Ajuntament de Manresa

José Luis González Leal
Secretari General
Ajuntament de Manresa

Motiu: Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació amb la majoria legal establerta el 20 de novembre de 2025. El Secretari general
Data: 2025.11.25 08:04:37 +01'00'

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ DE LA MEMÒRIA SOCIAL
EN RELACIÓ ALS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

PLA POU 2503

AJUNTAMENT DE MANRESA
OCTUBRE DEL 2025

En la redacció del present document hi han intervingut les persones següents de la Secció de Planejament i Habitatge:

Lara Rivero Zamora (arquitecta)
Brígida Manau Vila (jurista)
Carme Ramilo Morato (administració)

Manresa, octubre del 2025
Per l'equip redactor

LARA RIVERO ZAMORA

Cap de Secció de Planejament i Habitatge

Fecha: 2025.11.03 09:52:40 +01'00'

I N D E X

MEMÒRIA 4
1. INTRODUCCIÓ 5
2. ANTECEDENTS 5
3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ 6
4. DETERMINACIONS DEL POUM 6
5. DIAGNOSI 7
6. OBJECTIUS I CRITERIS 8
7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA 9
8. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ 9
9. INFORME MEDIAMBIENTAL 10
10. MEMÒRIA SOCIAL 10
11. MESURES PER A L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE 10
TAULA DE DADES 11
PROPOSTA 13
ANNEX A LA MEMÒRIA SOCIAL 13
AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA 17
AGENDA I PLA D'ETAPES 19

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ DE LA MEMÒRIA SOCIAL
EN RELACIÓ ALS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ

Amb l'entrada en vigor del Decret llei 3/2023 de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, esdevé necessari donar compliment als requeriments urbanístics que permetin l'atorgament de la llicència urbanística prèvia per a la destinació dels habitatges a l'ús turístic (HUT) a la ciutat de Manresa.

Un cop analitzat el planejament urbanístic vigent, s'escau tramitar la present modificació puntual del POUM per completar la memòria social que contingui la justificació de la suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident i així donar compliment a l'esmentat Decret llei.

2. ANTECEDENTS

1. **Pla d'ordenació urbanística municipal vigent.** El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa vigent és l'aprovat pel Ple de l'Ajuntament de data 21 de setembre de 2017, del qual se'n va donar conformitat per resolució del Director General d'Ordenació d'Urbanisme i Territori el 26 de setembre de 2017 i publicat al DOGC el 26 d'octubre de 2017. En relació a l'habitatge d'ús turístic, el defineix i l'admet en determinades zones urbanístiques residencials de la ciutat. Així mateix, el document conté la preceptiva memòria social que conté els objectius i reserves en relació a l'habitatge assequible.

2. **Evolució de les llicències en els darrers 6 anys.** D'acord amb les dades disponibles, el setembre de 2019 hi havia 66 HUT autoritzats a tota la ciutat, mentre que el desembre de 2023 la xifra de HUT era de 92 i a octubre de 2025, la xifra és de 126 sobre un parc total de 35.390 habitatges (un 0,356%).

3. **Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic**. En els municipis on hi ha problemes d'accés a l'habitatge o risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per alta concentració d'habitatges d'ús turístic, entre els quals es troba Manresa, el decret estableix el requisit de llicència urbanística prèvia per a la destinació dels habitatges a l'ús turístic. Així mateix, a través de la modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, també requereix que el planejament urbanístic permeti expressament la compatibilitat d'aquest ús amb l'ús d'habitatge quan es justifiqui la suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident.

   En concret, el Decret Llei determina el següent:

   a) Estableix com a requisit la llicència urbanística prèvia per a la destinació dels habitatges a l'ús turístic (HUT) en els municipis establerts a la relació que consta a l'annex del Decret llei, entre els quals hi ha la ciutat de Manresa. Aquesta llicència té una durada de 5 anys, prorrogable per períodes d'igual durada sempre que el planejament urbanístic ho permeti.

   b) A tals efectes es modifica l'article 187.1 TRLUC per afegir una nova lletra p) que regula els actes subjectes a llicència urbanística prèvia, per a destí a HUT

   c) Relació dels municipis subjectes a llicència urbanística prèvia: Manresa és un dels 262 municipis inclosos a l'annex. Són on es considera que tenen problemes d'accés a l'habitatge o risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic (concentració de 5 habitatges o més per cada 100 habitants, sense perjudici que el

planejament general justifiqui la suficiència de sòl qualificat com a residencial destinat a domicili permanent i habitual, sense poder superar una ràtio de 10 habitatges d'ús turístic per cada 100 habitants).

d) Modificacions del Text Refós de la Llei d'Urbanisme: a més de l'article 187.1, s'afegeix una nova disposició addicional 27a amb l'objecte de regular el règim urbanístic els HUT i establir l'obligació de disposar de la llicència urbanística i que el planejament urbanístic ha de permetre la compatibilitat del HUT amb l'ús d'habitatge justificant la suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident, tenint en compte: el règim de tinença dels habitatges al municipi, el fet de no posar en risc la protecció de l'entorn urbà, i el principi del desenvolupament urbanístic sostenible. La disposició també estableix que en cap cas es poden atorgar més llicències que les resultants d'aplicar un màxim de 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants.

A partir d'aquests antecedents, des de l'Ajuntament de Manresa es redacta la present Modificació puntual del POUM.

3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la modificació puntual de POUM és tot el sòl urbà del terme de Manresa.

4. DETERMINACIONS DEL POUM

El planejament aplicable en l'àmbit de la present modificació és el *Pla d'ordenació urbanística municipal*, publicat el 26 d'octubre de 2017.

En relació a l'ús d'habitatge d'ús turístic, l'article 398 del POUM el defineix com un ús específic:

> *5. Habitatge d'ús turístic*
> *Tenen la consideració d'habitatges d'ús turístic aquells que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques que estableix la normativa sectorial que els regula.*

D'acord amb l'article 395 del POUM en sòl urbà l'ús d'HUT s'admet en les següents zones residencials de sòl urbà:

> _*Zona de Centre històric subzona usos mixtes* (clau1.1.a). Admès amb les condicions per a l'ús habitatge en planta baixa definides en la regulació específica de la zona.
> _*Zona d'Àrea central* (clau 1.2). Admès en plantes pis
> _*Zona d'Ordenació tancada* (clau 1.3). Admès amb les condicions per a l'ús habitatge en plantes baixa i soterrani definides en la regulació específica de la zona.
> _*Zona de Cases agrupades* (clau 1.6). Admès sense condicions

Aquestes zones suposen la major part del sostre residencial de la ciutat i, en conseqüència, la major part dels habitatges.

SECCIÓ 2. REGULACIÓ DELS USOS EN ZONES I SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Article 395. Regulació dels usos en les zones de sòl urbà

1. Els usos admesos, condicionats, o no admesos en les diferents zones residencials de sòl urbà, són els que s'especifiquen en el quadre següent:

QUADRE USOS ZONES RESIDENCIALS

	1.1a	1.1b	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
HABITATGE UNIFAMILIAR	1			3				
HABITATGE PLURIFAMILIAR	1		2	3			4	4
HABITATGE RURAL								
HABITATGE TURÍSTIC	1							

Malgrat aquesta regulació normativa, la memòria social del POUM no conté cap anàlisi sobre la possible afectació que es pogués produir sobre el parc d'habitatge habitual i permanent de la població resident.

5. DIAGNOSI

5.1. Parc d'habitatges

El nombre d'habitatges a la ciutat és de 35.390, dels quals es considera que tots poden tenir consideració de principals, susceptibles de ser domicili permanent i habitual. En aquest sentit, malgrat no disposar de dades sobre habitatges de segona residència, cal tenir en compte que Manresa no és una ciutat turística que permeti considerar que el parc d'habitatges existents tingui un percentatge significatiu destinat a segona residència, per tant, es considera que tot el parc d'habitatges és susceptible de ser habitatge habitual i permanent, llevat dels autoritzats com a HUT.

5.2. Nombre d'habitants

Pel que fa al nombre d'habitants de la ciutat de Manresa, la xifra se situa en 80.201habitants a data de gener de 2024 (segons dades de l'Institut Nacional d'Estadística).

5.3. Parc d'habitatges d'ús turístic HUT

L'històric de dades de les llicències atorgades durant el període de 2019 a 2025 per destinar habitatges a ús turístic és el següent:

EVOLUCIÓ HABITATGE TURÍSTIC 2019 - 2025

BARRI	setembre 2019	desembre 2023	octubre 2025	total habitatges setembre 2025	%
ANTIC	23	30	35	2.938	1,191
Ctra. SANTPEDOR	5	4	7	5.921	0,118
ESCODINES	5	5	9	2.532	0,355
MIÓN	1	3	4	2.578	0,155
PASSEIG i rodalies	8	12	21	3.426	0,613
PL. CATALUNYA	2	3	3	3.464	0,087
POBLE NOU		4	11	3.120	0,353
SAGRADA FAMÍLIA	6	7	8	3.332	0,240
VALLDAURA	3	5	5	3.191	0,157
VIC - REMEI	12	18	21	3.208	0,655
SOL I AIRE	1				
COMTALS		1	1	522	0,192
FONT DELS CAPELLANS			1	1.158	0,086
TOTAL	**66**	**92**	**126**	**35.390**	**0,356**

Com es pot observar a la taula, el setembre de 2019 la xifra de HUT autoritzats era de 66 unitats, mentre que el desembre de 2023 van passar a ser 92 i actualment és de 126 HUT a la ciutat.

5.4. Dades socioeconòmiques

D'acord amb les dades d'evolució de preus de què es disposa, tenint en compte les xifres tan reduïdes i la manca de concentració de HUT en determinats barris, no és possible determinar impacte sobre el preu de venda i/o de lloguer de l'habitatge habitual o permanent i, en tot cas, aquest es podria considerar menyspreable. En aquest mateix sentit, actualment no s'observa fenomen de gentrificació o desplaçament de la població per aquest motiu.

En relació a una anàlisi qualitativa o de convivència, en relació als HUT existents, no s'han identificat problemàtiques veïnals ni afectacions al comerç atribuïbles a aquest ús en el teixit residencial.

5.5. Conclusions

D'acord amb dades exposades, s'observa que les xifres tant en termes absoluts com en termes relatius, són molt reduïdes. En aquest sentit, el percentatge de HUT en relació al nombre d'habitatges se situa en el 0,356% de mitjana (126 HUT/35.390 habitatges), amb una distribució per barris que situa el barri Antic amb la major concentració, però per sota del 1,2% (35 HUT/2.938 habitatges). Aquesta xifra permet concloure que no s'observa una concentració significativa d'aquest ús en un barri concret.

Pel que fa a l'evolució, entre el 2019 i 2023 (4 anys) es produeix un increment d'aproximadament un 40% del nombre de HUT, mentre que entre 2023 i 2025 (2 anys) es produeix el mateix increment amb la meitat del període. Tanmateix, aquesta tendència no lineal, es presenta amb xifres molt reduïdes que no fan preveure un increment significatiu en pocs anys. Així mateix, en l'evolució durant aquest període de 6 anys tampoc s'observa un patró de concentració destacable.

Quant a la relació entre el nombre de HUT i nombre d'habitants de la ciutat, d'acord amb les dades exposades, aquesta se situa en els 0,157 HUT/100 habitants, xifra molt per sota del llindar dels 5 HUT/100 habitants que podrien alertar del risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic i del màxim de màxim de 10 HUT/100 habitants que estableix el Decret llei.

Així, doncs, d'acord amb aquestes dades, no s'aprecia que l'admissibilitat urbanística actual de l'ús d'habitatge d'ús turístic suposi un risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'aquest tipus d'habitatge. Pel que fa a la distribució geogràfica dels HUT a la ciutat, més enllà de les xifres absolutes, tampoc no s'identifiquen zones de saturació que requereixin establir limitacions en determinats àmbits o barris. Així mateix, aquestes dades també acrediten la suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident, que permeti proporcionar l'oferta necessària per garantir aquest dret. En conseqüència, es pot concloure que la regulació urbanística vigent en relació a aquest ús a la ciutat garanteix el principi de desenvolupament urbanístic sostenible atès que no s'aprecia impacte negatiu en relació a la funció social de l'habitatge, la cohesió social i la convivència, l'economia, els serveis i recursos públics, la mobilitat i el medi ambient, entre d'altres.

6. OBJECTIUS I CRITERIS

A partir dels antecedents exposats, del planejament vigent i la diagnosi en relació als HUT, l'objectiu del present document se centra en donar compliment als

requeriments urbanístics que permetin l'atorgament de la llicència urbanística prèvia per a la destinació dels habitatges a l'ús turístic (HUT) a la ciutat de Manresa d'acord amb el que estableix el *Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic*.

Atès que la regulació normativa del POUM ja preveu l'admissibilitat de l'ús d'habitatge d'ús turístic, i que aquesta es considera adient, la present modificació es planteja el següent objectiu específic:

_Completar la memòria social del POUM vigent amb justificació de la idoneïtat de la regulació urbanística vigent en relació a la necessitat garantir l'equilibri entre l'activitat turística i l'oferta suficient d'habitatge destinat a l'allotjament permanent i habitual de la ciutadania.

7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Tenint en compte el que s'ha exposat, es proposa incloure a la memòria social un Annex específic sobre els Habitatges d'ús turístic amb el següent contingut:

_Planejament vigent
Regulació urbanística de l'ús d'habitatges d'ús turístic

_Caracterització del parc d'habitatges d'ús turístic i de l'impacte socioeconòmic
Incloent les dades quantitatives i qualitatives d'aquest ús en el parc residencial existent

_Diagnosi
Interpretació de les dades en relació a la població i a la possible concentració en determinats barris

_Conclusions
Justificació de la regulació urbanística vigent

8. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

Tal i com s'ha exposat al llarg del document, la conveniència i oportunitat de la present modificació té el seu origen en la necessitat d'adequar el planejament urbanístic a la nova legislació i a la necessitat de protegir la funció social de l'habitatge, garantint que es preserva l'equilibri entre el dret a l'habitatge i l'activitat turística.

En aquest sentit, el Decret llei 3/2023 requereix, d'una banda, la compatibilitat urbanística de forma expressa en el planejament urbanístic, i de l'altra que aquesta estigui justificada en relació *a la suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident, tenint en compte: el règim de tinença dels habitatges al municipi; el fet de no posar en risc la protecció de l'entorn urbà, i el principi del desenvolupament urbanístic sostenible de l'àmbit que s'ordeni.*

En relació a l'admissibilitat urbanística de l'ús que ens ocupa, com s'ha vist al llarg del document, aquesta ja està prevista en el POUM vigent, i amb l'avaluació dels seus efectes durant els 8 anys d'aplicació en relació al parc residencial, es considera justificada la proposta de mantenir-la, atès que no s'identifica problemàtica associada, com tampoc s'identifica la necessitat d'ampliar l'admissibilitat d'aquest ús a d'altres zones residencials.

No obstant això, malgrat la compatibilitat urbanística de l'ús de HUT que requereix el Decret llei ja es considera acomplerta amb la regulació del POUM vigent, aquesta no està justificada en relació als criteris que preveu el Decret llei. Per aquest motiu s'escau tramitar la present Modificació puntual del POUM per completar la memòria social amb la justificació en relació a l'impacte sobre el parc d'habitatge habitual i permanent.

9. INFORME MEDIAMBIENTAL

Per tal d'avançar vers una forma urbana més sostenible mediambientalment, la present modificació puntual del POUM es planteja amb l'objectiu de garantir l'equilibri urbà entre l'activitat turística i el dret a l'habitatge que permetin una sostenibilitat social i l'ús eficient dels recursos i del territori urbà. Es planteja tenint en compte que les xifres baixes i la manca de concentració d'habitatges d'ús turístic actual no genera disfuncions en relació al consum de recursos, la mobilitat, la qualitat acústica i la convivència, entre d'altres.

10. MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació no altera les determinacions del POUM en relació a les previsions d'habitatge públic, de manera que el seu desenvolupament no té repercussions sobre les polítiques d'habitatge assequible del municipi.

Pel que fa a l'impacte de la proposta en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials, no es detecta que tingui efectes diferenciats sobre aquests col·lectius respecte de l'interès públic general.

11. MESURES PER A L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

L'abast de la modificació de Pla no es planteja objectius en relació a la mobilitat. En relació amb el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, es considera que no li és d'aplicació atès que el present document és una modificació del planejament urbanístic general que no comporta una nova classificació de sòl urbà ni urbanitzable.

Manresa, octubre del 2025
Per l'equip redactor

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ DE LA MEMÒRIA SOCIAL
EN RELACIÓ ALS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

TAULA DE DADES

EVOLUCIÓ HABITATGE TURÍSTIC 2019 - 2025					
BARRI	**setembre 2019**	**desembre 2023**	**octubre 2025**	**total habitatges setembre 2025**	**%**
ANTIC	23	30	35	2.938	1,191
Ctra. SANTPEDOR	5	4	7	5.921	0,118
ESCODINES	5	5	9	2.532	0,355
MIÓN	1	3	4	2.578	0,155
PASSEIG i rodalies	8	12	21	3.426	0,613
PL. CATALUNYA	2	3	3	3.464	0,087
POBLE NOU		4	11	3.120	0,353
SAGRADA FAMÍLIA	6	7	8	3.332	0,240
VALLDAURA	3	5	5	3.191	0,157
VIC - REMEI	12	18	21	3.208	0,655
SOL I AIRE	1				
COMTALS		1	1	522	0,192
FONT DELS CAPELLANS			1	1.158	0,086
TOTAL	**66**	**92**	**126**	**35.390**	**0,356**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ DE LA MEMÒRIA SOCIAL
EN RELACIÓ ALS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

PROPOSTA

ANNEX A LA MEMÒRIA SOCIAL

Tal com s'ha exposat, es proposa la inclusió d'un Annex en relació als Habitatges d'us turístic com un punt 8 de la Memòria social:

8. Annex en relació als Habitatges d'ús turístic

8.1 Planejament vigent

El planejament aplicable en l'àmbit de la present modificació és el *Pla d'ordenació urbanística municipal*, publicat el 26 d'octubre de 2017.

En relació a l'ús d'habitatge d'ús turístic, l'article 398 del POUM el defineix com un ús específic:

> *5. Habitatge d'ús turístic*
> *Tenen la consideració d'habitatges d'ús turístic aquells que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques que estableix la normativa sectorial que els regula.*

D'acord amb l'article 395 del POUM en sòl urbà l'ús d'HUT s'admet en les següents zones residencials de sòl urbà:

> _*Zona de Centre històric subzona usos mixtes* (clau1.1.a). Admès amb les condicions per a l'ús habitatge en planta baixa definides en la regulació específica de la zona.
> _*Zona d'Àrea central* (clau 1.2). Admès en plantes pis
> _*Zona d'Ordenació tancada* (clau 1.3). Admès amb les condicions per a l'ús habitatge en plantes baixa i soterrani definides en la regulació específica de la zona.
> _*Zona de Cases agrupades* (clau 1.6). Admès sense condicions

Aquestes zones suposen la major part del sostre residencial de la ciutat i, en conseqüència, la major part dels habitatges.

SECCIÓ 2. REGULACIÓ DELS USOS EN ZONES I SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Article 395. Regulació dels usos en les zones de sòl urbà

1. Els usos admesos, condicionats, o no admesos en les diferents zones residencials de sòl urbà, són els que s'especifiquen en el quadre següent:

QUADRE USOS ZONES RESIDENCIALS

	1.1a	1.1b	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
HABITATGE UNIFAMILIAR	1			3				
HABITATGE PLURIFAMILIAR	1		2	3			4	4
HABITATGE RURAL								
HABITATGE TURÍSTIC	1							

8.2 Caracterització del parc d'habitatges d'ús turístic

Parc d'habitatges

El nombre d'habitatges a la ciutat és de 35.390, dels quals es considera que tots poden tenir consideració de principals, susceptibles de ser domicili permanent i habitual. En aquest sentit, malgrat no disposar de dades sobre habitatges de segona residència, cal tenir en compte que Manresa no és una ciutat turística que permeti considerar que el parc d'habitatges existents tingui un percentatge significatiu

destinat a segona residència, per tant, es considera que tot el parc d'habitatges és susceptible de ser habitatge habitual i permanent, llevat dels autoritzats com a HUT.

Nombre d'habitants
Pel que fa al nombre d'habitants de la ciutat de Manresa, la xifra se situa en 80.201habitants a data de gener de 2024 (segons dades de l'Institut Nacional d'Estadística).

Parc d'habitatges d'ús turístic HUT
L'històric de dades de les llicències atorgades durant el període de 2019 a 2025 per destinar habitatges a ús turístic és el següent:

EVOLUCIÓ HABITATGE TURÍSTIC 2019 - 2025					
BARRI	setembre 2019	desembre 2023	octubre 2025	total habitatges setembre 2025	%
ANTIC	23	30	35	2.938	1,191
Ctra. SANTPEDOR	5	4	7	5.921	0,118
ESCODINES	5	5	9	2.532	0,355
MIÓN	1	3	4	2.578	0,155
PASSEIG i rodalies	8	12	21	3.426	0,613
PL. CATALUNYA	2	3	3	3.464	0,087
POBLE NOU		4	11	3.120	0,353
SAGRADA FAMÍLIA	6	7	8	3.332	0,240
VALLDAURA	3	5	5	3.191	0,157
VIC - REMEI	12	18	21	3.208	0,655
SOL I AIRE	1				
COMTALS		1	1	522	0,192
FONT DELS CAPELLANS			1	1.158	0,086
TOTAL	**66**	**92**	**126**	**35.390**	**0,356**

Com es pot observar a la taula, el setembre de 2019 la xifra de HUT autoritzats era de 66 unitats, mentre que el desembre de 2023 van passar a ser 92 i actualment és de 126 HUT a la ciutat.

Dades socioeconòmiques
D'acord amb les dades d'evolució de preus de què es disposa, tenint en compte les xifres tan reduïdes i la manca de concentració de HUT en determinats barris, no és possible determinar impacte sobre el preu de venda i/o de lloguer de l'habitatge habitual o permanent i, en tot cas, aquest es podria considerar menyspreable. En aquest mateix sentit, actualment no s'observa fenomen de gentrificació o desplaçament de la població per aquest motiu.

En relació a una anàlisi qualitativa o de convivència, en relació als HUT existents, no s'han identificat problemàtiques veïnals ni afectacions al comerç atribuïbles a aquest ús en el teixit residencial.

8.3 Diagnosi
D'acord amb dades exposades, s'observa que les xifres tant en termes absoluts com en termes relatius, són molt reduïdes. En aquest sentit, el percentatge de HUT en relació al nombre d'habitatges se situa en el 0,356% de mitjana (126 HUT/35.390 habitatges), amb una distribució per barris que situa el barri Antic amb la major concentració, però per sota del 1,2% (35 HUT/2.938 habitatges). Aquesta xifra permet concloure que no s'observa una concentració significativa d'aquest ús en un barri concret.

Pel que fa a l'evolució, entre el 2019 i 2023 (4 anys) es produeix un increment d'aproximadament un 40% del nombre de HUT, mentre que entre 2023 i 2025 (2 anys) es produeix el mateix increment amb la meitat del període. Tanmateix, aquesta tendència no lineal, es presenta amb xifres molt reduïdes que no fan preveure un increment significatiu en pocs anys. Així mateix, en l'evolució durant aquest període de 6 anys tampoc s'observa un patró de concentració destacable.

Quant a la relació entre el nombre de HUT i nombre d'habitants de la ciutat, d'acord amb les dades exposades, aquesta se situa en els 0,157 HUT/100 habitants, xifra molt per sota del llindar màxim de 10 HUT/100 habitants que estableix el Decret llei i dels 5 HUT/100 habitants que podrien alertar del risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

8.4 Conclusions

De l'anàlisi de les dades exposades no s'aprecia que l'admissibilitat urbanística actual de l'ús d'habitatge d'ús turístic suposi un risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'aquest tipus d'habitatge. Pel que fa a la distribució geogràfica dels HUT a la ciutat, més enllà de les xifres absolutes, tampoc no s'identifiquen zones de saturació que requereixin establir limitacions en determinats àmbits o barris. Així mateix, aquestes dades també acrediten la suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident, que permeti proporcionar l'oferta necessària per garantir aquest dret. En conseqüència, es pot concloure que la regulació urbanística vigent en relació a aquest ús a la ciutat garanteix el principi de desenvolupament urbanístic sostenible atès que no s'aprecia impacte negatiu en relació a la funció social de l'habitatge, la cohesió social i la convivència, l'economia, els serveis i recursos públics, la mobilitat i el medi ambient, entre d'altres.

Per valorar la idoneïtat de la regulació vigent, cal considerar-la des d'una doble mirada que permeti preservar l'equilibri urbà entre l'activitat turística i el dret a l'habitatge. D'una banda, cal tenir en compte que la seva admissibilitat pot ajudar a potenciar el sector turístic que està per consolidar a la ciutat però també perquè pot ser palanca de canvi en entorns amb dificultats com el centre històric atès que pot incentivar el desenvolupament d'actuacions de rehabilitació o renovació del parc edificat de la ciutat. D'altra banda, cal tenir present el possible impacte sobre el mercat de l'habitatge habitual, el risc de gentrificació i la pèrdua de teixit social i de comerç de proximitat que pot esdevenir o la possible alteració de la convivència entre d'altres.

Tenint en compte aquestes consideracions i l'avaluació de l'aplicació de la regulació vigent durant els 8 anys de vigència del POUM, es proposa mantenir-la atès que amb les dades exposades no s'identifica problemàtica associada, com tampoc s'identifica la necessitat d'ampliar l'admissibilitat d'aquest ús a d'altres zones residencials.

Tot i això, tenint en compte el potencial impacte que pot tenir aquest ús en el parc residencial, es proposa el seguiment de l'evolució del parc de HUT a través del Pla local d'habitatge que està actualment en redacció i el projecte del Sistema de geodades per la regeneració urbana i l'habitatge que té per objectiu sistematitzar les dades georeferenciades disponibles a la ciutat i en el que s'està treballant actualment des de l'Ajuntament.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ DE LA MEMÒRIA SOCIAL
EN RELACIÓ ALS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

D’acord amb l’article 96 del TRLUC *la modificació de qualsevol dels elements d’una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació* i atès que el present document proposa la modificació del POUM, d’acord amb l’art. 59.1.e i 59.3.d del TRLU ha de contenir l'avaluació econòmica i financera de les actuacions proposades així com l’informe de sostenibilitat econòmica amb *la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*

L’avaluació econòmica i financera ha de contenir l’estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l’execució del pla, les previsions de finançament públic i l’anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l’execució del pla.

Per la naturalesa dels canvis que s’introdueixen en la present modificació, aquesta no té efectes en relació a l’avaluació econòmica del POUM vigent.

Manresa, octubre del 2025
Per l’equip redactor

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ DE LA MEMÒRIA SOCIAL
EN RELACIÓ ALS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

AGENDA I PLA D'ETAPES

Atesa la naturalesa de la present modificació puntual del POUM, que proposa l'ajust de les determinacions normatives d'aplicació directa no subjectes a temporització, no s'escau la definició d'un pla d'etapes.

Manresa, octubre del 2025
Per l'equip redactor