MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA DE L'ÚS ESPORTIU A LA CLAU 1.4

PLA POU 2502

AJUNTAMENT DE MANRESA
OCTUBRE DEL 2025

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 08:05:47 +01'00'

En la redacció del present document hi han intervingut les persones següents:

Lara Rivero Zamora (arquitecta)
Sara Subirana Luque (arquitecta)
Carme Ramilo Morato (administració)

Manresa, octubre del 2025
Per l'equip redactor

SARA SUBIRANA LUQUE
Arquitecta
Secció de Planejament i Habitatge
Ajuntament de Manresa
Data: 2025.10.29 10:09:05 +01'00'

LARA RIVERO ZAMORA
Cap de Secció de Planejament i Habitatge
Fecha: 2025.10.28 17:22:57 +01'00'

I N D E X

MEMÒRIA 5
1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS 6
2. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ 6
3. JUSTIFICACIÓ DE CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ 9
4. INFORME MEDIAMBIENTAL 10
5. MESURES PER A L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE 11
6. MEMÒRIA SOCIAL 11
NORMATIVA 12
PLA D'ETAPES 15
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER 17
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA 17
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA 19
ANNEX 20

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA DE L'ÚS ESPORTIU A LA CLAU 1.4

MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

El Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal –POUM- aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Manresa el 21 de setembre de 2017 i del qual se'n va donar conformitat per resolució del Director General d'Ordenació d'Urbanisme i Territori el 26 de setembre de 2017 va entrar en vigor a partir de la seva publicació al DOGC el 26 d'octubre de 2017.

Durant aquests anys d'aplicació del POUM s'han detectat algunes errades així com alguns aspectes que mereixen reconsideració. Algunes d'aquestes qüestions han estat identificades i modificades en documents de planejament tramitats i aprovats anteriorment:

_Text refós de la Modificació puntual del POUM *Precisió de les actuacions d'interès públic en Sòl no urbanitzable,* acordada la seva conformitat el 6 d'agost de 2020.

_Text refós de la modificació puntual de la normativa del POUM acordada la seva conformitat l'1 de maig de 2022.

_Modificació puntual del POUM *Plantes baixes en clau 1.4 i 1.5* aprovada definitivament el 18 de gener de 2023

_Modificació puntual del POUM *Modificacions puntuals de la normativa 2,* aprovada definitivament el 19 de desembre de 2024.

El present document suposa, doncs, continuar amb la tasca de correcció i ajust de la normativa del POUM, amb l'objectiu de millorar-la sense alterar els criteris i objectius del pla. En concret, es proposa l'admissió de l'ús esportiu en la clau residencial d'ordenació oberta – clau 1.4-.

En relació a aquest ús en la clau 1-4 s'ha identificat que amb l'aprovació del POUM, mentre que per la major part de les zones residencials es va mantenir l'admissibilitat de l'ús esportiu, tal i com feia el pla general de 1997, per la clau 1.4, *Zona residencial d'ordenació oberta*, s'hi va excloure l'ús esportiu dels usos admesos.

Així doncs, un cop analitzada la realitat detectada actual de les edificacions en zones residencials amb clau 1.4 i revisats els criteris del POUM aplicats a l'articulat de la normativa de les diferents claus de zones residencials es planteja la redacció de la present modificació puntual del POUM als efectes de corregir aquesta limitació d'ús de la clau 1.4 i unificar el criteri aplicat amb la resta de claus de zones residencials assimilables.

2. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

La proposta de modificació neix de l'anàlisi de la realitat detectada i la revisió de l'articulat de la normativa del POUM, tal i com s'ha comentat en l'apartat anterior, amb la voluntat de reforçar les determinacions del POUM i l'assoliment dels objectius recollits en la seva Memòria.

A partir d'aquest anàlisi es proposa modificar el redactat de les normes urbanístiques del POUM, concretament l'article 395 de regulació dels usos en les zones de sòl urbà, amb l'objectiu d'aplicar el mateix criteri a les diferents zones residencials de característiques i teixit urbà similar.

A continuació s'exposa la modificació de l'articulat de la normativa proposada de forma comparativa entre la normativa vigent de l'article afectat per la modificació, i el nou redactat modificat que es proposa. Els aspectes concrets que es modifiquen es posen en relleu mitjançant la utilització del color blau:

_Modificació de l'article 395. Regulació dels usos en les zones de sòl urbà

Es proposa completar la taula d'usos admesos de les Zones residencials d'aquest article per tal d'admetre l'ús esportiu a la zona residencial d'ordenació oberta –clau 1.4-.

NORMATIVA POUM VIGENT

[…]

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

Article395. 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							
RESIDENCIAL ESPECIAL					3	3		
HOTELER	1	1	2	3		3		
APARTAMENT TURÍSTIC	1	1	2	3		3		
COMERCIAL PETIT								
COMERCIAL MITJÀ I GRAN								
COMERCIAL TERRITORIAL								
COMERCIAL ESTABLIMENT SINGULAR								
OFICINES I SERVEIS								
RESTAURACIÓ								
RECREATIU	5	5	5	5				
ESTACIONS DE SERVEI				6		6	6	
SERVEIS FUNERARIS	7	7	7	7		7	7	
INDÚSTRIA ARTESANAL								
INDÚSTRIA URBANA								
INDÚSTRIA AGRUPADA								
INDÚSTRIA SEPARADA								
INDÚSTRIA AÏLLADA								
MAGATZEM	8	8	8	8				
TALLERS REPARACIO VEHICLES				9		9	9	
GESTIÓ DE RESIDUS	11	11	11	11	11	11	11	
EXTRACTIU								
TECNOLÒGIC								
APARCAMENT	10	10						
EDUCATIU								
ESPORTIU								
SANITARI ASSISTENCIAL								
CULTURAL I ASSOCIATIU								
RELIGIÓS								
AGRÍCOLA								
RAMADER								
FORESTAL								
GUÀRDIA I CUSTÒDIA D'ANIMALS								
CÀMPING								
LLEURE								
ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC								
SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS								
SERVEIS PÚBLICS								
INSTAL·LACIONS RÀDIOCOMUNICACIÓ								
INSTAL·LACIONS SOLARS								

	ús admès
1	ús admès amb condicions

1- Admès amb les condicions per a l'ús

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

[…]

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

Article395. 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							
RESIDENCIAL ESPECIAL					3	3		
HOTELER	1	1	2	3		3		
APARTAMENT TURÍSTIC	1	1	2	3		3		
COMERCIAL PETIT								
COMERCIAL MITJÀ I GRAN								
COMERCIAL TERRITORIAL								
COMERCIAL ESTABLIMENT SINGULAR								
OFICINES I SERVEIS								
RESTAURACIÓ								
RECREATIU	5	5	5	5				
ESTACIONS DE SERVEI				6		6	6	
SERVEIS FUNERARIS	7	7	7	7		7	7	
INDÚSTRIA ARTESANAL								
INDÚSTRIA URBANA								
INDÚSTRIA AGRUPADA								
INDÚSTRIA SEPARADA								
INDÚSTRIA AÏLLADA								
MAGATZEM	8	8	8	8				
TALLERS REPARACIO VEHICLES				9		9	9	
GESTIÓ DE RESIDUS	11	11	11	11	11	11	11	
EXTRACTIU								
TECNOLÒGIC								
APARCAMENT	10	10						
EDUCATIU								
ESPORTIU								
SANITARI ASSISTENCIAL								
CULTURAL I ASSOCIATIU								
RELIGIÓS								
AGRÍCOLA								
RAMADER								
FORESTAL								
GUÀRDIA I CUSTÒDIA D'ANIMALS								
CÀMPING								
LLEURE								
ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC								
SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS								
SERVEIS PÚBLICS								
INSTAL·LACIONS RÀDIOCOMUNICACIÓ								
INSTAL·LACIONS SOLARS								

	ús admès
1	ús admès amb condicions

1- Admès amb les condicions per a l'ús

habitatge definides en la regulació específica de la zona.

2- L'ús habitatge no s'admet en planta baixa, i de forma extensiva aquells usos en planta baixa o soterrani assimilables a l'ús d'habitatge tals com les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hoteler, residencial especial i aparcament turístic, inclòs l'habitatge turístic.
3- En planta baixa i planta soterrani, admès l'ús habitatge amb les condicions definides en la regulació específica de la zona.
4- S'admet l'ús bifamiliar, amb un màxim de 2 habitatges per parcel·la.
5- L'ús recreatiu, en aquelles implantacions que no disposin d'un accés des de carrers d'amplada superior a catorze metres (14 m), només s'admet amb aforaments inferiors a 100 persones.
6- L'ús estació de servei només admès en la modalitat de càrrega elèctrica.
7- Admès l'ús de serveis funeraris sense incineració.
8- L'ús de magatzem queda restringit a les implantacions de superfície inferior a 200 m^2 i una densitat de càrrega de foc ponderada i corregida (Qs) aportada pels productes emmagatzemats de fins a 850 MJ/ m^2.
9- L'ús de taller de reparació de vehicles queda restringit a les branques no compreses en carrosseria i pintura.
10- L'ús d'aparcament no podrà tenir l'accés per carrers que tinguin la consideració d'eixos cívics (a1) segons s'indiqui als plànols del POUM, amb excepció d'aquells accessos preexistents, que per raó de la seva gran capacitat, s'identifiquin gràficament.
11- L'ús de gestió de residus limitat al reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba, i altres similars que no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial.

[...]

habitatge definides en la regulació específica de la zona.

2- L'ús habitatge no s'admet en planta baixa, i de forma extensiva aquells usos en planta baixa o soterrani assimilables a l'ús d'habitatge tals com les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hoteler, residencial especial i apartament turístic, inclòs l'habitatge turístic.
3- En planta baixa i planta soterrani, admès l'ús habitatge amb les condicions definides en la regulació específica de la zona.
4- S'admet l'ús bifamiliar, amb un màxim de 2 habitatges per parcel·la.
5- L'ús recreatiu, en aquelles implantacions que no disposin d'un accés des de carrers d'amplada superior a catorze metres (14 m), només s'admet amb aforaments inferiors a 100 persones.
6- L'ús estació de servei només admès en la modalitat de càrrega elèctrica.
7- Admès l'ús de serveis funeraris sense incineració.
8- L'ús de magatzem queda restringit a les implantacions de superfície inferior a 200 m^2 i una densitat de càrrega de foc ponderada i corregida (Qs) aportada pels productes emmagatzemats de fins a 850 MJ/ m^2.
9- L'ús de taller de reparació de vehicles queda restringit a les branques no compreses en carrosseria i pintura.
10- L'ús d'aparcament no podrà tenir l'accés per carrers que tinguin la consideració d'eixos cívics (a1) segons s'indiqui als plànols del POUM, amb excepció d'aquells accessos preexistents, que per raó de la seva gran capacitat, s'identifiquin gràficament.
11- L'ús de gestió de residus limitat al reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba, i altres similars que no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial.

[...]

3. JUSTIFICACIÓ DE CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

En relació a la clau 1.4 del POUM, aquesta regula aquells sòls d'edificació residencial caracteritzats per la seva ordenació en edificis d'habitatge plurifamiliar aïllats que, per mitjà de diferents subclaus, reconeix una tipologia concreta, ja sigui derivada dels polígons residencials executats entre els anys 60 i 80 del segle passat, com d'altres de similars executats a partir de planejament derivats en desenvolupament del Pla General de 1997.

En concret, la zona residencial d'ordenació oberta –clau 1.4- del POUM assimila en una mateixa clau teixits abans regulats en el Pla general de 1997, en concret per les claus 1.4, 1.6, 1.7 i 1.8, i pel pla parcial de la Parada, on hi era admès l'ús esportiu, a excepció d'una zona qualificada segons el POUM amb clau 1.4c, pendent de desenvolupament, la qual el Pla general 1997 qualificava de sistema d'equipament educatiu.

A continuació es mostra una comparativa entre les claus que definia el Pla general del 1997 i les diferents subclaus 1.4 que defineix el POUM, indicant també si el pla general de 1997 admetia l'ús esportiu:

CLAU SEGONS PG97	CLAU SEGONS POUM	ÚS ESPORTIU PG97	ART. NORMATIVA PG97
Clau 1.6 Zona d'ordenació en volums especials	Clau 1.4e	admès	Art. 302
Clau 1.8a Zona d'edificació aïllada	Clau 1.4a Clau 1.4e	admès	Art. 316
Clau 1.8b Zona d'edificació aïllada	Clau 1.4b Clau 1.4c	admès	Art. 316
Clau E.1 equipament educatiu	Clau 1.4c	No admès	PGM0802. Art. 9

Així mateix, també s'ha revisat el pla parcial urbanístic de la Parada. Aquest pla també admetia l'ús esportiu en les claus 1.4f2, 1.4f4, 1.4f5, 1.4f6. 1.6c i 1.8c2 que regulaven les zones de la Parada que el POUM qualifica amb la clau 1.4e.

Comparativa pla parcial urbanístic de la Parada previ al POUM:

CLAU SEGONS PPU	Clau segons POUM	ÚS ESPORTIU PPU	ART. NORMATIVA PP LA PARADA
PPO LA PARADA [1.4f2], [1.4f4], [1.4f5], [1.4f6] [1.6c] [1.8c2]	Clau 1.4e	admès	Art. 36, 46 i 53

Així doncs, tal i com s'ha exposat fins ara, el Pla general de 1997 i el pla parcial urbanístic de la Parada admetien l'ús esportiu en les claus que regulaven les zones que el POUM ara qualifica de zona residencial d'ordenació oberta -clau 1.4-.

D'altra banda, pel que fa a l'entorn proper de les zones clau 1.4, majoritàriament es troba qualificat amb clau 1.3 zona residencial d'ordenació tancada, on hi es admès l'ús esportiu. Un cop analitzats els usos admesos en les zones residencials, així com la realitat actual, no s'identifica una incompatibilitat significativa entre l'ús

principal residencial i l'ús esportiu, especialment si ho comparem amb els altres usos ja admesos que actualment conviuen amb l'ús residencial.

Així mateix, l'ús esportiu també és admès a les Zones residencials de *Centre Històric* –clau 1.1, *d'Àrea central* –clau 1.2-, *d'Ordenació de volums* –clau 1.5- i C*ases agrupades* –clau 1.6-.

Per aquests motius, es considera adient modificar l'articulat de la normativa a la *zona residencial d'ordenació oberta* -clau 1.4- per admetre l'ús esportiu, en coherència amb l'anterior pla, el conjunt del POUM i la regulació existent a les zones residencials.

Per concloure, indicar que en el document annex "A*nàlisi dels usos existents a les plantes baixes de la zona residencial d'ordenació oberta -clau 1.4-*, s'ha realitzat una comparativa de tots els sòls afectats per la present modificació, cas per cas, on es mostra quina era la qualificació durant el pla general de 1997 en relació amb l'actual POUM, i en el cas de provenir d'un planejament derivat, si aquest s'ha refós correctament o no.

Aquest estudi s'ha realitzat amb els objectius següents:

_Determinar l'ús i estat actual de les plantes baixes a les claus 1.4

_Comprovar l'ús existent en funció de la relació que aquest té amb el carrer segons la configuració de la planta baixa de l'edificació.

_Revisar els antecedents normatius respecte del Pla General de 1997 o del planejament derivat si s'escau.

_Realitzar un primer encaix regulador en funció de l'estat actual, les determinacions del planejament anterior, i els criteris descrits en l'apartat de proposta.

Així doncs, aquest anàlisi conjunt de la *zona residencial d'ordenació oberta* –clau 1.4-, permet obtenir una fotografia general dels usos d'aquestes plantes baixes que, en funció de l'ús existent i els objectius pretesos amb la present modificació, ha permès realitzar una primera aproximació de l'impacte que comporta admetre l'ús esportiu.

A partir d'aquesta primera aproximació es constaten quatre tipus de situacions: casos en que tota la planta baixa es destina a ús d'habitatge, casos en que existeix barreja d'usos, casos en que només es destina a usos terciaris, i casos que encara no s'han desenvolupat.

4. INFORME MEDIAMBIENTAL

D'acord amb l'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, una modificació puntual del POUM requereix l'elaboració d'informe ambiental. El present document, pel seu abast i característiques, fa seus els criteris del POUM vigent sobre condicions per a una proposat urbanística sostenible.

La modificació de planejament proposada no suposa una alteració significativa de les condicions generals atès que el proposat no constitueix variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla. Per aquest motiu es considera que ens trobem en la situació de modificacions menys que menors prevista per la legislació ambiental.

D'aquesta manera, d'acord amb el que estableix l'article 7 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, en aquesta modificació puntual del POUM no es donen els supòsits que fan necessari sotmetre'l a l'avaluació ambiental.

5. 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.

6. 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.

Manresa, octubre del 2025
Per l'equip redactor

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA DE L'ÚS ESPORTIU A LA CLAU 1.4
NORMATIVA

Així doncs, la normativa modificada és la següent:

[...]

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

Article395. 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							
RESIDENCIAL ESPECIAL					3	3		
HOTELER	1	1	2	3		3		
APARTAMENT TURÍSTIC	1	1	2	3		3		
COMERCIAL PETIT								
COMERCIAL MITJÀ I GRAN								
COMERCIAL TERRITORIAL								
COMERCIAL ESTABLIMENT SINGULAR								
OFICINES I SERVEIS								
RESTAURACIÓ								
RECREATIU	5	5	5	5				
ESTACIONS DE SERVEI				6		6	6	
SERVEIS FUNERARIS	7	7	7	7		7	7	
INDÚSTRIA ARTESANAL								
INDÚSTRIA URBANA								
INDÚSTRIA AGRUPADA								
INDÚSTRIA SEPARADA								
INDÚSTRIA AÏLLADA								
MAGATZEM	8	8	8	8				
TALLERS REPARACIO VEHICLES				9		9	9	
GESTIÓ DE RESIDUS	11	11	11	11	11	11	11	
EXTRACTIU								
TECNOLÒGIC								
APARCAMENT	10	10						
EDUCATIU								
ESPORTIU								
SANITARI ASSISTENCIAL								
CULTURAL I ASSOCIATIU								
RELIGIÓS								
AGRÍCOLA								
RAMADER								
FORESTAL								
GUÀRDIA I CUSTÒDIA D'ANIMALS								
CÀMPING								
LLEURE								
ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC								
SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS								
SERVEIS PÚBLICS								
INSTAL·LACIONS RÀDIOCOMUNICACIÓ								
INSTAL·LACIONS SOLARS								

ús admès

1 ús admès amb condicions

1- Admès amb les condicions per a l'ús habitatge definides en la regulació específica de la zona.
2- L'ús habitatge no s'admet en planta baixa, i de forma extensiva aquells usos en planta baixa o soterrani assimilables a l'ús d'habitatge tals com les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hoteler, residencial especial i apartament turístic, inclòs l'habitatge turístic.
3- En planta baixa i planta soterrani, admès l'ús habitatge amb les condicions definides en la regulació específica de la zona.

4- S'admet l'ús bifamiliar, amb un màxim de 2 habitatges per parcel·la.
5- L'ús recreatiu, en aquelles implantacions que no disposin d'un accés des de carrers d'amplada superior a catorze metres (14 m), només s'admet amb aforaments inferiors a 100 persones.
6- L'ús estació de servei només admès en la modalitat de càrrega elèctrica.
7- Admès l'ús de serveis funeraris sense incineració.
8- L'ús de magatzem queda restringit a les implantacions de superfície inferior a 200 m^2 i una densitat de càrrega de foc ponderada i corregida (Qs) aportada pels productes emmagatzemats de fins a 850 MJ/ m^2.
9- L'ús de taller de reparació de vehicles queda restringit a les branques no compreses en carrosseria i pintura.
10- L'ús d'aparcament no podrà tenir l'accés per carrers que tinguin la consideració d'eixos cívics (a1) segons s'indiqui als plànols del POUM, amb excepció d'aquells accessos preexistents, que per raó de la seva gran capacitat, s'identifiquin gràficament.
11- L'ús de gestió de residus limitat al reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba, i altres similars que no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial.

[...]

Manresa, octubre del 2025
Per l'equip redactor

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA DE L'ÚS ESPORTIU A LA CLAU 1.4
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

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA DE L'ÚS ESPORTIU A LA CLAU 1.4

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

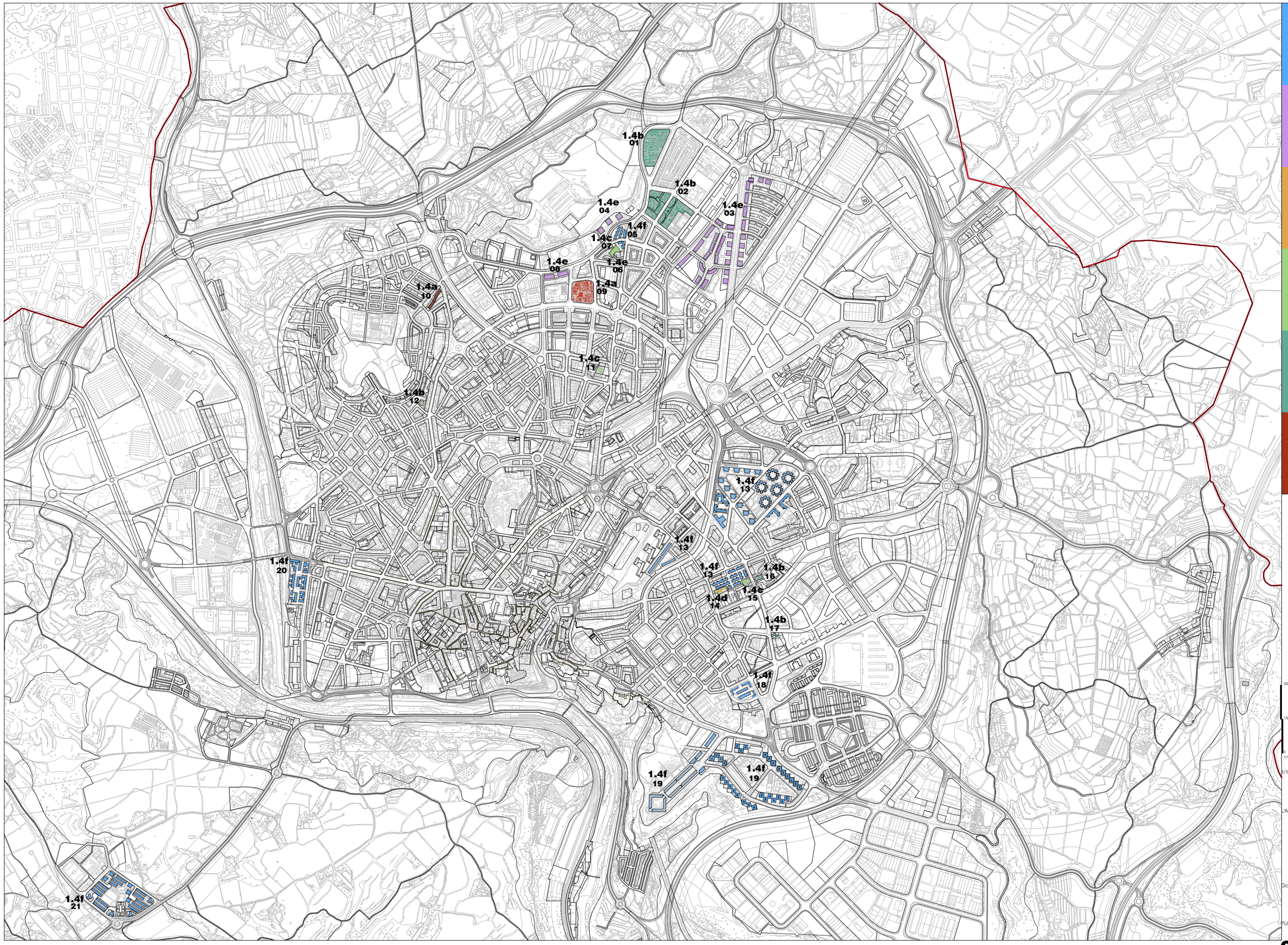
L’avaluació econòmica i financera ha de contenir l’estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l’execució del pla, les previsions de finançament públic i l’anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions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

Atès que els canvis que introdueix la present modificació puntual no suposen afectacions en relació a l'avaluació econòmica del POUM, no s’escau la seva modificació.

Manresa, octubre del 2025
Per l’equip redactor

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA DE L'ÚS ESPORTIU A LA CLAU 1.4

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



ARQUITECTE MUNICIPAL

Octubre 2025

FULL 1 DE 1

01

SITUACIÓ

ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ OBERTA CLAU 1.4

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM

MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA DE L'ÚS ESPORTIU A LA CLAU 1.4

REF CAD: CLAU 1.4.DWG

Ajuntament de Manresa

SERVEI DEL TERRITORI. PLANEJAMENT I PAISATGE

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA DE L'ÚS ESPORTIU A LA CLAU 1.4

ANNEX

Anàlisi dels usos existents

Zona residencial d'ordenació oberta (clau 1.4)

Annex de la Modificació puntual de la normativa de l'ús esportiu a la clau 1.4

Anàlisi dels usos existents a les plantes baixes a la *zona residencial d'ordenació oberta* (clau 1.4)

ID		ÚS PB EXISTENT	ANY	RELACIÓ OBERTURES AMB LA VIA PÚBLICA	PG97	ÚS ESPORTIU SEGONS PLANEJAMENT ANTERIOR	POUM	ÚS ESPORTIU PB SEGONS POUM	CRITERI	PROPOSTA MOD. POUM	CANVIS RESPECTE EL PLANEJAMENT ANTERIOR AL POUM	OBSERVACIONS
01		Habitatge i porxo	1991-2005	**SENSE RELACIÓ**, relacionades amb espai jardí	1.8b	Admès	1.4b	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS RESPECTE PG97** Art. 316 i) Ús esportiu admès	Promoció tancada en si mateixa sense cap tipus de relació amb el carrer.
02		Mixt	1976-1977	**CASOS AMB RELACIÓ DIRECTA I SENSE RELACIÓ**, relacionades amb espai jardí (SJ)	1.8b	Admès	1.4b	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada .	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS RESPECTE PG97** Art. 316 i) Ús esportiu admès	Tipologia d'habitatge amb un edifici terciari. Presència de servituds de pas.
		Terciari	1995	**RELACIÓ DIRECTA** a carrer i darreres a espai jardí (SJ)	1.8b	Admès	1.4b	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS RESPECTE PG97** Art. 316 i) Ús esportiu admès	Edifici residencial amb locals en planta baixa
03		Terciari	2006	**RELACIÓ DIRECTA** A CARRER I DARRERES A ESPAI JARDI (SJ)	[1.6c]	Admès	1.4e	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS RESPECTE PLA PARCIAL** Art. 46. Ús esportiu admès	Edifici residencial amb locals en planta baixa

ID		ÚS PB EXISTENT	ANY	RELACIÓ OBERTURES AMB LA VIA PÚBLICA	PG97	ÚS ESPORTIU SEGONS PLANEJAMENT ANTERIOR	POUM	ÚS ESPORTIU PB SEGONS POUM	CRITERI	PROPOSTA MOD. POUM	CANVIS RESPECTE EL PLANEJAMENT ANTERIOR AL POUM	OBSERVACIONS
		Habitatge	2007	**SENSE RELACIÓ**, relacionades amb espai jardí	[1.8c2]	Admès	1.4e	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS PLA PARCIAL** Art. 53 Ús esportiu admès	Promoció tancada en si mateixa sense cap tipus de relació amb el carrer.
		Terciari	2006-2012	**RELACIÓ DIRECTA** a carrer i darreres a espai jardí (SJ)	[1.4f1]	Admès	1.4e	No admès	Mantenir situació actual, consolidat.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS PLA PARCIAL** Art. 36 Ús esportiu admès.	Edifici residencial amb locals en planta baixa
		Mixt	2009-2010	**CASOS AMB RELACIÓ DIRECTA I SENSE RELACIÓ**, relacionades amb espai jardí (SJ)	[1.4f2]	Admès	1.4e	No admès	Mantenir situació actual, consolidat.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS PLA PARCIAL** Art. 36 Ús esportiu admès	Són dos edificis. El que es troba situat en cantonada amb l'av. dels Dolors té ús terciari a la PB. A l'altre hi consten habitatges en planta baixa.
		Terciari	2005-2008	**RELACIÓ DIRECTA** a carrer i darreres a espai jardí (SJ)	[1.8c1]	Admès	1.4e	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS PLA PARCIAL** Art. 53 Ús esportiu admès	Edificis residencials amb locals en planta baixa.
		Habitatge	2005-2006	**SENSE RELACIÓ**, relacionades amb espai jardí (SJ)	[1.4f4]]	Admès	1.4e	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS PLA PARCIAL** Art. 36 Ús esportiu admès	Promoció tancada en si mateixa sense cap tipus de relació amb el carrer.

ID		ÚS PB EXISTENT	ANY	RELACIÓ OBERTURES AMB LA VIA PÚBLICA	PG97	ÚS ESPORTIU SEGONS PLANEJAMENT ANTERIOR	POUM	ÚS ESPORTIU PB SEGONS POUM	CRITERI	PROPOSTA MOD. POUM	CANVIS RESPECTE EL PLANEJAMENT ANTERIOR AL POUM	OBSERVACIONS
		Terciari	2005-2006	**RELACIÓ DIRECTA** a carrer i darreres a espai jardí (SJ)	[1.4f1]	Admès	1.4e	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS PLA PARCIAL** Art. 36 Ús esportiu admès.	Edificis residencials amb locals en planta baixa
		Mixt	2006-2018	**CASOS AMB RELACIÓ DIRECTA I SENSE RELACIÓ**, relacionades amb espai jardí (SJ)	[1.4f4] i [1.4f6]	Admès	1.4e	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS RESPECTE PLA PARCIAL** Art. 36 Ús esportiu admès	Un dels edificis que confronta amb la rotonda té locals en planta baixa, la resta ús residencial en planta baixa.
		Pendent de desenvolupar (amb preexistències)	-	-	[1.4f5]	Admès	1.4e	No admès	Admetre l'ús esportiu igual a la resta de clau 1.4e	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS RESPECTE PLA PARCIAL** Art. 36 Ús esportiu admès	Actualment hi ha algunes edificacions preexistents.
04		Habitatge	1999	**SENSE RELACIÓ**, relacionades amb espai jardí (SJ)	1.6	Admès	1.4e	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS RESPECTE PG97** Art. 302 k) Ús esportiu admès	Promoció tancada en si mateixa sense cap tipus de relació amb el carrer.
05		Habitatge	1960	**RELACIÓ DIRECTA** a carrer i espais lliures (a.2, D.3)	1.7	Admès	1.4f	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS RESPECTE PG97** Art. 308 j) Ús esportiu admès	Conjunt de blocs residencials, podrien ser objecte de millora

ID		ÚS PB EXISTENT	ANY	RELACIÓ OBERTURES AMB LA VIA PÚBLICA	PG97	ÚS ESPORTIU SEGONS PLANEJAMENT ANTERIOR	POUM	ÚS ESPORTIU PB SEGONS POUM	CRITERI	PROPOSTA MOD. POUM	CANVIS RESPECTE EL PLANEJAMENT ANTERIOR AL POUM	OBSERVACIONS
06		Habitatge	1989	**SENSE RELACIÓ**, relacionades amb espai jardí (SJ)	1.8a	Admès	1.4e	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS RESPECTE PLA PARCIAL** Art. 36 Ús esportiu admès.	Accés únic a través d'espai jardí. Tanca amb molta privacitat.
07		Pendent de projecte	-	-	1.8a	Admès	1.4c	No admès	Estudiar cas	Admetre ús esportiu	**SENSE CANVIS RESPECTE PG97** Art. 316 i) Ús esportiu admès	PAUm057 Berenguer canet
08		Habitatge	2003	**SENSE RELACIÓ**, relacionades amb espai jardí (SJ)	1.6	Admès	1.4e	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS RESPECTE PG97** Art. 302 k) Ús esportiu admès	Promoció tancada en si mateixa sense cap tipus de relació amb el carrer, excepte alguna finestra en relació directa als fronts laterals.
09		Mixt	1980-2000	**SENSE RELACIÓ**, relacionades amb espai jardí (habitatges), o espais privats oberts (locals)	1.8a	Admès	1.4a	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu	**SENSE CANVIS RESPECTE PG97** Art. 316 i) Ús esportiu admès	Habitatges en relació a jardí, amb tanques que donen a carrer. Accés comunitari. Locals en relació al carrer.
10		Terciari	2005	**SENSE RELACIÓ**, relacionades amb espai jardí (SJ, BJ)	1.8a	Admès	1.4a	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu	**SENSE CANVIS RESPECTE PG97** Art. 316 i) Ús esportiu admès	Presència de locals comercials a la meitat nord de l'edifici. A la resta habitatge a cota diferent del carrer. <u>Validar si aquests habitatges es troben en planta primera.</u>

ID		ÚS PB EXISTENT	ANY	RELACIÓ OBERTURES AMB LA VIA PÚBLICA	PG97	ÚS ESPORTIU SEGONS PLANEJAMENT ANTERIOR	POUM	ÚS ESPORTIU PB SEGONS POUM	CRITERI	PROPOSTA MOD. POUM	CANVIS RESPECTE EL PLANEJAMENT ANTERIOR AL POUM	OBSERVACIONS
11		Pendent de desenvolupar, actualment habitatge aïllat	-	-	E.1 EQUIPAMENT EDUCATIU	No admès	1.4c	No admès	Unificar criteri amb la resta de clau 1.4	Admetre ús esportiu	**CANVIS RESPECTE EL PG97** Art. 247. Ús educatiu clau E1 Proposta ús esportiu admès	E1 equipament educatiu. PAUt 074 balmes
12		Habitatge	2000	**SENSE RELACIÓ**, relacionades amb espai jardí (SJ)	1.8b	Admès	1.4b	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS RESPECTE EL PG97** Art. 316 i) Ús esportiu admès	Promoció tancada en si mateixa sense cap tipus de relació amb el carrer.
13		Terciari	1975	**RELACIÓ DIRECTA** a carrer i espais lliures (A1, a.2, D.3)	1.7	Admès	1.4f	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVI RESPECTE EL PG97** Art. 308 j) Ús esportiu admès	Edifici residencial amb locals en planta baixa
		Terciari	1977	**RELACIÓ DIRECTA** a carrer i espais lliures (A1, OJ)	1.7	Admès	1.4f	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVI RESPECTE EL PG97** Art. 308 j) Ús esportiu admès	Edifici residencial amb locals en planta baixa.
		Sense PB	1975	**RELACIÓ DIRECTA** a carrer i espais lliures (A1, a.2, D.3)	1.7	Admès	1.4f	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVI RESPECTE EL PG97** Art. 308 j) Ús esportiu admès	La primera planta accessible es troba a nivell d'un entresòl o primera planta segons rasants.

ID		ÚS PB EXISTENT	ANY	RELACIÓ OBERTURES AMB LA VIA PÚBLICA	PG97	ÚS ESPORTIU SEGONS PLANEJAMENT ANTERIOR	POUM	ÚS ESPORTIU PB SEGONS POUM	CRITERI	PROPOSTA MOD. POUM	CANVIS RESPECTE EL PLANEJAMENT ANTERIOR AL POUM	OBSERVACIONS
		Habitatge	1948	**RELACIÓ DIRECTA** a carrer i espais lliures (A1, a.2, D.3)	1.7	Admès	1.4f	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVI RESPECTE EL PG97** Art. 308 j) Ús esportiu admès	Edificis residencials amb habitatges en planta baixa.
		Habitatge	1953	**RELACIÓ DIRECTA** a carrer i espais lliures (A1, a.2, D.3)	1.7	Admès	1.4f	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS RESPECTE PG97** Art. 308 j) Ús esportiu admès	Relació amb el carrer molt dolenta. Roba estesa ocupant l'espai de vianants. Conjunt de blocs podrien ser objecte d'un projecte d'espai públic de millora de la relació dels habitatges amb el carrer.
14		Pendent de desenvolupar, actualment edifici existent	-	-	1.7	Admès	1.4d	No admès	Valorar	-	...	PAUm039 sagrada família 2: preveu el manteniment de l'edificació existent, actualment amb tipologia d'un habitatge unifamiliar.
15		Pendent de desenvolupar	-	-	1.8b	Admès	1.4c	No admès	Valorar	-	...	PAUm038 sagrada família 1
16		Mixt	2003	**RELACIÓ DIRECTA** a carrer i darreres a espai jardí (SJ)	1.8b	Admès	1.4b	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS RESPECTE PG97** Art. 316 i) Ús esportiu admès	Bloc amb un local comercial amb relació directa al carrer, que consta com a planta soterrani . La resta és habitatge a cota diferent del carrer i sense relació directa.

ID		ÚS PB EXISTENT	ANY	RELACIÓ OBERTURES AMB LA VIA PÚBLICA	PG97	ÚS ESPORTIU SEGONS PLANEJAMENT ANTERIOR	POUM	ÚS ESPORTIU PB SEGONS POUM	CRITERI	PROPOSTA MOD. POUM	CANVIS RESPECTE EL PLANEJAMENT ANTERIOR AL POUM	OBSERVACIONS
17		Mixt	1920-1972	**SENSE RELACIÓ**, relacionades amb espai jardí (SJ)	1.8b	Admès	1.4b	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS RESPECTE EL PG97** Art. 316 i) Ús esportiu admès	Actualment hi ha un edifici plurifamiliar amb un local en PB, i a banda altres edificacions aïllades dins la mateixa parcel·la que daten de 1920, amb presència d'un habitatge en planta baixa. Es podria regular us terciari en PB per edificis plurifamiliars.
18		Mixt	1961-1964	**RELACIÓ DIRECTA** a carrer i espais lliures (A1, D.3)	1.7	Admès	1.4f	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS RESPECTE EL PG97** Art. 308 j) Ús esportiu admès	PAUp001 sant Rafael Existeixen locals, la majoria d'ells funcionen com aparcaments o trasters. Només existeixen un parell que funcionen com a comerç. Conjunt de blocs podrien ser objecte d'un projecte d'espai públic de millora de la relació dels habitatges amb el carrer
19		Porxo	1979	**RELACIÓ DIRECTA** a carrer i espais lliures (a.2, D.3, SJ amb servitud)	1.7	Admès	1.4f	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS RESPECTE EL PG97** Art. 308 j) Ús esportiu admès	Presència de porxo, amb servitud obligatòria.
		Habitatge	1988-2010	**SENSE RELACIÓ**, relacionades amb espai jardí (SJ)	1.7	Admès	1.4f	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS RESPECTE PG97** Art. 308 j) Ús esportiu admès	Promoció tancada en si mateixa sense cap tipus de relació amb el carrer.
		Terciari	1988-1992	**RELACIÓ DIRECTA** a carrer i espais lliures (A1, a.2, D.1c, D.2, D.3)	1.7	Admès	1.4f	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS RESPECTE PG97** Art. 308 j) Ús esportiu admès	Bona part dels locals funcionen com a aparcament

ID		ÚS PB EXISTENT	ANY	RELACIÓ OBERTURES AMB LA VIA PÚBLICA	PG97	ÚS ESPORTIU SEGONS PLANEJAMENT ANTERIOR	POUM	ÚS ESPORTIU PB SEGONS POUM	CRITERI	PROPOSTA MOD. POUM	CANVIS RESPECTE EL PLANEJAMENT ANTERIOR AL POUM	OBSERVACIONS
		Habitatge	1988	**RELACIÓ DIRECTA** a carrer i darreres a espai jardí (SJ)	1.7	Admès	1.4f	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada. Unificar criteri amb la resta de claus residencials	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS RESPECTE PG97** Art. 308 j) Ús esportiu admès	Aparcament en PB, amb consideració d'habitatge.
20		Habitatge		**RELACIÓ DIRECTA** a carrer i espais lliures (A1, a.2, D.3)	1.7	Admès	1.4f	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS RESPECTE PG97** Art. 308 j) Ús esportiu admès	Edificacions amb locals als fronts principals i ús residencial en planta baixa a la resta de carrers.
21		Habitatge	1965	**RELACIÓ DIRECTA** a carrer i espais lliures (A1, a.2, D.3)	1.7	Admès	1.4f	No admès	Admetre l'ús esportiu no afecta a la situació actual consolidada.	Admetre ús esportiu.	**SENSE CANVIS RESPECTE PG97** Art. 308 j) Ús esportiu admès	Tot i que la relació amb el carrer i espais lliures es directa, existeix una diferència de cota entre els habitatges i el carrer. Malgrat això, el conjunt residencial podria ser objecte d'un projecte d'espai públic de millora de la relació dels habitatges amb el carrer.