU són:

- Obrir una connexió en sentit nord-sud entre el carrer Santa Magdalena i el futur equipament cultural.
- Creació d'un espai lliure central que serveixi de node entre tots els elements que conformen l'entorn del centre cultural format pels dos equipaments de Les Faixes.

- Cedir el 10% d'aprofitament urbanístic.

Qualificacions urbanístiques

Les qualificacions urbanístiques del PAU Les Faixes són les següents:

	Superfície	%
SISTEMES	1.076,10m²	54,16%
ZV_Sistema local de zones verdes	567,00m²	28,54%
SX4_Passatge	190,70m²	9,60%
SX_Sistema viari local	318,40m²	16,03%
ZONA	910,65m²	45,84%
E4_Eixample intensitat IV	910,65m²	45,84%
TOTAL	1.986,75m²	100,00%

Edificabilitat i nombre màxim d'habitatges

El PAU Les Faixes té una edificabilitat màxima de 2.560,00m² de sostre residencial destinat a habitatge lliure, amb una densitat màxima de 30 habitatges.

Cessió d'aprofitament urbanístic

Els sòls inclosos dins del PAU B estan sotmesos a la cessió lliure de càrregues a l'administració actuant, en concepte de cessió de l'aprofitament urbanístic corresponent al 10% de l'aprofitament mig.

Gestió urbanística:

Els sistema d'actuació previst per a l'execució d'aquest PAU és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Condicions d'execució:

- S'estableixen les càrregues urbanístiques corresponents a les despeses d'urbanització internes del PAU i que venen regulades en la legislació vigent i comprèn tant les de la redacció dels instruments de gestió urbanística, indemnitzacions així com les despeses de l'obra urbanitzadora del sistema viari local i sistema local de zones verdes, que li siguin d'aplicació.
- Els sòls inclosos dins del polígon d'actuació urbanística estan sotmesos a:
 - Redacció, tramitació i aprovació del projecte d'urbanització.
 - Redacció, tramitació i aprovació del projecte de reparcel·lació.
- Els sòls qualificats amb la clau E4 poden tenir un màxim de dues parcel·les resultants.

Pla d'etapes:

- S'estableix un termini màxim de 4 anys a partir de l'executivitat de la present MPGOU per presentar el document del Projecte de reparcel·lació i el Projecte d'urbanització per iniciar la seva tramitació.
- S'estableix un termini màxim de 4 anys, a partir del moment en que estigui aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització, per a executar la totalitat de les obres d'urbanització corresponents.
- Aquests terminis es podran ampliar a la meitat en casos justificats.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (les Faixes II)
MOIÀ
Aprovació provisional

Precisió i ajustos de límits:

Els límits del PAU, del sòl de zona i del sòl de sistemes definits en aquesta MPGOU podran ser adaptats pel projecte de reparcel·lació i pel projecte d'urbanització per ajustar-lo a les característiques físiques del lloc, a l'estructura de la propietat i a les adaptacions tècniques necessàries per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres. Aquests ajustos no podran ser superiors a un 10% i no donaran dret a alterar l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístic màxims fixats en aquest pla i no pot representar un canvi substancial en la proposta que aquesta MPGOU planteja.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

L'aprovació definitiva i corresponent publicació al DOGC de la present Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Moià comporta la derogació de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Moià a l'entorn de l'antiga fàbrica tèxtil BCH, aprovada definitivament el 4 de febrer de l'any 2009.

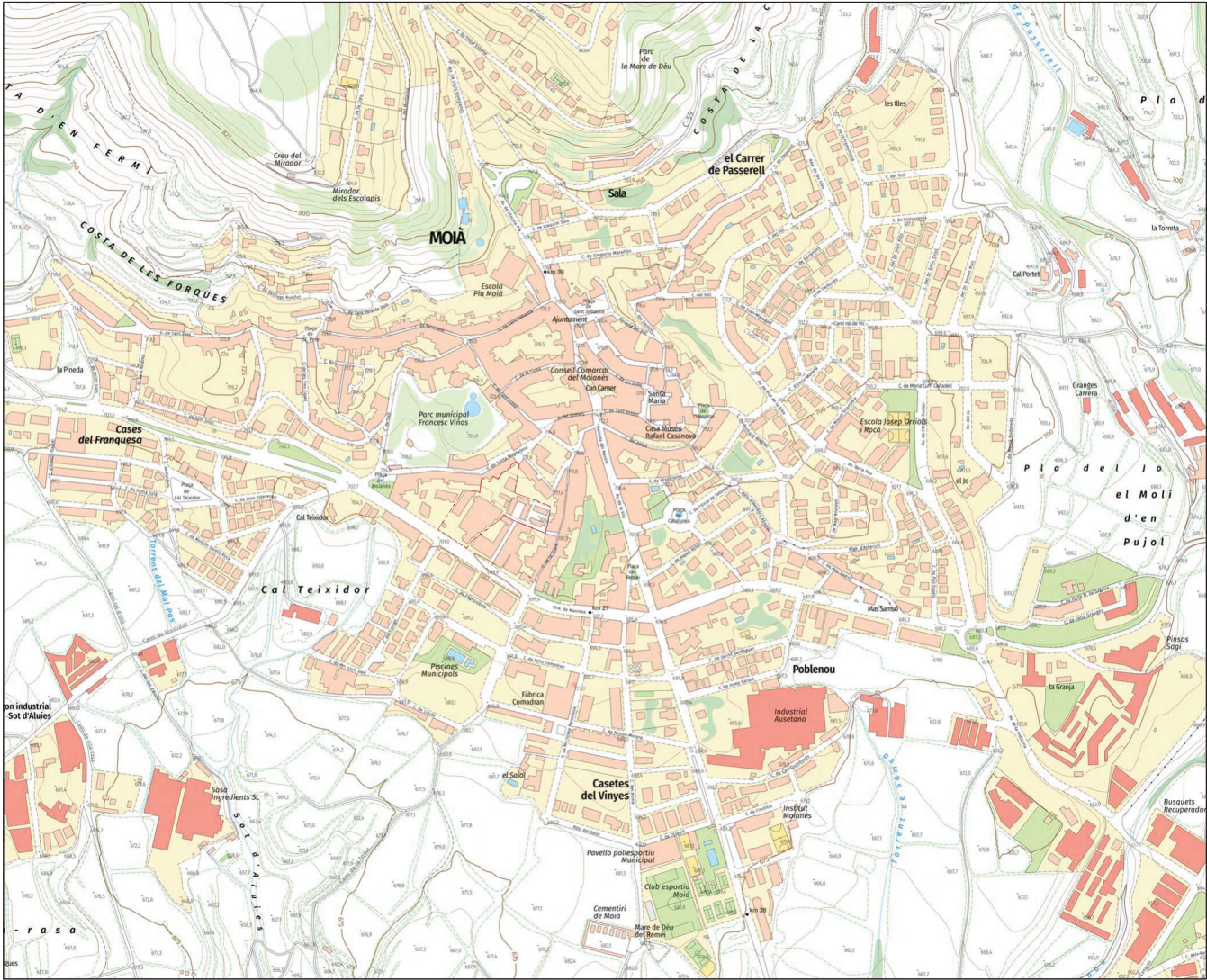
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D’ORDENACIÓ A L’ENTORN DE L’ANTIGA FÀBRICA TÈXTIL BCH (Ies Faixes II)
M O I À
Aprovació provisional

- i01_ SITUACIÓ
- i02_ ORTOFOTOMAPA
- i03_ TOPOGRÀFIC
- i04_ CLASSIFICACIÓ DEL SÒL VIGENT
- i05_ PLANEJAMENT VIGENT (transcripció)
- i06_ PLA GENERAL D’ORDENACIÓ URBANA
- i07_ MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D’ORDENACIÓ DE L’ANY 2008
- i08_ ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- i09_ XARXES DE SERVEIS EXISTENTS
- i10a_ FOTOGRAFIES DE L’ÀMBIT
- i10b_ FOTOGRAFIES DE L’ÀMBIT

- o01_ CLASSIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSADA
- o02_ QUALIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSADA
- o03_ PROPOSTA DE L’ORDENACIÓ
- o04_ SECCIONS
- o05a_ REGULACIÓ DE L’EDIFICACIÓ
- o05b_ REGULACIÓ DE L’EDIFICACIÓ
- o06_ GESTIÓ URBANÍSTICA
- o07_XARXES DE SERVEIS PROPOSADES

IMATGES VIRTUALS



Legenda

--- Límit àmbit de la MPOU

101 SITUACIÓ

escala 1/5.000

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TEXTIL BCH (les Fabres II).

MOIÀ

APROVACIÓ PROVISIONAL

SRASSALES ASSOCIATS



Legenda

--- Límit àmbit de la MPOU

102

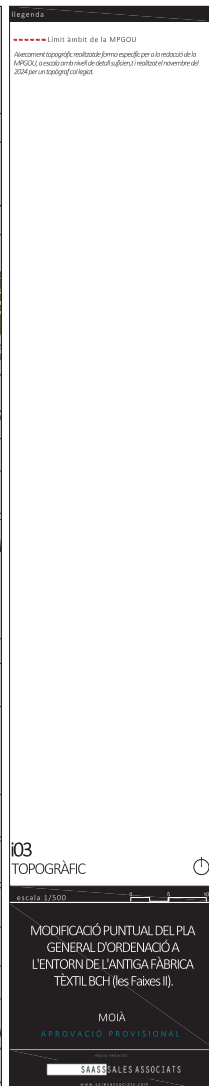
ORTOFOTOMAPA

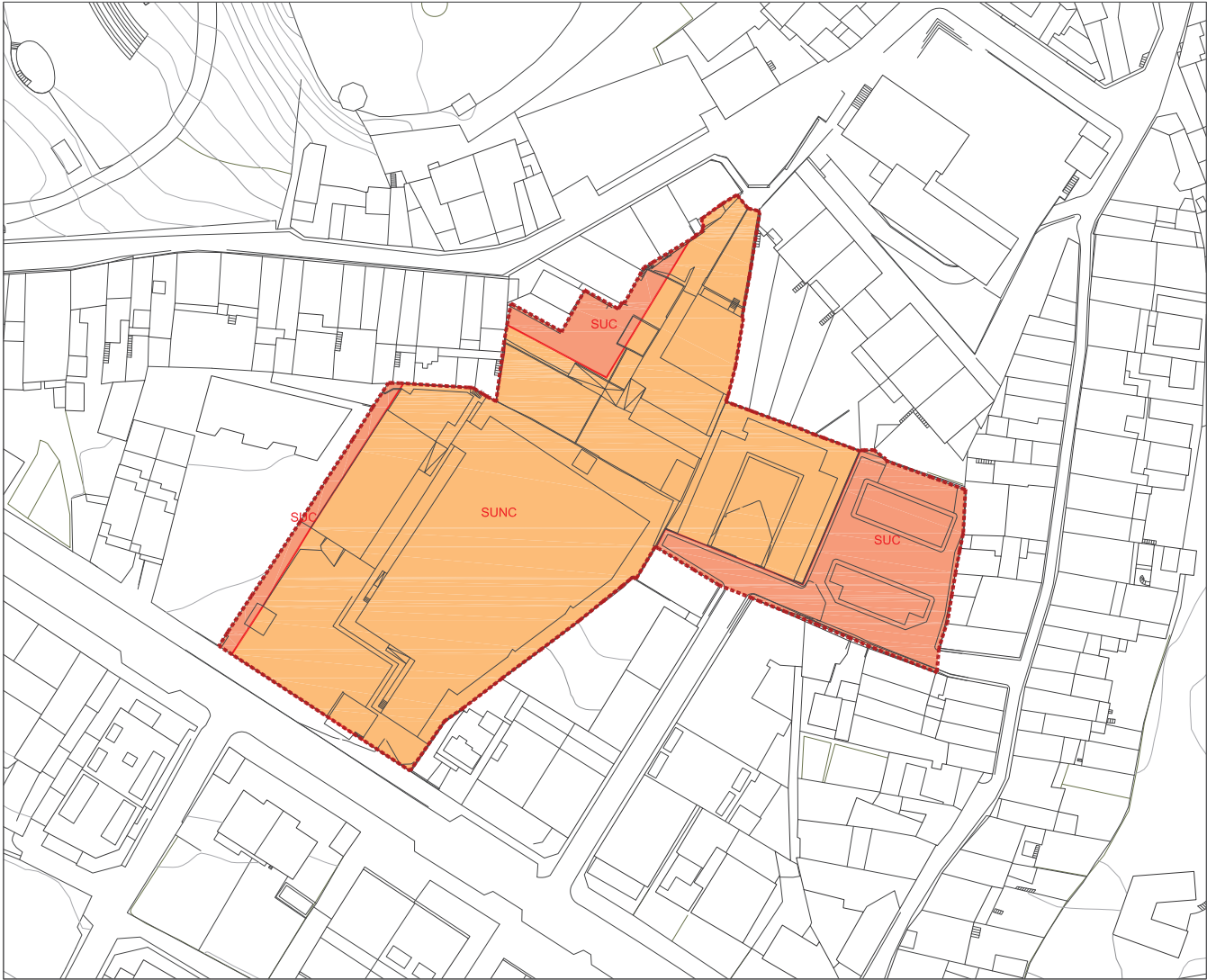
escala 1/1.000

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ A
L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA
TEXTIL BCH (les Fabres II).

MOIA
APROVACIÓ PROVISIONAL

SECCIÓ 102
SRASSSALES ASSOCIATS
www.srasssales.com





Legenda

- Límit àmbit de la MPGOU
- Límit classificació del sòl
- Sòl urbà consolidat
- Sòl urbà no consolidat

104
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL VIGENT

escala 1/750

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TEXTIL BCH (les Fabres II).

MOIA
APROVACIÓ PROVISIONAL

SRASSSALES ASSOCIATS



Legenda

--- Límit àmbit de la MPGOU
--- Límit PAU's

QUALIFICACIONS DEL SÒL

Sistemes:

- EG, Equipaments locals
- ZV, Zones verdes locals
- SX, Viari

Zones:

- E2, Exemple intensitat II
- E4, Exemple intensitat IV
- E4-HPO, Exemple intensitat IV en règim de protecció
- CA, Casa Antic
- A, Exemple intensitat I tipus B
- A', Exemple intensitat I tipus A
- DUA, Desenvolupament urbà zona A
- DUB, Desenvolupament urbà zona B
- L, Indústria intensiva

i05
PLANEJAMENT VIGENT
(PGOU 1984 + MPGOU 2009)
Transcripció del Mapa urbanístic de Catalunya

escala 1/750

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TEXTIL BCH (les Faixes II).

MOIA
APROVACIÓ PROVISIONAL

FECHA: 2023
SAAS & SALES ASSOCIATS
www.saas-saales.com



Legenda

Limit àmbit de la MPGOU

QUALIFICACIONS DEL SÒL

DESTINIS

DESTINIS EQUIPAMENT
DESTINIS ZONES VERDES
DESTINIS VIARI

ZONES

ZONA VERDA PRIVADA P
ZONA CLAU E4 Sistema 1
ZONA CLAU E4 Sistema 2
ZONA CLAU B
ZONA CLAU ANTO

AJUNTAMENT DE MOIA

Aprobat per
En data 08.OCT. 2008
Secretari

DE LA IL·LUSTRE REIAL VILA DE MOIA

107
MPGOU EN L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (aprovació definitiva 2009)

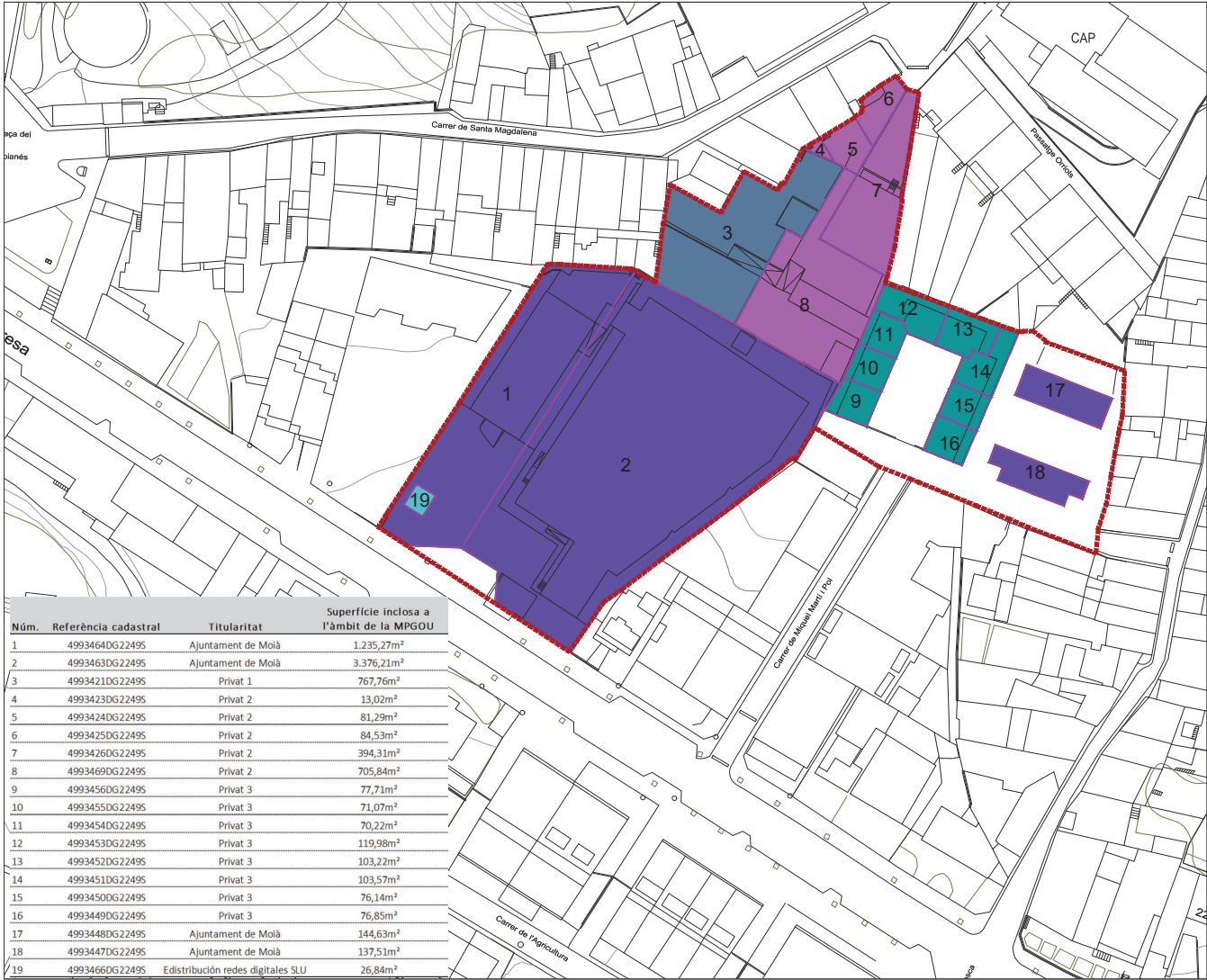
escala 1/750

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (les Faixes II).

MOIA
APROVACIÓ PROVISIONAL

SAASGUALES ASSOCIATS

Josep TORRELLA CASCANTE
Associació: Febrer 2007 / Text reds: Juliol 2007



Núm.	Referència cadastral	Titularitat	Superfície inclosa a l'àmbit de la MPGOU
1	4993464DG22495	Ajuntament de Moia	1.235,27m ²
2	4993463DG22495	Ajuntament de Moia	3.376,21m ²
3	4993421DG22495	Privat 1	767,76m ²
4	4993423DG22495	Privat 2	13,02m ²
5	4993424DG22495	Privat 2	81,29m ²
6	4993425DG22495	Privat 2	84,53m ²
7	4993426DG22495	Privat 2	394,31m ²
8	4993469DG22495	Privat 2	705,84m ²
9	4993456DG22495	Privat 3	77,71m ²
10	4993455DG22495	Privat 3	71,07m ²
11	4993454DG22495	Privat 3	70,22m ²
12	4993453DG22495	Privat 3	119,98m ²
13	4993452DG22495	Privat 3	103,22m ²
14	4993451DG22495	Privat 3	103,57m ²
15	4993450DG22495	Privat 3	76,14m ²
16	4993449DG22495	Privat 3	76,85m ²
17	4993448DG22495	Ajuntament de Moia	144,63m ²
18	4993447DG22495	Ajuntament de Moia	137,51m ²
19	4993466DG22495	Edistribución redes digitales SLU	26,84m ²

Legenda

Limit àmbit de la MPGOU

Parcel·les cadastrals

Titularitats:

- Ajuntament de Moia
- Carme Perarnau Cuberta i altres titulars
- Consells Antunes Sentias
- Zenaute S.L.
- Edistribución Redes Digitales SLU

08

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

escala 1/750

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TEXTIL BCH (les Faixes II).

MOIÀ

APROVACIÓ PROVISIONAL

SAAS@SALES ASSOCIATS

www.saas@sales.com



1



2



3



4



5



6



7



8



9



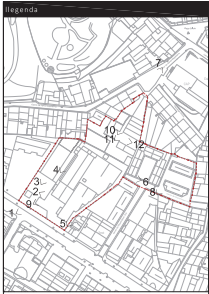
10



11



12





13



14



15



16



17



18



19



20



21



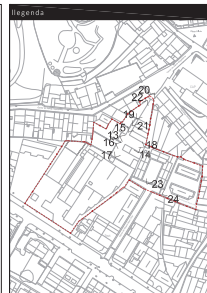
22

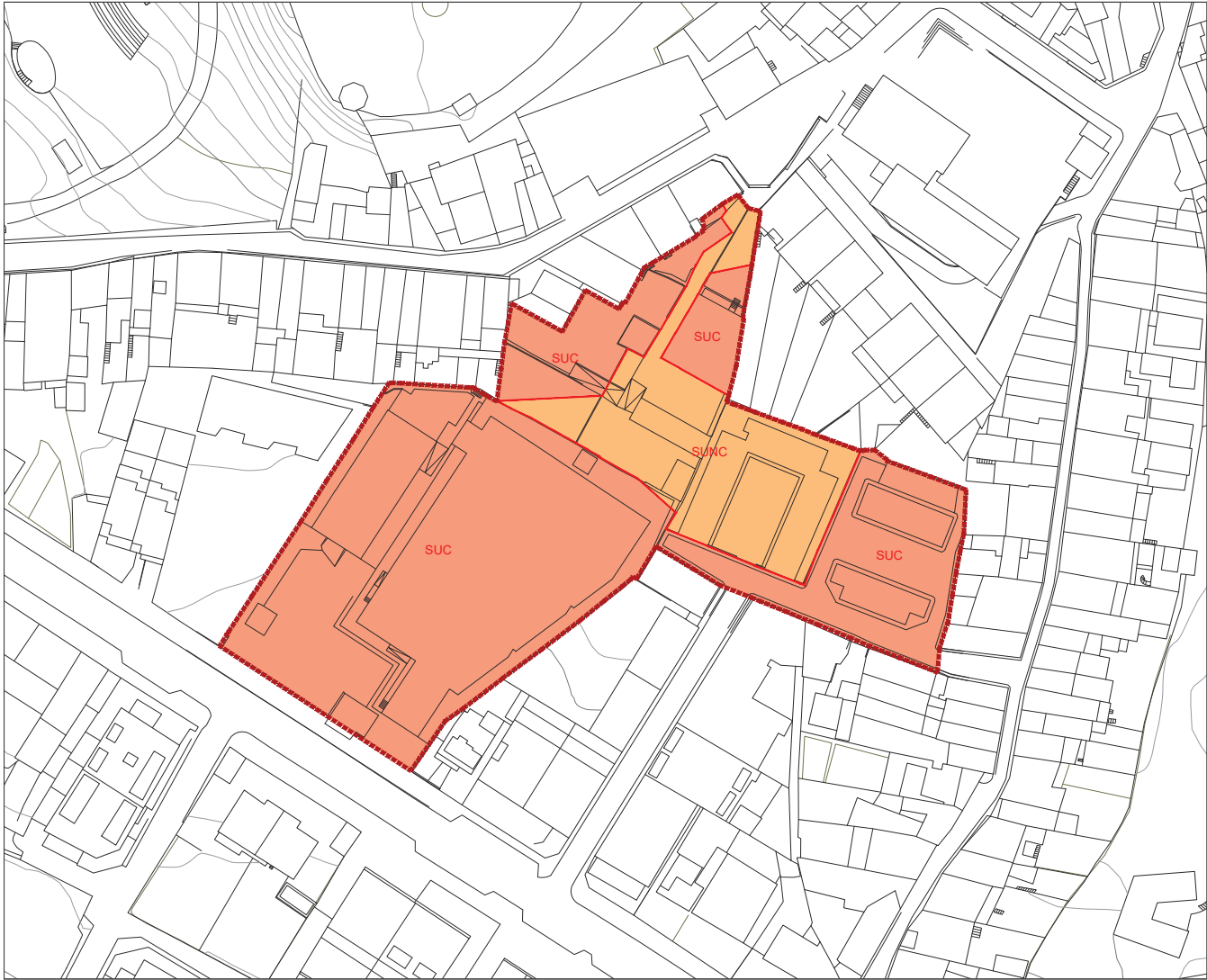


23



24





Legenda

- Límit àmbit de la MPDOU
- Límit classificació del sòl
- SUC_Sòl urbà consolidat
- SUNC_Sòl urbà no consolidat

001
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSADA

escala 1/750

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ A
L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA
TEXTIL BCH (les Faixes II).

MOIA
APROVACIÓ PROVISIONAL

PROJECCIÓ:
SAASOBALES ASSOCIATS
WWW.SAASOBALES.COM



Regenda

--- Límit àmbit de la MPGOU
--- Límit PAU's

QUALIFICACIONS DEL SÒL

Sistemes:

- EQ_Equipaments locals
- ZV_Zones verdes locals
- SX4_Passatge
- SX_Vian

Zones:

- E2_ Exemple intensitat II
- E4_ Exemple intensitat IV
- E4_HPO_ Exemple intensitat IV en règim de protecció
- CA_ Cerc Antic
- B_ Exemple intensitat I tipus B
- A_ Exemple intensitat I tipus A
- DUB_ Desenvolupament urbà zona A
- DUB_ Desenvolupament urbà zona B
- L_ Indústria intensiva

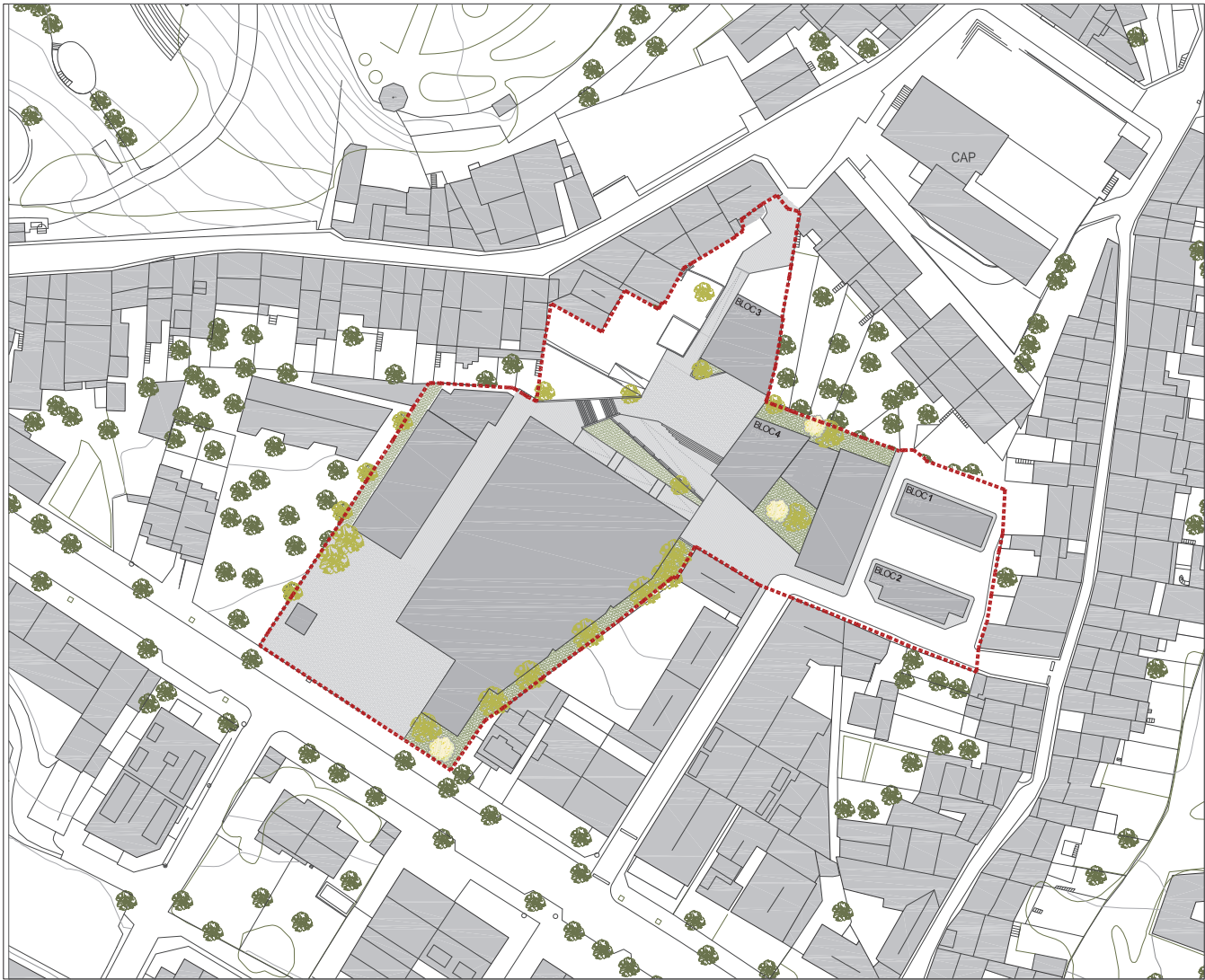
o02 QUALIFICACIONS PROPOSADAES

escala 1/750

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TEXTIL BCH (les Fabres II).

MOIÀ APROVACIÓ PROVISIONAL

SRASSALES ASSOCIATS



Legenda

--- Límit àmbit de la MPOU

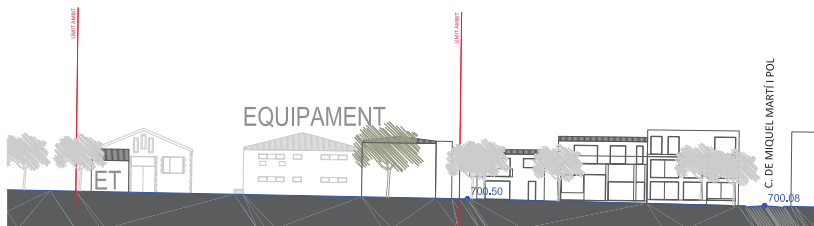
003
PROPOSTA D'ORDENACIÓ

escala 1/750

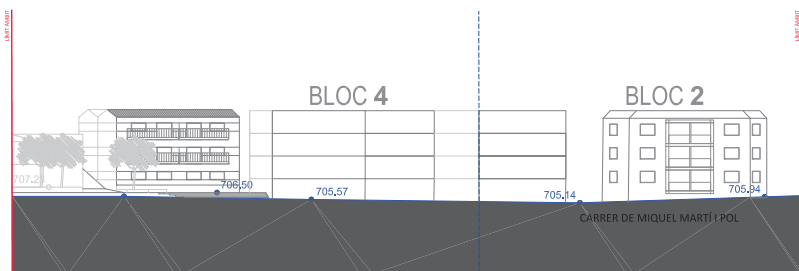
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ A
L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA
TEXTIL BCH (les Faixes II).

MOIA
APROVACIÓ PROVISIONAL

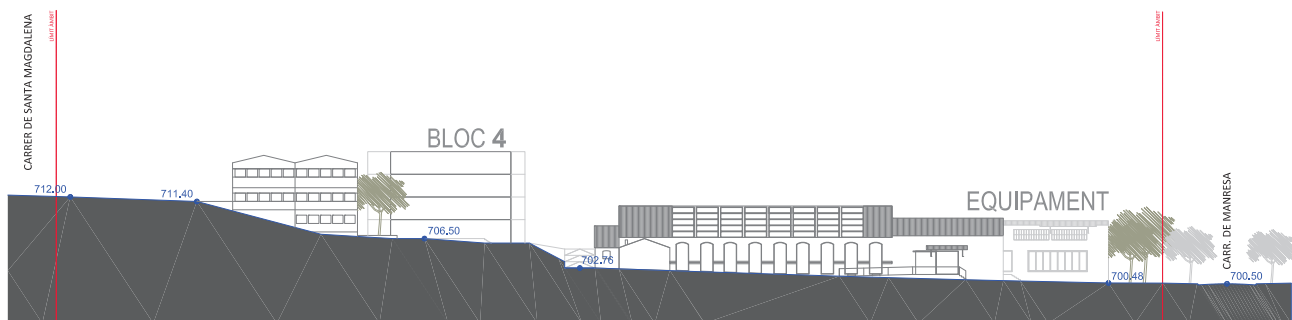
SRASSALES ASSOCIATS



ALÇAT CARRETERA DE MANRESA



SECCIÓ A



SECCIÓ B

Legenda

— Límit àmbit de la MPPGO

004

SECCIONS PROPOSTA

escala 1/500

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TEXTIL BCH (les Faixes II).

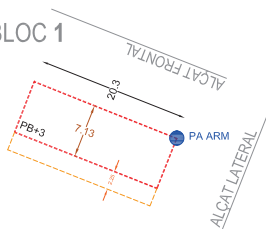
MOIÀ

APROVACIÓ PROVISIONAL

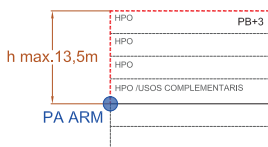
SAASSALES ASSOCIATS

www.saassales.com

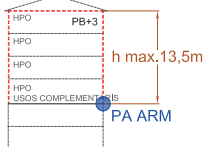
BLOC 1



BLOC 1 ALÇAT FRONTAL



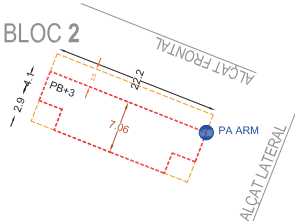
BLOC 1 ALÇAT LATERAL



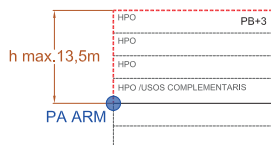
BLOC 1

EDIFICABILITAT MÀXIMA	578,56m²
Sostre residencial màxim d'habitatge lliure	0,00m²
Sostre residencial màxim en règim de protecció	578,56m²
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	8 habitatges
USOS	Ús en Planta Baixa habitatge plurifamiliar Ús en Plantes pis habitatge plurifamiliar / usos compatibles
NOMBRE MÀXIM DE PLANTES	PB+3
ALÇADA REGULADORA MÀXIMA	13,50m

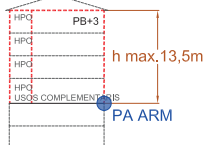
BLOC 2



BLOC 2 ALÇAT FRONTAL



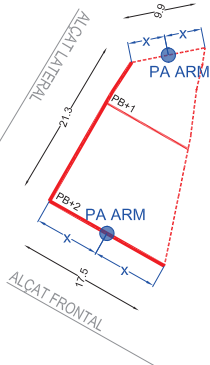
BLOC 2 ALÇAT LATERAL



BLOC 2

EDIFICABILITAT MÀXIMA	550,04m²
Sostre residencial màxim d'habitatge lliure	0,00m²
Sostre residencial màxim en règim de protecció	550,04m²
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	7 habitatges
USOS	Ús en Planta Baixa habitatge plurifamiliar Ús en Plantes pis habitatge plurifamiliar / usos compatibles
NOMBRE MÀXIM DE PLANTES	PB+3
ALÇADA REGULADORA MÀXIMA	13,50m

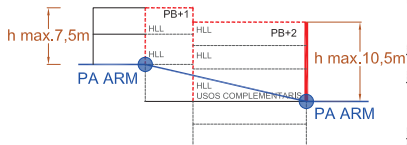
BLOC 3



BLOC 3 ALÇAT FRONTAL



BLOC 3 ALÇAT LATERAL

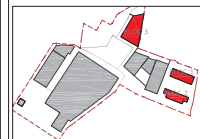


BLOC 3

EDIFICABILITAT MÀXIMA	677,73m²
Sostre residencial màxim d'habitatge lliure	677,73m²
Sostre residencial màxim en règim de protecció	0,00m²
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	8 habitatges
USOS	Ús en Planta Baixa habitatge plurifamiliar Ús en Plantes pis habitatge plurifamiliar / usos compatibles
NOMBRE MÀXIM DE PLANTES	PB+2
ALÇADA REGULADORA MÀXIMA	10,50m

Legenda

--- Límit àmbit de la MFGOU



— Alineació obligatòria
 --- Perímetre/perfil regulador
 --- Divisió en el que canvien els paràmetres reguladors.
 --- Galib màxim per a la instal·lació d'aparells elevadors, d'acord amb l'article 78 de les NN UU d'aquesta MFGOU.

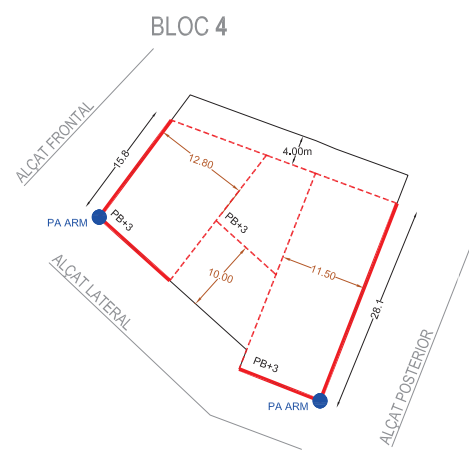
● Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima
 PB+3 Nombre de plantes

*Aquest límit es pot moure en paral·lel en el projecte d'edificació, sempre i quant es garanteixi el compliment de la resta de paràmetres reguladors.

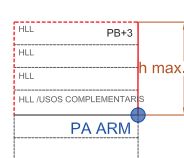
c05a
 REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TEXTIL BCH (les Fàbriques II).

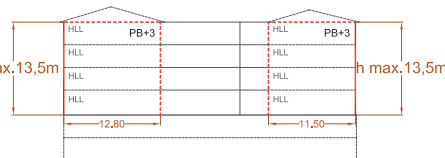
MOIÀ
 APROVACIÓ PROVISIONAL
 SRAASSALES ASSOCIATS



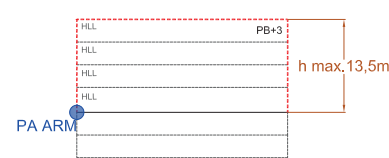
BLOC 4
ALÇAT FRONTAL



BLOC 4
ALÇAT LATERAL



BLOC 4
ALÇAT POSTERIOR



BLOC 4		
EDIFICABILITAT MÀXIMA		2.560,00m²
	Sostre residencial màxim d'habitatge lliure	2.560,00m²
	Sostre residencial màxim en règim de protecció	0,00m²
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES		30 habitatges
USOS		
	Ús en Planta Baixa	habitatge plurifamiliar
	Ús en Plantes pis	habitatge plurifamiliar / usos compatibles
NOMBRE MÀXIM DE PLANTES		PB+3
ALÇADA REGULADORA MÀXIMA		13,50m

Legenda

- Límit àmbit de la MPOU
- Alineació obligatòria
- - - Perímetre/perfil regulador
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima
- PB+3 Nombre de plantes

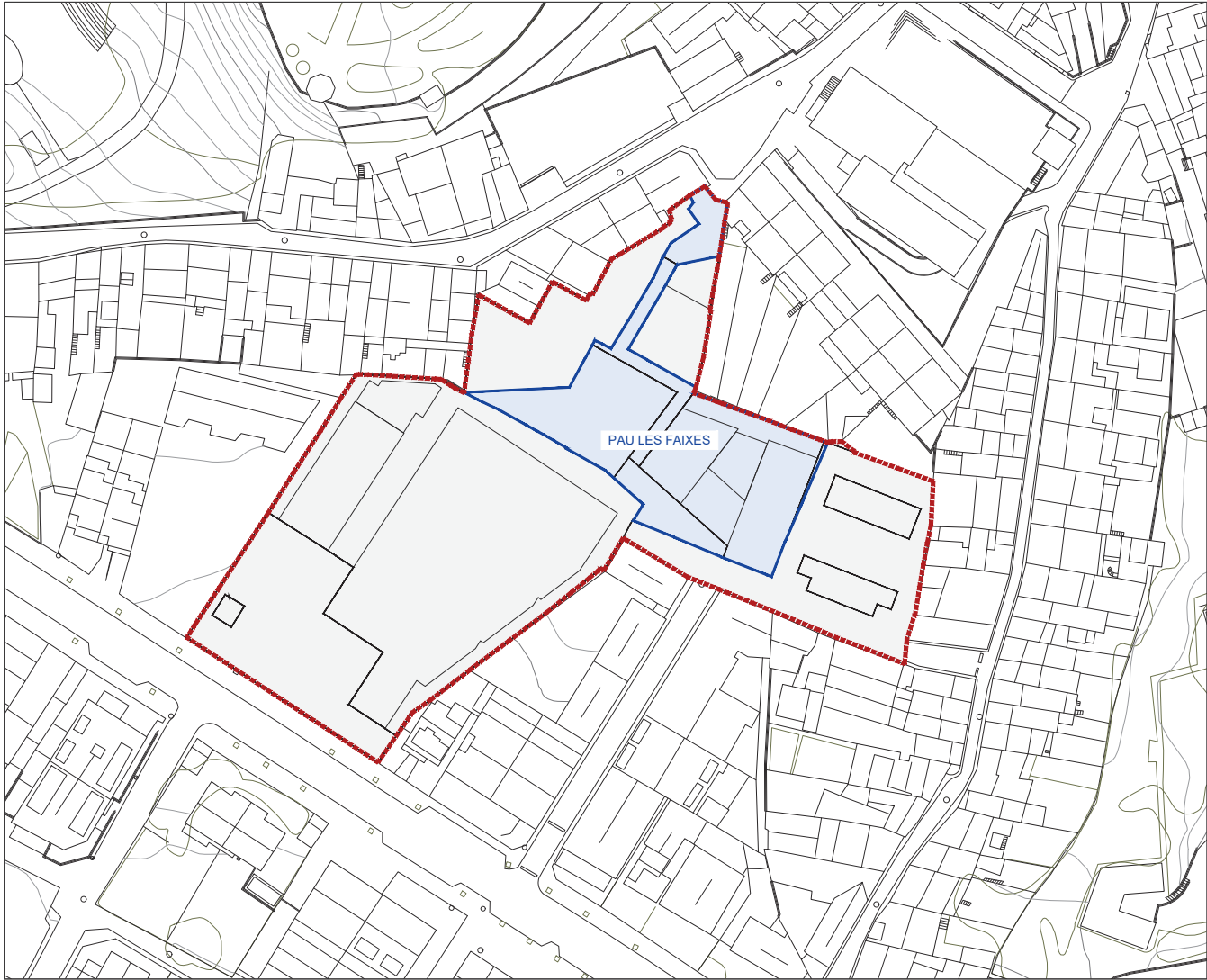
c05b
REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

escala 1/500

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TEXTIL BCH (les Faïxes II).

MOIÀ
APROVACIÓ PROVISIONAL

SAASSSALES ASSOCIATS



Legenda

- Límit àmbit de la MPGU
- Límit PAU LES FAIXES
- Sòl urbà consolidat

006
GESTIÓ URBANÍSTICA

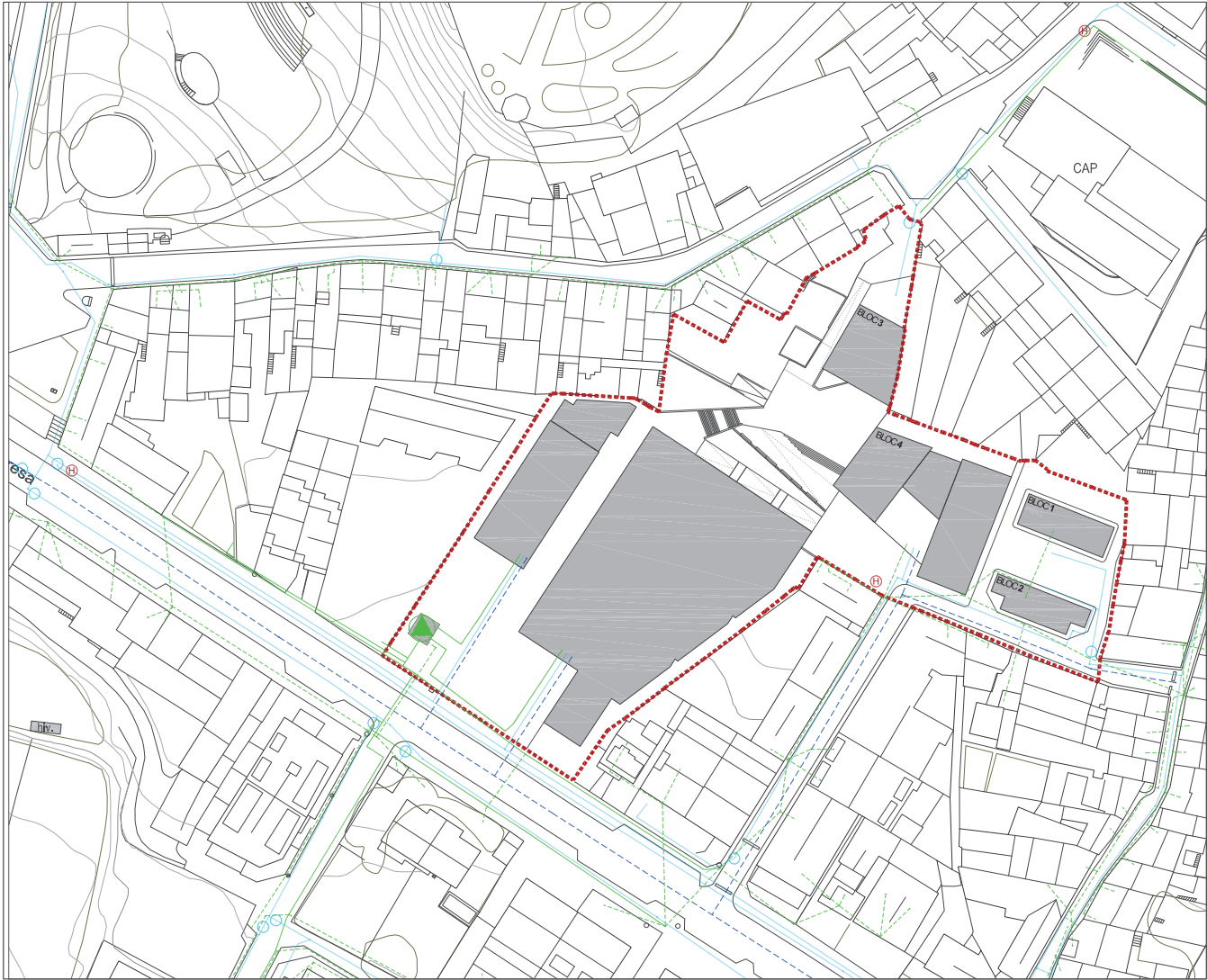
escala 1/750

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ A
L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA
TÈXIL BCH (les Faixes II).

MOIA
APROVACIÓ PROVISIONAL

PROJECCIÓ:
SAAS360/SALES ASSOCIATS

WWW.SAAS360/SALES.COM



Legenda

- Límit àmbit de la MPOU
- FOU
- Ⓜ HEDRANT
- XARXA DE CLAVESERAM EXISTENT
- XARXA DE CLAVESERAM NOVA EXISTENT
- XARXA D'ELECTRIFICAT SOTERRADA EXISTENT
- ▲ ESTACIÓ TRANSFORMADORA EXISTENT

007
XARXES DE SERVEIS PROPOSADES

escala 1/750

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ A
L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA
TEXTIL BCH (les Fabriques II).

MOIA
APROVACIÓ PROVISIONAL

SRASSALES ASSOCIATS



legenda

IMATGE VIRTUAL VOLUMÈTRICA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ A
L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA
TEXTIL BCH (les Faixes II).

MOIÀ
APROVACIÓ PROVISIONAL

PIUJOL I PONS
SAASOBALES ASSOCIATS
WWW.SAASOBALES.COM



legenda

IMATGE VIRTUAL VOLUMÈTRICA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ A
L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA
TEXTIL BCH (les Faixes II).

MOIÀ
APROVACIÓ PROVISIONAL

PROJECCIÓ
SAASOBALES ASSOCIATS
WWW.SAASOBALES.COM



legenda

IMATGE VIRTUAL VOLUMÈTRICA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ A
L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA
TEXTIL BCH (les Faixes II).

MOIÀ
APROVACIÓ PROVISIONAL

SAASOBALES ASSOCIATS
WWW.SAASOBALES.COM



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ A
L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA
TÈXTIL BCH (les Faixes II)

INFORME RELATIU A LES CONSIDERACIONS
DELS ORGANISMES AFECTATS I A LES
AL·LEGACIONS

MOIÀ

Aprovació provisional
Maig 2025

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA F
INFORME RELATIU A LES CONSIDERACIONS DELS ORGANISMES AFECTATS I A LES AL·LEGACIONS

Aprovació provisional

EQUIP REDACTOR:

SAASS

SALES I ASSOCIATS S.L.P.

Elisenda Sales Brauli
Xavier Sales Torrent



NUCL ADVOCATS S.L.P

Laura López Domènech
Xavier Figueras Claret

Arquitecta
Arquitecte

Advocada
Advocat

ELISENDA
SALES (R:
B64360282
)

Firmado digitalmente por
ELISENDA SALES (R:
864360282)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.13=Brf,AEAT/AEAT0438/
PUERTO 1:040718/01082023125743,
serialNumber=IDCES [REDACTED]
givenName=ELISENDA, sn=SALES
BRALJO, co=[REDACTED] (ELISENDA
SALES (R: 864360282),
2.5.9.7=vATES-864360282,
o=XAVIER SALES I ASOCIADOS S.L.P.,
c=ES
Fecha: 2025.06.10 18:42:41 +02'00'

ÍNDEX

INFORME RELATIU A LES CONSIDERACIONS DELS ORGANISMES AFECTATS..... 4

 ANTECEDENTS 4

 INFORMES SECTORIALS DE LES ADMINISTRACIONS COMPETENTS 4

INFORME RELATIU A LES AL·LEGACIONS..... 6

 AL·LEGACIONS PRESENTADES..... 6

 AL·LEGACIÓ DEL SR. JAUME ORRIOLS MATARRODONA..... 7

 AL·LEGACIÓ DE LES SRES. DOLORS PETITBÒ ANTÚNEZ, CONXITA ANTÚNEZ I SENTIAS I MARIA CARME PETITBÒ PERARNAU 8

 AL·LEGACIÓ DE L'ENTITAT ZENAUTO S.L..... 10

INFORME RELATIU A LES CONSIDERACIONS DELS ORGANISMES AFECTATS

ANTECEDENTS

L'Ajuntament de Moià, mitjançant sessió del Ple de data 18 de desembre de 2024, va aprovar inicialment la Modificació puntual PGOU a l'entorn de l'antiga fàbrica tèxtil BCH (Les Faixes II), en endavant MPGOU.

La MPGOU, d'acord amb la legislació vigent, es va sotmetre a informació pública pel termini d'un mes mitjançant publicació del corresponent anunci al BOPB, tauler d'anuncis i web municipal, als efectes de presentació d'al·legacions i/o reclamacions per les persones interessades.

INFORMES SECTORIALS DE LES ADMINISTRACIONS COMPETENTS

Sobre el document aprovat inicialment, en compliment de les regles establertes a l'article 85 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la MPGOU s'ha de sotmetre a informació pública, per un termini d'un mes.

Simultàniament al tràmit d'informació pública s'han sol·licitat els informes als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials. En aquest sentit s'han sol·licitat els informes que es llisten a continuació i sobre els informes rebuts se'ls hi dona resposta.

Serveis territorials de carreteres	Sol·licitat: 10/02/2025 Reclamat: 16 i 25/04/2025
Comissió Territorial d'Urbanisme a la Catalunya Central	Emès: 31/01/2025
Agència Catalana de l'Aigua	Sol·licitat: 06/02/2025 Reclamat: 02/05/2025
E-Distribucion Redes Digitales SLU	Emès: 29/04/2025
Nedgia, S.A.	Emès: 10/01/2025
Departament de Cultura	Sol·licitat: 06/02/2025 Reclamat: 25/04/2025
Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya	Emès: 12/03/2025
Patrimoni arquitectònic i arqueològic	Sol·licitat 06/02/2025*
Aigües de Moià	Emès 12/03/2025
Telefónica	Emès 12/03/2025

**Els Serveis territorials de la Catalunya central, informen que resta pendent rebre l'informe de Patrimoni arquitectònic i arqueològic, que es farà arribar tant bon punt estigui emès, però, no obstant això, es pot continuar amb la tramitació del procediment corresponent i informar a la Comissió Territorial que s'ha demanat l'informe i que es resta a l'espera de rebre'l.*

COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME A LA CATALUNYA CENTRAL

L'informe exposa que en aplicació de l'article 80 del TRLU, l'aprovació definitiva de la MPGOU, és de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, i que per tant, no correspon emetre informe d'acord a l'article 87 TRLU. En conseqüència, i en el marc de les seves competències, cal que l'Ajuntament finalitzi la tramitació municipal corresponent aprovant provisionalment el document i trametent-lo a la CTUCC per a la seva aprovació definitiva, si s'escau.

INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA

Afectació al Patrimoni geològic i paleontològic.

En relació el patrimoni geològic, l'àmbit de l'actuació no s'inclou en cap espai d'interès geològic, segons consten delimitats a l'Inventari d'Espais d'Interès Geològic de Catalunya del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural, consultable en la seva versió vigent a la data d'emissió d'aquest informe a: www.icgc.cat/ieig.

D'altra banda, la zona objecte de la Modificació està ubicada dins del Geoparc de la Catalunya Central, que des de l'any 2012 forma part de la Xarxa Europea de Geoparcs, reconegut com a Global Geopark UNESCO des de 2015. Segons consta a les nostres bases de dades, a la data d'emissió d'aquest informe, l'àmbit de la Modificació que es proposa no s'ubica sobre cap element d'interès geològic identificat a l'Inventari realitzat pel Geoparc de la Catalunya Central.

Riscos geològics

En relació els riscos geològics, la documentació que acompanya a la sol·licitud inclou informació puntual indicant que els sòls de l'àmbit de la modificació "No es desenvolupen en sòls amb riscos geològics ni tecnològics" però no es detalla aquesta informació i per tant resulta formalment insuficient respecte a l'avaluació dels diferents fenòmens susceptibles d'esdevenir un risc geològic segons la normativa d'aplicació.

Això no obstant, tenint en compte l'abast i l'objecte de la Modificació de planejament proposada, així com la seva ubicació des del punt de vista geològic i geomorfològic i la informació que consta a l'apartat d'Antecedents, aquest Institut considera que la seva tramitació no requereix d'un estudi d'identificació dels riscos geològics relacionats amb els fenòmens que es consideren en la darrera actualització del document de "Guia per l'elaboració d'Estudis d'Identificació de Riscos Geològics per a urbanisme (EIRG)".

L'informe emès per l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, no representa modificacions sobre el document aprovat inicialment.

AIGÜES DE MOIÀ

L'informe emès per Aigües de Moià exposa:

- La xarxa de subministrament d'aigua potable i xarxa de sanejament no es veuen afectades per la present modificació ja que suposa una reducció respecte a l'actual planejament vigent del nombre d'habitatges de nova creació.
- Es qualifica aquesta modificació favorablement.

L'informe emès per Aigües de Moià és favorable i no representa modificacions sobre el document aprovat inicialment.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXIL BCH (Ies Faixes II) MOIÀ
INFORME RELATIU A LES CONSIDERACIONS DELS ORGANISMES AFECTATS I A LES AL·LEGACIONS
Aprovació provisional

TELEFÓNICA

Des de Telefónica de España, S.A.U, exposen que des de la seva operadora, no s'emeten informes del tipus que es sol·licita, ja que es limiten a validar propostes per a serveis de Telecomunicacions a la zona indicada.

L'informe de Telefónica, així com el de la resta de companyies subministradores serà demanat en el marc de redacció del projecte d'urbanització. En el moment que ens ocupa i en la tramitació del planejament, no es percep la recepció d'aquests informes.

E-DISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES SLU

Des de E-Distribución Redes Digitales SLU, exposen que l'Ajuntament de Moià està realitzant una modificació puntual del POUm que afecta exclusivament l'àmbit de l'antiga fàbrica tèxtil BCH i el seu entorn immediat. Aquesta modificació pot tenir implicacions sobre la xarxa elèctrica existent, especialment pel que fa a la integració de l'estació transformadora situada al carrer de Manresa i de la xarxa aèria que travessa l'àmbit de la nova ordenació prevista.

Es recorda que en desenvolupament de noves unitats d'actuació o modificacions d'aquestes, el promotor està obligat a fer-se càrrec de les despeses d'electrificar la unitat d'actuació així com de desplaçar qualsevol instal·lació que sigui necessària per l'execució del projecte d'urbanització.

L'informe emès per E-Distribución, no representa modificacions sobre el document aprovat inicialment.

NEDGIA CATALUNYA S.A.

Des de Nedgia Catalunya S.A. ens comuniquen que existeixen instal·lacions de gas, propietat de Nedgia Catalunya, S.A. en la zona de projecte i aporten documentació gràfica de la xarxa existent.

S'ha incorporat la informació rebuda a la documentació gràfica del document per a Aprovació Provisional.

INFORME RELATIU A LES AL·LEGACIONS

AL·LEGACIONS PRESENTADES

Durant el període d'exposició pública s'han rebut 3 al·legacions, una d'ella formada per diferents registres d'entrada en el que s'ha aportat documentació a l'al·legació.

- REGISTRE D'ENTRADA: 2025-E-RE-56, J.O.M.
- REGISTRE D'ENTRADA: 2025-E-RC-249, D.P.A., C.A.S I M.C. P. P. Vinculada amb els següents registres d'entrada en el que s'inclou nova documentació:
 - REGISTRE D'ENTRADA: 2025-E-RC-714 D.P.A. I C.A.S., aporten Anàlisi de la viabilitat econòmica del PAU Les F aixes.
 - REGISTRE D'ENTRADA: 2025-E-RC-716 D.P.A., I M.C.P.P., sol·liciten que s'incorpori l'Anàlisi de la viabilitat econòmica del PAU Les Faixes, a l'al·lgació presentada.
- REGISTRE D'ENTRADA: 2025-E-RE-801, ZENAUTO SL

A continuació es dona resposta a cada una d'elles.

AL·LEGACIÓ DEL SR. J.O.M.

AL·LEGANT

El Sr. J.O.M., en representació dels veïns i propietaris del Passatge Orriols.

RESUM DE L'AL·LEGACIÓ

L'al·legació exposa:

El bloc 4 previst a la MPGOU no compleix amb la distància de 4m de separació, definida a la normativa sobre la distància respecte les finques veïnes.

L'al·legant manifesta que als veïns i propietaris del Passatge Orriols els agradaria poder parlar de fer un pas o carrer per darrere de les finques de la seva propietat i proposa allunyar els 2 edificis 4m.

L'al·legació adjunta un plànol que a continuació es transcriu:



L'al·legant sol·licita poder parlar sobre el projecte i presentar propostes a l'Ajuntament.

RESPOSTA A L'AL·LEGACIÓ

Les Normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Moià, no estableixen cap regulació vers a la separació mínima entre edificacions per a la zona " Desenvolupament urbà zona A". Malgrat això, i amb la voluntat de fer l'ordenació més amable amb l'entorn, la proposta d'ordenació definida en el document de MPGOU per a aprovació provisional, recull aquesta demanda i estableix una separació mínima de l'edifici anomenat Bloc 4 de 4m respecte a les parcel·les situades al Passatge d'Orriols.

La proposta d'obrir un pas (vial públic) al límit sud de les parcel·les situades al Passatge d'Orriols no pot ser acollida, ja que aquesta representaria un increment de les càrregues urbanístiques imputades al PAU Les Faixes que comportaria la cessió d'un nou sistema viari que no és necessari per a l'adquisició de la condició de solar de les finques incloses en l'àmbit i la corresponent urbanització d'aquest, fent comprometre l'equilibri entre beneficis i càrregues del planejament i, en conseqüència la viabilitat de l'actuació.

Qualsevol altre actuació fora de l'àmbit del PAU haurà de ser regulada amb independència de la present figura de planejament.

CONCLUSIÓ

Es proposa **estimar parcialment l'al·legació presentada.**

AL·LEGACIÓ DE LES SRES. D.P.A., C.A.S. I M.C.P.P.

Ò

AL·LEGANTS

La Sra. D.P.A., la Sra. C.A.S. i la Sra. M.C.P.P., com a propietàries incloses al PAU les Faixes.

Designant a efectes de notificacions i com a legal representant a l'Advocat E.R.M.

RESUM DE L'AL·LEGACIÓ

L'al·legació presentada està formada per tres documents independents:

- Escrit d'al·legacions, firmat a data 22/01/2025
- Dictament amb anàlisi de la viabilitat econòmica del PAU Les Faixes, firmat a data 19/02/2025
- Escrit d'al·legacions, en el que es recullen les al·legacions de l'escrit firmat a data 22/01/2025 i s'incorpora el dictàmen realitzat de la viabilitat urbanística en data 19/02/2025.

L'escrit d'al·legacions exposa:

1. Ampliar el tràmit d'informació pública per tal de facilitar el dret efectiu a la participació ciutadana per termini d'un mes, en haver coincidit el termini amb el període de Nada].
2. Deixar sense efecte el PAU les Faixes, reconèixer la condició de sòl urbà consolidat, i retornar a la qualificació urbanística del PGOU de Moià aprovat el 21 de Novembre 1984, tot atorgant la qualificació de casc antic als terrenys propietat de les compareixents.
3. Revisar i efectuar un nou Estudi que garanteixi la viabilitat econòmica i tècnica del PAU Les Faixes, revisant les càrregues assignades, el percentatge de cessions assignat, i augmentant l'aprofitament urbanístic.
4. Revisar les dades discordants i efectuar el corresponent Estudi topogràfic de la Modificació puntual i que garanteixi els mesuraments de les superfícies afectades.
5. Pel que fa al PAU Les Faixes, i en cas de mantenir la seva delimitació.
 - a) Eliminar la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic, en tractar-se de sòl urbà consolidat i no estar en cap dels supòsits de la legislació urbanística que regulen la cessió del 10% d'AU, dels articles 43, 70.2a i concordants del Decret Legislatiu 1/2010.
 - b) Reduir el percentatge excessiu i desproporcionat de cessions, tot limitant-les a aquelles que tinguin naturalesa exclusiva de sistemes locals i estiguin al servei exclusiu del Polígon.
 - c) Deixar sense efecte el vial previst pel que fa a la connexió externa, en existir suficient connexió amb els 2 carrers ja existents (carrer Santa Magdalena i carrer de la Tosca) i limitar les afectacions que es provoquen.

- d) Augmentar l'edificabilitat per assegurar la viabilitat urbanística.
 - e) Pel supòsit de mantenir el nivell desproporcionat de cessions, contemplar l'adquisició dels sistemes generals mitjançant expropiació.
6. Establir com a sistema d'actuació urbanística del PAU el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

RESPOSTA A L'AL·LEGACIÓ

1. Ampliar el tràmit d'informació pública.

La disposició adicional Desena TRLUC regula l'ampliació dels terminis de tramitació de les figures de planejament urbanístic, en el qual queda inclòs el termini d'informació pública, en els supòsits en què aquests coincideixen totalment o parcialment amb el mes d'agost, però no regula l'ampliació de terminis en cap altre supòsit, pel que la petició no pot ser acollida.

2. Deixar sense efecte el PAU les Faixes, reconèixer la condició de sòl urbà consolidat, i retornar a la qualificació urbanística del PGOU.

El planejament vigent a l'àmbit del PAU Les Faixes és la MPGOU a l'entorn de l'antiga fàbrica tèxtil BCH, aprovada definitivament el 4 de febrer de 2009 i publicada el 22 de abril de 2009. Aquest document classifica els sòls objecte d'aquesta al·legació de sòl urbà no consolidat.

3. Revisar i efectuar un nou Estudi que garanteixi la viabilitat econòmica i tècnica del PAU Les Faixes.

El document de la MPGOU per a aprovació provisional conté el corresponent estudi d'avaluació econòmica que ha estat actualitzat a fi i efecte d'incorporar les modificacions que es deriven del tràmit d'informació pública. D'aquest document se'n conclou la viabilitat econòmica de l'actuació.

4. Revisar les dades discordants i efectuar el corresponent Estudi topogràfic.

Les dades discordants del document han estat corregides en la MPGOU proposada per a aprovació provisional.

En relació a efectuar el corresponent Estudi topogràfic, exposar que per a la redacció del document per a aprovació inicial es va realitzar un aixecament topogràfic, per part d'un topògraf col·legiat, específic per als sòls inclosos a l'àmbit de la MPGOU, amb el nivell de detall suficient per a redactar el document de planejament i posteriors documents de gestió i execució urbanística.

En aquest sentit, el document per a aprovació inicial i el document per a aprovació provisional, ajusta la proposta i tots els seus límits a la realitat física de l'àmbit.

5. PAU Les Faixes:

- a) Eliminar la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic.

Els sòls inclosos al PAU Les Faixes, tenen la condició de sòl urbà no consolidat, en aplicació de les determinacions de la MPGOU aprovada definitivament l'any 2009. El present document manté aquest règim de sòl. En conseqüència, i en aplicació de l'article 43 del TRLUC, li correspon cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, atès que no es planteja un increment d'aprofitament en relació al planejament vigent (MPGOU 2009).

- b) Reduir el percentatge excessiu i desproporcionat de cessions.

En relació amb la proposta de planejament inicialment aprovada, s'indica que aquesta manté, dins del seu àmbit d'actuació, la superfície destinada al sistema d'espais lliures prevista en el planejament vigent (MPGO 2009), en compliment de l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC).

Amb l'objectiu d'incrementar els beneficis dels propietaris respecte del planejament vigent, així com de la proposta inicialment aprovada, el document que es tramita per a la seva aprovació provisional redueix la superfície destinada a espais lliures i sistema viari dins del PAU les Faixes. Aquest ajust té per finalitat reduir la càrrega de cessió i d'urbanització que recau sobre el PAU, sense que això afecti la superfície global d'espais lliures dins de l'àmbit de la modificació.

D'aquesta manera, es garanteix el manteniment de la superfície exigida legalment i es dona compliment íntegre a la regulació imperativa de l'article 98 del TRLUC.

- c) Deixar sense efecte el vial previst pel que fa a la connexió externa.

El vial previst en el document per a aprovació inicial de la MPGO, i que es manté en el document per a aprovació provisional, que ha de connectar el carrer Santa Magdalena, amb el nou equipament cultural Les Faixes, es considera d'interès públic, perquè garanteix la comunicació entre els equipaments culturals de Les Faixes i el Centre d'atenció Primària.

Tal i com queda exposa't a la memòria del document, aquesta connexió en sentit nord-sud es considera imprescindible atès que les úniques connexions entre el nucli i la carretera de Manresa són a través del carrer Santa Magdalena i el carrer de la Tosca, que ambdós desemboquen a la carretera de Manresa en punts allunyats de l'àmbit de la MPGOU. Aquesta connexió és important doncs per garantir la connectivitat entre el nucli i les activitats comercials i de restauració situades a la carretera de Manresa i alhora perquè en l'edifici del Centre d'Atenció Primària si ubica un aparcament soterrat que donarà cobertura a la zona d'equipaments i també a l'àrea comercial que s'ha establert entorn la carretera de Manresa.

- d) Augmentar l'edificabilitat per assegurar la viabilitat urbanística.

L'ajust de la superfície destinada a sistema d'espais lliures indicada en el punt b) anterior permet alhora un increment d'edificabilitat, de manera que la proposta de modificació de planejament per a la seva aprovació provisional contempla un increment del sostre edificable que passa dels 1.720m² a 2.560m² millorat i ampliant la viabilitat econòmica de l'actuació.

- e) Contemplar l'adquisició dels sistemes generals mitjançant expropiació.

Els sistemes inclosos en l'àmbit del PAU Les Faixes, tenen la consideració de sistemes de caràcter local, atès que no configuren l'estructura general municipal i tenen un abast local d'acord amb les determinacions de l'article 34 del TRLUC:

*"1. Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà
2. Integren els sistemes urbanístics locals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable o el conjunt de sòl urbà d'un municipi, d'acord amb el que estableixin, en aquest darrer cas, el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal."*

Pel fet que, els sistemes inclosos al PAU Les Faixes són de caràcter local i que la viabilitat del Polígon està demostrada en l'estudi econòmic inclòs al document de MPGOU, no es contempla l'adquisició dels sistemes per expropiació, sinó per cessió urbanística, en aplicació de l'article 44 del TRLUC, en el que es determinen els Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat.

"1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat i els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:

(...)

b) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertanyi, d'una manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclosos en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:

Primera. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que poden ésser físicament discontinus.

(...)"

6. Establir com a sistema d'actuació urbanística del PAU el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Tal com s'ha exposat a l'apartat c) anterior, l'obertura del vial que ha de connectar el carrer de Santa Magdalena amb el nou equipament cultural de Les Faixes es considera d'interès públic, atès que garanteix la comunicació directa entre els equipaments culturals de Les Faixes i el Centre d'Atenció Primària. Aquest fet justifica l'establiment del sistema d'actuació en la seva modalitat de cooperació.

Pel que fa a les al·legacions formulades pels interessats, relatives al fet que el sistema de reparcel·lació en modalitat de cooperació vulneraria la iniciativa privada, cal indicar que no poden ésser estimades. D'acord amb l'article 140 del TRLUC, els propietaris de finques que representin més del 50% de la superfície de l'àmbit poden exercir la iniciativa en la gestió dins dels tres mesos següents a l'aprovació de la delimitació del polígon d'actuació. Així mateix, aquest mateix article preveu que la iniciativa també pot correspondre a les associacions administratives de cooperació, si aquestes han estat degudament constituïdes.

En conseqüència, si els propietaris volen impulsar el desenvolupament del PAU Les Faixes, poden acollir-se a la regulació prevista en l'article esmentat.

CONCLUSIÓ

Per tot l'exposat es proposa **estimar parcialment l'al·legació presentada**, atès que s'han reduït els sistemes de cessió inclosos al PAU Les Faixes i s'ha incrementat l'edificabilitat proposada pel PAU Les Faixes.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ENTORN DE L'ANTIGA FÀBRICA TÈXTEL BCH (Ies Faixes II) MOIÀ
INFORME RELATIU A LES CONSIDERACIONS DELS ORGANISMES AFECTATS I A LES AL·LEGACIONS
Aprovació provisional

AL·LEGACIÓ DE L'ENTITAT ZENAUTO S.L

Les al·legacions de l'entitat ZENAUTO SL han estat presentades transcorreguts 90 dies des de la finalització del termini d'informació pública, per la qual cosa serà procedent la seva inadmissió per extemporaneïtat.

REHABILITACIÓ DE NAU INDUSTRIAL PER A LA CONSTRUCCIÓ DEL NOU CENTRE CIVIC LES FAIXES II

AVANTPROJECTE

CARRETERA DE MANRESA 48
MOIÀ – MOIANÈS
Maig 2025

ELISENDA
SALES (R: B64360282)

Firmado digitalmente por [REDACTED] ELISENDA SALES (R: B64360282)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AETI/AEAT0438/PUESTO [REDACTED]
1/402718/01/05/2023 12:57:42, serialNumber=CN=[REDACTED]
givenName=ELISENDA, sn=SALES BRAULIO, o=[REDACTED] ELISENDA
SALES (R: B64360282), 2.5.4.97=VATES-B64360282, o=XAVIER SALES I
ASSOCIATS S.L.P., c=ES
Fecha: 2025.06.12 14:55:15 +02'00'

I. MEMÒRIA 3

DD. DADES GENERALS4

MD. MEMÒRIA DESCRIPTIVA4

II. PRESSUPOST 8

PRESSUPOST9

III. ANNEXES A LA MEMÒRIA 11

FOTOGRAFIES ESTAT ACTUAL12

IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA..... 13

LLISTAT DE PLÀNOLS14

I. MEMÒRIA

DD. DADES GENERALS

1. DD1. IDENTIFICACIÓ I OBJECTE DEL PROJECTE

1.1.

Títol del Projecte:	AVANTPROJECTE PER A LA REHABILITACIÓ D'UNA NAU INDUSTRIAL PER A LA CONSTRUCCIÓ DEL NOU CENTRE CIVIC LES FAIXES II
Objecte de l'encàrrec:	La documentació del present AVANTPROJECTE té per objecte definir de manera les línies generals generals i característiques bàsiques per la construcció del Nou Centre Civic Les Faixes II de Moià, en la nau existent de Can Faixes.
Situació:	Carreterad de Manresa, 48. MOIÀ Referència Cadastral:
Tipus d'actuació:	Reforma d'un edifici plurifamiliar amb local comercial i formació d'un nou habitatge.

2. DD2. AGENTS DEL PROJECTE

2.1.

Promotor:	Ajuntament de Moià P08137008 Plaça de Sant Sebastià 1 08180, MOIÀ. BARCELONA
-----------	--

MD. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1. MD1. INFORMACIÓ PRÈVIA: ANTECEDENTS I CONDICIONANTS DE PARTIDA

El present document estableix les línies generals i les característiques bàsiques del projecte per a la rehabilitació integral de l'antiga nau tèxtil de Can Faixes, situat a la carretera de Manresa número 48 del municipi de Moià.

L'edifici es troba ubicat sobre un dels eixos principals de la població i conformarà un pol d'atracció cultural en complementar l'actual Espai Cultural Les Faixes, equipament conformat per una única sala de caràcter polivalent amb una capacitat aproximada de 300 persones. Aquest primer equipament va ocupar l'antic magatzem de la fàbrica coneguda popularment com "Les Faixes", construït entre 1920 i 1922. Les Faixes va ser de les indústries pioneres en la modernització i la mecanització de la indústria tèxtil moianesa a principis del segle XX.

L'avantprojecte que es presenta descriu una actuació integral de la nau principal de "les Faixes" per tal d'esdevenir el Nou Centre Cultural Les Faixes II. Juntament amb L'Espai Cultural Les Faixes, es generarà un gran nucli d'activitat cultural que situarà a la població com a referent de l'activitat lúdica i cultural de l'entorn.



Façana principal (Carretera Manresa 48)

La rehabilitació de les antigues fàbriques tèxtils de les Faixes II té per objecte la preservació del llegat arquitectònic del patrimoni industrial de Moià i la disposició d'un espai públic destinat a la cultura i l'art a totes les seves manifestacions (dansa, música, teatre, circ) , etc), per al municipi de Moià i la comarca.

Es tracta d'una proposta multifuncional que respecta la identitat de l'edifici i n'aprofita les dimensions per oferir una diversitat d'espais, que englobin el nombre més gran de demandes culturals i artístiques possibles.

La recuperació d'aquest espai suposa una oportunitat única per revitalitzar l'àmbit rural, fomentar la cultura i l'intercanvi entre ciutadans, i servir d'element de cohesió en una àrea ja urbanitzada mitjançant la rehabilitació d'un edifici en desús.

La proposta s'integra al Pla de Transició Energètica Local que el municipi està duent a terme des del 2021 per actualitzar el primer Pla d'Acció per a l'Energia Sostenible del municipi de Moià (2012) i s'ajusta al Pacte d'alcaldes de la UE2030, al que el municipi es va adherir el 18/12/2019, així com en el futur Pla Clima Comarcal que porta a cap el Consell Comarcal del Moianès.

S'ha dissenyat un edifici eficient i optimitzat, promovent aspectes tan diversos com la sostenibilitat, la versatilitat, la flexibilitat o l'adaptabilitat de l'espai preparat per donar cabuda a tot tipus de formats artístics. Es projecta un equipament cultural amb un format obert, per convertir-se en un espai tant d'exposició com de creació, però també és un espai de trobada de la població de Moià i la seva comarca, per fomentar i reivindicar la cultura, l'intercanvi i el coneixement a través de les arts.

El projecte, co-financiat amb fons propis, cerca una reforma senzilla, fugint de l'ús de materials i acabats cars, priorititzant la flexibilitat dels espais industrials, correctament equipats, i que permeti un estalvi suficient per assolir les directrius del Programa d'Impuls a la Rehabilitació de los Edificis Públics (PIREP), d'acord amb les quals s'ha obtingut la subvenció. El projecte preveu la instal·lació de plaques fotovoltaïques i gira al voltant d'un espai d'interès energètic central, un jardí d'hivern gran que permeti generar un paisatge únic per allotjar tota mena d'espectacles els 365 dies de l'any a l'aire lliure, i alhora cerca ser un espai captador a l'hivern i un paisatge d'ombra a l'estiu, amb una adaptabilitat alta a un clima meridional com el de Moià, amb grans contrastos tèrmics.



2. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

L'edifici és una antiga fàbrica tèxtil, situada prop d'una de les carreteres principals de la vila. Fundada l'any 1924, amb un primer cos de planta rectangular de factura de carreus de pedra i teulada a dues vessants amb ràfec d'una filera de rajoles que li dona el tret arquitectònic que la defineix com una fàbrica i que te una rèplica com a magatzem a pocs metres a ponent.

La nau principal va ser ampliada arribant al volum actual posteriorment, mitjançant una construcció relativament moderna amb diferents cobertes a dues vessants que va adaptant-se a la geometria trapezoidal dels cossos adjacents. L'estructura en parts és de formigó prefabricat i en parts metàl·lica conforma un espai de caire purament industrial del que en destaquen sales amb gran volum i llums molt generoses.

El segon cos, originalment destinat a magatzem, va ser rehabilitat per l'Ajuntament com a sala polivalent i Escola Municipal de Dansa.

La proposta marca l'entrada principal des de la façana sud del conjunt, pel que caldrà formalitzar un podi exterior format per l'escala i la rampa d'accés que recull la cantonada sud-oest de l'edifici i que resoldrà l'accessibilitat generada per la diferència de cota entre la nova plaça i el vestíbul d'accés de Centre Cívic. L'accés es realitzarà a través d'un volum que contindrà una doble porta automàtica de vidre i formarà un aparador que informará de les activitats que tenen lloc a l'interior. L'accés es realitzarà per un espai de baixa altura, on trobarem el taulell d'informació. Des d'aquest punt, es donarà pas a un espai de gran altura, anomenat Hall Principal, que organitzarà els recorreguts i que permetrà exposicions d'obres de gran format o activitats teatrals o coreogràfiques. Com a fons d'aquest espai trobarem un tancament format la façana interior un gran mur cortina que fa evident l'existència del que és el centre de l'actuació: el Jardí d'hivern. Aquest espai, que ocupa la pràctica

totalitat de la nau original i està format per murs de carreus de pedra, disposava originalment d'una coberta de encavallades de fusta i teula ceràmica que han deixat de ser funcionals. Aquest espai tornarà a recuperar les encavallades de fusta (de nova creació) i part de la coberta s'executarà en policarbonat cel·lular. Aquesta coberta disposarà de panells superiors motoritzats per poder controlar-ne l'evacuació de l'excés de calor o fred a l'interior. Juntament amb la motorització de les finestres de la façana de ponent generarà un conjunt domotitzat que permetrà regular les condicions ambientals de l'atri. A l'interior, es generarà un pati naturalitzat amb arbres que puguin generar espais d'ombra i on s'articulin espais per a complementar les activitats de l'interior mitjançant parterres vegetals i paviments i mobiliari urbans.

Des del Hall central s'accedirà a un Vestíbul principal que donarà accés a les sales 1, 2 i a l'espai destinat a sales de gravació de Radio Moià, format per un espai de redacció i dos locutoris amb una sala de control. Les sales s'ubiquen a banda i banda de l'espai de vestíbul i mitjançant envans mòbils poden incorporar-se al propi vestíbul, des d'un es pot accedir al nucli vertical de comunicacions (escala i ascensor). La Sala 1, a més, pot funcionar com a foyers de la gran sala polivalent. La sala polivalent disposa d'un gran sala diàfana de més de 600m². Aquesta sala disposarà de noves obertures cap el pati d'hivern (que caldrà formar mitjançant estintolaments de les parets de les dues naus (original i ampliació) centrades entre les pilastres de la sala polivalent. Per garantir una bona acústica en un espai tan regular i relativament baix en relació a l'espai en planta, es proposen panells acústics a tota la superfície del sostre, per sobre de les instal·lacions vistes. La sala disposarà de lluernaris de nova formació en coberta que mitjançant control per domòtica puguin obrir o tancar entrada de llum directa, radiació o l'evacuació d'excés de temperatura.

En aquesta sala hi haurà 6 grades plegables i mòbils amb seients per a 50 persones. Els espais de suport de la sala es trobaran en el seu perímetre i es conformen per vestidors i emmagatzematge, a banda de les escales que donen accés a l'altell on es situen les instal·lacions.

En planta segona trobem un programa més específic. El vestíbul on s'arriba des de les escales dona pas als espais destinats a l'escola municipal de dansa, amb dues grans sales annexables i que disposarà d'un espai destinat a administració de la pròpia escola i accés directe a als vestidors i serveis de planta. D'altra banda, l'escola municipal de música, format per espais d'aules independents d'assaig o reunió. Aquests dos espais es complementen amb un hall central de relació que permetrà absorbir els moments en que es produeixin les entrades i sortides dels alumnes, funcionant com a sala de els espais als que serveixen i des d'on es produirà també l'accés a les oficines d'administració de l'edifici.

Els espais seran il·luminats, quan sigui possible, pel mateix sistema de lluernaris de la sala polivalent. de l'escola de música, es pot accedir a la zona d'oficines, que disposa de dos despatsos i una sala de reunions i que es connecta amb la recepció (i la oficina de recolzament adjunta) situades en planta baixa, mitjançant una escala d'ús privat.

La idea és mantenir el màxim d'elements de l'edilici existent per així conservar la seva identitat industrial. Es proposen dues estratègies: la primera és disposar de suficient equipament tècnic que permeti la flexibilitat de l'espai per adaptar-se a qualsevol format artístic; la segona, és actuar amb una sèrie d'intervencions energètiques (com l'hivernacle) que afavoreixen l'activitat artística dins de nous formats arquitectònics, alhora que aporten eficiència energètica a l'edifici. Els paviments s'hauran d'adequar als nous usos. Es proposa únicament aplicar cel rasos en zones de baixa altura com serveis higiènic o guarda roba, on l'ús pot demanar una major aparença d'edificació acabada.

Pel que fa l'exterior, es proposa rehabilitar tota la zona exterior que uneix les diferents naus industrials amb la intenció de generar un carrer de la cultura, que d'accés tant al teatre existent com al jardí d'hivern (hivernacle), a través del qual es podrà accedir al centre d'exposició i creació artística i a la gran sala polivalent per desenvolupar tot tipus d'espectacles artístics. Aquest exterior serà el responsable de solucionar l'accessibilitat al complex, sense renunciar a ser un espai d'ombra mitjançant la vegetació, amable per seure, conversar i descansar. Un espai drenant amb la capacitat d'absorbir totes les aigües pluvials de les cobertes, emmagatzemat l'aigua necessària i infiltrant la sobrant, amb l'objectiu d'aconseguir un paisatge sostenible i autogestionat.

L'edifici serà objecte d'una intervenció integral que garanteixi una etiqueta energètica A, tan pel que fa el consum d'energia com les seves emissions.

Les principals actuacions són:

- 1- Aïllament tèrmic en envoltant. 12 cm aïllament
- 2- Substitució de cobertes, 20 cm aïllament
- 3- Construcció Atri-Hivernacle

Maig 2025

- 4- Nou Mur Cortina amb obertura completa en planta baixa.
- 5- Noves Finestres de perfil·leria d'acer en façanes per a millora de ventilació i la il·luminació així com la resposta tèrmica.
- 6- Noves Finestres en Mur-Jardí.
- 7- Domotització i Automatismes dels elements de control tèrmic, solar i lumínic.
- 8- Instal·lació Plaques Fotovoltaïques
- 9- Equip de Climatització i Distribució
- 10- Millora d'accessibilitat: Escales i Ascensor
- 11- Rampa i Millora Accés Principal
- 12- Reposició encavallades de fusta
- 13- Projectat per a Acústica a Sala Polivalent i espais en que es requereixi pel nou ús.
- 14- Nous lluernaris en coberta

INTERVENCIIONS I MILLORES

Es millora el comportament tèrmic de l'envolupant en fusteries, que es proposen de perfil·leria d'acer i el nou hivernacle. S'instal·laran sistemes de climatització i il·luminació per a una major eficiència energètica. Es generarà energia renovable amb la instal·lació de plaques fotovoltaiques als vessants sud de la coberta. S'urbanitzarà l'espai confrontant a l' edifici amb una proposta paisatgística activa que fitodepuri les aigües pluvials recollides en cobertes i emmagatzemades en un nou dipòsit, així com una urbanització que regeneri l' espai públic i permeti l'accessibilitat a l'equipament. S' intervinrà en l'estructura per garantir el compliment del CTE-DB Si a nivell de protecció contra incendis. En els interiors, s'intervindrà per garantir el confort acústic pel que fa al CTE-DB HR. S' intervinrà en l'estructura i façanes per garantir la seva conservació i solidesa.

ENFOCAMENT INTEGRAL

Consum d'energia: L'edifici reduirà la seva demanda energètica acomplint o adaptant-se a les directrius del **Programa d'Impuls a la Rehabilitació de los Edificis Públics (PIREP)**, d'acord amb les quals s'ha obtingut la subvenció, mitjançant entre d'altres solucions, la instal·lació en coberta d'una planta de producció d'energia solar. Millores en l'habitabilitat, accessibilitat: Amb l'adequació topogràfica de l'espai exterior s'eliminen les barreres arquitectòniques. A l'interior es disposa un nou nucli de comunicacions vertical, amb ascensor i escala per fer accessible tot l'equipament. Conservació: S'inverteix en un edifici existent per garantir la durabilitat del patrimoni. S'intervé en l'estructura metàl·lica per protegir-la del foc. A les cobertes s'obren nous lluernaris per tenir llum on no n'hi havia, per millorar l'habitabilitat de l'espai. Digitalització: L'edifici comptarà amb un sistema de monitoratge de control de la climatització, il·luminació, ventilació i seguretat per assegurar un comportament autònom i facilitar el comportament.

INNOVACIÓ

Energia: Es crea un hivernacle que redueix la demanda de l'edifici i millora el seu factor forma. Es millora l' envolupant tèrmica amb 12cm d' aïllament en façana i 20cm en coberta. Domotització d'obertures, proteccions de radiació solar, etc. Construcció: Es mantenen gairebé tots els materials i acabats. El projecte se centra en la rehabilitació energètica de les naus, aïllant façanes i cobertes. Es millora l' estanquitat a les finestres, s'augmenta l'entrada de llum i s'apliquen nous revestiments interiors per millorar el confort acústic. Tipologia: Es proposa una distribució que maximitza la flexibilitat del complex, per adaptar els seus espais a qualsevol tipus d'esdeveniment artístic imaginable o aquells que encara queden per imaginar.

2.1.1. Quadres resum del programa funcional:

CENTRE CÍVIC - LES FAIXES II		
PLANTA BAIXA		
1	ACCÉS	8,88 m²
2	ATENCIÓ AL PÚBLIC	17,87 m²
3	TAULELL RECEPCIÓ	21,83 m²
4	HALL PRINCIPAL	151,31 m²
5	OFICINA D'ATENCIÓ	15,14 m²
6	ESCALES OFICINES	6,31 m²
7	MAGATZEM ACCÉS	4,81 m²
8	TERRASSA COBERTA 1	95,64 m²
9	JARDÍ HIVERNACLE	333,87 m²
10	TERRASSA COBERTA 2	97,56 m²
11	VESTÍBUL CH 2	5,40 m²
12	C.HIGIÈNICA 4	16,27 m²
13	C.HIGIÈNICA 5	16,41 m²
14	C.HIGIÈNICA 6 (ADAPTAT)	5,11 m²
15	VESTÍBUL 1	88,58 m²
16	SALA 1 / FOYER SALA POLIVALENT	133,74 m²
17	RADIO MOIÀ / REDACCIÓ	27,12 m²
18	RADIO MOIÀ / LOCUTORIS + CONTROL	29,95 m²
19	SALA 2	65,48 m²
20	SALA POLIVALENT	628,31 m²
21	NUCLI ESCALES	28,42 m²
22	GUARDARROBA	18,78 m²
23	VESTÍBUL CH 1	9,59 m²
24	C.HIGIÈNICA 1	6,71 m²
25	C.HIGIÈNICA 2	8,11 m²
26	C.HIGIÈNICA 3	4,47 m²
27	MAGATZEM 1	10,61 m²
28	MAGATZEM 2	32,95 m²
29	MAGATZEM GRADES	29,44 m²
30	VESTÍBUL SALA	19,73 m²
31	ESCALES INSTAL·LACIONS	5,53 m²
32	VESTÍBUL VESTIDORS	11,79 m²

REHABILITACIÓ DE NAU INDUSTRIAL PER A LA CONSTRUCCIÓ DEL NOU CENTRE CIVIC LES FAIXES II
Carretera de Manresa 48, MOIÀ

Maig 2025

33	VESTIDOR 1	14,32	m²
34	VESTIDOR 2	14,28	m²
		1984,29	m²

PLANTA PRIMERA			
35	NUCLI ESCALES	28,62	m²
36	VESTÍBUL 2	46,28	m²
37	ESCOLA DE DANSA - ADMINISTRACIÓ	16,42	m²
38	ESCOLA DE DANSA - SALA 1	71,50	m²
39	ESCOLA DE DANSA - SALA 2	73,70	m²
40	ESCOLA DE MÚSICA / RECEPCIÓ	21,47	
41	ESCOLA DE MÚSICA / SALA 1	20,72	m²
42	ESCOLA DE MÚSICA / SALA 2	19,54	m²
43	ESCOLA DE MÚSICA / SALA 3	20,41	m²
44	ESCOLA DE MÚSICA / SALA 4	19,13	m²
45	ESCOLA DE MÚSICA / SALA 5	19,42	m²
46	ESCOLA DE MÚSICA / SALA 6	19,42	m²
47	VESTÍBUL CH	26,42	m²
48	C.HIGIÈNICA 7 (ADAPTADA + VESTIDOR)	4,66	m²
49	C.HIGIÈNICA 8	7,12	m²
50	C.HIGIÈNICA 9	9,01	m²
51	VESTIDORS 1	11,64	m²
52	VESTIDORS 2	12,63	m²
53	DESPATXOS / ACCÉS	8,36	m²
54	DESPATXOS / DISTRIBUÏDOR	16,95	m²
55	DESPATXOS / SALA REUNIONS	27,01	m²
56	DESPATXOS / DESPATX 1	11,36	m²
57	DESPATXOS / DESPATX 2	11,04	m²
		522,83	m²

II. PRESSUPOST

PRESSUPOST

El pressupost d'execució material previst en aquest avantprojecte per a la rehabilitació de la nau industrial de Can Faixes per a la construcció del Nou Centre Cívic Can Faixes II de Moià, és de 4.171.271,25€ (QUATRE MILIONS CENT SETANTA-UN MIL DOS-CENTS SETANTA UN EUROS AMB VINT-I-CINC CÈNTIMS), amb els valors aproximats assignats per partides:

RESUM DE PRESSUPOST			Pág: 1
NIVELL 2: Capítol			Import
Capítol	01.00	IMPLANTACIÓ	70.428,34
Capítol	01.01	ACTUACIONS PREVIES	4.025,00
Capítol	01.02	ENDERROCS I DESMUNTATGES	188.599,67
Capítol	01.03	MOVIMENT DE TERRES	20.150,75
Capítol	01.04	FONAMENTS	38.650,02
Capítol	01.05	ESTRUCTURA	166.102,28
Capítol	01.06	COBERTES	196.498,37
Capítol	01.07	TANCAMENTS I DIVISÒRIES	110.813,67
Capítol	01.08	REVESTIMENTS	153.690,56
Capítol	01.09	CEL RASOS	92.662,48
Capítol	01.10	PAVIMENTS	241.071,81
Capítol	01.11	PINTURA	37.876,46
Capítol	01.12	FUSTERIA INTERIOR	136.599,75
Capítol	01.13	FUSTERIA EXTERIOR	362.966,33
Capítol	01.14	MANYERIA	35.200,68
Capítol	01.15	SANITARIS	24.298,55
Capítol	01.16	MOBILIARI I EQUIPAMENT	144.599,45
Capítol	01.17	INSTAL·LACIONS DE TRANSPORT	50.953,83
Capítol	01.18	INSTAL·LACIONS	1.306.501,04
Capítol	01.19	JARDI D'HIVERN	82.775,00
Capítol	01.20	URBANITZACIÓ	425.000,00
Capítol	01.21	VARIS	19.011,84
Capítol	01.22	GESTIÓ DE RESIDUS	150.795,37
Capítol	01.23	CONTROL DE QUALITAT	38.000,00
Capítol	01.24	SEGURETAT I SALUT	76.000,00
Obra	01	Pressupost Centre Cultural LES FAIXES	4.171.271,25
			4.171.271,25
NIVELL 1: Obra			Import
Obra	01	Pressupost Centre Cultural LES FAIXES	4.171.271,25
			4.171.271,25

REHABILITACIÓ DE NAU INDUSTRIAL PER A LA CONSTRUCCIÓ DEL NOU CENTRE CIVIC LES FAIXES II
Carretera de Manresa 48, MOIÀ
Maig 2025

REHABILITACIÓ DE NAU INDUSTRIAL PER A LA CONSTRUCCIÓ DEL NOU CENTRE CIVIC LES FAIXES II	
Carretera de Manresa 48, MOIÀ	
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ DE CONTRACTE	
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	4.171.271,25
13,00 % DESPESES GENERALS SOBRE 4.171.271,25	542.265,26
6,00 % BENEFICI INDUSTRIAL SOBRE 4.171.271,25	250.276,28
SUBTOTAL	4.963.812,79
21,00 % IVA SOBRE 4.963.812,79	1042400,69
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE	€ 6.006.213,47
Aquest pressupost d'execució per contracte puja a la quantitat de:	
(SIS MILIONS SIS MIL DOS-CENT TRETZE EUROS AMB QUARANTA-SET)	

III. ANNEXES A LA MEMÒRIA

REHABILITACIÓ DE NAU INDUSTRIAL PER A LA CONSTRUCCIÓ DEL NOU CENTRE CIVIC LES FAIXES II
Carretera de Manresa 48, MOIÀ

Maig 2025

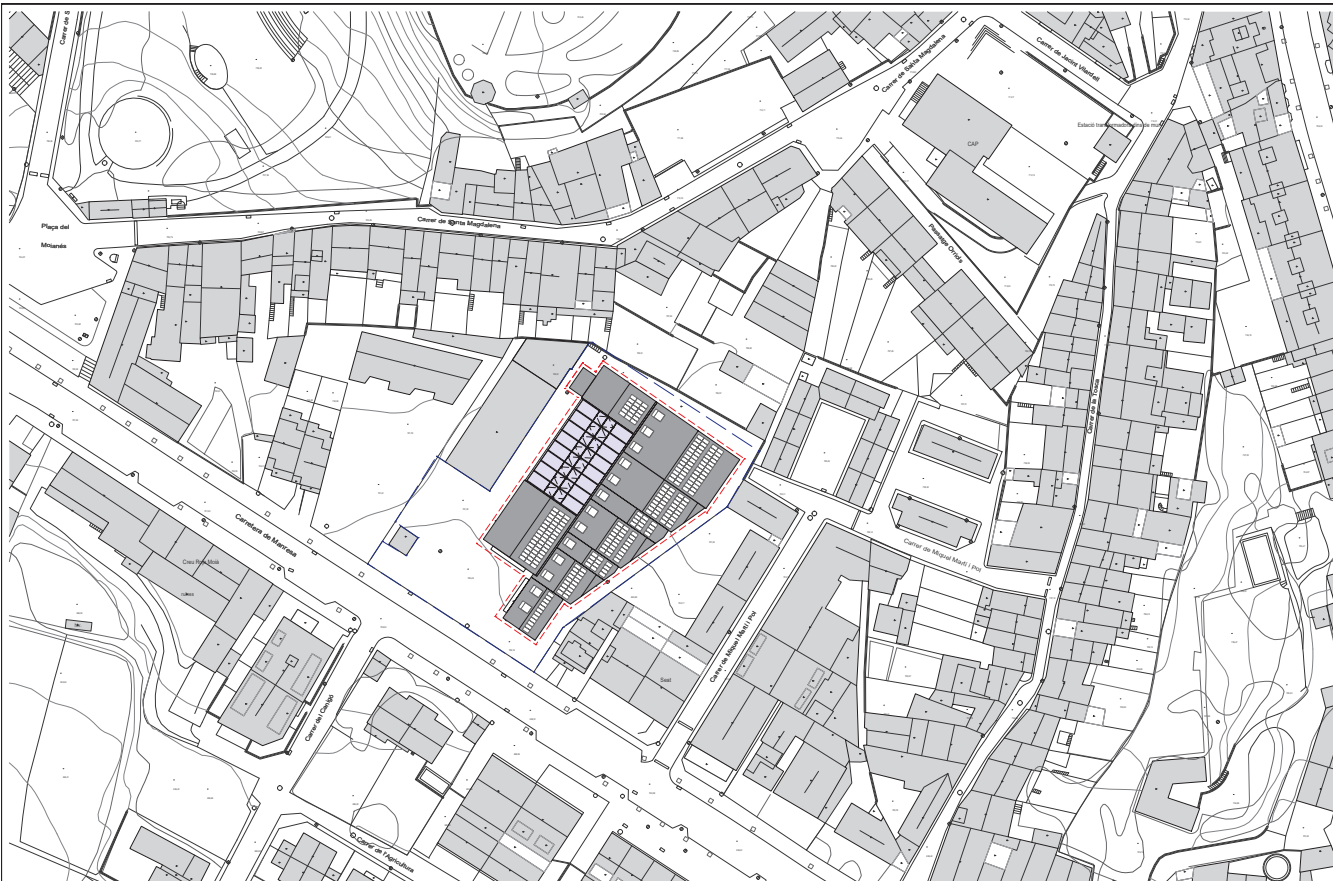
FOTOGRAFIES ESTAT ACTUAL



IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

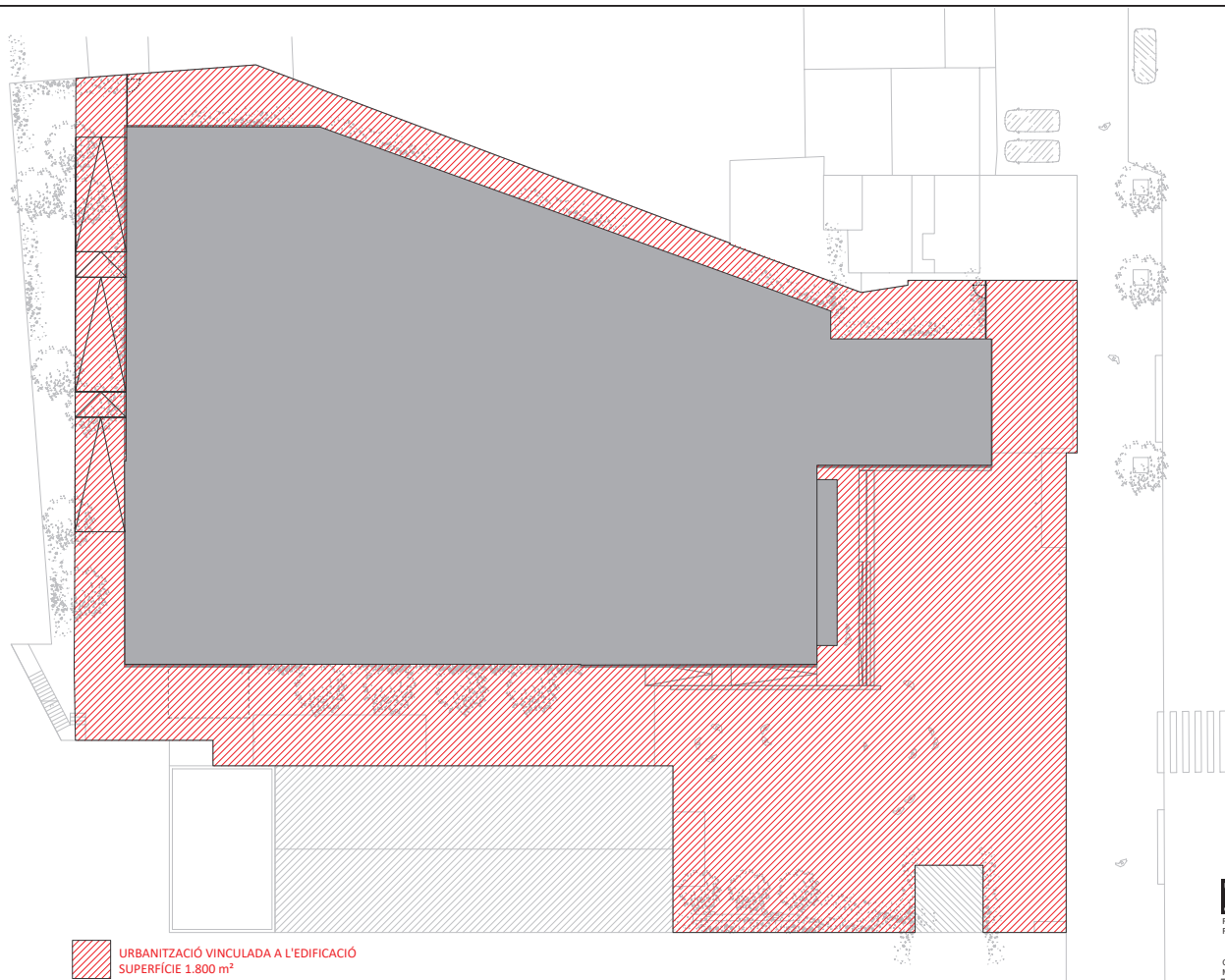
LLISTAT DE PLÀNOLS

01	EMPLAÇAMENT
02	URBANITZACIÓ VINCULADA
03	PLANTA BAIXA - ESTAT ACTUAL
04	PLANTA PRIMERA - ESTAT ACTUAL
05	PLANTA COBERTA - ESTAT ACTUAL
06	ALÇATS - ESTAT ACTUAL
07	SECCIONS - ESTAT ACTUAL
08	PLANTA BAIXA - PROPOSTA
09	PLANTA PRIMERA - PROPOSTA
10	PLANTA COBERTA - PROPOSTA
11	ALÇAT I SECCIÓ LONGITUDINAL - PROPOSTA
12	ALÇAT I SECCIÓ TRANSVERSAL - PROPOSTA
13	ACTUACIONS PRINCIPALS

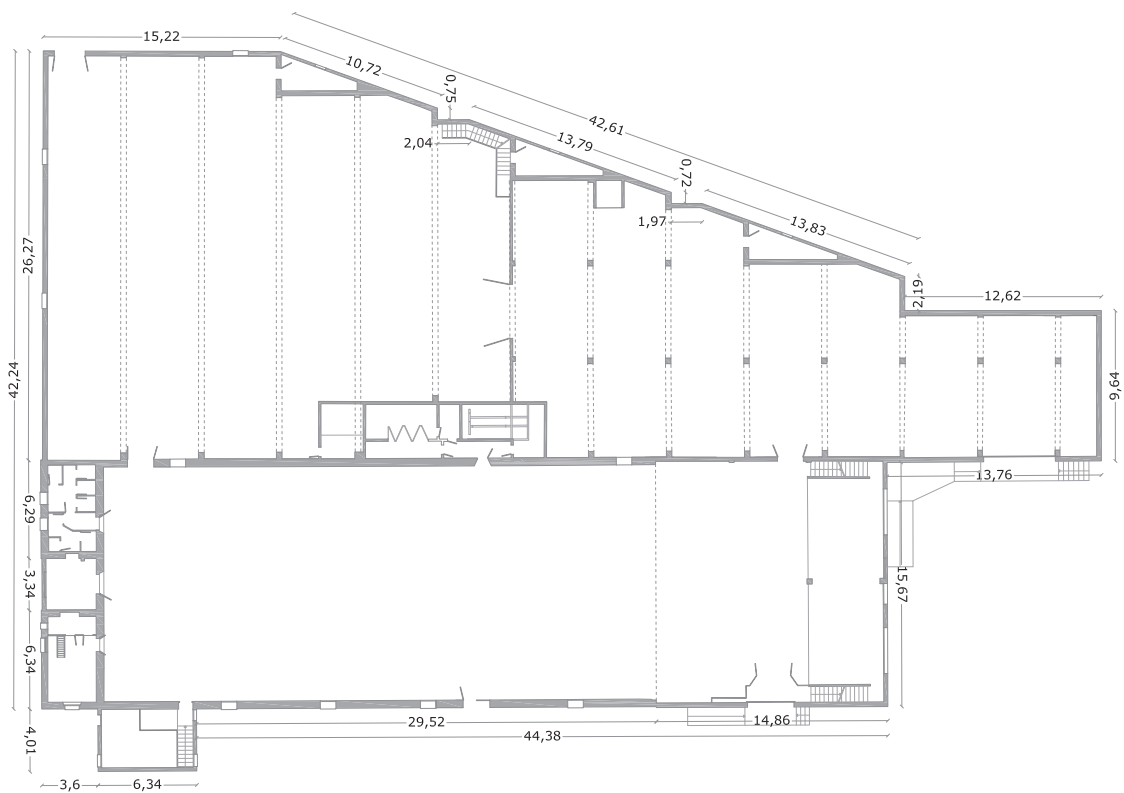


EDIFICACIÓ

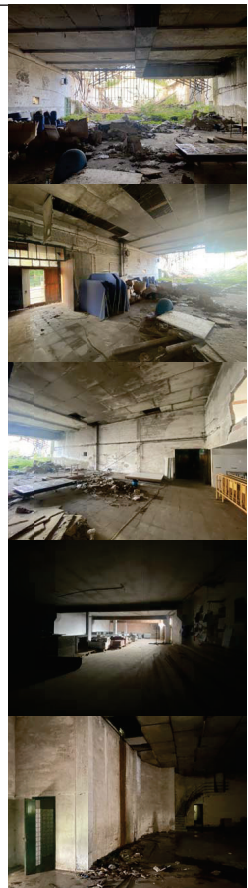
URBANITZACIÓ VINCULADA



URBANITZACIÓ VINCULADA A L'EDIFICACIÓ
SUPERFÍCIE 1.800 m²



Planta baixa
2.272,44 m²



PLANTA BÀIXA

E 1.250

LES FAIXES

Camelera de Manresa núm. 48
08180 Mojà
Barcelona

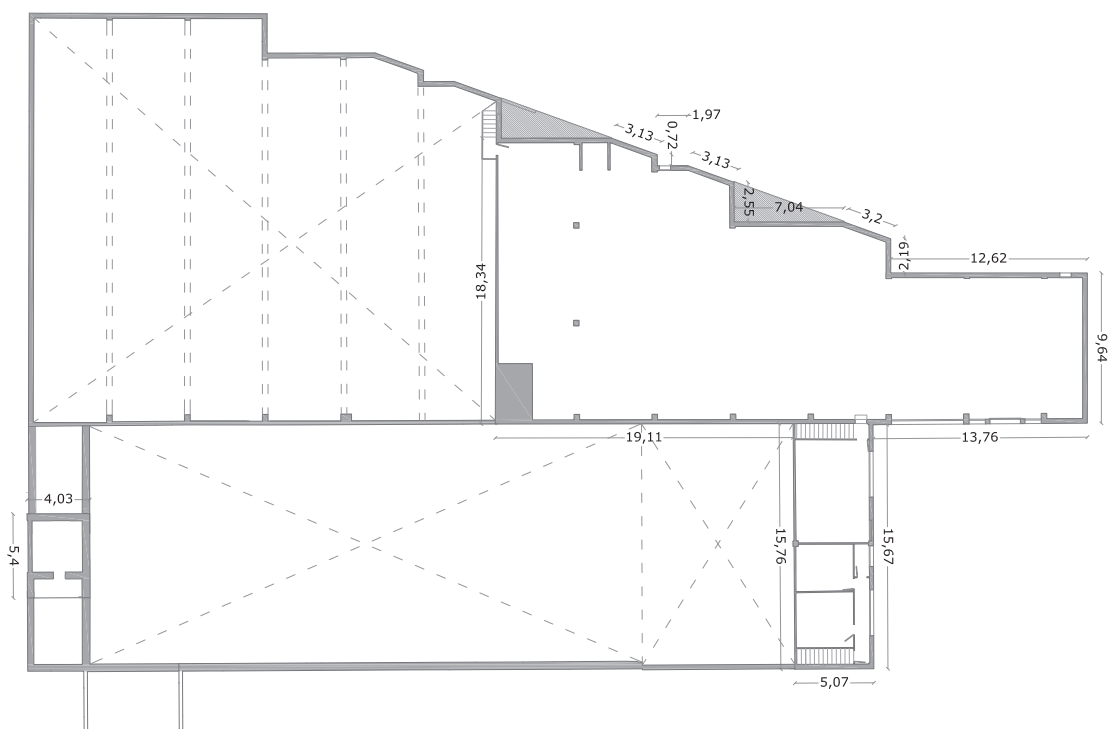


Ajuntament de Mojà

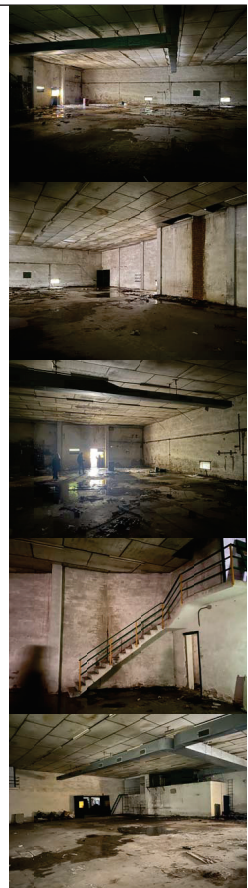
03

PROJECCIÓ

PROJECCIÓ



Planta primera
621,29 m²

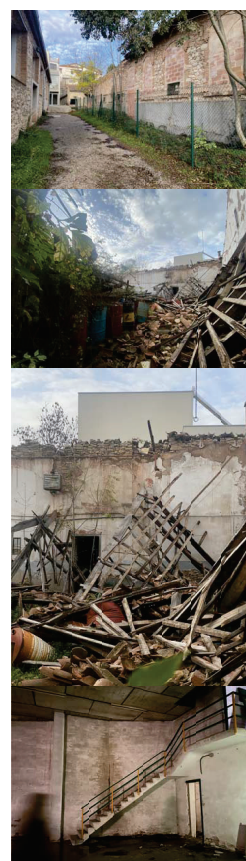
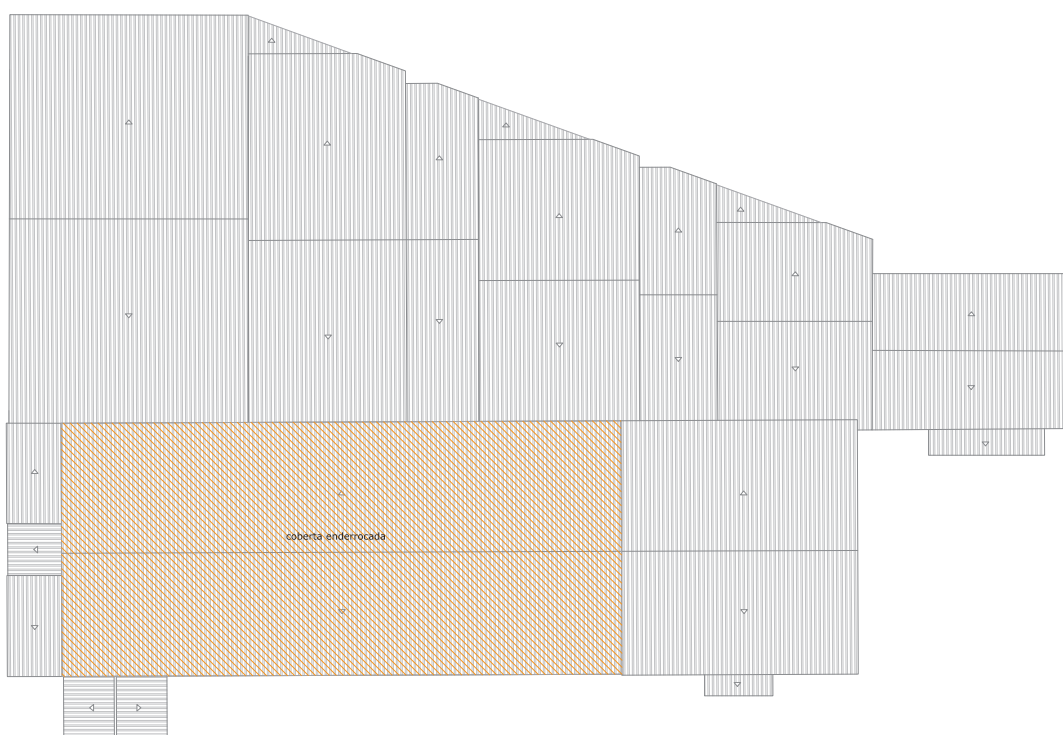


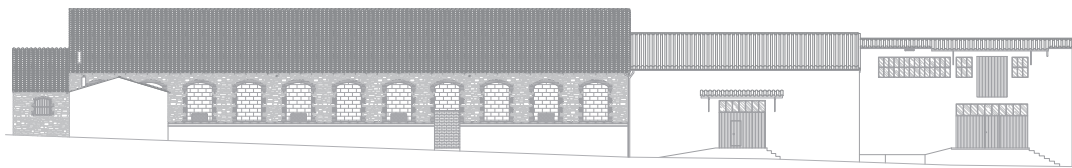
PLANTA PRIMERA
E 1:250
04

LES FAIXES
Carretera de Manresa núm. 48
08180 Moià
Barcelona

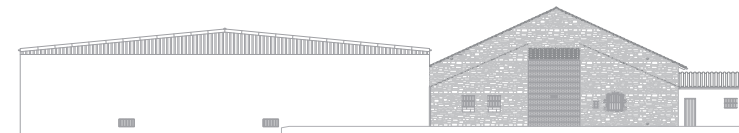


Ajuntament de Moià

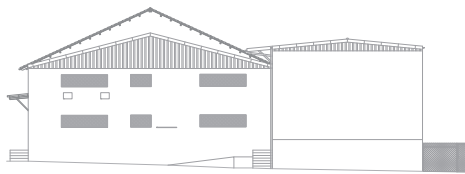




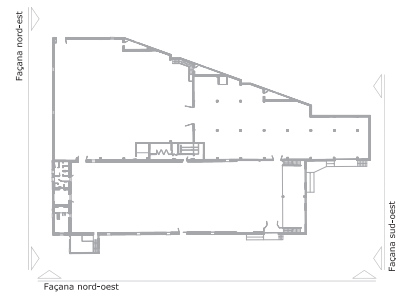
Façana nord-oest

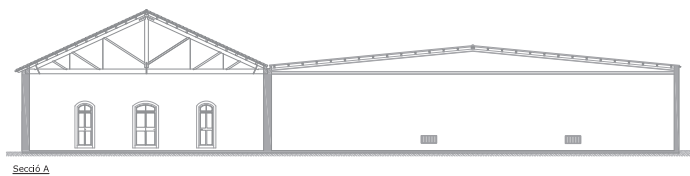


Façana nord-est

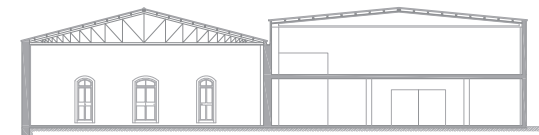


Façana sud-oest

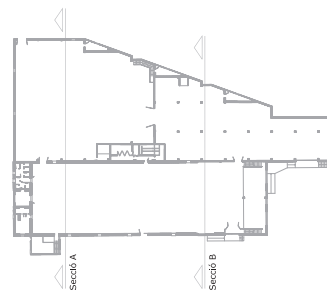


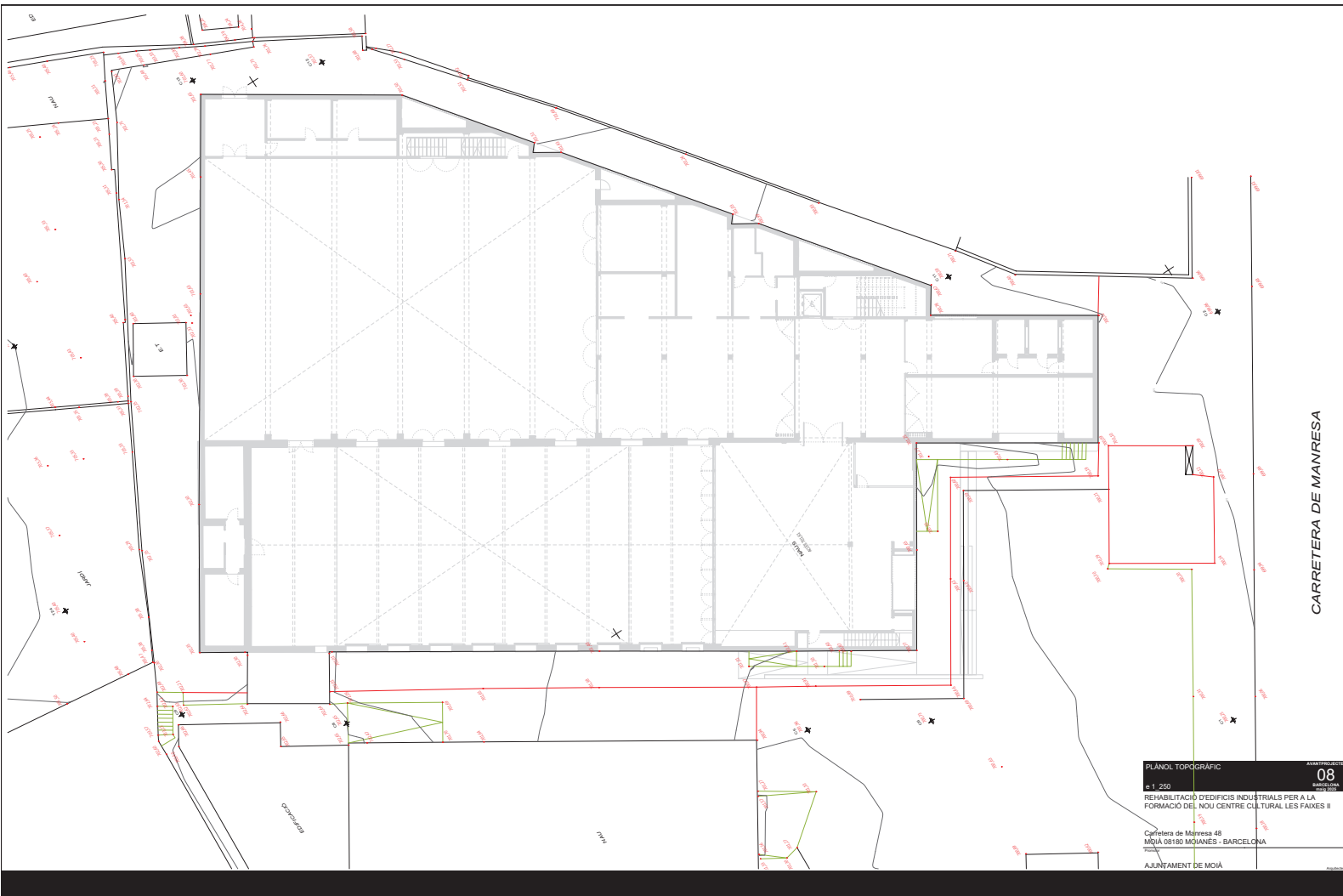


Secció A



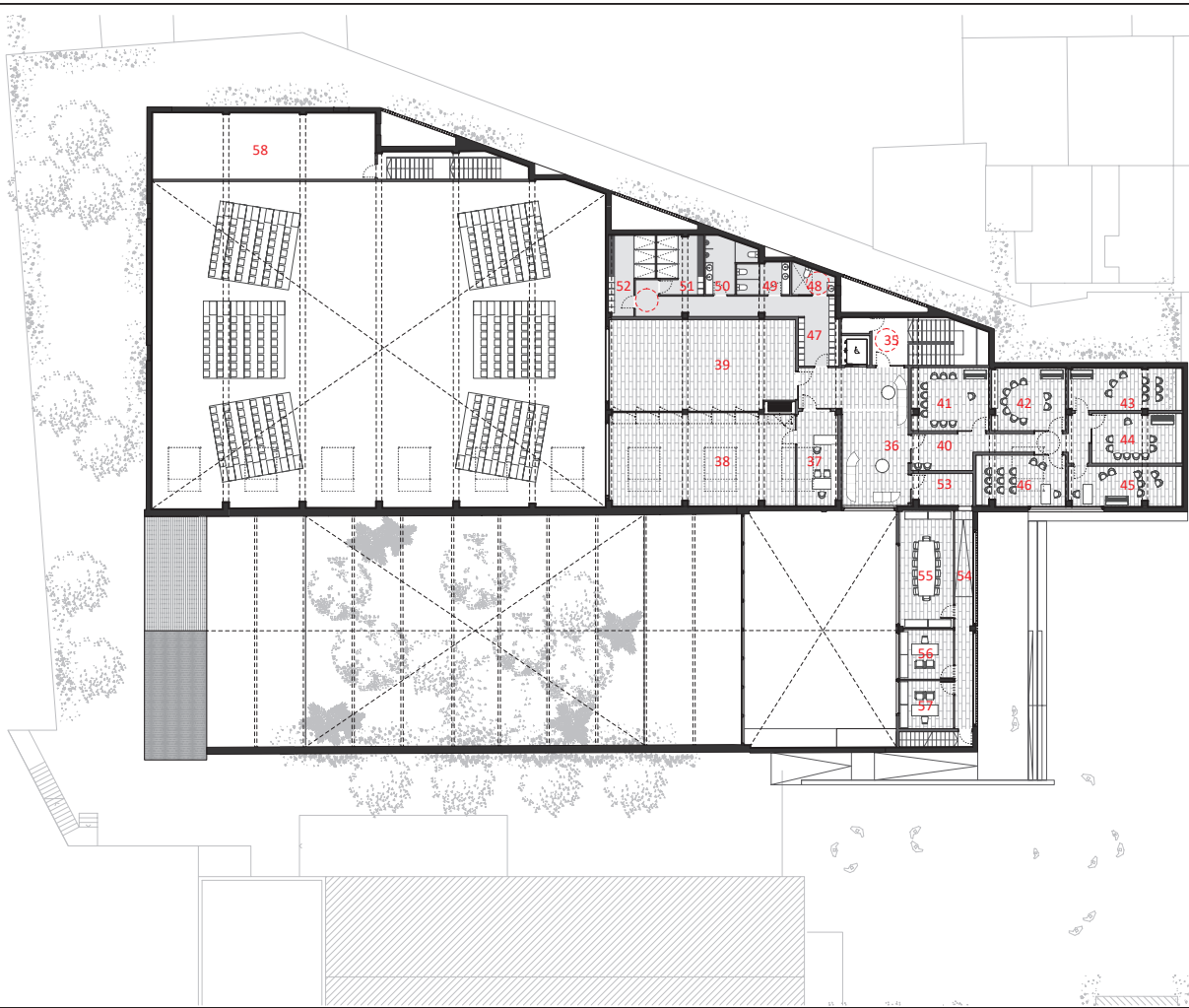
Secció B







PLANTA BAIXA		
1 ACCÉS		6,80 m²
2 ENTRADA AL PÚBLIC		17,87 m²
3 TALLER RECEPCIÓ		21,83 m²
4 HALL PRINCIPAL		181,31 m²
5 OFICINA D'ENTRADA		15,14 m²
6 ESCALERS OFICINES		6,31 m²
7 MAGATZEM ACCÉS		4,81 m²
8 SUPRASSA COBERTA T1		88,84 m²
9 JARDÍ HIVERNACLE		323,87 m²
10 TERRASSA COBERTA 2		97,26 m²
11 VESTIBUL CH 2		5,40 m²
12 C. HIGIENICA 4		16,27 m²
13 C. HIGIENICA 5		16,41 m²
14 C. HIGIENICA 6 (ACAPAT)		5,11 m²
15 VESTIBUL 1		88,56 m²
16 SALA 1 / FOTER / SALA POLIVALENT		133,74 m²
17 PADIL·LÓ MIDA / FREDACIÓ		27,12 m²
18 PADIL·LÓ MIDA / LOUÇORERS + CONTROL		28,95 m²
19 SALA 2		85,48 m²
20 SALA POLIVALENT		628,31 m²
21 PADIL·LÓ ESCALERS		28,42 m²
22 GUARDAVIEMBRA		18,76 m²
23 VESTIBUL CH 1		8,59 m²
24 C. HIGIENICA 1		6,71 m²
25 C. HIGIENICA 2		6,11 m²
26 C. HIGIENICA 3		4,47 m²
27 MAGATZEM 1		10,81 m²
28 MAGATZEM 2		32,85 m²
29 MAGATZEM GRACES		28,44 m²
30 VESTIBUL SALA		18,73 m²
31 ESCALERS INSTAL·LACIONS		5,53 m²
32 VESTIBUL VESTIDORS		11,79 m²
33 VESTIDOR 1		14,32 m²
34 VESTIDOR 2		14,28 m²
		1984,29 m²

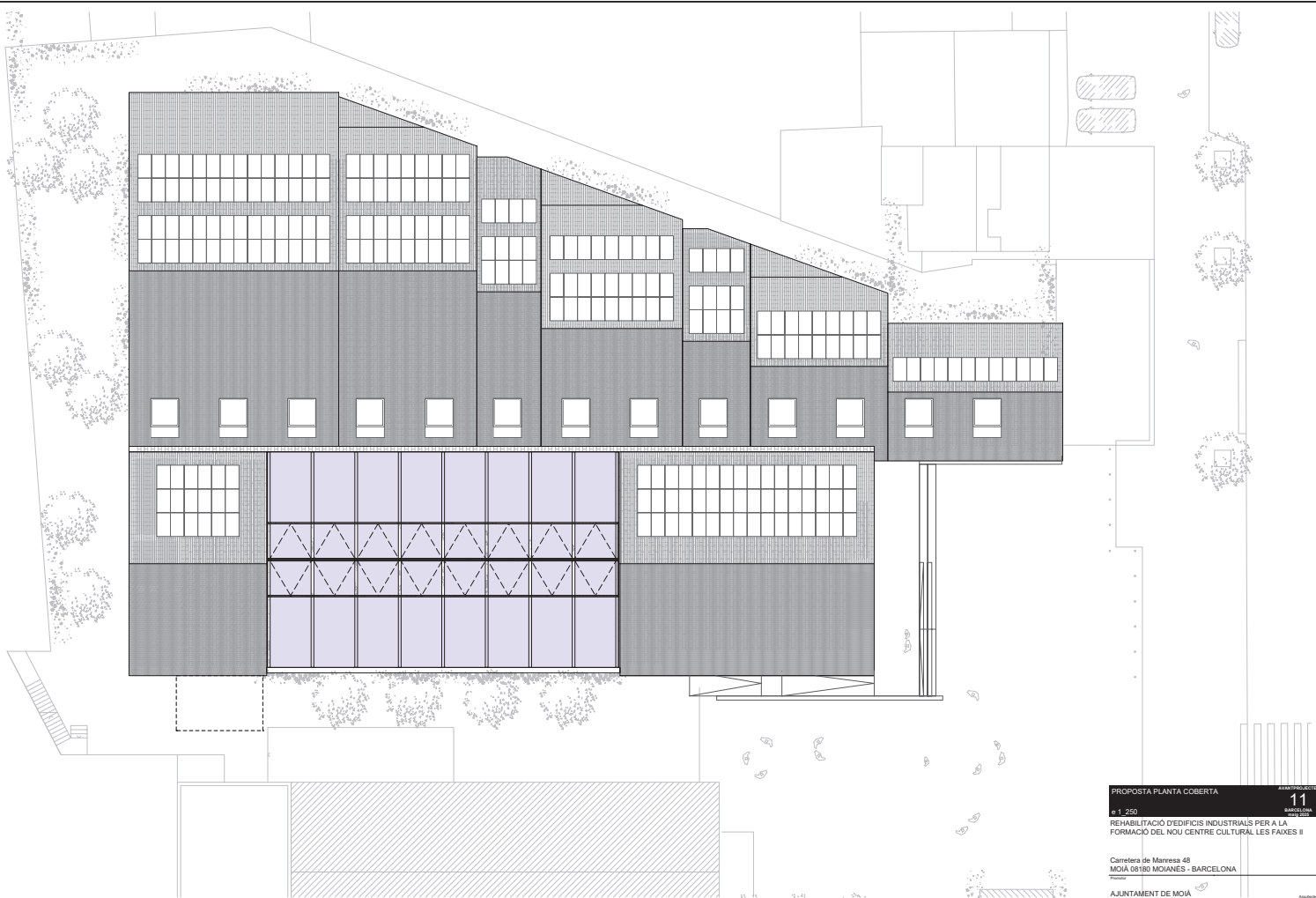


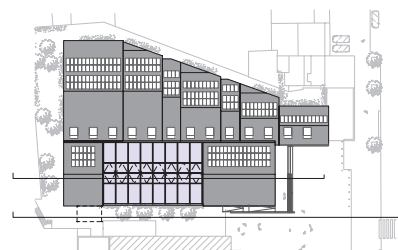
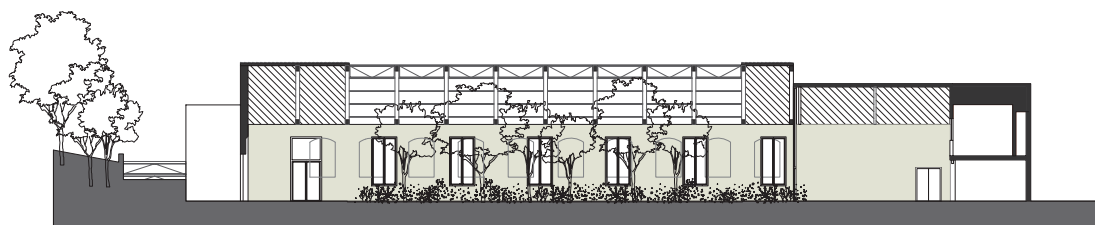
PLANTA PRIMERA		
35	MULTI ESCALES	28,63 m²
36	VESTIBUL 2	49,28 m²
37	ESCOLA DE DANSA - ADMINISTRACIÓ	16,42 m²
38	ESCOLA DE DANSA - SALA 1	71,39 m²
39	ESCOLA DE DANSA - SALA 2	73,70 m²
40	ESCOLA DE MÚSICA / RECEPCIÓ	21,47 m²
41	ESCOLA DE MÚSICA / SALA 1	20,72 m²
42	ESCOLA DE MÚSICA / SALA 2	19,04 m²
43	ESCOLA DE MÚSICA / SALA 3	20,41 m²
44	ESCOLA DE MÚSICA / SALA 4	19,13 m²
45	ESCOLA DE MÚSICA / SALA 5	19,42 m²
46	ESCOLA DE MÚSICA / SALA 6	19,42 m²
47	VESTIBUL QH	20,42 m²
48	C/ HIGIENÇA I ACAPATADA + VESTIDORS	4,88 m²
49	C/ HIGIENÇA 8	7,12 m²
50	C/ HIGIENÇA 9	9,01 m²
51	VESTIDORS 1	11,64 m²
52	VESTIDORS 2	12,83 m²
53	DESPATXOS / ACCÉS	8,36 m²
54	DESPATXOS / DISTRIBUÏDOR	16,95 m²
55	DESPATXOS / SALA REUNIONS	27,31 m²
56	DESPATXOS / DESPATX 1	11,35 m²
57	DESPATXOS / DESPATX 2	11,04 m²
58	RECINTS INSTAL·LACIONS	63,51 m²
		983,94 m²

PROPOSTA PLANTA PRIMERA
1_250
REHABILITACIÓ D'EDIFICIS INDUSTRIALS PER A LA
FORMACIÓ DEL NOU CENTRE CULTURAL LES FAIXES II

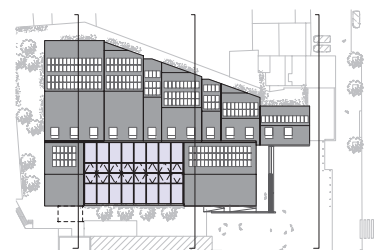
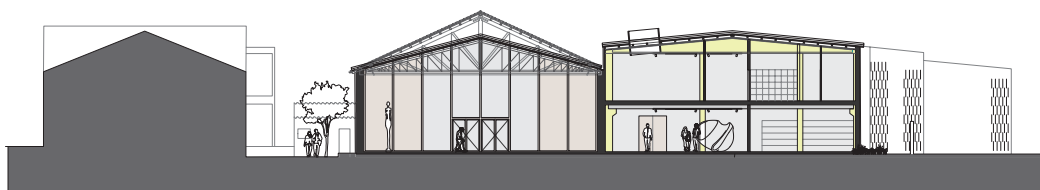
Carretera de Marresa 48
MOIÀ 08180 MOIÀ - BARCELONA
AJUNTAMENT DE MOIÀ

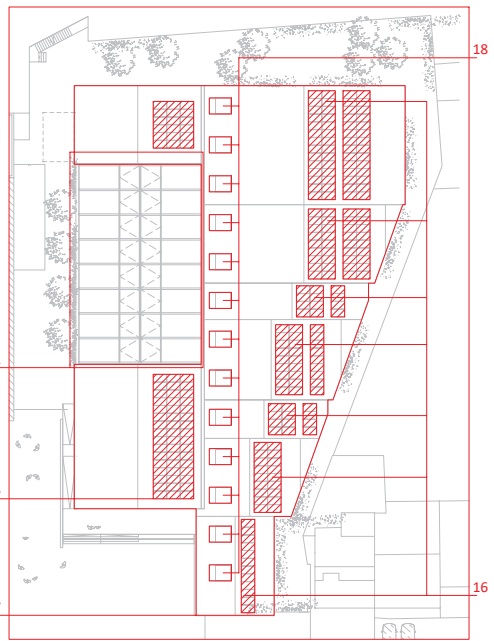
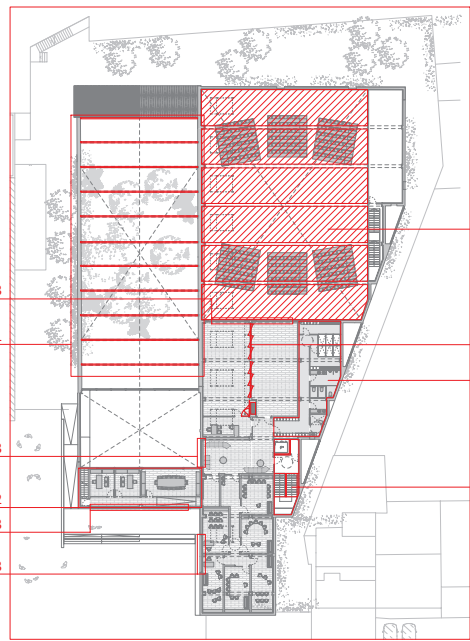
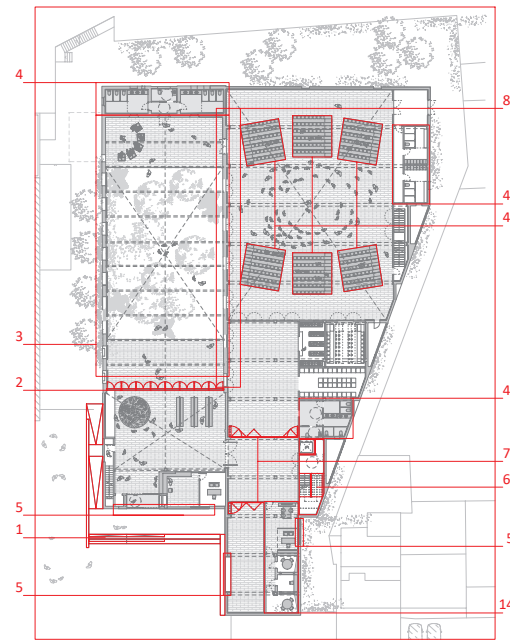
10
BARCELONA
2023





ALÇAT I SECCIÓ LONGITUDINALS PROPOSTA
 e 1:250
 REHABILITACIÓ D'EDIFICIS INDUSTRIALS PER A LA
 FORMACIÓ DEL NOU CENTRE CULTURAL LES FAIXES II
 Carrer de Marçà 48
 MOIA 08180 MOIANES - BARCELONA
 AJUNTAMENT DE MOIA





ACTUACIONS PRINCIPALS	
1	FORMACIÓ NOU ACCÉS I RAMPA
2	FORMACIÓ MUR CORTINA PER TANCAMENT DE PATI
3	NOU JARDI D'INVERNI, FORMACIÓ DE PAVIMENT DRENANTS I PLANTACIÓ DE VEGETACIÓ
4	FORMACIÓ DE NOUS LAVABOS I VESTIDORS
5	OBERTURA EN FACANA D'ACCÉS I FINESTRA
6	FORMACIÓ D'ESCALA I ASCENSOR
7	TANCAMENTS AMB DIVANS MOBLS
8	ESTINTOLAMENT DE PARET DE MAPOSTERIA PER A NOVES OBERTURES
9	MOBILIARI: GRANDES RETRACTILS I MOBLS PER A RD
10	ACABAT DE FACANA AMB RECUPERACIÓ DE ZONES DE MAPOSTERIA I MONOCAPA EN RESTA DE PARAMENTS
11	FORMACIÓ COBERTA JARDI D'INVERNI, ENCAVALLADES DE FUSTA I COBERTA DE POLICARBONAT AMB PANELLS SUPERIORS MOTORITZATS
12	FORMACIÓ NOVES OPCIONS
13	ESTINTOLAMENT PER A NOVES OBERTURES EN FACANA I INSTAL·LACIÓ DE LAMES FIQUES D'ALUMINI EN FACANA PRINCIPAL
14	FORMACIÓ ESTUDI DE GRAUACIÓ
15	FORMACIÓ DE CEL·LAS ACÚSTIC ENTRE ESTRUCTURA VISTA
16	INSTAL·LACIÓ DE PLACQUES SOLARS EN COBERTA
17	SUBSTITUCIÓ DE COBERTA EXISTENT PER PANELLS SÀNDVITX DE 20CM D'ISOLAMENT
18	FORMACIÓ DE NOUS LLUERNARS A COBERTA