

Serveis del Territori
Secció de Planejament i Habitatge
PUB-INF2025000326 - PLA.PMU2023000001

ANUNCI

Carles Garcia Estany, tinent d'alcalde i regidor delegat d'Urbanisme i Mobilitat de l'Ajuntament de Manresa, per al coneixement general i als efectes oportuns faig públic el següent:

Que en data 20 de març de 2025 el Ple de l'Ajuntament de Manresa va aprovar el següent dictamen la part dispositiva dl qual estableix el següent:

"Primer. Aprovar definitivament el "Pla de Millora Urbana *Apotecari*", presentat pel Sr. Enric Paré Valle en data 8 de març de 2025, com a mandatari de LA CANTERANA, SLU, de conformitat amb allò que disposa l'article 81.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme. D'acord amb l'article 112.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol), les modificacions respecte al document aprovat inicialment, sense ser alteracions substancials, es poden resumir de la manera següent:

A la memòria:

_ S'introdueix un nou apartat 1.3 d'informació general on s'exposa l'evolució del procés de tramitació del document.

_ Es completa el punt 3.2 *Regulació dels usos* per remetre's a la normativa del POUM en relació a l'admissibilitat dels usos en general i segons les situacions relatives.

_ S'ha completat el Pla d'etapes afegint la previsió de terminis per l'execució de les obres d'urbanització i d'edificació d'acord amb l'art. 89 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

A la normativa:

_ El completa l'art 3 per especificar el sostre computable destinat a aparcament d'acord amb la fitxa de característiques del PAU.

_ Es corregeix l'art 9 en relació al sostre edificable, i en relació a les situacions relatives previstes pel POUM.

_ Es corregeix l'art 11.4 per adequar-se a la regulació dels cossos sortints prevista al POUM

_ Se suprimeix el punt 5 de l'art 11 i se substitueix per un nou punt 6 en relació a les condicions i l'ús de la coberta

_ S'ajusta el punt 5b (anterior punt 6) de l'art 11 en relació a la l'alçada de les baranes

_ Se substitueix l'anterior punt 6.f de l'art 11 per la darrera frase de l'art. 11.6

_ S'afegeix un punt 9 a l'art 11 per preveure l'obligació que el projecte d'edificació hagi de justificar el compliment del que preveu el RDPH i l'art 39 del POUM en relació a la inundabilitat

_ S'ajusta l'art 13 per corregir el sostre edificable d'acord amb la proposta descrita i justificada a la memòria

_ Es modifica l'art 14 per tal de referir l'admissibilitat dels usos a la prevista per la normativa del POUM i preveure l'ampliació de la vorera, l'accés únic a l'aparcament i la supressió de la previsió del tercer soterrani.

_ S'afegeix un paràgraf a l'art 15 sobre el requeriment que en el tràmit de llicència la proposta sigui avaluada per la CPP de l'Ajuntament.

_ Se suprimeix l'art 16 Disposició derogatòria de l'annex gràfic de la normativa del POUM sobre aquest àmbit.

_ S'afegeix un nou art 16 sobre regulació del Sistema d'espais lliures.

A la documentació gràfica:

_S'ajusten els plànols 9, 11.1, 11.2 i 12 per corregir les imprecisions de límits de zona, unificar les cotes de coronament entre plànols i suprimir la definició gràfica de l'ús de planta baixa

_Se suprimeixen els plànols 15.1 a 15.5 i 16.2 de proposta de l'edificació

Segon. Publicar el present acord i l'articulat de les normes del Pla de millora urbana al Butlletí Oficial de la província, segons el que disposa l'article 70 de la Llei de Bases de Règim Local, i al mateix temps publicar-ho en mitjans telemàtics, d'acord amb l'article 70.ter del mateix text legal.

Tercer. Lliurar a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, una còpia completa de la documentació tècnica i administrativa de l'expedient, d'acord amb el que disposa l'article 88 TRLU.

Quart. Notificar els presents acords a les persones propietàries dels terrenys inclosos dins el "Pla de Millora Urbana *Apotecari*," i a la promotora del document."

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació en el Butlletí Oficial de la Província, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 8, 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que pugueu exercitar, en el seu cas, qualsevol altre recurs que cregueu procedent, podreu interposar

Si sou persona obligada a relacionar-vos amb l'Administració a través de mitjans electrònics, haureu de presentar el recurs, degudament signat a través de la seu electrònica de l'Ajuntament www.manresa.cat, d'acord amb l'article 14.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

S'adjunta annex amb les normes reguladores de l'esmentat Pla Parcial

Normativa

1 REGULACIÓ NORMATIVA DEL SECTOR PAUp 010 APO "APOTECARI"

Art. 1 Definició de l'àmbit

Comprèn els sols residencials definits en la fitxa del sector PAUp 010 APO " APOTECARI" en el POUM de Manresa actualment vigent, en els que es proposa una nova ordenació volumètrica i de regulació d'usos la qual es concreta mitjançant les determinacions del present document de *Pla de millora urbana d'ordenació volumètrica i de regulació d'usos del sector "Apotecari" de Manresa*.

Art. 2 Superfície de l'àmbit

La superfície total de l'àmbit és de 5.450,49 m²

Art. 3 Condicions generals d'ordenació, edificació i ús

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

Sòl públic i sòl d'aprofitament privat

Sòl públic mínim	1.706,37 m ²		31,31 %
Viari	958,89 m ²	17,60 %	
Espais lliures	747,48 m ²	13,71 %	
Equipaments	0,00 m ²	0,00 %	
Sòl privat màxim	3.744,12 m ²		68,69 %

Edificabilitat

Edificabilitat total màxima	10.508,35 m ² st
Edificabilitat residencial	6.653,54 m ² st
Edificabilitat altres usos	3.309,81 m ² st
Pàrquing en sot (Sup. comp)	545,00 m ² st

Habitatges

Reserva mínima del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública	
Sostre mínim d'habitatges de protecció pública	901,00 m ² st
Sostre màxim habitatges renda lliure	5.752,54 m ² st
Nombre màxim d'habitatges	95 unitats
Nombre màxim d'habitatges en renda lliure	82 unitats
Nombre mínim d'habitatges de protecció pública	13 unitats
Règim general	Sup. Construïda 579 m ² st (8 habitatges)
Règim concertat	Sup. Construïda 322 m ² st (5 habitatges)

Art. 4 Qualificacions del sòl privat

S'estableixen dues qualificacions 1.3e i 1.5e.pe corresponent respectivament a les zones qualificades amb les claus 1.3 i 1.5pe en els vigents plànols d'ordenació del POUM

1.1 REGULACIÓ PER A LA ZONA D'ORDENACIÓ TANCADA 1.3e "PERE III"

Art. 5 Regulació per a la zona 1.3e "Pere III"

Són d'aplicació les condicions generals establertes en l'article 192 i següents de les Normes urbanístiques del POUM per a la zona 1.3 a excepció de la seva edificabilitat màxima i regulació d'usos que es regirà per les condicions específiques contingudes en el present PMU.

Art. 6 Nombre màxim de plantes

Ve detallada en el plànol d'ordenació i és de PB+1P en el cos baix i de PB+6PP en part del cos alt i de PB+7PP en la resta del mateix.

Art. 7 Alçada reguladora màxima

Les alçades actuals de l'edifici, realitzades segons un antic projecte unitari, es consideren ajustades al planejament. En cas de substitució de l'edificació, les alçades vindrien determinades en funció del nombre màxim de plantes d'acord amb la taula següent:

PB + 1PP	7,50 m
PB + 6PP	23,30 m
PB + 7PP	26,75 m

Art. 8 Edificabilitat màxima

El sostre màxim edificable sobre rasant és de 6.406,54 m²st

Art. 9 Regulació específica dels usos

1.- Dins del sostre màxim edificable són admissibles tots els usos regulats en l'article 395 de la Normativa urbanística del POUM per a la zona d'ordenació tancada 1.3 amb l'excepció de l'ús residencial definit en l'article 388.2a de les NNUU, en les seves modalitats (habitatge plurifamiliar, d'ús turístic, residencial especial, hotel·ler, apartament turístic) que es limitarà a un màxim de 3.339,33 m²st en qualsevulla de restant l'admissibilitat dels usos sotmesa a les situacions relatives detallades en els articles 393 i 394 de la pròpia normativa.

2.- En base a la superfície màxima de sostre residencial, s'estableix que el nombre màxim de vivendes possibles en aquesta zona és de 48 habitatges.

1.2 REGULACIÓ DE LA ZONA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS "APOTECARI" CLAU 1.5e.pe

Art. 10 Regulació per a la zona d'ordenació de volums "Apotecari" Clau 1.5e.pe

1. La seva qualificació urbanística és 1.5e.pe L'epígraf "e.pe" afegit a la clau de la zona, determina que es tracta de *Zona residencial d'Ordenació de volums amb percentatge d'habitatge protegit* definida pel present PMU.
2. Són d'aplicació els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació en relació amb la parcel·la i els paràmetres reguladors de la Zona d'ordenació de volums (clau1.5) continguts en l'article 205 de les NNUU del POUM amb les particularitats contingudes en els articles d'aquesta secció en la Normativa urbanística del PMU.

Art. 11 Condicions de l'ordenació

1. Nombre màxim de plantes

En els plànols d'ordenació 11 i 12 s'estableix el nombre màxim de plantes, sent de PB per al cos baix i de PB + 4P i una part de B+5P per al cos alt .

2. Alçada de les plantes

- a. Per a la planta baixa, es fixa una alçària lliure mínima de 3,00 metres i una màxima de 4,50 metres.
- b. Per a les plantes pis, s'estableix una alçada construïda entre forjats mínima de 2,70 metres i màxima de 2,90 m.
- c. En el cos inferior de planta baixa es fixa una cota màxima de coronament del volum total de +219,50 m.

2. Ocupació màxima i perfil regulador de les plantes

En els plànols 11 i 12 del present PMU es defineixen els gàlibs d'ocupació màxima i el perfil regulador màxim per a cadascun dels volums.

3. Cossos sortints

El vol màxim dels cossos sortints oberts ve regulat en l'art. 385 de les NNUU del POUM, no sent aquests admesos en la façana Est ni en planta baixa.

No s'admeten en cap cas cossos tancats ni semitancats

L'alçada lliure mínima dels cossos sortints respecte de la rasant de l'espai públic serà de 3,50 m en qualsevol dels seus punts.

5.- Construccions per damunt del perfil regulador

Per damunt del perfil regulador només s'admeten les construccions següents:

- a. Les cobertes planes de l'edifici, de les que el nivell del seu paviment no excedirà del perímetre regulador màxim.
- b. Els empics o baranes opaques del pla de façana de les cobertes accessibles d'una alçària màxima de 1,00 m presos des del nivell del paviment acabat del terrat inclòs impermeabilització i aïllament tèrmic. En tot cas es respectaran les determinacions establertes en l'art 381.4 de la normativa del POUM
- c. Les baranes de la plataforma superior destinada a instal·lacions que seran calades del tipus cable tensat sobre bancada de base de 50 cm màxim d'alçada sobre forjat, simplement de protecció per a les tasques de manteniment i s'enretiraran un mínim de 1,10 m del pla de façana, rematant-se perimetralment la coberta amb un ràfec d'una volada de 50 cm
- d. Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, captadors, claraboies, conductes de ventilació, conductes d'evacuació de fums, i plaques solars i/o fotovoltaiques que. no sobrepassaran l'alçada màxima de 1,10 m
- e. No s'admeten els badalots de caixes d'escala d'accés als terrats que sobresurtin per damunt del perfil regulador

6.- Cobertes

Les cobertes per damunt del perfil regulador podran ser :

- a) Accessibles d'ús general
- b) Accessibles per a un ús privatiu
- c) D'accés restringit exclusiu per a instal·lacions i el seu manteniment

La coberta del cos baix de l'edifici d'una alçària de tan sols planta baixa serà accessible i destinada per a l'ús comunitari.

La coberta a nivell de planta quarta serà accessible per a ús exclusiu de les vivendes que hi tenen accés directe.

La superfície per damunt de la planta cinquena, que constitueix funcionalment una plataforma base per a la ubicació de les instal·lacions que necessàriament han de situar-se en la part alta dels edificis per a garantir i complir amb les obligacions relatives a l'aprofitament energètic, serà únicament accessible per a les tasques pròpies del manteniment.

De la superfície destinada a cobertes se'n haurà de destinar com a mínim un 50% per a usos comunitaris

7.-Espais perimetrals

Els espais lliures que envolten perimetralment la planta baixa, que es qualifica amb la sigla "SJ" constitueixen uns sòls privats no ocupats per l'edificació però edificables en el subsol, constituint el sostre que cobreix la planta soterrani primer, dins del perímetre regulador màxim amb les condicions establertes en l'art. 380.2b de les NNUU del POUM.

8.- Servituds d'espai públic

En els plànols 11 i 12 del present PMU es concreten uns espais privats no edificables a nivell de rasant de planta baixa de servitud de pas públic a urbanitzar en continuïtat amb el vial confrontant. Aquests espais són edificables en planta soterrani i en planta pis però no ho són en planta baixa que han de ser accessibles per a vianants.

9.- Risc de inundabilitat

En el projecte d'edificació s'haurà de justificar el compliment del que preveu el Reglament de Domini Públic Hidràulic i de l'art. 39 del POUM en relació a l'eventual risc de inundabilitat.

Art. 12 Regulació de la forma de l'edificació.

1.- Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el tipus bàsic d'edificació en relació a la parcel·la d'acord amb el que es fixa al Capítol 1 del Títol 9 de les NNUU del POUM: *Paràmetres d'ordenació i ús.*

2.- La superfície i façana mínima de la parcel·la es correspon amb la definida la pròpia unitat de zona

Art. 13 Edificabilitat màxima

El sostre màxim edificable en aquesta zona és de 4.101,81 m² distribuïts en 3.314,21 m²st com a sostre màxim per a qualsevol dels usos previstos en l'art 395 per a la zona 1.5; i que es concreten en l'art. 14 que segueix, i un sostre edificable de 242,60 m²st per a qualsevol dels anteriors usos a excepció dels usos residencials i a més de 545 m² de sostre destinat a aparcament, que correspon al sostre computable (segons es concreta en el PAU), de les plantes soterrànies en relació amb la rasant del carrer d'Apotecari.

Art. 14 Condicions d'ús

1.-Els usos admesos són els que s'estableixen en l'article 395 de la normativa del POUM

2.- L'ús residencial en planta baixa és admissible en qualsevulla de les seves modalitats admeses però s'ha d'ajustar, en tot cas, a les condicions establertes en l'article 206 bis de les NNUU del POUM. S'exceptuen de complir les distàncies de separació definides en l'art 206 bis 1.b, els vestíbuls d'entrada de les caixes d'escala d'accés als habitatges de les plantes superiors.

3.- El nombre màxim total de vivendes possibles en funció de la superfície de sostre a on és admissible serà de 47 de les que se'n destinaran 13 per a protecció pública amb una superfície mínima de sostre total de 901 m²st, dels que 8 Habitatges seran per al règim general i 5 habitatges per al règim concertat i la seva construcció s'haurà d'ajustar als terminis previstos pel. que ve determinat en l'article 83 del reglament de la Llei d'Urbanisme que estableix que l'inici de les obres no pot ser superior a dos anys des de que la parcel·la tingui la condició de solar i a tres anys per a llur finalització a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

4.- Per sota de la planta baixa només s'admet l'ús de garatge i aparcament incloent la recàrrega elèctrica de vehicles. Es redueix a dues úniques plantes soterrànies les destinades a aquest ús i es preveurà un únic accés que es realitzarà pel carrer Apotecari, admetent-se que dit accés es faci travessant l'espai destinat a zona verda, preveient-se a tal efecte una pavimentació adient en aquest tram com ampliació de la voravia existent, degudament senyalitzada, segons ve dibuixat en l'avantprojecte que s'adjunta com annex al present PMU

Art. 15 Protecció del patrimoni

En atenció a la inclusió del sector en el POUM com a àmbit de protecció arqueològica, en el decurs de l'execució d'obres d'excavació i/o rebaix en els terrenys, serà obligatòria la presència d'un

arqueòleg titulat per al seu control i supervisió i, en el seu cas, custòdia dels vestigis d'interès que eventualment puguin aparèixer.

Atenent la destacada presència en l'entorn de l'edificació que es proposa en el PMU, considerant que serà determinant el tractament de la seva imatge, es considera oportú que en el tràmit de la llicència d'obres sigui avaluat el projecte per Comissió Permanent de Patrimoni municipal,

1.3 REGULACIÓ DEL SISTEMA D'ESPai LLIURE D.3a

Art, 16 Condicions específiques del sistema d'espai lliure D.3a

A més de les condicions generals establerts en el POUM per als sistemes d'espais lliures corresponents a Places i Jardins urbans (*clau D.3*) per al sistema inclòs en el present àmbit assenyalat amb la clau *D.3a*, s'adaptaran a les condicions inicialment definides en els criteris d'ordenació del PAUp APO10 segons les següents especificacions:

- 1.- Es renuncia a l'aprofitament privat del subsol que estava previst inicialment, segons queda definit en l'art. 14.4 anterior.
- 2.- La urbanització d'aquest espai lliure es desenvoluparà conjuntament amb les obres de construcció de l'edificació a realitzar en la *zona 1.5e. pe*, havent d'estar acabades i entregades les obres en consonància als terminis establerts per a l'entrega dels habitatges amb protecció oficial que queden establerts en l'anterior art 14.3.
- 3.- Davant l'eventualitat de que aquesta part de l'àmbit pogués estar inclosa en zona inundable per a 500 anys de període de retorn, serà preceptiu que el projecte d'urbanització compleixi els requisits que per aquestes circumstàncies s'estableixen per part de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- 4.- En el tràmit de sol·licitud de llicència d'obres per a la construcció de la unitat d'edificació, conjuntament amb el projecte d'edificació haurà de presentar-se el projecte d'urbanització d'aquest espai lliure.
- 5.- Preceptivament el projecte d'urbanització haurà de sotmetre's a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua
- 6.- Con annex al present PMU s'incorpora un avantprojecte d'urbanització que ha d'establir els criteris bàsics per a la redacció del referit projecte d'urbanització

Carles Garcia Estany
Regidor delegat d'Urbanisme i Mobilitat

Signat electrònicament
per: CARLES GARCIA
ESTANY
Data: 08/04/2025
10:12:55
Raó: Signatura
Lloc: Manresa