MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED
AMPLIACIÓ DEL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES ACCÉS CIUTAT SUD

PLA POU 2401

AJUNTAMENT DE MANRESA
SETEMBRE DEL 2026

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

Lara Rivero Zamora (arquitecta)
Sara Subirana Luque (arquitecta)
Jordi Orozco i Vall (delineant)
Carme Ramilo Morato (administració)

Manresa, setembre del 2026
Per l'equip redactor

LARA RIVERO ZAMORA
Cap de Secció de Planejament i Habitatge
Data: 2026.09.30 14:52:58 +02'00'

SARA SUBIRANA LUQUE
Arquitecta
Secció de Planejament i Habitatge
Ajuntament de Manresa
Data: 2026.09.30 15:00:13 +02'00'

JOSE LUIS GONZALEZ LEAL - [redacted]
Informat per la Comissió Informativa de Territori el dia 8 d'octubre de 2026. El secretari general.
2026.10.09 09:41:35 +02'00'

JOSE LUIS GONZALEZ LEAL - [redacted]
Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació amb la majoria legal establerta el 15 d'octubre de 2026. El Secretari general
2026.10.21 09:41:35 +02'00'

I N D E X

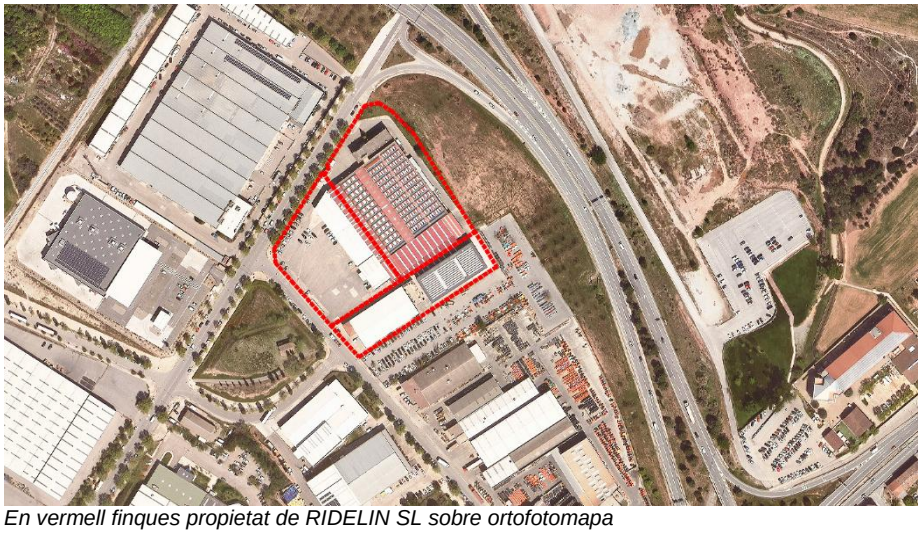
MEMÒRIA 5
1. INTRODUCCIÓ 6
2. ANTECEDENTS 7
3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ 15
4. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT 18
5. ESTAT ACTUAL 23
5.1. Situació i característiques urbanes 23
5.2. Topografia 23
5.3. El teixit edificat i usos 25
5.4. Estructura de la propietat 25
6. OBJECTIUS I CRITERIS 28
7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA 28
8. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ 38
9. JUSTIFICACIÓ DE COMPLIMENT DELS INFORMES EMESOS EN L'AVANÇ 44
10. MESURES PER A L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE 47
11. INFORME MEDIAMBIENTAL 47
12. MEMÒRIA SOCIAL 48
TAULA DE DADES 49
NORMATIVA 51
AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA 55
1. AVALUACIÓ ECONÒMICA 56
AGENDA I PLA D'ETAPES 65
ANNEXES 67
CONVENI 68
NOTES REGISTRALS DE LES FINQUES 69
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA 70
PLÀNOLS 71
01. INFORMACIÓ. SITUACIÓ I ÀMBIT 1/20000
02. INFORMACIÓ. EMPLAÇAMENT 1/5000
03. INFORMACIÓ. ORTOFOTOMAPA 1/3000
04. INFORMACIÓ. TOPOGRAFIC 1/3000
05. INFORMACIÓ. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT 1/3000
06. INFORMACIÓ. USOS DEL SÓL I DE L'EDIFICACIÓ 1/3000
07. INFORMACIÓ. ALÇADES DE L'EDIFICACIÓ 1/3000
08. INFOARMACIÓ. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT 1/3000
09. ORDENACIÓ. PROPOSTA D'ORDENACIÓ 1/3000
ALTERNATIVES DEL TRACTAMENT DEL TALÚS 72
IMATGE PROPOSTA 73
IMATGES ÀMBIT 74

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED
AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD
MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ

El 19 de juliol de 2023 es va signar el conveni urbanístic entre la propietat de NILED SAE i RIDELIN SL i l'Ajuntament de Manresa en relació a la necessitat d'ampliació de l'activitat que duen a terme a la ciutat.

Tal com s'exposa en el conveni, NILED SAE, fundada el 1968, és una empresa especialitzada en la fabricació d'accessoris de connexió i ancoratge per instal·lacions de xarxes de distribució. NILED SAE desenvolupa la seva activitat en la fàbrica situada a les 3 finques propietat de RIDELIN SL al polígon industrial *Els Dolors*, al carrer Sallent números 78-80 i 82-84 i carrer de Castelladral n. 18.



En vermell finques propietat de RIDELIN SL sobre ortofotomapa

D'acord amb el pla d'expansió de l'empresa, durant el període 2021-2030 preveuen passar de 15 M€ a 25 M€ en vendes anuals, de 81 a 120 treballadors, i de 3,5 M€ a 10,5 M€ en inversió, objectius per als quals necessiten que les instal·lacions passin de 9.000 m2 a 15.000 m2 de superfície edificada. L'objectiu del conveni se centra, doncs, en establir les pautes d'una proposta d'ordenació que permeti l'ampliació de la nau industrial mantenint els objectius públics dels espais lliures de protecció viària i d'aparcament de l'entorn que es veuran afectats.

D'altra banda, a l'entrada a la ciutat pel sud, l'Ajuntament es planteja la possibilitat de donar continuïtat al Sistema d'espais lliures al llarg de la carretera c-1411 i el riu Cardener, des del barri de Sant Pau en direcció nord cap al Pont vell. Aquesta ampliació del Sistema d'Espais lliures també ha de permetre justificar el manteniment de la superfície i la funcionalitat d'aquest Sistema afectat amb l'ampliació de NILED d'acord amb l'art. 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme relatiu a la *Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius*.

Així doncs, a partir d'aquests 2 objectius es planteja la present modificació del POUM, d'una banda, a l'entorn del recinte industrial de NILED, i de l'altra, als terrenys al llarg de la carretera c-1411 d'accés a la ciutat des de Sant Pau cap al Pont vell.

En relació a la tramitació del document, el 8 d'octubre de 2024 es va trametre el document al Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica (Oficina

Tècnica d'Avaluació Ambiental) sol·licitant l'inici del procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada que li correspon.
El 10 d'abril de 2024 es va rebre notificació de l'acord a la CTUCC amb el que es va emetre informe favorable, a l'efecte de l'art. 99 del TRLU, sempre i quan es tinguin en compte una sèrie de consideracions.

Posteriorment, el 8 de gener de 2026, es va rebre notificació de la Resolució per la qual s'emet l'informe ambiental estratègic en el sentit que la Modificació no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, amb el benentès que es doni compliment a diverses consideracions. Juntament amb la resolució també es van rebre els informes sol·licitats per part de l'OTAA durant el període de consultes.

El compliment dels requeriments d'aquests informes es justifica en l'apartat *9. Justificació de compliment dels informes emesos en l'avanç.*

2. ANTECEDENTS

1. **Pla general aprovat definitivament el 23 de maig de 1997.** El planejament vigent amb anterioritat al POUM actual va preveure en l'àmbit del polígon dels Dolors, 3 Unitats d'Actuació la UA27, UA28 i UA29 seguint l'estructura general ja prevista pel Pla general de 1981. En paral·lel es van iniciar les reparcel·lacions d'aquestes a partir de les quals es van plantejar els ajustos derivats de la complexitat topogràfica que va introduir el mateix Pla general així com la posterior modificació puntual del Pla que s'exposa en el punt següent.



Pla general 1981



Pla general 1981



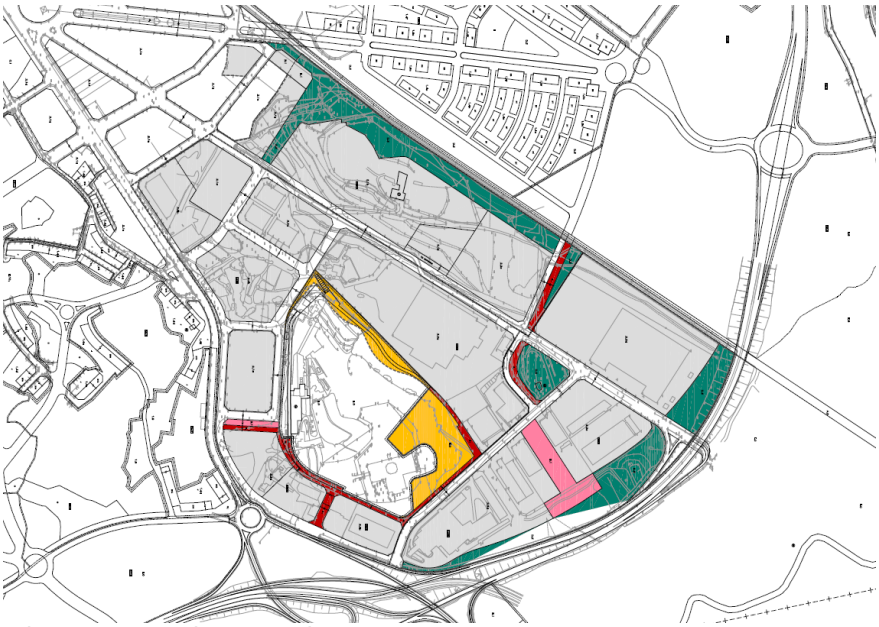
Plànol de zonificació Pla general 1997

2. **Modificació puntual del Pla general *Els Dolors*** (PGM 0101). El 19 de juny de 2003 es va publicar l'aprovació definitiva de la modificació que tenia per objectius principals ajustar l'ordenació urbanística per evitar l'execució de carrers en punts de dificultat topogràfica i per millorar la circulació rodada i de vianants en l'entorn i en els àmbits de Unitat d'Actuació UA27, UA28 i UA29 delimitats pel Pla general al polígon de Els Dolors. Amb aquests objectius, a la UA29 on se situava l'empresa NILED, la modificació va proposar principalment la supressió del carrer previst paral·lel a la ronda Nord. Segons la memòria, a*quest carrer hauria tingut una escassa funcionalitat atès que totes les parcel·les –quasi totes amb implantacions industrials- tenen l'accés resolt des dels carrers Sallent i Castelladral. D'altra banda, aquest carrer presentava dificultats evidents d'enllaç amb el carrer Sallent ja que coincidia amb el carril d'enllaç amb la ronda Nord. Així mateix, el carrer transcorria per un tram amb una topografia accidentada que hauria comportat un desmunt important d'estrats rocosos de fins a 12 metres d'alçada.*

   La modificació també va introduir un altre canvi consistent *en la implantació d'una àrea de sistema d'aparcaments (clau B.1) que, a part de resoldre l'aparcament del sector, permetrà mantenir un espai d'accés des del carrer Castelladral a la zona verda paral·lela a la ronda Nord.* També es va fixar *una delimitació de recorregut per a vianants (clau a1) tangent al turonet de l'ermita del Guix que ha de permetre donar continuïtat, fins al carrer Castelladral, al recorregut que ve del barri residencial de la Parada.*

   D'una banda, aquests ajustos van suposar una lleugera reducció de les zones verdes previstes anteriorment a la UA29 i, de l'altra, a la UA27 la modificació de POUM va suprimir *la prolongació del carrer Navarcles que es preveia que enllacés amb el carrer d'Avinyó* en favor de nous espais lliures. Tal com s'exposa a la memòria*, l'execució d'aquest carrer hauria comportat un desmunt de terres de fins a 10 metres d'alçada amb els costos d'excavació i contenció corresponents. Aquest àmbit viari suprimit passa a ser espai lliure (clau D.3) definint unes franges d'accés a la zona verda situada al llarg del ferrocarril des del carrer Sallent i des del carrer Avinyó. S'ha redefinit la delimitació entre l'àmbit d'espai lliure i el sòl d'aprofitament privat ajustant les línies a elements*

preexistents. En concret, en la part oest de la delimitació s'han ajustat els límits als salts topogràfics importants definits per murs de pedra existents.



Plànol de zonificació Modificació puntual del Pla general Els Dolors

UNITAT D'ACTUACIÓ DOLORS SALLENT (UA27). TAULA COMPARATIVA DE SUPERFÍCIES I ESTÀNDARDS

	FITXA PLA GENERAL		PLÀNOLS PLA GENERAL	
SUPERFÍCIE TOTAL	91.439	100	102.752	100
SÒL PÚBLIC	30.175	33	32.691	32
VIARI	12.801	14	15.373(6)	15
ESPAIS LLIURES	17.373	19	17.318	17
EQUIPAMENTS	0	0	0	0
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	61.264	67	70.061	68
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE				52.233

(6) Inclou 2916 m^2 corresponents al sistema d'aparcaments B.1

	MODIFICACIÓ DE PLA	
SUPERFÍCIE TOTAL	104.878	100
SÒL PÚBLIC	35.536	34
VIARI	10.642	10
ESPAIS LLIURES	24.893	24
EQUIPAMENTS	0	0
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	69.342	66
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE		54.468

UNITAT D'ACTUACIÓ DOLORS NORD (UA29). TAULA COMPARATIVA DE SUPERFÍCIES I ESTÀNDARDS

	FITXA PLA GENERAL		PLÀNOLS PLA GENERAL	
SUPERFÍCIE TOTAL	149.760	100	149.377	100
SÒL PÚBLIC	52.416	35	56.846	38
VIARI	23.962	16	24.819	17
ESPAIS LLIURES	28.454	19	32.027	21
EQUIPAMENTS	0	0	0	0
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	97.344	65	92.531	62
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE				92.531

	MODIFICACIÓ DE PLA	
SUPERFÍCIE TOTAL	147.918	100
SÒL PÚBLIC	55.735	38
VIARI	26.571(11)	18
ESPAIS LLIURES	29.163	20
EQUIPAMENTS	0	0
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	92.183	62
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE		92.183

(11) Inclou 7103 m^2 corresponents al sistema d'aparcaments B.1

Taules comparatives de superfícies de la Modificació puntual del Pla general PGM 0101

Així doncs, d'acord amb les taules de superfícies del document, la modificació puntual del POUM en aquest àmbit, va suposar un increment de zones verdes de 8.950m2 dins les UA i 720m2 fora les UA, equivalent a més d'un 2% de la superfície de l'àmbit.

TAULA COMPARATIVA DE SUPERFÍCIES I ESTÀNDARDS. QUADRE GENERAL

	PLA GENERAL(1)		MODIFICACIÓ DE PLA	
SUPERFÍCIE TOTAL	447.475	100	455.101	100
SÒL PÚBLIC	143.285	32	152.961	34
VIARI	76.515	17	79.288(2)	18
ESPAIS LLIURES	45.827	10	54.777	12
EQUIPAMENTS	20.943	5	18.896	4
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	304.190	68	302.140	66
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE		307.277(3)		303.866

(1) Dades a partir dels valors de les fitxes de l'annex a la normativa
(2) Inclou el sistema d'aparcaments B.1
(3) Deduït respecte de les superfícies grafiades en els plànols del Pla general

ÀMBIT FORA DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ. TAULA COMPARATIVA DE SUPERFÍCIES I ESTÀNDARDS

	PLA GENERAL		MODIFICACIÓ DE PLA	
SUPERFÍCIE TOTAL	6.413		11.970	
SÒL PÚBLIC	2.734		8.435	
VIARI	1.777		1.201	
ESPAIS LLIURES	0		720	
EQUIPAMENTS	957		6.546	
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	3.679(4)		3.534(5)	
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE		4.520		4.378

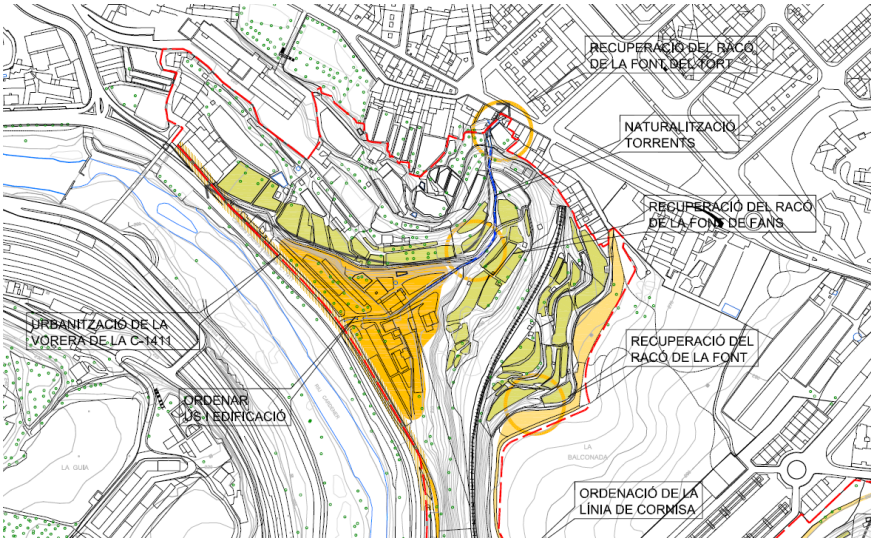
(4) Inclou 1096 m^2 corresponents al sistema d'aparcaments B.1
(5) Inclou 1032 m^2 corresponents al sistema d'aparcaments B.1

3. **Desenvolupament de les UA27, UA28 i UA29 al polígon de *Els Dolors***. Posteriorment a aquesta modificació del Pla general es va completar el desenvolupament del polígon industrial. En concret el 10 de juliol de 2003 es van aprovar definitivament els projectes de reparcel·lació de les Unitats d'actuació i finalment el juliol de 2008 es van recepcionar les obres d'urbanització.

4. **Proposta d'ordenació dels torrents del Tort i del Llop** (EPR 0918). Entre el 2009 i el 2010 es va redactar un Estudi d'ordenació d'aquest entorn que tenia per objectiu presentar una proposta d'ordenació dels sòls directament vinculats a

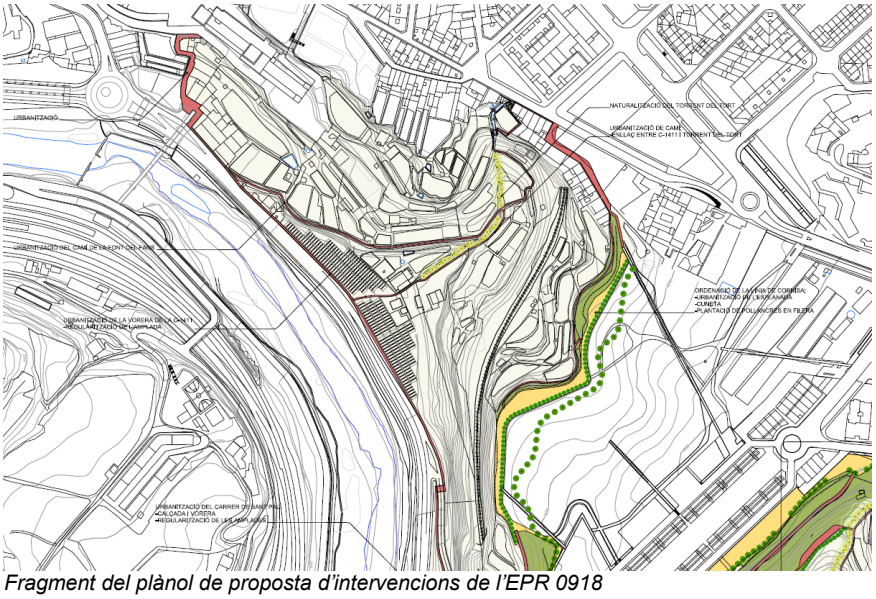
les partides de terreny al voltant del torrent del Tort i el torrent del Llop, qualificades amb la Clau D.5 –Parc paisatgístic- en el Pla General de Manresa.

En l'àmbit de la carretera c-1411a entre el torrent i l'accés a Sant Pau el document es va proposar establir un marc unitari d'ordenació de l'antiga carretera de Barcelona, a *nivell de riu* (línia inferior), com a recorregut d'entrada a la ciutat, determinar quins son els principals recorreguts i naturalitzar els torrents i potenciar l'ús agrícola del lloc.



Fragment del plànol de directrius de l'EPR 0918


Fragment del plànol d'ordenació de l'EPR 0918



Fragment del plànol de proposta d'intervencions de l'EPR 0918

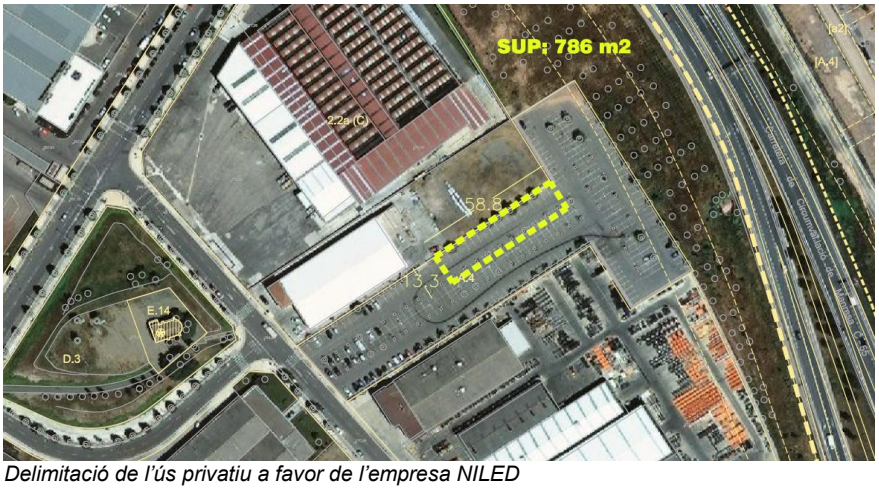
5. **POUM vigent**. El 27 d'octubre de 2017 va entra en vigor el Pla d'ordenació urbanística municipal vigent actualment.

6. **Llicència d'ocupació temporal d'ús privatiu de l'aparcament dels Dolors**. El desembre de 2021 des de l'Ajuntament es va atorgar llicència d'ocupació temporal d'ús privatiu de part del domini públic de l'aparcament dels Dolors situat entre les finques de NILED i AUSA a favor d'aquestes dues empreses.

   En concret es va autoritzar la utilització privativa d'una superfície de 4.118m2 a favor de l'empresa AUSA i una superfície de 786m2 a favor de l'empresa NILED per a emmagatzematge a l'exterior de part de la producció per necessitat temporal.



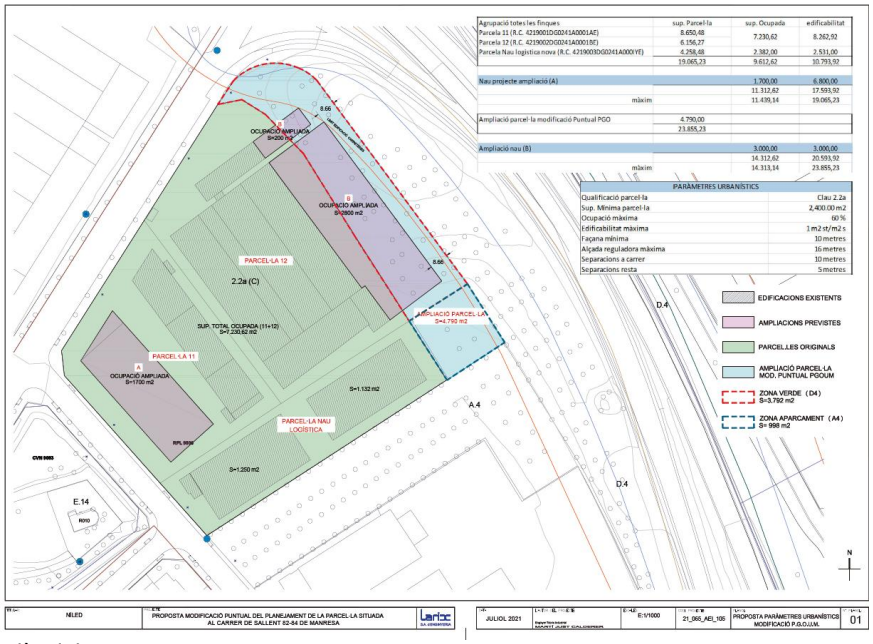
Delimitació de l'ús privatiu a favor de l'empresa AUSA



Delimitació de l'ús privatiu a favor de l'empresa NILED

7. **Conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Manresa, NILED SAE i RIDELIN SL per la Modificació puntual del POUM *Dolors Nord*.** NILED SAE, fundada el 1968 és una empresa especialitzada en la fabricació d'accessoris de connexió i ancoratge per instal·lacions de xarxes de distribució i desenvolupa la seva activitat en la fàbrica situada a les 3 finques propietat de RIDELIN SL al polígon industrial *Els Dolors*, al carrer Sallent números 78-80 i 82-84 i carrer de Castelladral n. 18. D'acord amb el pla d'expansió de l'empresa, durant el període 2021-2030 preveuen passar de 15 M€ a 25 M€ en vendes anuals, de 81 a 120 treballadors, i de 3,5 M€ a 10,5 M€ en inversió, objectius per als quals necessiten que les instal·lacions passin de 9.000 m2 a 15.000 m2 de superfície edificada.

   Els antecedents d'aquest conveni se situen el 2021 quan l'empresa NILED SAE exposa a l'Ajuntament aquesta necessitat d'ampliació i la impossibilitat de dur-la a terme en la mateixa ubicació atenent a les condicions urbanístiques. En aquest sentit, malgrat les finques on se situa NILED tenen una edificabilitat de 19.065,23m2, el paràmetre d'ocupació màxima suposa 11.439,14m2, insuficient per a les seves necessitats. D'altra banda, segons exposa l'empresa, la distribució de les naus existents i el seu funcionament, requereixen l'ampliació de la nau situada més al nord cap al nord-est, en el sentit de la cadena de producció de la maquinària. Per aquest motiu presenten la proposta d'ocupació dels terrenys municipals ocupats de Sistema d'Espais lliures com a única opció d'ampliació de l'activitat.



Plànol de proposta presentat per NILED

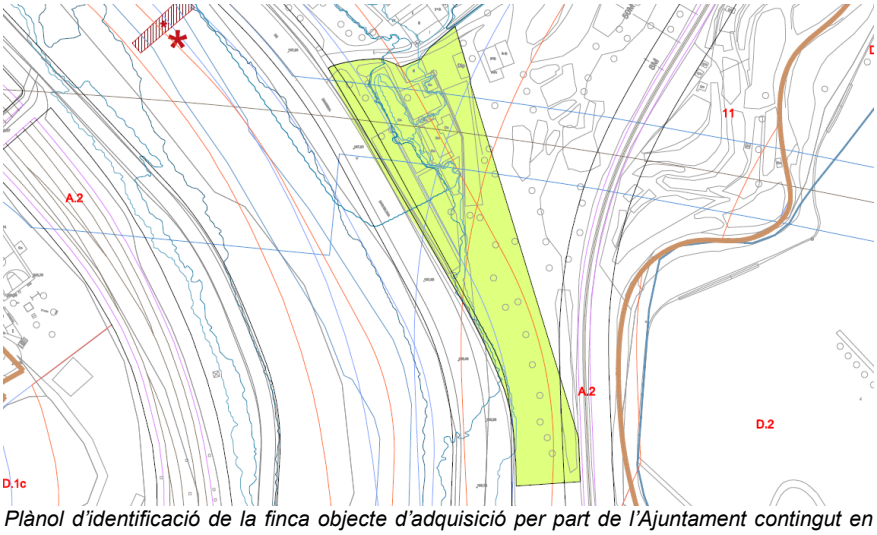
Finalment, el 5 d'abril de 2023 l'empresa NILED SAE va presentar instància exposant la necessitat d'ampliació de l'empresa i sol·licitant *que es duguin a terme les actuacions que calguin per tal que puguin ampliar l'activitat en la finca adjacent de propietat municipal.* Un cop valorada la proposta, tenint en compte l'afectació en el Sistema d'Espais lliures i la possibilitat de poder compensar aquesta afectació en un altre espai de la ciutat mantenint superfície i funcionalitat d'acord amb els requeriments de la Llei d'Urbanisme, es va informar favorablement una proposta de Modificació de POUM en aquest sentit.

Així doncs, el 19 de juliol de 2023 es va signar el conveni urbanístic entre la propietat de NILED SAE i RIDELIN SL i l'Ajuntament de Manresa en relació a la necessitat d'ampliació de l'activitat que duen a terme a la ciutat que s'adjunta com a Annex 1. L'objectiu del conveni se centra en establir les pautes d'una proposta d'ordenació que permeti l'ampliació de la nau industrial mantenint els objectius públics dels espais lliures de protecció viària i d'aparcament de l'entorn.

D'una banda, l'Ajuntament es compromet a redactar i tramitar en un termini determinat, una Modificació del POUM que permeti destinar a usos industrials una porció de les finques actualment destinades a paisatge viari i a aparcament situades al nord est del recinte, tenint en compte els requeriments de la Llei d'Urbanisme quant a l'afectació al Sistema d'Espais lliures i l'increment d'edificabilitat. Així mateix també es compromet a posar a disposició de NILED SAE o RIDELIN SL la finca edificable resultant de la Modificació puntual del POUM per un preu pactat actualitzable.

D'altra banda, NILED SAE i/o RIDELIN SL es comprometen a adquirir la finca disposada per l'Ajuntament pel preu acordat, a sol·licitar en un termini determinat, llicència per les obres d'ampliació de la nau incloent el moviment de terres i els murs de contenció que permetin mantenir el talús del paisatge viari i la correcta entrega amb el viari existent.

8. **Adquisició finca de referència cadastral 3095061-DG0139G a la carretera c-1411a.** L'11 de novembre de 2024, des de l'Ajuntament es va adquirir la finca situada al llarg de la carretera en el tram comprès entre el torrent del Tort i el vial d'accés a Sant Pau, per un cost de 127.662,11€.



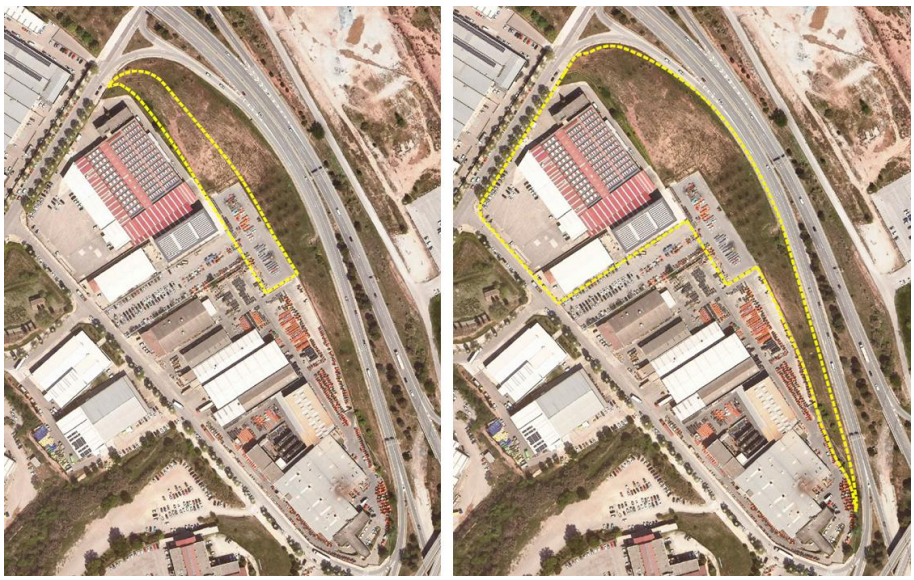
Plànol d'identificació de la finca objecte d'adquisició per part de l'Ajuntament contingut en l'expedient corresponent

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

3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

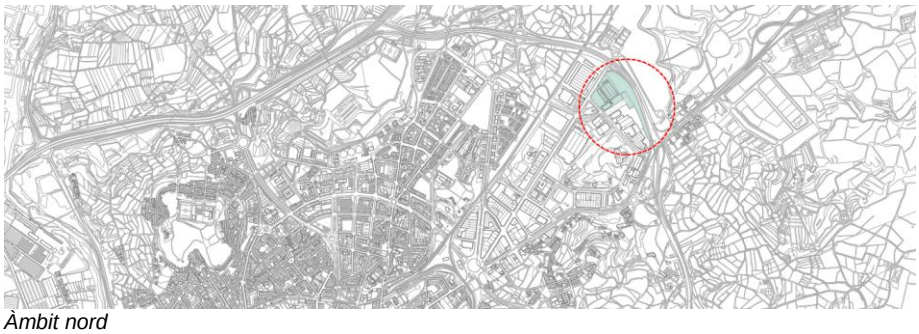
Per tal de donar resposta als requeriments de la Resolució ambiental, l'àmbit de la Modificació s'ha ampliat respecte de l'àmbit definit al document d'Avanç tramès per la tramitació ambiental.

En concret, s'ha ampliat l'àmbit nord incloent la finca on se situa l'empresa NILED així com la totalitat dels terrenys de sistema de protecció viària per poder establir la regulació urbanística que doni compliment als requeriments dels informes rebuts en el marc de l'avaluació ambiental. Tanmateix, aquest ajust de l'àmbit no suposa nous objectius ni afectació ambiental respecte de la proposta de l'avanç ni de la resolució emesa, al contrari atès que té per objectiu donar-n'hi compliment.



Comparativa modificació àmbit nord. A l'esquerra l'àmbit considerat en la proposta d'avanç, a la dreta la nova proposta d'àmbit.

Així doncs, l'àmbit de la present modificació puntual de POUM té una superfície de 52.735.43 m2, corresponents, d'una banda, a l'àmbit a l'entorn de la ubicació de l'empresa NILED al nord de la ciutat de 37.803,03 m2 i, de l'altra, als terrenys situats al llarg de la carretera c-1411 a l'entrada sud de la ciutat abans del Pont vell, de 14.932,40m2.



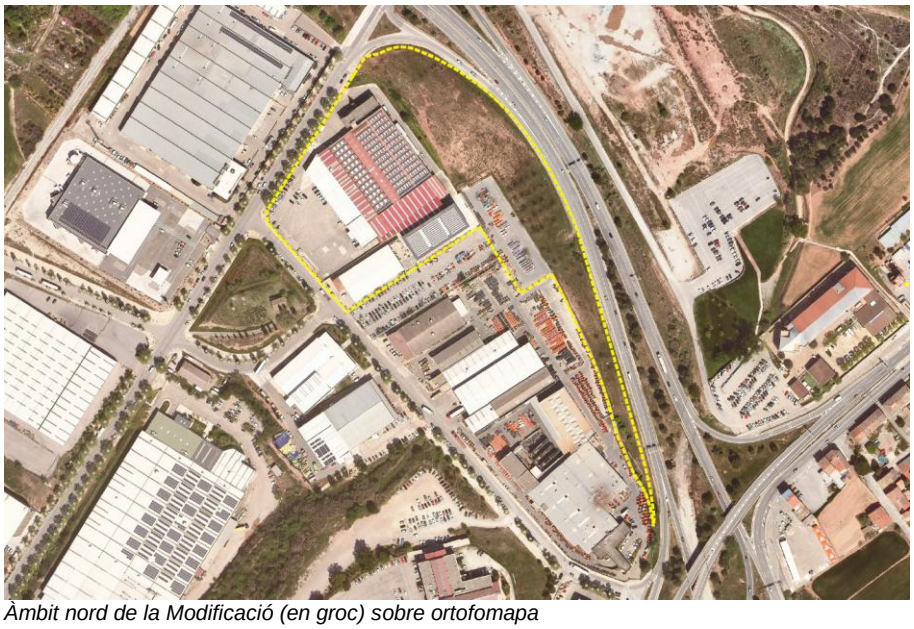
Àmbit nord



Àmbit sud
Situació de l'àmbit discontinu de la modificació

En concret, l'àmbit discontinu abasta, d'una banda, les finques de referència cadastral 4219001-DG0241A, 4219002-DG0241A 4219029-DG0241A, 4219030-

DG0241A i 4219004-DG0241A i de l'altra, les finques de referència cadastral 3095061-DG0139G, 3095025-DG0139G, 3095009-DG0139G, 3095029-DG0139G, 3095031-DG0139G, 3095032-DG0139G i 3095030-DG0139G.



Àmbit nord de la Modificació (en groc) sobre ortofomapa



Àmbit sud de la Modificació (en groc) sobre ortofomapa

Així mateix, s'escau indicar que la Modificació també comprèn un ajust en la regulació urbanística de la subclau D.2a *Sistema d'espais lliures Parc urbà Font de fans* definida en la Modificació puntual del POUM *Creu del Tort* PLA.POU 1902) aprovada

definitivament el 5 de juny de 2020. Aquest ajust no s'inclou en l'àmbit gràfic, atès que únicament es tracta d'una compleció de la regulació d'aquesta clau, que afecta a la normativa escrita i no suposa canvi en els plànols d'ordenació.

4. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

4.1. El Pla Territorial de les Comarques Centrals –PTPCC-

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC) aprovat definitivament el 16 de setembre de 2008, publicat al DOGC de 22 d'octubre de 2008, el Pla ordena el desenvolupament urbanístic en l'àmbit de les comarques centrals i protegeix els valors naturals, la connectivitat ecològica i els espais significatius d'interès paisatgístic, alhora que defineix les estratègies de creixement dels nuclis urbans i potencia el sòl per a activitat econòmica.

Cal tenir present que el Pla director urbanístic de l'àmbit del Pla de Bages es va aprovar anteriorment al PTPCC, i les seves propostes estan integrades en les d'aquest Pla territorial.

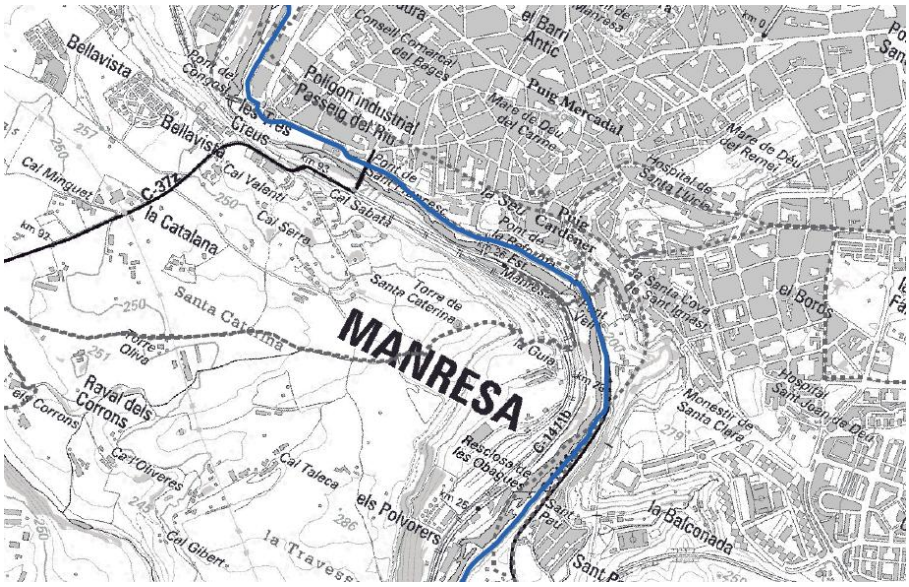
En referència a l'àmbit sud, el PTPCC identifica aquest àmbit com a assentament i parcialment com a sòl de protecció territorial subjecte a riscos i afectacions dins els sistema d'espais oberts.

4.2. El Pla Director Urbanístic del Pla del Bages –PDUPB-

Pla director urbanístic del Pla del Bages (PDU), aprovat definitivament el 28 de setembre de 2006 publicat al DOGC de 7 de desembre de 2006. Identifica l'àmbit sud com a matriu agroforestal dels costers en el plànol T-21 d'àrees de regulació homogènia.

4.3. El Pla Director Urbanístic Vies Blaves Barcelona – PDUBV-

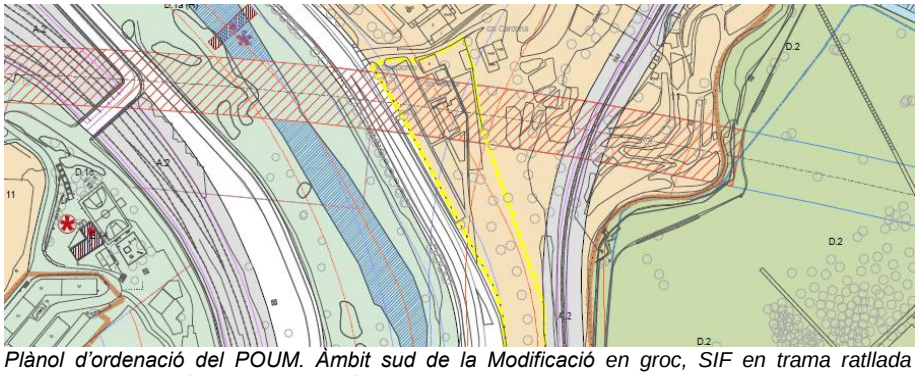
Pla director urbanístic Vies Blaves Barcelona (PDUBV), aprovat definitivament el 24 de juliol de 2020 i publicat al DOGC de 16 d'octubre de 2020. Identifica la via blava a l'oest de l'àmbit sud, a l'altra banda de la variant C-1411 i la Porta C-6 Manresa al nord de l'àmbit, adjacent a la Cova i l'Església de Sant Marc.





4.4. El Pla Director Urbanístic per a la concreció i delimitació de la reserva de sòl per l'establiment de l'eix Transversal ferroviari.

Pla director urbanístic per a la concreció i delimitació de la reserva de sòl per a l'establiment de l'eix Transversal ferroviari, aprovat definitivament el 8 de gener de 2010 i publicat al DOGC de 27 de gener de 2010. L'àmbit sud es troba afectat pel traçat de l'Eix Ferroviari Transversal. Concretament part de l'àmbit es troba afectat per la clau SIF (Reserva Sistema Ferroviari) i la clau SAF (Sòl de Reserva Ferroviària), per les quals s'estableixen un seguit de limitacions als usos del sòl i construccions autoritzables.



Plànol d'ordenació del POUM. Àmbit sud de la Modificació en groc, SIF en trama ratllada vermella i SAF en línia blava discontínua.

4.5. Determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística municipal – 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.

A l'àmbit nord, d'acord amb el POUM, les finques estan classificades de Sòl urbà consolidat. Pel que fa a la qualificació, el POUM defineix una peça al llarg de la ronda nord (carretera c-55) qualificada de *Sistema d'Espais lliures de Protecció de Sistemes* (clau D.4) i un espai que connecta el carrer de Castelladral amb aquest Espai lliure de *Sistema d'aparcaments* (clau A4). Els terrenys dins l'àmbit nord també es troben afectats per les limitacions de la legislació sectorial de la carretera c-55, ja que es troben parcialment dins els espais definits per les línies d'afectació i d'edificació de carreteres.

Pel que fa a la finca on se situa l'empresa NILED, aquesta està qualificada de *Zona d'activitat econòmica Ordenació oberta* (clau 2.2a(C)). En aquesta zona, la normativa del POUM estableix una edificabilitat de 1m2st/m2sòl i una ocupació màxima del 60%.



Plànol d'ordenació del POUM vigent. En groc, àmbit nord de la Modificació

En relació al Sistema d'Espais lliures, la memòria del POUM descriu la proposta d'ordenació i la justificació del compliment dels estàndards de reserves que preveu la Llei d'Urbanisme en relació a aquest Sistema públic. Pel que fa al *Sistema d'Espais lliures de Protecció de Sistemes* (clau D.4), a l'apartat dels Espais lliures, en concret al *4.1.2.3 Superfícies, estructura actual i proposta* de la memòria del POUM, s'especifica que aquest sistema (juntament amb el *Sistema hidràulic de Parc del Cardener* coincident amb el *Sistema hidràulic* (D.1a (H)) i d'altres) no es considera en el càlcul del compliment d'estàndards mínims de Zones verdes.

		TOTAL POUM sòl qualificat d'espai lliure	TOTAL POUM espai lliure considerat*	SOSTRE RESIDENCIAL	capacitat habitatges	m2 e.lliure / 100m2 st residencial	m2 e.lliure / habitant **
SÒL URBÀ CONSOLIDAT (SUC)		659.876 m²	583.587 m²	4.639.378 m²	40.386	12,58 m²	5,73 m²
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (SNC)	PAU	85.376 m²	79.466 m²	468.402 m²	2.757	16,97 m²	11,44 m²
	PMU	166.329 m²	166.329 m²	411.450 m²	3.645	40,43 m²	18,11 m²
SÒL URBANITZABLE	PPU	379.647 m²	343.950 m²	207.523 m²	4.103	165,74 m²	33,27 m²
	SUND	238.206 m²	223.756 m²	297.497 m²	2.871	75,21 m²	30,93 m²
SÒL NO URBANITZABLE		1.211.147 m²	459.462 m²				
TOTAL		**2.740.581 m²**	**1.856.551 m²**	6.024.250 m²	53.762	30,82 m²	13,70 m²

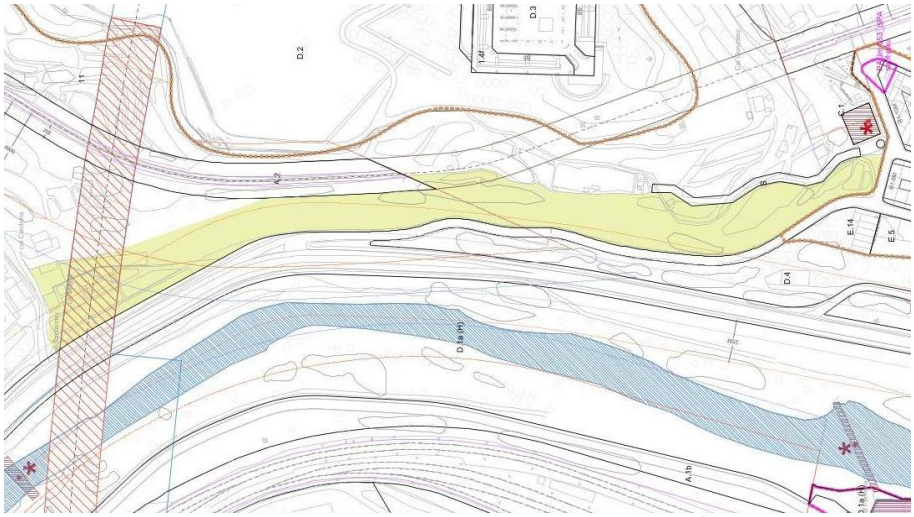
* 1- els espais lliures de protecció de sistemes (D4) ni el sistema hidràulic D.1a (H) no computen en el compliment dels estàndards

* 2- en els àmbits de desenvolupament i en el sòl no urbanitzable s'han restat els sòls amb pendents superiors al 20%

** 2,5 habitants/habitatge

Taula justificativa del compliment d'estàndards mínims de zones verdes continguda a la memòria del POUM

Pel que fa a l'àmbit sud de la present modificació, d'acord amb el POUM, les finques estan classificades de Sòl no urbanitzable, qualificades de *Zona de Protecció paisatgística de balços i costers* (clau 11). Així mateix, en el límit amb la carretera c-1411a, els terrenys es troben afectats en bona part per les línies de servitud i d'edificació de la legislació sectorial de Carreteres. La seva proximitat al riu Cardener, i la cota a la qual se situen els terrenys, suposen que les línies d'inundabilitat de retorn a 100 i 500 anys afectin la finca més propera al torrent en una part significativa. Aquesta finca també està afectada per la línia de Sistema d'Infraestructura Ferroviària (SIF) del *Pla Director urbanístic per a l'establiment de l'Eix Transversal Ferroviari*.



Plànol d'ordenació del POUM vigent. En groc, àmbit sud de la Modificació

D'aquestes determinacions, se'n deriva la següent taula de superfícies de l'àmbit de la modificació:

					POUM VIGENT	
		àmbit nord - NILED sup m2		**àmbit sud - torrent sup m2**		**TOTAL sup m2**
àmbit		37.803,03		14.932,40	100,00%	**52.735,43**
sòl públic	49,40%	18.676,44	0,00%	0,00	35,42%	**18.676,44**
viari - aparcament	8,23%	3.110,63			5,90%	3.110,63
espais lliures	41,18%	15.565,81			29,52%	15.565,81
parc urbà D.2a						

protecció de sistemes D.4	41,18%	15.565,81				**15.565,81**
equipaments						
sòl privat	50,60%	19.126,59	100,00%	14.932,40	64,58%	**34.058,99**
zona activitat econòmica 2.2a		19.126,59				
zona protecció paisatgística 11				14.932,40		
edificabilitat						
residencial						
altres usos						

En relació al planejament vigent, tenint en compte la proposta normativa, s'escau exposar també la regulació particular de la subclau del *Sistema d'Espais lliures Parc urbà Font de fans* (clau D.2a) provinent de la Modificació puntual del POUM *Creu del* Tort aprovada definitivament el 5 de juny de 2020.

Normativa vigent segons la Modificació puntual del POUM *Creu del Tort* (PLA.POU 1902)

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DEL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES *FONT DE FANS* (CLAU D.2a)

Art 6 Definició
Comprèn els sòls destinats a espais lliures d'abast urbà al llarg del camí de la Font de fans i de la Creu del Tort, que es regulen de forma particular per preservar els seus valors naturals.

Art 7 Regulació general
Amb caràcter general, són d'aplicació els paràmetres reguladors corresponents al Sistema d'Espais Lliures Parc urbà (clau D.2).

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DEL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES *FONT DE FANS* (CLAU D.2a)

Art 8 Condicions generals de l'ordenació
1. Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.

Art 9 Condicions particulars de l'ordenació
1. En el disseny de l'espai caldrà tenir en compte els següents criteris:
   a. Les solucions de paviment hauran de suposar la mínima impermeabilització.
   b. La proposta haurà de procurar la màxima naturalització de l'espai, preservant els espais i ambients d'interès per a la fauna i conservant al màxim la vegetació arbòria existent, els diferents estrats de vegetació i les agrupacions significatives d'arbusts autòctons frugívors, les tanques vegetals arbustives i la vegetació associada als roquissars per la seva importància com a punt d'alimentació, refugi i cria d'aus de roquissars i ratpenats. També caldrà conservar la vegetació de ribera existent per tal de recuperar la identitat del traçat del curs d'aigua.
   c. La proposta també haurà de preveure la restauració dels murs de pedra seca recuperables. En cas d'haver d'executar murs de contenció, caldrà prioritzar la construcció amb pedra simulant els murs de les feixes existents. Així mateix, s'haurà d'estudiar en detall la restitució topogràfica de les vessants i bancals malmesos adoptant la topografia original de la vall. En els punts inestables, s'haurà de dur a terme una actuació d'estabilització i de control de l'erosió de baix impacte paisatgístic.
   d. La vegetació de l'espai, haurà de prioritzar la utilització d' espècies vegetals autòctones i de presència local i de baixos requeriments hídrics. Caldrà eliminar les agrupacions de canya *Arundo donax* i d'altres espècies exòtiques invasores. El reg de les plantacions haurà de ser amb sistemes localitzats per degoteig.
   e. En cas d'instal·lar enllumenat al llarg del traçat del camí, aquest haurà de ser de tipus abalisament. Caldrà donar compliment a la *Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i al Decret 190/2015, de 25 d'agost*, de desplegament, en funció de l'horari d'ús i per a una zona E3, de protecció moderada.

2. No s'admet l'ocupació d'aquests espais amb cap tipus d'edificació i es limitarà al màxim la instal·lació d'elements auxiliars associats a l'ús admès de lleure.
3. Per a l'execució d'actuacions en la zona de policia del Torrent del Tort s'haurà de demanar informe previ a l'Agència catalana de l'aigua.
4. Caldrà fer inspeccions periòdiques anuals o bianuals de les vessants de l'entorn per detectar les possibles inestabilitats i actuar d'acord amb el que s'estableix en el criteri c anterior.

5. ESTAT ACTUAL

5.1. Situació i característiques urbanes

L'àmbit nord se situa a l'extrem nord del Polígon industrial de *Els Dolors,* al llarg del carrer Sallent, en el límit amb la ronda nord de la ciutat. El sector es troba totalment desenvolupat i en funcionament, amb la major part de les finques ocupades per activitats.



Imatge aèria 3D de Google maps

A l'àmbit sud, els terrenys se situen al llarg de la carretera de Manresa a Abrera C.1411a en el tram entre el barri de Sant Pau i el desguàs del torrent del Tort pels límits nord i sud, i al llarg de la línia de ferrocarrils de la Generalitat FGC a la banda est.



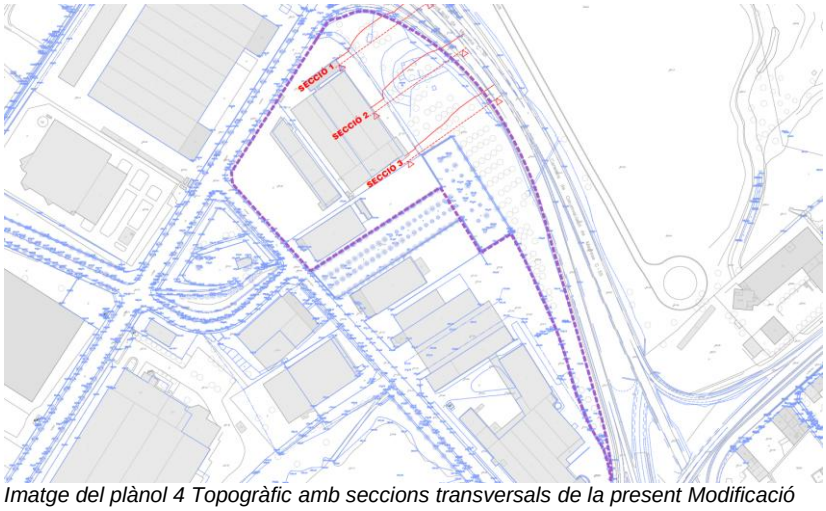
Imatge aèria 3D de Google maps

5.2. Topografia

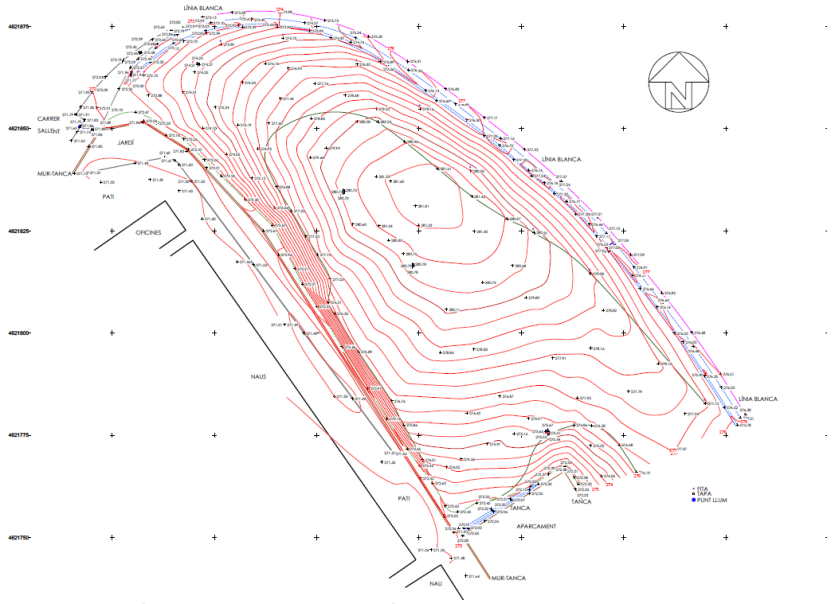
A l'àmbit nord, la finca industrial ocupada per NILED constitueix un terreny planer apte per la implantació de la construcció industrial existent, igual que els terrenys destinats a aparcament públic. Per contra, la franja de terreny d'espai lliure de

paisatge viari al llarg de la ronda (carretera C-55) forma un talús que resol el desnivell entre la rasant de la carretera i els terrenys industrials.

En concret la finca industrial presenta un desnivell de 1,20m entre l'extrem nord-est i el sud-oest que suposa al voltant d'un 1% de pendent. El desnivell de l'aparcament públic és similar, de 2m entre extrems, un 1,3% de pendent. Els terrenys d'espais lliures al llarg de la ronda presenten un desnivell d'uns 10m en els punts més desfavorables amb un pendent variable entre el 6 i el 14% en el sentit de la ronda i pendents més pronunciats entre el 36% i el 100% en sentit transversal.



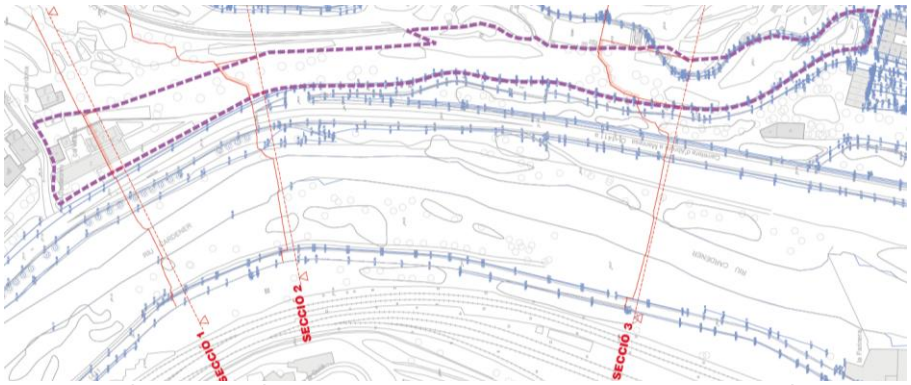
Imatge del plànol 4 Topogràfic amb seccions transversals de la present Modificació



Imatge del plànol d'aixecament topogràfic actual dels terrenys d'espais lliures adjacents a NILED proporcionat per l'empresa

A l'àmbit sud, la finca més propera al torrent constitueix un terreny que forma dues feixes planeres situades aproximadament 1m per sobre de la rasant de la carretera. Pel que a les finques més properes a Sant Pau, es tracta d'uns terrenys que formen

un tallat entre la cota on se situa la via del ferrocarril i la sèquia (cota 240m), i la carretera (cota 200m) i el vial de pujada al barri des d'aquesta.



Imatge del plànol 4 Topogràfic amb seccions transversals de la present Modificació

5.3. El teixit edificat i usos

Les finques on se situa NILED, de 19.065,23m2 de superfície, es troben edificades amb 3 construccions de tipus industrial que tenen una superfície construïda total de 10.793,92m2 i una ocupació de 9.612,62m2. En concret, el recinte consta d'una gran nau de producció de planta baixa de 8.262,92m2 de sostre construït, i una nau logística també de planta baixa amb un petit cos de 2 plantes, que juntament amb un edifici de doble alçada tenen una superfície construïda de 2.531,00m2. Es tracta de construccions amb una antiguitat de 1978, 1996 i 2018.

A l'àmbit al nord, l'espai lliure al llarg de la carretera es troba enjardinat formant un espai de transició i protecció paisatgística. Els terrenys d'aparcament, d'acord amb la llicència d'ocupació temporal per a l'ús privatiu atorgada el 2021 (exposada als antecedents), actualment es troben integrats al recinte de l'empresa AUSA utilitzats com a espai d'emmagatzematge de productes a l'aire lliure (vehicles industrials compactes).

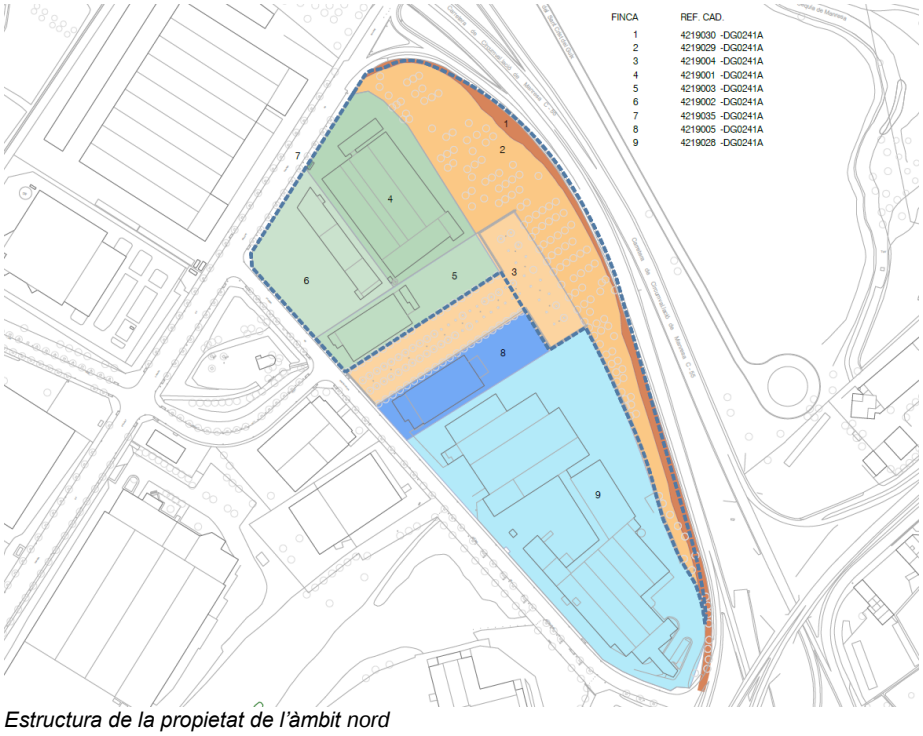
Quant als terrenys de l'àmbit sud, la finca més propera al torrent és l'única que té construccions. D'una banda, trobem una edificació residencial actualment deshabitada que té una superfície construïda d'uns 150m2 en planta baixa i una planta pis. D'altra banda, en aquesta finca més propera al torrent també hi ha uns coberts i hivernacles destinats a l'activitat de garden existent juntament amb plantacions i una part pavimentada. La resta de terrenys formen el balç de desnivell entre la via del tren i la sèquia i la carretera.

5.4. Estructura de la propietat

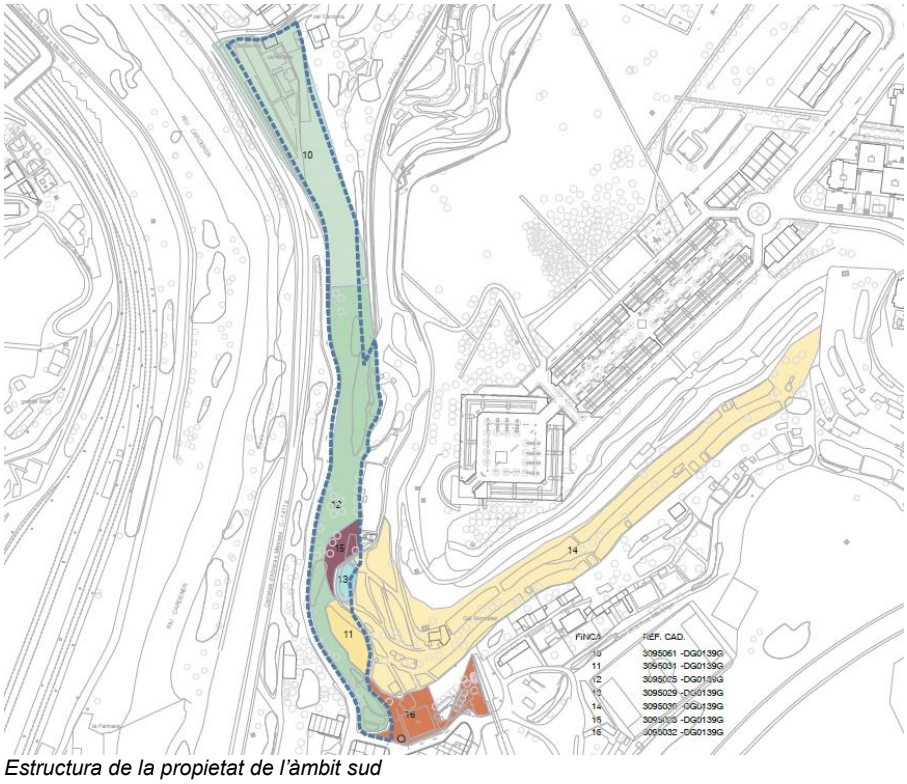
Les finques incloses en aquest àmbit són de propietaris diversos segons la següent estructura de la propietat:

	àmbit nord				**Data transmissió/adquisició**
1	4219030-DG0241A	c de Sallent s/núm	GENERALITAT DE CATALUNYA	3.107,38	
2	4219029-DG0241A	c de Sallent s/núm	AJUNTAMENT DE MANRESA	13.125,96	Projecte reparcel·lació 24 de gener de 2005
3	4219004-DG0241A	c de Castelladral 16	AJUNTAMENT DE MANRESA	3.045,80	Projecte reparcel·lació 24 de gener de 2005
4	4219001-DG0241A	c. de Sallent 82-84	PROPIETAT PRIVADA	8.650,43	
5	4219003-DG0241A	c. de Castelladral 18	PROPIETAT PRIVADA	4.258,49	

6	4219002-DG0241A	c. de Sallent 78-80	PROPIETAT PRIVADA	6.156,30	
7	4219035-DG0241A	c. de Sallent s/núm	EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES SLU	13,18	
8	4219005-DG0241A	c. de Castelladral 14	PROPIETAT PRIVADA	3.943,50	
9	4219028-DG0241A	c. de Castelladral 2-12	PROPIETAT PRIVADA	26.119,09	
	àmbit sud				
10	3095061-DG0139G	CTRA de BARNA-NOVA S/N	AJUNTAMENT DE MANRESA	5.869,99	Adquisició 11 de novembre de 2024
11	3095031-DG0139G	BARRI la LA BALCONADA S/N	PROPIETAT PRIVADA	897,68	
12	3095025-DG0139G	SANT PAU S/N	AJUNTAMENT DE MANRESA	6.389,81	
13	3095029-DG0139G	BARRI la LA BALCONADA S/N	PROPIETAT PRIVADA	307,81	
14	3095030-DG0139G	BARRI la LA BALCONADA S/N	PROPIETAT PRIVADA	62,86	
15	3095028-DG0139G	BARRI la LA BALCONADA S/N	PROPIETAT PRIVADA	689,40	
16	3095032-DG0139G	C de la FONT DELS LLOPS S/N	PROPIETAT PRIVADA	68,10	



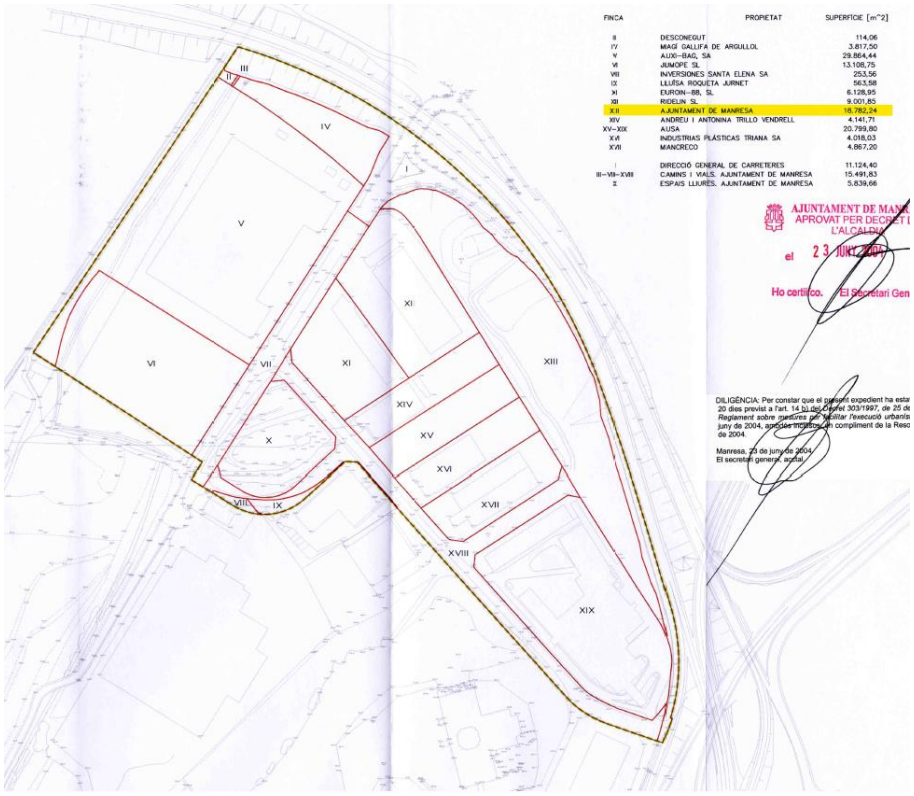
Estructura de la propietat de l'àmbit nord



Estructura de la propietat de l'àmbit sud

En relació a l'origen de l'obtenció de la finca 2, aquesta ve definida pel projecte de reparcel·lació *unitat d'actuació Dolors Nord UA.29 de Manresa* on consta que la finca aportada no constava immatriculada en el Registre de la propietat i en conseqüència es va sol·licitar al Registrador la seva immatriculació. En concret en les observacions consta:

"Atès que es tracta d'una finca que no consta immatriculada en el Registre de la Propietat, es sol·licita al senyor Registrador la seva immatriculació, a l'empara d'allò que disposa l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística."



Imatge plànol finques aportades projecte de reparcel·lació

6. OBJECTIUS I CRITERIS

La proposta de modificació es planteja els següents objectius i criteris:

_Ampliar la Zona industrial ocupada per l'empresa NILED en els terrenys adjacents a aquesta qualificats de *Sistema d'espais lliures* (D.4), mantenint la funcionalitat del Sistema com a espais de transició i protecció paisatgística en relació a la carretera C-55.

_Destinar a *Sistema d'espais lliures* els terrenys situats a l'accés sud de la ciutat per la carretera c-1411, entre el torrent de la Creu del tort i l'accés al barri de Sant Pau amb l'objectiu de donar continuïtat paisatgística a aquest tram i alhora donar compliment al previst per l'art 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC) en relació a la *Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures*.

7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

A partir d'aquests objectius i criteris definits, es planteja la proposta d'ordenació que consisteix en:

Pel que fa a l'àmbit nord:

_Qualificar com a Zona d'activitat econòmica Ordenació oberta *Dolors* (subclau 2.2a1(C)), de nova creació, la franja de terreny adjacent al recinte actual de NILED juntament amb la resta del recinte.

En l'àmbit nord de la modificació es proposa qualificar com a zona d'activitat econòmica Ordenació oberta (clau 2.2a1(C)) la franja de terreny adjacent al recinte de NILED paral·lel a la carretera C-55 juntament amb la resta del recinte per tal de recollir les determinacions de l'avaluació ambiental.

Així doncs, aquesta clau preveu mesures en relació a la recollida d'aigües pluvials, l'emmagatzematge d'aquesta per al seu aprofitament per usos industrials i/o de reg, així com mesures de control de cabal d'aigua en noves instal·lacions per tal d'evitar pèrdues.

Així mateix s'inclou que caldrà preveure xarxa de sanejament separativa en cas de renovació de la xarxa i en el cas d'aprofitament d'aigua procedent de pous o de lleres públiques s'haurà de regularitzar la situació davant l'ACA.

D'altra banda, per garantir la integració, estableix que les noves edificacions hauran d'utilitzar carta de colors i l'enllumenat exterior haurà de justificar el correcte disseny i disposició d'acord amb el que s'estableix a la normativa.

Pel que fa a l'execució del projecte d'ampliació, també s'inclou que caldrà donar compliment a les mesures ambientals en fase d'obres que s'escaiguin definides en el DAE segons la naturalesa del projecte.

_Qualificar com a Zona d'activitat econòmica Ordenació oberta (clau 2.2a(C)) la franja de terreny adjacent al recinte d'AUSA.
Així mateix, es proposa qualificar com *Zona d'activitat econòmica Ordenació oberta* (clau 2.2a(C)) una porció d'uns 32m per 32m, de 1.022,58m2 de sòl adjacent al recinte d'AUSA actualment qualificat com a Sistema d'aparcament.

_Delimitar dos polígons d'actuació urbanística de dotació per l'increment d'edificabilitat que suposa la modificació en l'àmbit nord.
Tenint en compte que la proposta de qualificació com a *Zona d'activitat econòmica* de la porció de terrenys qualificats actualment com a Sistemes té consideració *d'Actuació de transformació urbanística de dotació* d'acord amb el punt 3 de la *Disposició addicional segona* del Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), es proposa la delimitació d'un PAU de dotació per a cadascuna de les dues porcions que es qualifiquen de *Zona d'activitat econòmica*.

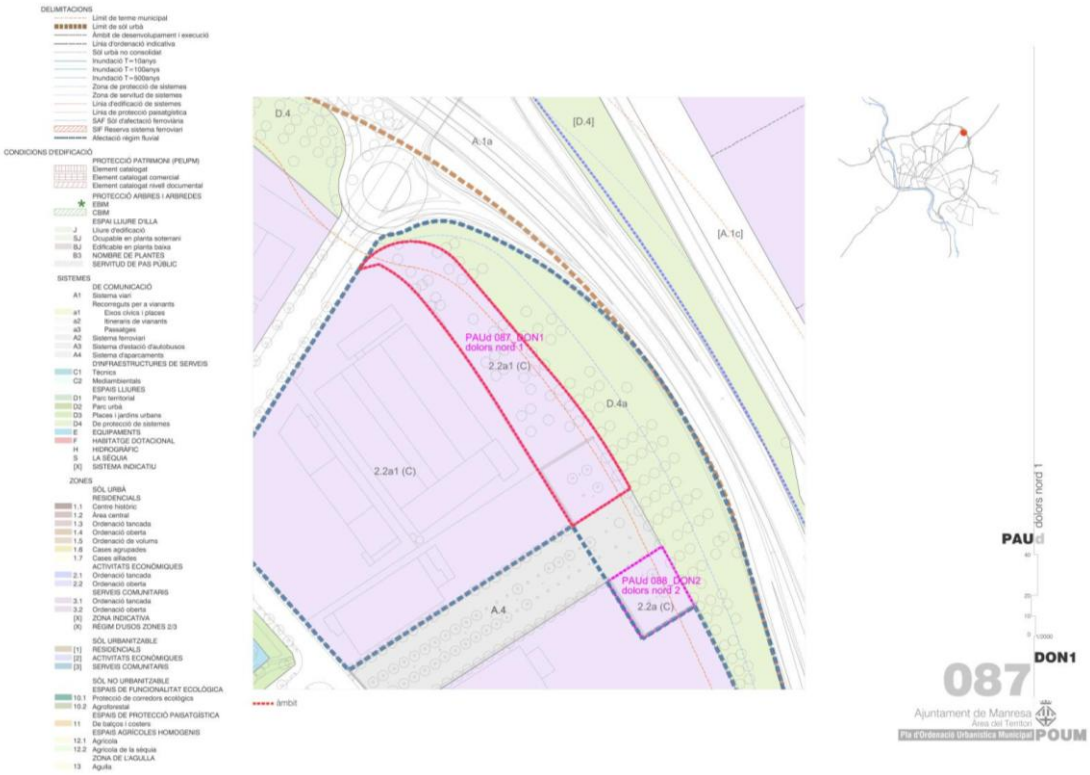
Aquests polígons (PAUd 087 *dolors nord 1* i PAUd 088 *dolors nord 2*) tenen per objectiu la gestió urbanística per a l'acompliment de les obligacions previstes pel TRLUC per a les actuacions de dotació:

> _Cessió del sòl equivalent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic d'acord amb l'art. 43.1c del TRLUC.
>
> _Cessió de reserva per a zones verdes i espais lliures públics de 5m2 per cada 100m2 de sostre destinat a altres usos diferents del residencial d'acord amb l'art. 100.4b del TRLUC.

Atès que per la mida reduïda de les finques afectades per l'actuació de dotació no és possible la cessió del sòl per increment d'aprofitament i de zones verdes d'acord amb les condicions previstes a l'art. 100 del TRLUC, es preveu la substitució pel seu equivalent econòmic d'acord amb l'art. 165 del Reglament del TRLUC relatiu a les reparcel·lacions econòmiques i el punt 2n de l'art 100.4c del TRLUC sobre les alternatives de cessió de l'increment de zones verdes.

Pel que fa a la regulació dels polígons proposats, en relació al polígon PAU(d) 87 Dolors nord 1 aquest té una superfície de 4.790,16m2 qualificada de zona d'activitat

econòmica oberta (clau 2.2a1(C)) amb una edificabilitat màxima destinada a altres usos de 4.790,16 m2st. Pel que fa al polígon PAU(d) 88 Dolors nord 2 aquest té una superfície de 1.022,58m2 qualificada de zona d'activitat econòmica oberta (clau 2.2a (C)) amb una edificabilitat màxima destinada a altres usos de 1.022,58 m2st.



087
DON1
PAUd

Àmbit

dolors nord 1

Delimitació Comprèn els terrenys situats al nord del polígon industrial dels Dolors, delimitats pel carrer de Sallent, la ctra Circumval·lació de Manresa C-55, el sòl privat d'activitat econòmica i l'espai d'aparcament del carrer Castelladral

Superfície 4.790,16 m^2

Condició de sòl urbà no consolidat

Objectius Fixar les condicions per la transformació dels terrenys i les característiques del seu aprofitament com a àmbit de dotació

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Sòl públic i sòl d'aprofitament privat
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 mínim	0,00 m^2	0,00%
Viari	0,00 m^2	0,00%
Espais lliures	0,00 m^2	0,00%
Equipaments	0,00 m^2	0,00%
Sòl privat màxim	4.790,16 m^2	100,00%

Edificabilitat

Edificabilitat total	4.790,16 m^2 st
Edificabilitat residencial	0,00 m^2 st
Edificabilitat altres usos	4.790,16 m^2 st

Criteris d'ordenació El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona d'activitat econòmica oberta (clau 2.2a1(C)).

Cessions

Sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta de la reserva addicional de sòl per a sistemes d'espais lliures que d'acord amb la legislació urbanística es fixa en 239,51m2 i que es preveu substituir per l'equivalent del seu valor econòmic

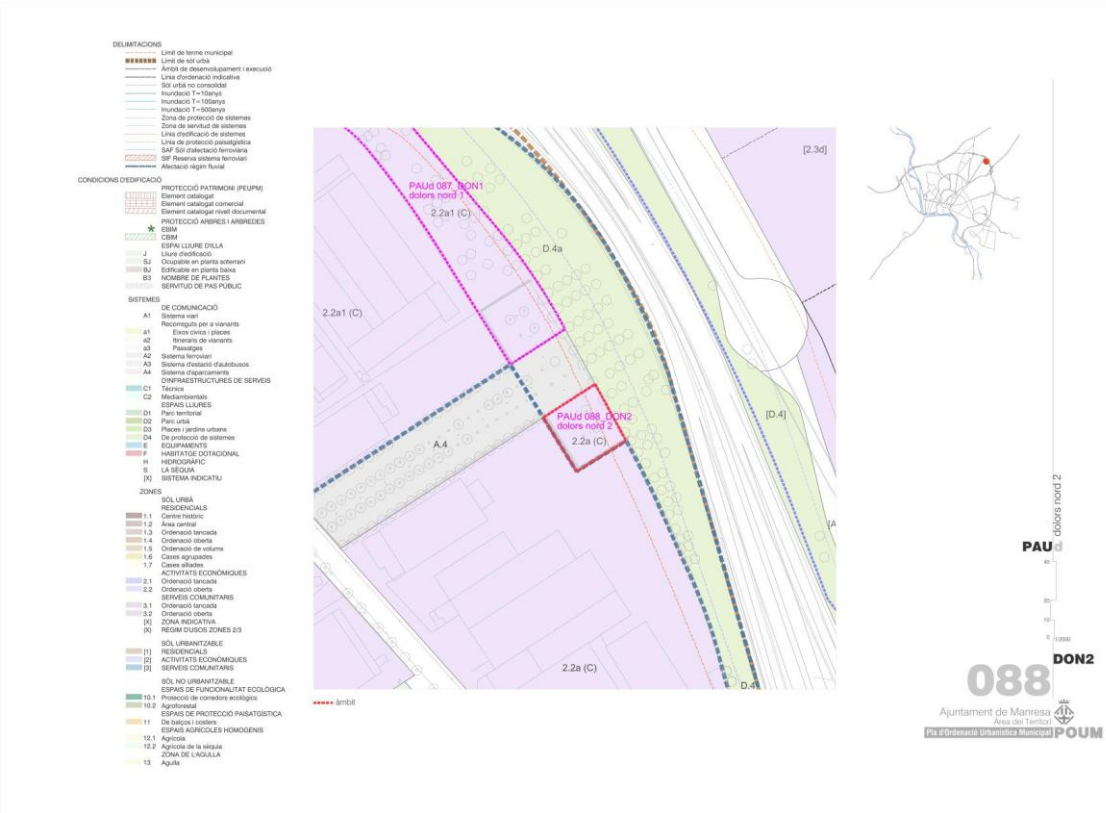
Aprofitament D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació, el seu desenvolupament resta sotmès a la cessió obligatòria i gratuïta del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic respecte de l'aprofitament que fixava el POUM per a la finca en sòl urbà

Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació

Obres d'urbanització L'àmbit no comprèn obres d'urbanització

Etapes execució Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi en el termini d'un any des de l'aprovació definitiva de la seva delimitació



088

DON2

PAUd

Àmbit

dolors nord 2

Delimitació Comprèn els terrenys situats al nord del poligon industrial dels Dolors, delimitats per la ctra Circumval·lació de Manresa C-55, el sòl privat d'activitat econòmica i l'espai d'aparcament del carrer Castelladral

Superfície 1.022,58 m²

Condició de sòl urbà no consolidat

Objectius

Fixar les condicions per la transformació dels terrenys i les característiques del seu aprofitament com a àmbit de dotació

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Sòl públic i sòl d'aprofitament privat

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 mínim	0,00 m²	0,00%
Viari	0,00 m²	0,00%
Espais lliures	0,00 m²	0,00%
Equipaments	0,00 m²	0,00%
Sòl privat màxim	1.022,58 m²	100,00%

Edificabilitat

Edificabilitat total	1.022,58 m² st
Edificabilitat residencial	0,00 m² st
Edificabilitat altres usos	1.022,58 m² st

Criteris d'ordenació El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona d'activitat econòmica oberta (clau 2.2a (C)).

Cessions

Sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta de la reserva addicional de sòl per a sistemes d'espais lliures que d'acord amb la legislació urbanística es fixa en 53,22m2 i que es preveu substituir per l'equivalent del seu valor econòmic

Aprofitament D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació, el seu desenvolupament resta sotmès a la cessió obligatòria i gratuïta del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic respecte de l'aprofitament que fixava el POUM per a la finca en sòl urbà

Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació

Obres d'urbanització L'àmbit no comprèn obres d'urbanització

Etapes execució Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi en el termini d'un any des de l'aprovació definitiva de la seva delimitació

_Establir una subclau del Sistema d'Espais lliures de Protecció de sistemes *Dolors Nord* (clau D.4a)
Es proposa crear una nova subclau per recollir les determinacions derivades de l'avaluació ambiental com són:

En relació a la vegetació, les actuacions en aquest àmbit han de vetllar per eradicar la vegetació al·lòctona i, en la selecció d'espècies vegetals cal optar sempre per espècies autòctones i, en general, de baix requeriment hídric i es defineixen els sistemes de reg que es podràn implantar. D'altra banda regula el tractament del talús, per tal de garantir la integració i la funcionalitat de protecció paisatgistica i barrera visual amb la C-55 i s'estableix que caldrà dur a terme un seguiment ambiental de l'adequació del talús.



Comparativa planejament actual (esquerra) i proposta d'ordenació (dreta). En vermell, àmbit nord de la modificació

En relació a l'àmbit sud:

_Qualificar com a Sistema d'Espais lliures *Font de Fans i Torrent del Tort* (clau D.2a) els terrenys més planers de l'àmbit sud de la modificació.
En l'àmbit sud es proposa qualificar com a Sistema d'Espais lliures *Font de Fans i Torrent del Tort* (clau D.2a) la porció de sòl no urbanitzable més planera en forma de feixes situada més propera al torrent de la Creu del Tort, amb una superfície de 4.348,83m2.

Es tracta d'una subclau que es va crear a la Modificació puntual del POUM *Creu del Tort* (PLA.POU 1902) aprovada definitivament el 5 de juny de 2020 per al nou espai lliure previst al sud de la Creu del Tort i que en la present modificació s'utilitza per similitud amb la tipologia de l'espai i la localització i se'n completa la regulació per recollir alguna de les particularitats del nou espai delimitat d'acord amb l'avaluació ambiental.

La comparativa entre la regulació vigent i els ajustos proposats es la següent:

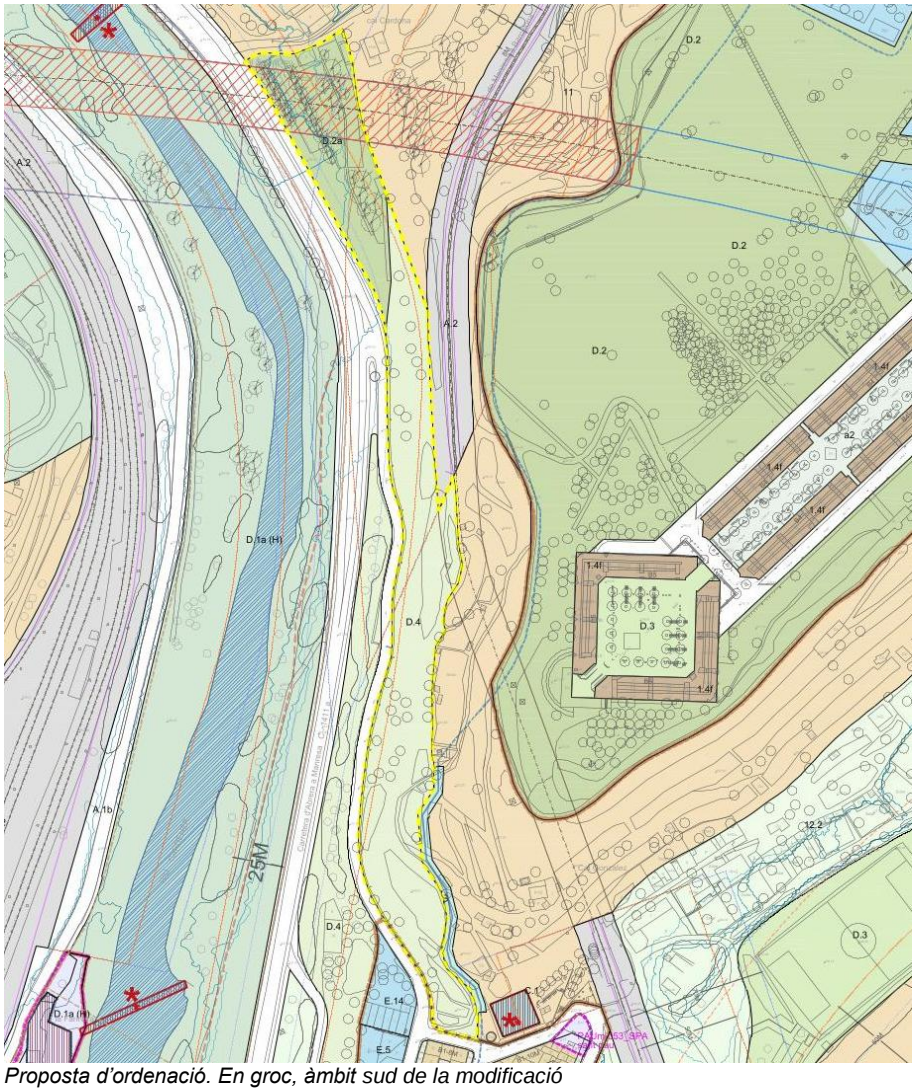
Normativa vigent segons la Modificació puntual del POUM *Creu del Tort* (PLA.POU 1902)	**Proposta de Modificació**
	Art 1 Regulació particular del sistema d'Espais lliures Parc urbà *Font de fans i Torrent del Tort* (subclau D.2a) Es deroguen les Seccions Tercera i Quarta del Capítol 1 de regulació particular del Sistema d'Espais lliures *Font de fans* (clau D.2a) continguda en la normativa de la Modificació puntual del POUM *Creu del Tort*, articles 6, 7, 8 i 9 (PLA.POU 1902) aprovada definitivament el 5 de juny de 2020. S'afegeix l'article 135bis a la normativa del POUM amb el redactat següent:
SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DEL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES *FONT DE FANS* (CLAU D.2a)	"Article 135bis. **Regulació particular del sistema d'Espais lliures Parc urbà *Font de fans i Torrent del Tort* (subclau D.2a)**
Art 6 Definició Comprèn els sòls destinats a espais lliures d'abast urbà al llarg del camí de la Font de fans i de la Creu del Tort, que es regulen de forma particular per preservar els seus valors naturals.	**1. Definició** Comprèn els sòls destinats a espais lliures d'abast urbà al llarg del camí de la Font de fans i de la Creu i el torrent del Tort, que es regulen de forma particular per preservar els seus valors naturals.
Art 7 Regulació general Amb caràcter general, són d'aplicació els paràmetres reguladors corresponents al Sistema d'Espais Lliures Parc urbà (clau D.2).	
SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DEL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES *FONT DE FANS* (CLAU D.2a)	
Art 8 Condicions generals de l'ordenació 2. Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.	
Art 9 Condicions particulars de l'ordenació 5. En el disseny de l'espai caldrà tenir en compte els següents criteris: f. Les solucions de paviment hauran de suposar la mínima impermeabilització. g. La proposta haurà de procurar la màxima naturalització de l'espai, preservant els espais i ambients	**2. Disseny.** En el disseny de l'espai caldrà tenir en compte els següents criteris: a. Les solucions de paviment hauran de suposar la mínima impermeabilització. b. La proposta haurà de procurar la màxima naturalització de l'espai, preservant els espais i ambients

d'interès per a la fauna i conservant al màxim la vegetació arbòria existent, els diferents estrats de vegetació i les agrupacions significatives d'arbusts autòctons frugívors, les tanques vegetals arbustives i la vegetació associada als roquissars per la seva importància com a punt d'alimentació, refugi i cria d'aus de roquissars i ratpenats. També caldrà conservar la vegetació de ribera existent per tal de recuperar la identitat del traçat del curs d'aigua.	d'interès per a la fauna i conservant al màxim la vegetació arbòria existent, els diferents estrats de vegetació i les agrupacions significatives d'arbusts autòctons frugívors, les tanques vegetals arbustives i la vegetació associada als roquissars per la seva importància com a punt d'alimentació, refugi i cria d'aus de roquissars i ratpenats. També caldrà conservar la vegetació de ribera existent per tal de recuperar la identitat del traçat del curs d'aigua.
h. La proposta també haurà de preveure la restauració dels murs de pedra seca recuperables. En cas d'haver d'executar murs de contenció, caldrà prioritzar la construcció amb pedra simulant els murs de les feixes existents. Així mateix, s'haurà d'estudiar en detall la restitució topogràfica de les vessants i bancals malmesos adoptant la topografia original de la vall. En els punts inestables, s'haurà de dur a terme una actuació d'estabilització i de control de l'erosió de baix impacte paisatgístic.	c. La proposta també haurà de preveure la restauració dels murs de pedra seca recuperables. En cas d'haver d'executar murs de contenció, caldrà prioritzar la construcció amb pedra simulant els murs de les feixes existents. Així mateix, s'haurà d'estudiar en detall la restitució topogràfica de les vessants i bancals malmesos adoptant la topografia original de la vall. En els punts inestables, s'haurà de dur a terme una actuació d'estabilització i de control de l'erosió de baix impacte paisatgístic.
i. La vegetació de l'espai, haurà de prioritzar la utilització d' espècies vegetals autòctones i de presència local i de baixos requeriments hídrics. Caldrà eliminar les agrupacions de canya *Arundo donax* i d'altres espècies exòtiques invasores. El reg de les plantacions haurà de ser amb sistemes localitzats per degoteig.	d. La vegetació de l'espai, haurà de prioritzar la utilització d' espècies vegetals autòctones i de presència local i de baixos requeriments hídrics. Caldrà eliminar les agrupacions de canya Arundo donax i d'altres espècies exòtiques invasores duent a terme el tractament adient per evitar-ne el rebrot. El reg de les plantacions haurà de ser amb sistemes localitzats per degoteig.
j. En cas d'instal·lar enllumenat al llarg del traçat del camí, aquest haurà de ser de tipus abalisament. Caldrà donar compliment a la *Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i al Decret 190/2015, de 25 d'agost*, de desplegament, en funció de l'horari d'ús i per a una zona E3, de protecció moderada.	e. En cas d'instal·lar enllumenat al llarg del traçat del camí, aquest haurà de ser de tipus abalisament. Caldrà donar compliment a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i al Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament, en funció de l'horari d'ús i per a les zones E2 i E3.

6. No s'admet l'ocupació d'aquests espais amb cap tipus d'edificació i es limitarà al màxim la instal·lació d'elements auxiliars associats a l'ús admès de lleure. 7. Per a l'execució d'actuacions en la zona de policia del Torrent del Tort s'haurà de demanar informe previ a l'Agència catalana de l'aigua. 8. Caldrà fer inspeccions periòdiques anuals o bianuals de les vessants de l'entorn per detectar les possibles inestabilitats i actuar d'acord amb el que s'estableix en el criteri c anterior.	**3. Edificacions.** No s'admet l'ocupació d'aquests espais amb cap tipus d'edificació i es limitarà al màxim la instal·lació d'elements auxiliars associats a l'ús admès de lleure. **4. Riscos naturals.** a. En relació als riscos d'inundabilitat, s'estableix que per a l'execució d'actuacions en la zona de policia dels cursos pluvials, incloent el Torrent del Tort s'haurà de demanar informe previ a l'Agència catalana de l'aigua. Així mateix, els projectes d'intervenció dins els àmbits d'avinguda 500 anys hauran de preveure les condicions d'ús o protecció enfront la inundabilitat de les avingudes fluvials, segons les conclusions de l'estudi d'inundabilitat del POUM. b. Quan als riscos geològics, caldrà fer inspeccions periòdiques anuals o bianuals de les vessants de l'entorn per detectar les possibles inestabilitats i actuar d'acord amb el que s'estableix en el criteri c anterior. **5. Seguiment ambiental.** Amb el desenvolupament del projecte d'adequació del nou espai lliure caldrà dur a terme un Seguiment ambiental supervisat per part de l'Ajuntament d'acord amb el que estableix el Document ambiental estratègic."

Per tal de vincular la normativa d'aquesta subclau al nou espai delimitat, s'afegeix un article 135bis a la normativa del POUM que conté la regulació vigent ajustada segons el que s'ha exposat substituint la regulació vigent.

En relació a les construccions existents, juntament amb els paviments de formigó, d'acord amb la normativa genèrica de la clau, són incompatibles i amb la formalització del nou espai lliure s'hauran d'enderrocar.



Proposta d'ordenació. En groc, àmbit sud de la modificació

_Qualificar com a Sistema d'Espais lliures de Protecció de sistemes (clau D.4) la resta de terrenys de l'àmbit sud de la modificació.
En el mateix àmbit sud, es proposa qualificar com a Sistema d'Espais lliures de Protecció de sistemes (clau D.4) la resta de terrenys que formen el balç entre la plataforma de la via del ferrocarril, la sèquia i la carretera.

El conjunt de proposta es concreta en les següents xifres:

						POUM PROPOSAT
	àmbit nord - NILED	sup m2	àmbit sud - torrent	sup m2		TOTAL sup m2
àmbit		37.803,03		14.932,40	100,00%	**52.735,43**
sòl públic	34,03%	12.863,70	100%	14.932,40	52,71%	**27.796,10**
viari - aparcament	2,80%	1.056,60			2,00%	1.056,60
espais lliures	31,23%	11.807,10	100%	14.932,40	50,71%	26.739,50
parc urbà D.2a			29,12%	4.348,83	8,25%	4.348,83
protecció de sistemes D.4	31,23%	11.807,10	70,88%	10.583,57	42,46%	**22.390,67**
equipaments						
sòl privat	65,97%	24.939,33			47,29%	**24.939,33**
zona activitat econòmica 2.2a		24.939,33				
PAUd 087 dolors nord 1		**4.790,16**				
PAUd 088 dolors nord 2		**1.022,58**				
zona protecció paisatgística 11						
edificabilitat		24.939,33				**24.939,33**
residencial						
altres usos		24.939,33				**24.939,33**

La comparativa de la proposta amb el que preveu el POUM vigent és la següent:

					POUM VIGENT TOTAL	
	àmbit nord – NILED	sup m2	àmbit sud – torrent	sup m2		sup m2
àmbit		37.803,03		14.932,40	100,00%	**52.735,43**
sòl públic	49,40%	18.676,44	0,00%	0,00	35,42%	**18.676,44**
viari - aparcament	8,23%	3.110,63			5,90%	3.110,63
espais lliures	41,18%	15.565,81			29,52%	15.565,81
parc urbà D.2a						
protecció de sistemes D.4	41,18%	15.565,81				**15.565,81**
equipaments						
sòl privat	50,60%	19.126,59	100,00%	14.932,40	64,58%	**34.058,99**
zona activitat econòmica 2.2a		19.126,59				
PAUd 087 dolors nord 1						
PAUd 088 dolors nord 2						
zona protecció paisatgística 11				14.932,40		
edificabilitat						
residencial						
altres usos						

					POUM PROPOSAT TOTAL
	àmbit nord – NILED	sup m2	àmbit sud – torrent	sup m2	sup m2
		37.803,03		**14.932,40**	**52.735,43**
	34,03%	**12.863,70**	**100%**	**14.932,40**	**27.796,10**
	2,80%	1.056,60			1.056,60
	31,23%	11.807,10	100%	14.932,40	26.739,50
			29,12%	4.348,83	4.348,83
	31,23%	**11.807,10**	**70,88%**	**10.583,57**	**22.390,67**
	65,97%	**24.939,33**	**0%**	**0,00**	**24.939,33**
		24.939,33			
		4.790,16			
		1.022,58			
		24.939,33			**24.939,33**
		24.939,33			**24.939,33**

		DIFERENCIA POUM VIGENT - PROPOSTA
	àmbit nord - NILED sup m2	àmbit sud - torrent sup m2	TOTAL sup m2
àmbit			
sòl públic	-5.812,74	14.932,40	**9.119,66**
viari - aparcament	-2.054,03		**-2.054,03**
espais lliures	-3.758,71	14.932,40	11.173,69
parc urbà D.2a	0,00	4.348,83	4.348,83
protecció de sistemes D.4	-3.758,71	10.583,57	6.824,86
equipaments			
sòl privat	5.812,74	-14.932,40	-9.119,66
zona activitat econòmica 2.2a	5.812,74		
PAUd 087 dolors nord 1	4.790,16		
PAUd 088 dolors nord 2	1.022,58		
zona protecció paisatgística 11		-14.932,40	

Edificabilitat	24.939,33	**24.939,33**
residencial		
altres usos	24.939,33	24.939,33

Així doncs, la proposta plantejada suposa l'ajust de les següents determinacions normatives:

_Modificació dels Plànols d'ordenació del POUM per la delimitació de la nova proposta de qualificació dels terrenys inclosos en l'àmbit de la modificació i dels 2 Polígons d'actuació urbanística proposats.

_Modificació del Volum I de la normativa del POUM (Normativa) per:

_modificar la subclau de regulació de caràcter particular del sistema d'espais lliures Font de Fans (clau D.2a) mitjançant la creació d'un nou article 135bis.
_modificar la clau de Sistema d'espais lliures de protecció de sistemes (clau D.4) regulada a l'art. 145.
_definir una nova subclau del *Sistema d'Espais lliures de Protecció de sistemes Dolors Nord* (clau D.4a) mitjançant la creació d'un nou article 145 bis.
_definir una nova subclau de la Zona d'activitat econòmica d'ordenació oberta (subclau 2.2a1(C)) mitjançant la creació d'un nou article 226bis.
_incorporar la identificació dels 2 nous polígons delimitats al llistat de polígons contingut a l'article 249.

_Modificació del Volum II de la normativa del POUM (Fitxes de característiques de Polígons i sectors) per la inclusió de dues noves fitxes de característiques corresponents als 2 nous Polígons d'actuació urbanística de dotació, PAUd 087 *dolors nord 1* i PAUd 088 *dolors nord 2*.

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 el *Conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Manresa, NILED SAE i RIDELIN SL per la Modificació puntual del POUM de Manresa Dolors Nord* signat el 19 de juliol de 2023.

Aquest conveni es va originar a partir de la necessitat de l'empresa NILED d'ampliació de l'activitat que duen a terme a la ciutat i de la impossibilitat de dur-la a terme en la mateixa finca atenent a les condicions urbanístiques de les finques on s'ubiquen i a la necessitat d'ampliar a continuació de la nau de producció situada a un extrem de la finca. Així, doncs l'objectiu del conveni es va centrar en establir les pautes d'una proposta d'ordenació que permetés l'ampliació de la nau industrial mantenint els objectius públics dels espais lliures de protecció viària i d'aparcament de l'entorn.

D'una banda, l'Ajuntament es compromet a redactar i tramitar en un termini determinat, una Modificació del POUM que permeti destinar a usos industrials una porció de les finques actualment destinades a paisatge viari i a aparcament situades al nord est del recinte, tenint en compte els requeriments de la Llei d'Urbanisme quant a l'afectació al Sistema d'Espais lliures i l'increment d'edificabilitat. Així mateix també es compromet a posar a disposició de NILED SAE o RIDELIN SL la finca edificable resultant de la Modificació puntual del POUM per un preu pactat actualitzable.

D'altra banda, NILED SAE i/o RIDELIN SL es comprometen a adquirir la finca disposada per l'Ajuntament pel preu acordat, a sol·licitar, en un termini determinat, llicència per les obres d'ampliació de la nau incloent el moviment de terres i els murs de contenció que permetin mantenir el talús del paisatge viari i la correcta entrega amb el viari existent.

Tal com es va analitzar en la valoració de la idoneïtat de la proposta plantejada per l'empresa NILED en el marc del conveni, es va considerar, d'una banda, que d'acord amb la informació aportada, les necessitats d'ampliació de l'empresa, tenint en compte la distribució de les naus existents i el seu funcionament, requereixen l'ampliació cap al nord-est de la nau de producció situada més al nord, en el sentit de la cadena de producció de la maquinària. Atenent a la situació de la nau, aquesta ampliació no és possible en la finca actual, atès que la nau existent se situa al límit de la finca privada en aquest punt.

També es va considerar la dificultat de plantejar l'alternativa de trasllat per l'elevat cost que suposaria, tenint en compte l'activitat actual en ple funcionament en situació d'increment de producció. Així mateix, es va tenir en compte l'interès municipal que l'empresa d'alt valor afegit es pugui mantenir a la ciutat, en aquest polígon industrial molt proper al Parc tecnològic, al nord de la ronda.

D'altra banda, es va analitzar l'afectació de la proposta sobre el Sistema d'espais públics i d'aparcament així com la viabilitat urbanística d'acord amb la legislació urbanística.

Pel que fa a l'afectació de la proposta al Sistema d'Espais lliures en aquest punt, malgrat es tracta d'una peça que té per objectiu la protecció del paisatge viari, s'escau considerar que la proposta plantejada en relació als moviments de terra necessaris per la implantació de l'edificació, ha de permetre mantenir la topografia i l'aspecte des de la infraestructura viària de la C-55. Així mateix, l'obligació de manteniment de la superfície i funcionalitat del Sistema d'Espais lliures a què obliga l'art. 98 del TRLUC ha de permetre garantir que, en un altre indret de la ciutat s'hagi de preveure un nou espai lliure que pugui tenir fins i tot major interès en relació al seu ús públic.

En relació a l'origen d'aquest espai lliure que es modifica, tal com s'ha exposat als antecedents, si bé prové del Pla general de 1981 i es va mantenir en el Pla general de 1997 com a sòl urbà, el 2003 es va aprovar una Modificació de POUM que en el polígon dels Dolors va suposar un increment molt significatiu de zones verdes, en concret de 9.670m2.

Tal i com s'ha fet constar en l'apartat *5.4 Estructura de la propietat*, l'origen de l'obtenció de la finca d'espai lliure ve definida pel projecte de reparcel·lació *unitat d'actuació Dolors Nord UA.29 de Manresa* on es fa constar que la finca aportada no constava immatriculada en el Registre de la propietat i en conseqüència es va sol·licitar al Registrador la seva immatriculació.

Atès tot el que s'ha exposat, es va considerar acreditada la necessitat de dur a terme l'ampliació i justificada la proposta de destinar a *Zona industrial* els terrenys municipals qualificats *Sistema d'Espais lliures i de Sistema viari d'aparcament* com a opció d'ampliació de l'activitat de forma alternativa al seu trasllat complet.

En relació a la creació de la subclau 1 de la *Zona d'activitat econòmica d'ordenació oberta Dolors* (clau 2.2a1(C)) tant per l'ampliació del recinte NILED, com per la resta, s'estableix per definir la regulació particular que permeti donar compliment als requeriments ambientals derivats de la transformació del destí d'aquests terrenys.

Pel que fa a resta de la proposta d'ordenació de l'àmbit nord, també es planteja qualificar una part del sòl actualment reservat com a Sistema d'aparcament (clau A.4) com a Zona d'activitat econòmica d'ordenació oberta (clau 2.2a(C)), amb la finalitat de regularitzar la geometria de l'espai d'aparcament públic. Aquesta parcel·la d'aprofitament privat que passa a zona econòmica s'haurà d'oferir a AUSA com a finca sobrera. Cal remarcar que aquesta modificació no altera la funcionalitat del sistema, atès que actualment l'espai no s'utilitza com a aparcament públic sinó que es troba ocupat per maquinària de les empreses. D'altra banda, des d'una perspectiva de seguretat i gènere, es considera que aquesta actuació té un impacte positiu, ja que s'eliminaran dos espais en cul-de-sac i amagats que respecte de l'espai públic són poc visibles i poc utilitzats.

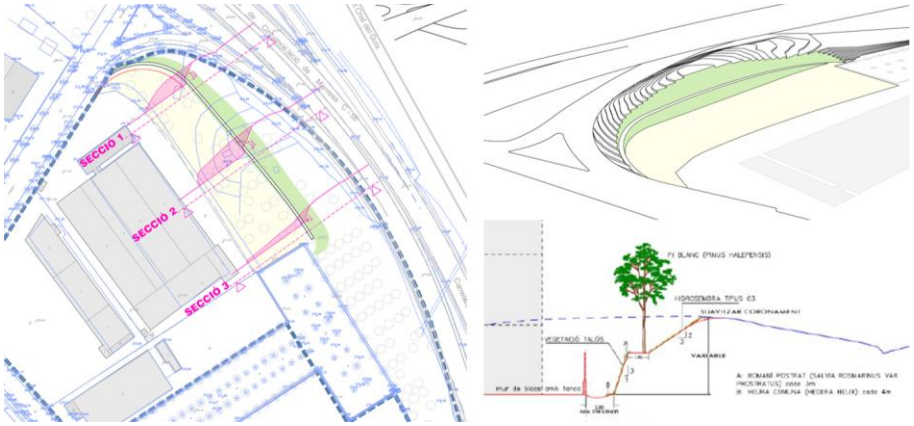
En relació a l'aparcament que suprimeix, per tal de garantir una reserva adequada d'aparcament, s'ha analitzat l'oferta d'aparcament existent en un radi de 400 metres, l'equivalent aproximadament a 5 minuts caminant, on s'han identificat fins a 259 places d'aparcament gratuït per a cotxe en la calçada. D'altra banda, el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de Manresa, aprovat l'any 2024, identifica el polígon dels Dolors com el polígon industrial amb més capacitat d'aparcament en calçada de tot el municipi, cosa que reforça la garantia de cobertura de la demanda actual i futura d'aparcament en aquest àmbit.



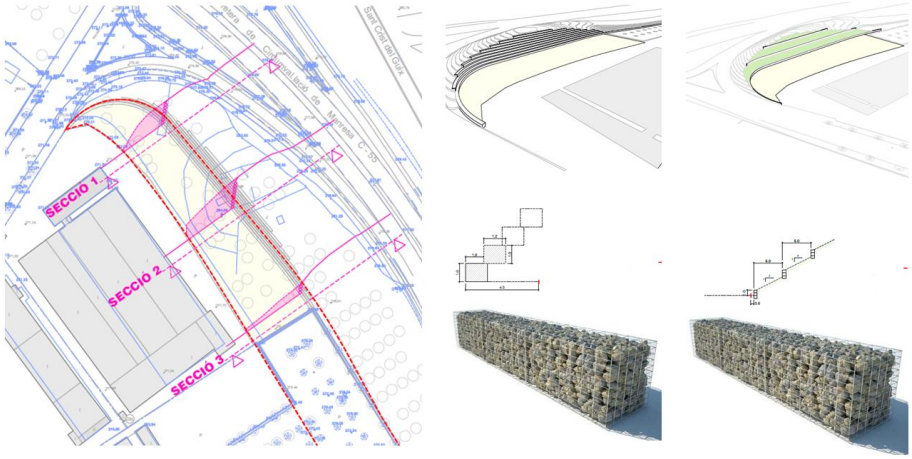
Plànol places d'aparcament disponibles en un radi de 400m

Quant a l'adequació topogràfica de la part de finca qualificada de Sistema d'espais lliures que passa a Zona d'activitat econòmica així com el talús resultant en la franja que es manté qualificada de Sistema d'Espais lliures, s'han estudiat diverses propostes que permetin de garantir la funcionalitat i viabilitat, així com la correcta execució de la contenció del terreny sense malmetre l'entorn. Aquestes alternatives serien les següents:

_Alternativa 1: aquesta alternativa manté la cota màxima del terreny per tal de mantenir la protecció amb la carretera i genera un talús en dues franges per tal de permetre la plantació de vegetació i minimitzar els murs de contenció.



_Alternativa 2: es proposa un mur de contenció esglaonat amb gabions per tal d'integrar-lo al terreny.



_Alternativa 3: es proposa com a sistema de contenció el sistema krainer, una tècnica de bioenginyeria que construeix un mur de contenció format per troncs entrellaçats, terra i estaques de plantes.



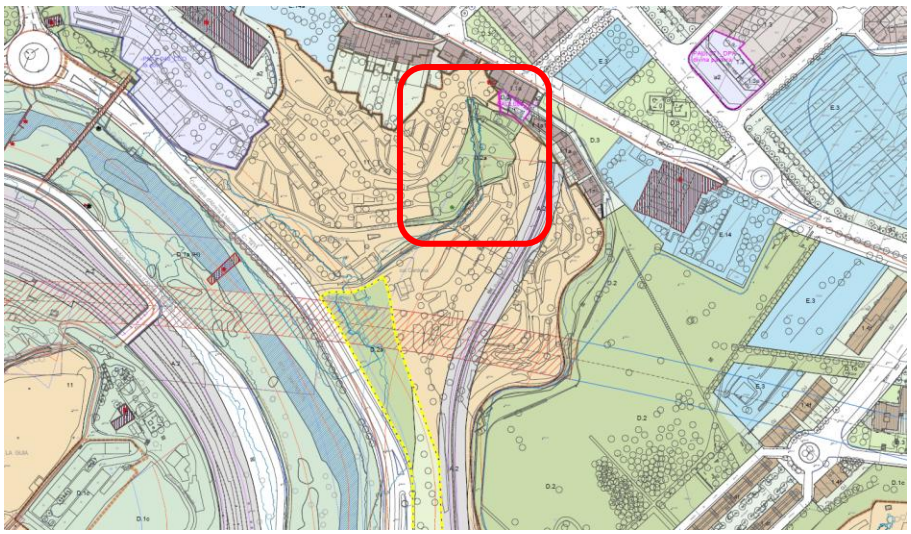
En relació a aquestes possibles alternatives, s'ha previst una regulació particular de la franja de protecció de paisatgística (clau D.4a) que ha de permetre garantir que l'adequació topogràfica es durà a terme respectant la funcionalitat del sistema.

La proposta d'ordenació de l'àmbit nord es completa amb la delimitació de dos polígons d'actuació urbanística –un per a cada porció que es qualifica de Zona d'aprofitament privat- que han de permetre la gestió de les obligacions urbanístiques derivades de l'increment d'aprofitament urbanístic (arts 43.1c i 100.4b del TRLUC) que suposa la qualificació com a Zona d'aprofitament privat terrenys que actualment constitueixen sistemes públics. Un cop complertes les obligacions urbanístiques, les finques resultants es podran agregar a les finques adjacents amb les mateixes condicions urbanístiques que aquestes.

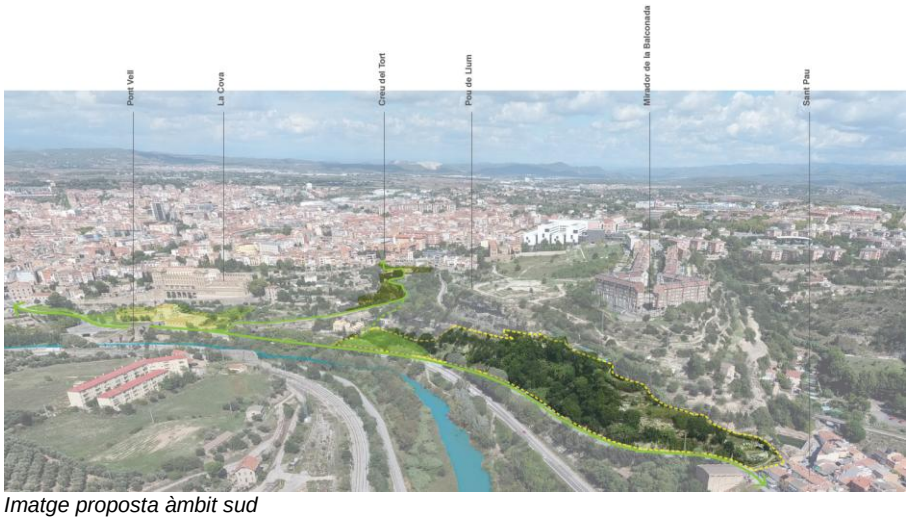
En relació a l'àmbit sud de la modificació, la proposta de qualificació dels terrenys que hi són inclosos com a *Sistema d'Espais lliures* ha de permetre donar continuïtat paisatgística a aquests terrenys situats a la banda est de la carretera c-1411 i del Parc del Cardener entre Sant Pau i el Torrent del Tort, a l'accés sud de la ciutat. També ha de permetre ampliar el recorregut de vianants al llarg d'aquest vial des de Sant Pau cap a aquesta part de la ciutat (i viceversa) i generar un espai d'estada i esbarjo, net de coberts, paviments de formigó i usos discordants, vinculat a aquest recorregut i també al Parc del Cardener. Es tracta d'un espai que en un futur es podria connectar amb el camí de la Font de fans i la Creu del tort i els espais lliures previstos en el PMU la cova i l'actual parc al voltant de la capella de Sant Marc.

La proposta de qualificar la part més planera com a *Sistema d'espais lliures Parc urbà Font de fans i Torrent del Tort* (clau D.2a), malgrat se situa en sòl no urbanitzable, es planteja en coherència amb el que es va plantejar per a l'espai lliure adjacent al camí de la Font de fans i el torrent del Tort (Modificació puntual del POUM *Creu del Tort* aprovada definitivament el 5 de juny de 2020), en continuïtat amb aquest, formant un sistema en una situació intermitja entre el Parc del Cardener i el sòl urbà. En aquest sentit, es considera que en el Sistema d'espais lliures *Parc urbà* (D.2), la denominació d'U*rbà* no té tant a veure amb la classificació del sòl (urbà *versus* no urbanitzable) sinó amb l'abast del servei que dona l'espai així qualificat, que és més a nivell de ciutat i no a nivell local o de proximitat (*Parc urbà* versus *Places i jardins urbans*). D'acord amb aquesta consideració, la qualificació d'aquest nou espai com a D.2 s'adequa més a la funcionalitat que tindrà d'espai d'estada vinculada al recorregut de Sant Pau cap al nucli urbà, ja que permetrà un tractament amb major intensitat que el que és permès en la qualificació com a *Sistema d'Espais lliures Parc territorial Parc del Cardener* (D.1a) totalment vinculat al riu i naturalitzat.

En aquest sentit, l'informe de la OTAA coincideix amb la proposta de qualificació, atès que recull la regulació prevista per a aquesta clau per tal de que es tingui en compte com a referència amb la que s'ha de preveure en el nou espai lliure. Així doncs, la qualificació com a *Sistema d'espais lliures Parc urbà Font de fans i Torrent de Tort* (clau D.2a) ha de permetre establir condicions i criteris de tractament amb màxima naturalització en concordança amb l'entorn on se situen els terrenys.



Proposta d'ordenació indicant en vermell el Sistema d'espais lliures Parc urbà Font de fans i Torrent de Tort (clau D.2a) previst en la Modificació puntual del POUM Creu del Tort aprovada definitivament el 5 de juny de 2020 i en groc l'àmbit sud de la Modificació



Imatge proposta àmbit sud

En relació al requeriment de l'art 98 del TRLUC relatiu a la *Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius* que estableix que *la modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures [...]ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació,* la qualificació com a *Sistema d'Espais lliures Parc urbà* (clau D.2a) dels terrenys de l'àmbit sud més propers al torrent ha de permetre donar compliment a aquesta condició amb escreix, atès que la superfície de 3.758,71m2 que es redueix a l'àmbit nord, es compensa en aquest àmbit sud amb una superfície major de 4.348,83m2 (increment de 590,12m2) i amb unes millors condicions topogràfiques, ambientals i d'utilització atès que es tracta de terrenys més planers relacionats amb un recorregut de vianants i amb el Parc del Cardener.

COMPLIMENT RESERVES ZONES VERDES		requeriment	proposta D.2a	diferència
reserves zones verdes		4.049,35	290,64	**299,48**
5m2 sòl/100m2 increment sostre*	5.812,74	290,64		
manteniment zones verdes D.4		**3.758,71**	**4.348,83**	**590,12**

**no és possible considerar la superficie de cessió de zones verdes derivada de l'aplicació de l'art 100b atès que no compleix la condició de situar-se a menys de 500m de l'increment de sostre.*
per aquest motiu es proposa la seva substitució per l'equivalent econòmic dins els PAU delimitats

De fet, s'escau fer palès que tal com s'exposa en l'apartat de planejament vigent, els espais lliures afectats per la modificació als Dolors no es van considerar en el càlcul del compliment d'estàndards mínims de Zones verdes en el marc del POUM. Per tant, la proposta de modificació suposa un increment de zones verdes computables a nivell d'estàndards mínims.

La qualificació de la resta de terrenys inclosos en l'àmbit sud de la modificació com a *Sistema d'Espais lliures de Protecció de sistemes* (clau D.4) ha de permetre mantenir la continuïtat paisatgística d'aquest basament d'alta visibilitat.

D'acord amb el que s'ha exposat al llarg del document, es considera que la proposta de modificació aconsegueix concórrer els interessos públics i privats, atès que permet l'ampliació de la indústria sense malmetre la funcionalitat dels sistemes afectats i millorant la dotació d'espais lliures de la ciutat.

9. JUSTIFICACIÓ DE COMPLIMENT DELS INFORMES EMESOS EN L'AVANÇ

En relació als informes emesos en ocasió de l'avaluació ambiental simplificada del document d'avanç de la modificació, s'escau justificar la incorporació de les seves consideracions:

9.1. Informe de la CTUCC

El 10 d'abril de 2025 es va rebre notificació de l'acord a la CTUCC amb el que es va emetre informe favorable, a l'efecte de l'art. 99 del TRLU, amb una sèrie de consideracions a tenir en compte.

En compliment d'aquestes consideracions, al punt 8 del present document es justifica que l'espai resultant, juntament amb la capacitat d'aparcament a la via pública del polígon, és suficient per fer front a les necessitats del polígon. Al mateix apartat també s'exposen gràficament les diferents alternatives per garantir el manteniment de la funcionalitat paisatgística i de barrera visual dels espais lliures resultants en relació al polígon industrial els Dolors i a la carretera C-55 i les implicacions paisatgístiques de l'actuació en relació a l'aparició de nous murs de contenció a l'interior de la parcel·la.

D'altra banda, cal fer constar que el present document inclou l'agenda i avaluació econòmica financera requerida, amb el càlcul del valor total de les carregues per cada polígon i els costos d'urbanització de les zones verdes.

En relació a la qualificació dels espais lliures del sector sud, tal com s'ha exposat a l'apartat anterior, s'ha considerat adient la seva qualificació com a *Sistema d'espais lliures Parc urbà Font de fans* (clau D.2a) en continuïtat i coherència amb el que es va plantejar per a l'espai lliure adjacent al camí de la Font de fans i el torrent del Tort (Modificació puntual del POUM *Creu del Tort* aprovada definitivament el 5 de juny de 2020), formant un conjunt d'espais lliures i recorreguts interconnectats que se situen en una situació intermitja entre el Parc del Cardener i el sòl urbà.

9.2. Informe ambiental estratègic (OTAA)

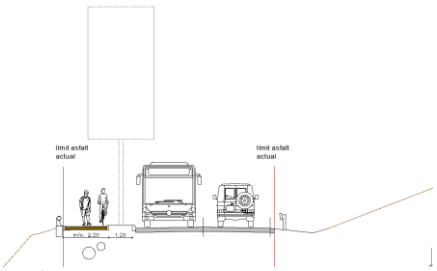
El 8 de gener de 2026, es va rebre notificació de la Resolució per la qual s'emet l'informe ambiental estratègic en el sentit que la Modificació no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, amb el benentès que es doni compliment a les consideracions que es fan constar.

En compliment d'aquestes consideracions, tal i com s'ha exposat anteriorment, al punt 8 del present document es descriuen les diferents alternatives en relació al manteniment de la funcionalitat paisatgística i de barrera visual dels espais lliures resultants al polígon industrial els Dolors i les implicacions paisatgístiques de l'actuació en relació a l'aparició de nous murs de contenció a l'interior de la parcel·la.

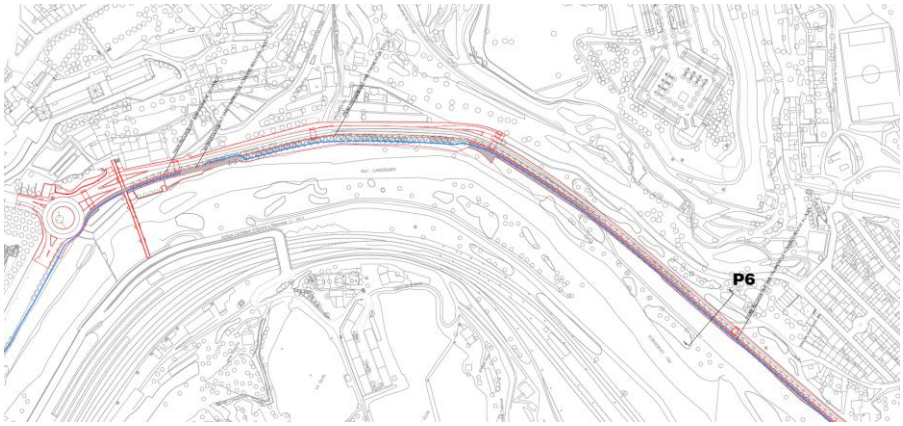
Pel que fa a les consideracions exposades per l'ACA queden justificades al punt 9.3. del present document.

D'altra banda, pel que fa a la normativa especifica, s'ha previst la regulació en relació a les consideracions respecte les mesures preventives i correctores que s'estableixen en el document ambiental i mesures d'eficiència energètica, així com la regulació en vers als riscos naturals identificats a l'àmbit sud. Cal fer constar que el POUM vigent preveu regulació específica en relació als riscos en el planejament i en la seva execució, en concret en l'article 39, així com en la normativa ambiental definida als articles dels 403 al 417. Així mateix, per tal de minimitzar els impactes visuals i paisatgístics de les actuacions, caldrà tenir en consideració l'article 370 del present POUM pel que fa a les tanques i altres construccions.

En relació a la pacificació del trànsit de la via del sector sud, s'escau exposar que hi ha previst el projecte del traçat del nou col·lector de salmorres on es preveu millorar el traçat i redefinir la secció d'aquesta via amb un caràcter més urbà vinculat a la futura cessió a l'Ajuntament.



Secció proposada



Traçat proposat

Per últim, s'ha completat la proposta de seguiment ambiental presentada pel DAE amb la incorporació de mesures bàsiques per valorar l'evolució de la qualitat paisatgística i la reducció d'espècies exòtiques invasores en l'àmbit sud del Pla.

9.3. Informe Agència Catalana de l'Aigua

En relació a l'informe de la ACA, en aquest apartat queda justificat el compliment de les mesures previstes i, d'altra banda, s'ha inclòs a la normativa particular, entre d'altres, els sistemes d'estalvi d'aigua, i requeriments en relació a les zones incloses dins de flux preferent i zones inundables.

Així mateix, pel que fa al sistemes d'estalvi d'aigua, com són la implantació de dispositius per economitzar el consum d'aigua en aixetes i dutxes s'escau indicar que es troba regulat a la normativa ambiental del POUM vigent, en concret a l'article 411.

Pel que fa als moviments de terres del sector nord, tal i com s'ha exposat anteriorment en la justificació de l'informe de la CTUCC, en l'apartat 8 d'aquest document s'inclouen diverses propostes de tractament del talús justificades gràficament per tal de garantir la viabilitat i el manteniment de la seva funcionalitat paisatgística i barrera visual.

Pel que fa als riscos de protecció civil de la present modificació puntual, en data 11 de novembre de 2024 des del Departament d'Interior i seguretat pública i protecció civil conclou que l'àmbit nord de la modificació queda fora de les zones d'afectacions de la Resolució IRP/971/2010 i de la instrucció ITMP, i que l'àmbit sud, tot i que està afectat parcialment per inundabilitat es destina a sistema d'espais lliures, és compatible amb la gestió dels riscos de protecció civil inclosos a la Resolució i a la Instrucció esmentades, i per tant no li són d'aplicació els criteris (limitacions i condicionants) pel control de la implantació de nous elements vulnerables que s'hi estableixen.

En relació als polígons d'actuació urbanística proposats, es sol·licitarà informe a l'empresa pública Aigües de Manresa per valorar la suficiència de la xarxa de sanejament segons l'increment de volum d'aigua residual generada i el seu destí, tenint en compte l'ampliació reduïda que suposa, i en cas contrari, caldrà tenir en compte les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament corresponen als propietaris afectats per la nova actuació urbanística. En tot cas, s'escau indicar que l'ampliació de la zona industrial prevista no suposa noves connexions a la xarxa d'abastament d'aigua ni de sanejament atès que es tracta de l'ampliació d'una activitat existent.

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

En relació a la mobilitat, les modificacions proposades no alteren les condicions del sistema viari i no es plantegen objectius en relació a la mobilitat.

Tanmateix, en relació als recorreguts de vianants, la proposta suposa una millora de les condicions de connexió des de Sant pau, el parc del Cardener i el camí de la Font de fans.

Així mateix, d'acord amb l'art. 3 del *Decret 344/2006 de 19 de desembre de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada*, la present modificació no requereix un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada atès que el present document és una modificació del planejament urbanístic general que no comporta una nova classificació de sòl urbà ni urbanitzable.

11. INFORME MEDIAMBIENTAL

Els aspectes principals tinguts en compte en la present modificació puntual del POUM per tal d'avançar vers una forma urbana més sostenible mediambientalment es poden resumir en els següents:

- Possibilitar el manteniment de l'empresa existent evitant els costos econòmics i ambientals, així com l'estalvi de recursos que suposaria el trasllat de l'activitat.

- Mantenir la funcionalitat dels espais lliures de protecció dels sistemes mantenint-ne la topografia i afectant la superfície mínima necessària.

- Incrementar la dotació d'espais lliures de la ciutat en relació al plantejament original (en 546,98m2) amb millors condicions ambientals i de funcionalitat atès que es tracta de terrenys més planers i accessibles i relacionats amb l'entorn del Parc del Cardener.

- Millorar l'entrada de la ciutat amb la disposició d'un espai naturalitzat, net de construccions i usos discordants.

Segons el document ambiental estratègic s'identifica que els principals impactes ambientals conseqüents d'aquesta modificació vindran derivats de l'ampliació de l'activitat industrial, tot i que remarca que aquests no seran significatius a escala municipal ni territorial, ja que es tracta d'un augment de sòl industrial poc significatiu tenint en compte la totalitat de zones industrials de Manresa i dels municipis del seu entorn. D'altra banda l'ampliació de la superfície de sòl públic amb les diverses accions proposades per les superfícies requalificades contribuiran a una millora ambiental, paisatgística i de mobilitat en la façana sud del municipi i els seu entorn immediat.

Així doncs, el document ambiental estratègic exposa que, amb la correcta adopció del conjunt de mesures ambientals indicades en relació als diferents vectors ambientals, les propostes de la modificació es consideraran compatibles amb els objectius ambientals establerts en el manteniment dels valors ambientals, ecològics i paisatgístics de l'entorn dels àmbits de la present modificació.

Pel que fa a aquestes mesures ambientals, en el present document s'ha establert una normativa especifica per tal de donar compliment a les mesures que no estaven ja previstes en el POUM vigent. En concret, en el POUM vigent, de l'article 403 al 417 s'estableix la normativa ambiental del POUM vigent, on es preveu regulació especifica en relació a la connectivitat ecològica, social i paisatgística, els espais lliures i enjardinats, la sostenibilitat i ecoeficiència, el cicle de l'aigua, el soroll i la contaminació lumínica

12. 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'avaluació de l'impacte de la proposta en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials, pel que fa a l'àmbit nord, cal valorar la millora de l'espai cul de sac a l'àmbit nord i, pel que fa a l'àmbit sud, cal valorar la millora dels recorreguts en sòl no urbanitzable, fent més segura i agradable la connexió del barri de Sant Pau amb la resta de la ciutat.

Manresa, setembre del 2026
Per l'equip redactor

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED
AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD
TAULA DE DADES

	POUM VIGENT						PROPOSTA DE MODIFICACIÓ						DIFERENCIA POUM VIGENT - PROPOSTA		
		àmbit nord - NILED sup m2			àmbit sud - torrent sup m2	TOTAL sup m2		àmbit nord - NILED sup m2			àmbit sud - torrent sup m2	TOTAL sup m2	àmbit nord - NILED sup m2	àmbit sud - torrent sup m2	TOTAL sup m2
àmbit		37.803,03			14.932,40	100,00% **52.735,43**		37.803,03			14.932,40	100,00% **52.735,43**			
sòl públic	49,40%	18.676,44		0,00%	0,00	35,42% **18.676,44**	34,03%	12.863,70		100,00%	14.932,40	52,71% **27.796,10**	-5.812,74	14.932,40	**9.119,66**
viari - aparcament	8,23%	3.110,63				5,90% 3.110,63	2,80%	1.056,60				2,00% 1.056,60	-2.054,03		**-2.054,03**
espais lliures	41,18%	15.565,81				29,52% 15.565,81	31,23%	11.807,10		100,00%	14.932,40	50,71% 26.739,50	-3.758,71	14.932,40	11.173,69
parc urbà D.2a										29,12%	4.348,83	8,25% **4.348,83**	0,00	4.348,83	4.348,83
protecció de sistemes D.4	41,18%	15.565,81				**15.565,81**	31,23%	11.807,10		70,88%	10.583,57	42,46% 22.390,67	-3.758,71	10.583,57	6.824,86
equipaments															
sòl privat	50,60%	19.126,59		100,00%	14.932,40	64,58% **34.058,99**	65,97%	24.939,33		0,00%	0,00	47,29% **24.939,33**	5.812,74	-14.932,40	-9.119,66
zona activitat econòmica 2.2a		19.126,59						24.939,33					5.812,74		
PAUd 087 dolors nord 1								**4.790,16**					4.790,16		
PAUd 088 dolors nord 2								**1.022,58**					1.022,58		
zona protecció paisatgística 11					14.932,40									-14.932,40	
edificabilitat								24.939,33				**24.939,33**	24.939,33		**24.939,33**
residencial			4												
altres usos			1					24.939,33				24.939,33	24.939,33		24.939,33

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED
AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD
NORMATIVA

Atesa la naturalesa de la present modificació puntual del Pla general, s'escau la definició d'una normativa que permeti la regulació de l'ordenació de la proposta de forma particular.

Art 1 Regulació particular del sistema d'Espais lliures Parc urbà *Font de fans i Torrent del Tort* (subclau D.2a)

Es deroguen les Seccions Tercera i Quarta del Capítol 1 de regulació particular del Sistema d'Espais lliures *Font de fans* (clau D.2a) continguda en la normativa de la Modificació puntual del POUM *Creu del Tort*, articles 6, 7, 8 i 9 (PLA.POU 1902) aprovada definitivament el 5 de juny de 2020.

S'afegeix l'article 135bis a la normativa del POUM amb el redactat següent:

"Article 135bis. **Regulació particular del sistema d'Espais lliures Parc urbà *Font de fans i Torrent del Tort* (subclau D.2a)**

1. **Definició** Comprèn els sòls destinats a espais lliures d'abast urbà al llarg del camí de la Font de fans i de la Creu i el torrent del Tort, que es regulen de forma particular per preservar els seus valors naturals.

2. **Disseny.** En el disseny de l'espai caldrà tenir en compte els següents criteris:
   a. Les solucions de paviment hauran de suposar la mínima impermeabilització.
   b. La proposta haurà de procurar la màxima naturalització de l'espai, preservant els espais i ambients d'interès per a la fauna i conservant al màxim la vegetació arbòria existent, els diferents estrats de vegetació i les agrupacions significatives d'arbusts autòctons frugívors, les tanques vegetals arbustives i la vegetació associada als roquissars per la seva importància com a punt d'alimentació, refugi i cria d'aus de roquissars i ratpenats. També caldrà conservar la vegetació de ribera existent per tal de recuperar la identitat del traçat del curs d'aigua.
   c. La proposta també haurà de preveure la restauració dels murs de pedra seca recuperables. En cas d'haver d'executar murs de contenció, caldrà prioritzar la construcció amb pedra simulant els murs de les feixes existents. Així mateix, s'haurà d'estudiar en detall la restitució topogràfica de les vessants i bancals malmesos adoptant la topografia original de la vall. En els punts inestables, s'haurà de dur a terme una actuació d'estabilització i de control de l'erosió de baix impacte paisatgístic.
   d. La vegetació de l'espai, haurà de prioritzar la utilització d' espècies vegetals autòctones i de presència local i de baixos requeriments hídrics. Caldrà eliminar les agrupacions de canya Arundo donax i d'altres espècies exòtiques invasores duent a terme el tractament adient per evitar-ne el rebrot. El reg de les plantacions haurà de ser amb sistemes localitzats per degoteig.
   e. En cas d'instal·lar enllumenat al llarg del traçat del camí, aquest haurà de ser de tipus abalisament. Caldrà donar compliment a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i al Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament, en funció de l'horari d'ús i per a les zones E2 i E3.

3. **Edificacions.** No s'admet l'ocupació d'aquests espais amb cap tipus d'edificació i es limitarà al màxim la instal·lació d'elements auxiliars associats a l'ús admès de lleure.

4. **Riscos naturals.**
   a. En relació als riscos d'inundabilitat, s'estableix que per a l'execució d'actuacions en la zona de policia dels cursos pluvials, incloent el Torrent del Tort s'haurà de demanar informe previ a l'Agència catalana de l'aigua. Així mateix, els projectes d'intervenció dins els àmbits d'avinguda 500 anys hauran de preveure les condicions d'ús o protecció enfront la inundabilitat de

les avingudes fluvials, segons les conclusions de l'estudi d'inundabilitat del POUM.

b. Quan als riscos geològics, caldrà fer inspeccions periòdiques anuals o bianuals de les vessants de l'entorn per detectar les possibles inestabilitats i actuar d'acord amb el que s'estableix en el criteri c anterior.

5. **Seguiment ambiental.** Amb el desenvolupament del projecte d'adequació del nou espai lliure caldrà dur a terme un Seguiment ambiental supervisat per part de l'Ajuntament d'acord amb el que estableix el Document ambiental estratègic."

Art 2 Modificació de l'art 145 Condicions d'ordenació, edificació i d'ús del Sistema d'Espais lliures de Protecció de Sistemes (clau D.4)
S'afegeix un apartat 4 a l'article 145 *Condicions d'ordenació, edificació i d'ús* de la normativa del POUM amb el redactat següent:

"4. En els àmbits subjectes a riscos geològics, caldrà fer inspeccions periòdiques anuals o bianuals de les vessants per detectar les possibles inestabilitats i dur a terme les actuacions d'estabilització i de control de l'erosió de baix impacte paisatgístic que s'escaiguin."

Art 3 Regulació particular del sistema d'Espais lliures de protecció de sistemes *Polígon dels Dolors* (clau D.4a)
S'afegeix un article 145bis a la normativa del POUM amb el següent redactat:

"Article 145 bis. Regulació particular del sistema d'Espais lliures de protecció de sistemes *Polígon dels Dolors* (clau D.4a)

1. **Definició** Comprèn els sòls destinats a espais lliures d'abast urbà situats al polígon dels dolors en l'illa delimitada pel carrer de Sallent, el carrer de Castelladral i la carretera c-55, els quals es regulen de forma particular per preservar els seus valors.

2. **Condicions d'ordenació**
   a. Les actuacions en aquest àmbit han d'eradicar la vegetació al·lòctona i, en la selecció d'espècies vegetals per a tractaments puntuals o en substitució d'espècies al·lòctones, cal optar sempre per espècies autòctones i, en general, de baix requeriment hídric.
   b. El reg de les plantacions haurà de ser amb sistemes de degoteig soterrat i regulat en funció del grau d'humitat, amb sensors de pluja i/o d'humitat. Prioritzant l'ús d'aigües pluvials emmagatzemades.
   c. El tractament del talús en el límit amb la Zona d'activitat econòmica adjacent haurà de garantir la integració i la funcionalitat de protecció paisatgística i de barrera visual amb la C-55 així com la com el correcte acabat amb vegetació, considerant, si s'escau, la implementació de solucions mitjançant tècniques de bioenginyeria.
   d. Per l'execució de l'adequació topogràfica del talús, caldrà dur a terme un Seguiment ambiental supervisat per part de l'Ajuntament d'acord amb el que estableix el Document ambiental estratègic."

Art 4 Regulació particular de la subzona d'activitat econòmica *Dolors* (subclau 2.2a1 (C))
S'afegeix un article 226bis a la normativa del POUM amb el següent redactat:

"**Article 226 bis. Regulació particular de la subzona d'Activitat econòmica *Dolors* (subclau 2.2a1 (C))**

1. **Definició** Comprèn les finques situades al polígon industrial dels dolors amb front al carrer Sallent i el carrer de Castelladral. En aquestes finques s'hi preveu

una regulació particular per tal de que l'ampliació de les edificacions sigui respectuosa amb la posició d'alt impacte sobre el paisatge urbà i viari.

2. Condicions d'ordenació i d'edificació

a. En el projecte d'ampliació de l'activitat industrial així com en cas d'intervenció en les cobertes existents, es procurarà la implantació d'elements per a la recollida d'aigua de pluja, així com establir els sistemes de recollida necessaris i la zona d'emmagatzematge d'aquesta aigua per al seu posterior aprofitament per els usos industrials i/o de reg.
b. En cas de renovació de la xarxa de sanejament, caldrà preveure xarxa de sanejament separativa.
c. Caldrà dotar les noves instal·lacions de mecanismes de control de cabal d'aigua d'entrada per tal d'evitar pèrdues.
d. En cas que els aprofitaments d'aigua precedeixin de pous o de lleres públiques s'haurà de regularitzar la situació davant l'Agencia Catalana de l'Aigua.
e. Les noves edificacions hauran d'utilitzar una carta de colors coherent amb l'entorn per tal de mantenir les característiques visuals existents.
f. L'enllumenat exterior haurà de justificar el correcte disseny i disposició per integrar-lo a l'entorn i donar compliment a la *Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i al Decret 190/2015, de 25 d'agost*, de desplegament, en funció de l'horari d'ús i per la zona E3 on se situa.
g. En l'execució del projecte d'ampliació de les instal·lacions industrials, en fase de llicència, caldrà donar compliment a les mesures ambientals que s'escaiguin segons la naturalesa del projecte a executar, a aplicar en la fase d'obres definides en el Document ambiental estratègic.
h. Caldrà gestionar els residus generats segons la normativa vigent, fomentant la reducció i la circularitat dels mateixos.
i. El projecte d'ampliació de l'activitat haurà de justificar, mitjançant mecanismes reconeguts per la normativa vigent en matèria de canvi climàtic, la compensació d'emissions de CO_2 associades al funcionament de l'activitat que no s'hagin pogut evitar o reduir,"

Art 5 Modificació de l'art 249 *Quadre resum dels Polígons d'actuació urbanística delimitats*

S'afegeix un punt d a l'art. 249 *Quadre resum dels Polígons d'actuació urbanística delimitats* de la normativa del POUM amb el redactat següent:

"d. PAU de dotació

PAUd 087 DON Dolors nord 1
PAUd 088 DON Dolors nord 2"

Art 6 Fitxes de característiques dels Polígons d'actuació urbanística de dotació delimitats

Modificació de l'Annex V *Fitxes dels àmbits de desenvolupament* contingut al Volum II de les normes urbanístiques. S'afegeixen les dues fitxes dels àmbits de desenvolupament corresponents als dos nous Polígons d'actuació delimitats PAUd 087 DON Dolors nord 1 i PAUd 088 DON Dolors nord 2.

DELIMITACIONS
- Límit de terme municipal
- Límit de sòl urbà
- Àmbit de desenvolupament i execució
- Línia d'ordenació indicativa
- Sòl urbà no consolidat
- Inundació T=10anys
- Inundació T=100anys
- Inundació T=500anys
- Zona de protecció de sistemes
- Zona de servitud de sistemes
- Línia d'edificació de sistemes
- Línia de protecció paisatgística
- SAF Sòl d'afectació ferroviària
- SIF Reserva sistema ferroviari
- Afectació règim fluvial

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

PROTECCIÓ PATRIMONI (PEUPM)
- Element catalogat
- Element catalogat comercial
- Element catalogat nivell documental

PROTECCIÓ ARBRES I ARBREDES
- EBIM
- CBIM

ESPAI LLIURE D'ILLA
- J Lliure d'edificació
- SJ Ocupable en planta soterrani
- BJ Edificable en planta baixa
- B3 NOMBRE DE PLANTES
- SERVITUD DE PAS PÚBLIC

SISTEMES

DE COMUNICACIÓ
- A1 Sistema viari

Recorreguts per a vianants
- a1 Eixos cívics i places
- a2 Itineraris de vianants
- a3 Passatges
- A2 Sistema ferroviari
- A3 Sistema d'estació d'autobusos
- A4 Sistema d'aparcaments

D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS
- C1 Tècnics
- C2 Mediambientals

ESPAIS LLIURES
- D1 Parc territorial
- D2 Parc urbà
- D3 Places i jardins urbans
- D4 De protecció de sistemes
- E EQUIPAMENTS
- F HABITATGE DOTACIONAL
- H HIDROGRÀFIC
- S LA SÈQUIA
- [X] SISTEMA INDICATIU

ZONES

SÒL URBÀ
RESIDENCIALS
- 1.1 Centre històric
- 1.2 Àrea central
- 1.3 Ordenació tancada
- 1.4 Ordenació oberta
- 1.5 Ordenació de volums
- 1.6 Cases agrupades
- 1.7 Cases aïllades

ACTIVITATS ECONÒMIQUES
- 2.1 Ordenació tancada
- 2.2 Ordenació oberta

SERVEIS COMUNITARIS
- 3.1 Ordenació tancada
- 3.2 Ordenació oberta
- [X] ZONA INDICATIVA
- (X) RÈGIM D'USOS ZONES 2/3

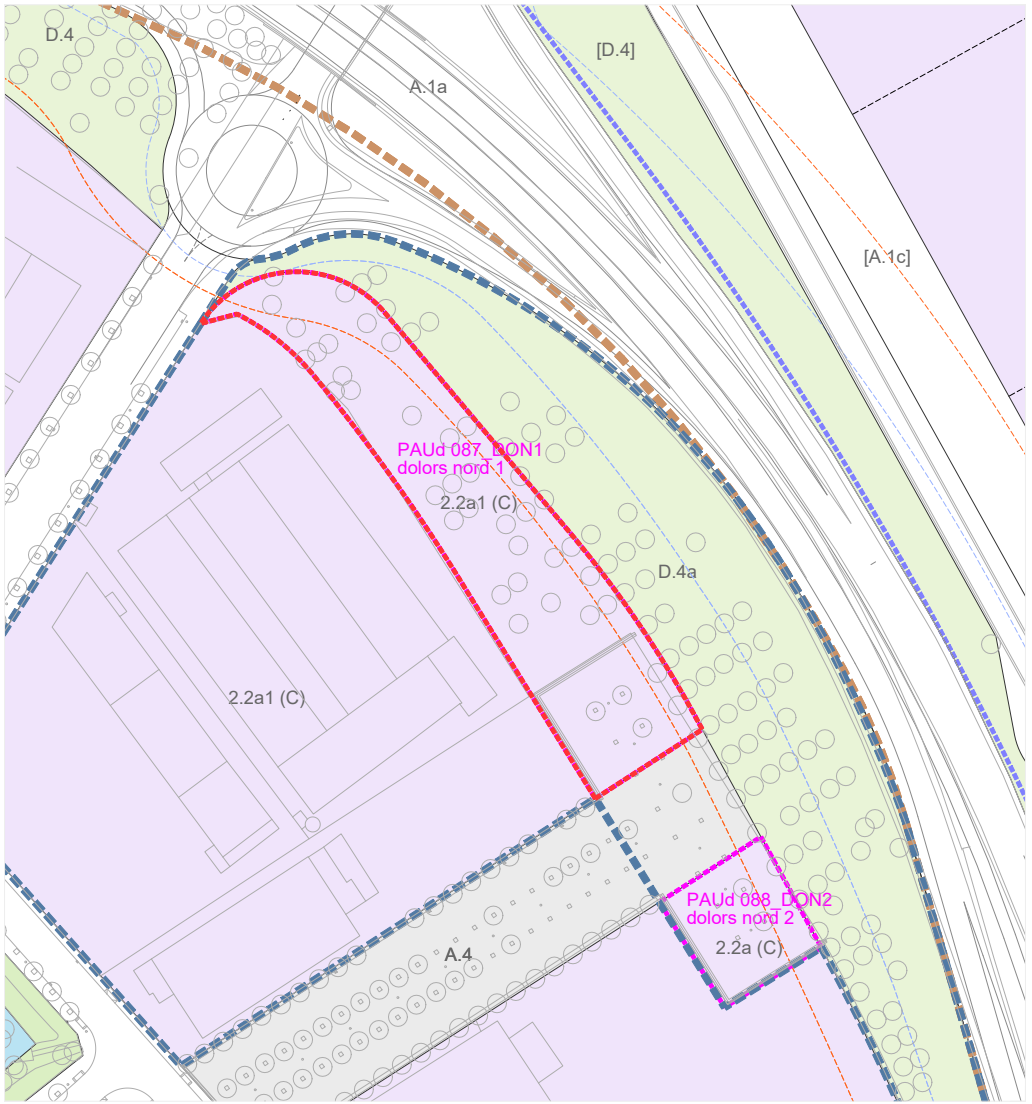
SÒL URBANITZABLE
- [1] RESIDENCIALS
- [2] ACTIVITATS ECONÒMIQUES
- [3] SERVEIS COMUNITARIS

SÒL NO URBANITZABLE
ESPAIS DE FUNCIONALITAT ECOLÒGICA
- 10.1 Protecció de corredors ecològics
- 10.2 Agroforestal

ESPAIS DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA
- 11 De balços i costers

ESPAIS AGRÍCOLES HOMOGENIS
- 12.1 Agrícola
- 12.2 Agrícola de la sèquia

ZONA DE L'AGULLA
- 13 Agulla



àmbit



PAUd dolors nord 1

40
20
10
0
1/2000

DON1

087

Ajuntament de Manresa
Àrea del Territori
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal POUM

087

DON1

PAU d

Àmbit

dolors nord 1

Delimitació Comprèn els terrenys situats al nord del polígon industrial dels Dolors, delimitats pel carrer de Sallent, la ctra Circumval·lació de Manresa C-55, el sòl privat d'activitat econòmica i l'espai d'aparcament del carrer Castelladral

Superfície 4.790,16 m^2

Condició de sòl urbà no consolidat

Objectius

Fixar les condicions per la transformació dels terrenys i les característiques del seu aprofitament com a àmbit de dotació

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Sòl públic i sòl d'aprofitament privat

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 mínim	0,00 m^2	0,00%
Viari	0,00 m^2	0,00%
Espais lliures	0,00 m^2	0,00%
Equipaments	0,00 m^2	0,00%
Sòl privat màxim	4.790,16 m^2	100,00%

Edificabilitat

Edificabilitat total	4.790,16 m^2 st
Edificabilitat residencial	0,00 m^2 st
Edificabilitat altres usos	4.790,16 m^2 st

Criteris d'ordenació El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona d'activitat econòmica oberta (clau 2.2a1(C)).

Cessions

Sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta de la reserva addicional de sòl per a sistemes d'espais lliures que d'acord amb la legislació urbanística es fixa en 239,51m2 i que es preveu substituir per l'equivalent del seu valor econòmic

Aprofitament D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació, el seu desenvolupament resta sotmès a la cessió obligatòria i gratuïta del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic respecte de l'aprofitament que fixava el POUM per a la finca en sòl urbà

Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació

Obres d'urbanització L'àmbit no comprèn obres d'urbanització

Etapes execució Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi en el termini d'un any des de l'aprovació definitiva de la seva delimitació

DELIMITACIONS
- Límit de terme municipal
- Límit de sòl urbà
- Àmbit de desenvolupament i execució
- Línia d'ordenació indicativa
- Sòl urbà no consolidat
- Inundació T=10anys
- Inundació T=100anys
- Inundació T=500anys
- Zona de protecció de sistemes
- Zona de servitud de sistemes
- Línia d'edificació de sistemes
- Línia de protecció paisatgística
- SAF Sòl d'afectació ferroviària
- SIF Reserva sistema ferroviari
- Afectació règim fluvial

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

PROTECCIÓ PATRIMONI (PEUPM)
- Element catalogat
- Element catalogat comercial
- Element catalogat nivell documental

PROTECCIÓ ARBRES I ARBREDES
- EBIM
- CBIM

ESPAI LLIURE D'ILLA
- J Lliure d'edificació
- SJ Ocupable en planta soterrani
- BJ Edificable en planta baixa
- B3 NOMBRE DE PLANTES
- SERVITUD DE PAS PÚBLIC

SISTEMES

DE COMUNICACIÓ
- A1 Sistema viari

Recorreguts per a vianants
- a1 Eixos cívics i places
- a2 Itineraris de vianants
- a3 Passatges
- A2 Sistema ferroviari
- A3 Sistema d'estació d'autobusos
- A4 Sistema d'aparcaments

D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS
- C1 Tècnics
- C2 Mediambientals

ESPAIS LLIURES
- D1 Parc territorial
- D2 Parc urbà
- D3 Places i jardins urbans
- D4 De protecció de sistemes
- E EQUIPAMENTS
- F HABITATGE DOTACIONAL
- H HIDROGRÀFIC
- S LA SÈQUIA
- [X] SISTEMA INDICATIU

ZONES

SÒL URBÀ
RESIDENCIALS
- 1.1 Centre històric
- 1.2 Àrea central
- 1.3 Ordenació tancada
- 1.4 Ordenació oberta
- 1.5 Ordenació de volums
- 1.6 Cases agrupades
- 1.7 Cases aïllades

ACTIVITATS ECONÒMIQUES
- 2.1 Ordenació tancada
- 2.2 Ordenació oberta

SERVEIS COMUNITARIS
- 3.1 Ordenació tancada
- 3.2 Ordenació oberta
- [X] ZONA INDICATIVA
- (X) RÈGIM D'USOS ZONES 2/3

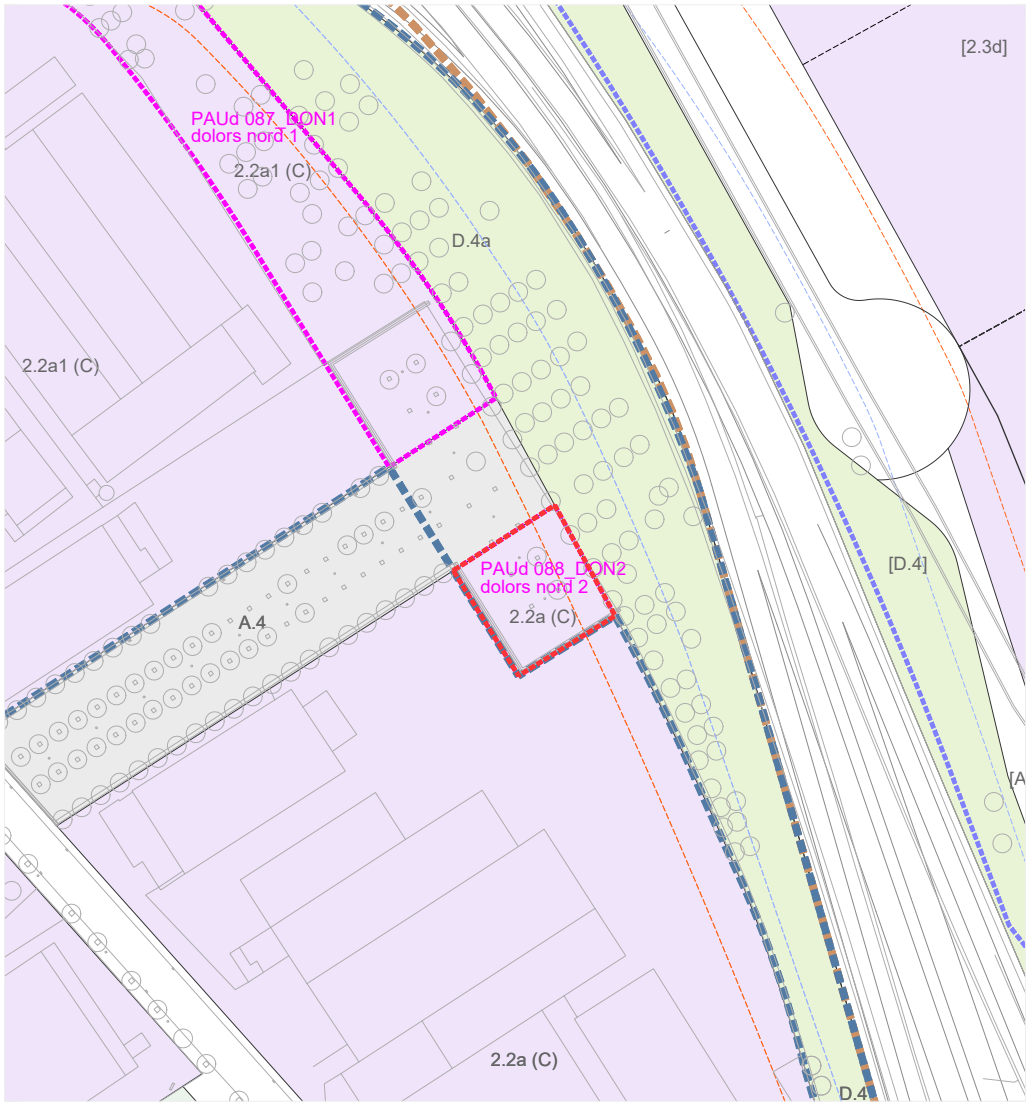
SÒL URBANITZABLE
- [1] RESIDENCIALS
- [2] ACTIVITATS ECONÒMIQUES
- [3] SERVEIS COMUNITARIS

SÒL NO URBANITZABLE
ESPAIS DE FUNCIONALITAT ECOLÒGICA
- 10.1 Protecció de corredors ecològics
- 10.2 Agroforestal

ESPAIS DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA
- 11 De balços i costers

ESPAIS AGRÍCOLES HOMOGENIS
- 12.1 Agrícola
- 12.2 Agrícola de la sèquia

ZONA DE L'AGULLA
- 13 Agulla



àmbit



PAUd dolors nord 2

40 20 10 0 1/2000

DON2

088

Ajuntament de Manresa
Àrea del Territori
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal POUM

088

DON2

PAU d

Àmbit

dolors nord 2

Delimitació Comprèn els terrenys situats al nord del polígon industrial dels Dolors, delimitats per la ctra Circumval·lació de Manresa C-55, el sòl privat d'activitat econòmica i l'espai d'aparcament del carrer Castelladral

Superfície 1.022.58 m^2

Condició de sòl urbà no consolidat

Objectius

Fixar les condicions per la transformació dels terrenys i les característiques del seu aprofitament com a àmbit de dotació

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Sòl públic i sòl d'aprofitament privat

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 mínim	0,00 m^2	0,00%
Viari	0,00 m^2	0,00%
Espais lliures	0,00 m^2	0,00%
Equipaments	0,00 m^2	0,00%
Sòl privat màxim	1.022,58 m^2	100,00%

Edificabilitat

Edificabilitat total	1.022,58 m^2 st
Edificabilitat residencial	0,00 m^2 st
Edificabilitat altres usos	1.022,58 m^2 st

Criteris d'ordenació El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona d'activitat econòmica oberta (clau 2.2a (C)).

Cessions

Sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta de la reserva addicional de sòl per a sistemes d'espais lliures que d'acord amb la legislació urbanística es fixa en 53,22m2 i que es preveu substituir per l'equivalent del seu valor econòmic

Aprofitament D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació, el seu desenvolupament resta sotmès a la cessió obligatòria i gratuïta del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic respecte de l'aprofitament que fixava el POUM per a la finca en sòl urbà

Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació

Obres d'urbanització L'àmbit no comprèn obres d'urbanització

Etapes execució Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi en el termini d'un any des de l'aprovació definitiva de la seva delimitació

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED
AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD
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. Així mateix, atès que la present modificació suposa increment de sostre, d'acord amb l'art. 99.1.c s'escau incloure una comparativa del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i de la nova ordenació proposada.*

1. AVALUACIÓ ECONÒMICA

Atès que la present modificació suposa la delimitació de dos polígons d'actuació urbanística de dotació, *PAUp087 dolors nord 1 i PAUp88 dolors nord 2,* sotmesos al deure del 15% de cessió de l'increment d'aprofitament, d'acord amb l'article 99.3 del TRLUC, i al deure de cessió de la reserva addicional per a zones verdes, s'escau l'avaluació de la viabilitat del seu desenvolupament.

Així mateix, s'escau l'avaluació econòmica de les actuacions urbanístiques no previstes en cap polígon d'actuació ni sector.

VIABILITAT DELS POLÍGONS *PAUp87 dolors nord 1 i PAUp88 dolors nord 2*

Els polígons d'actuació objecte d'anàlisi són àmbits de mida reduïda amb un únic propietari per cada polígon de manera que està previst desenvolupar-se en un període curt de temps. Per aquest motiu es considera adient aplicar el mètode residual estàtic. Per a l'anàlisi, doncs, cal considerar els costos de transformació i de construcció i posar-los en relació als ingressos que es puguin obtenir del desenvolupament.

Pel que fa a les carregues d'urbanització, atès que els polígons d'actuació urbanística no inclouen sòl públic, no es contemplen costos d'urbanització.

En relació als costos de construcció de l'edificació, s'han considerat els costos unitaris per industria del BEC del 1r trimestre de 2025. Així doncs la xifra adoptada és de 541,95€/m2 independentment dels usos atès que la construcció serà unitària i no és previsible la diferenciació.

Finalment, per determinar el valor de venda de la nova edificació s'han considerat el preu unitari de 782,24€/m2.

Per a l'aplicació del mètode residual estàtic, d'acord amb l'art 22 del Reial Decret 1492/2011, d'octubre de 2011, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl, es considera el coeficient k=1,20.

El resum de les dades i dels càlculs pel PAUd087 dolors nord 1 seria el següent:

PAUd 087 DON 1			
paràmetres urbanístics			
Superfície total			4.790,16
Sòl públic			0,00
Sòl privat			4.790,16
Sostre màxim			4.790,16
residencial			0,00
altres usos			4.790,16
Cessió aprofitament			15%
paràmetres econòmics			
		preu unitari €/m2	total €
costos d'edificació			
usos industrials		541,95	2.596.027,21
			2.596.027,21
cessió d'aprofitament			
valor repercussió altres usos		216,00	1.034.674,56
percentatge	15,00%		**155.201,18**
valor en venda edificació			
usos industrials		782,24	3.747.054,76
			3.747.054,76
benefici i despeses generals	K= 1,20		624.509,13
			3.122.545,63
valor residual sòl			
costos de transformació			0,00
costos d'edificació			-2.596.027,21
cessió aprofitament			-155.201,18
valor en venda edificació			3.122.535,63
			371.317,24
valor residual del sòl €/m2 sòl			**77,52**

I pel que fa al PAUd088 dolors nord 2, les dades i dels càlculs seria el següent:

PAUd 088 DON 2			
paràmetres urbanístics			
Superfície total			1.022,58
Sòl públic			0,00
Sòl privat			1.022,58
Sostre màxim			1.022,58
residencial			0,00
altres usos			1.022,58
Cessió aprofitament			15%
paràmetres econòmics			
		preu unitari €/m2	total €
costos d'edificació			
altres usos		541,95	554.187,23
			554.187,23
cessió d'aprofitament			
valor repercussió altres usos		216,00	220.877,28
percentatge	15,00%		**33.131,59**
valor en venda edificació			
altres usos		782,24	799.902,98
			799.902,98
benefici i despeses generals	K= 1,20		133.317,16
			666.585,82
valor residual sòl			
costos de transformació			0,00
costos d'edificació			-554.187,23
cessió aprofitament			-33.131,59
valor en venda edificació			666.585,82
			79.266,99
valor residual del sòl €/m2 sòl			**77,52**

Així doncs, tenint en compte la xifra de 77,52 € de valor residual del sòl resultant, es considera que els polígons son viable en termes econòmics i financers.

ACTUACIONS URBANÍSTIQUES FORA D'ÀMBITS

A banda de les actuacions a càrrec del polígon delimitat, i d'acord amb el conveni urbanístic entre l'ajuntament de Manresa i NILED SAE i RIDELIN SL, un cop aprovada la present modificació, l'ajuntament es compromet a realitzar tots els treballs tècnics i jurídics que siguin necessaris per ajustar les finques de titularitat municipal a les noves determinacions del planejament, efectuant les modificacions corresponents en l'inventari municipal de béns així com en el Registre de la Propietat i en el Cadastre de béns immobles i a oferir a RIDELIN SL o en el seu cas, a NILED SAE la finca edificable resultant pel preu acordat de 253.796,17€, aquesta valoració s'actualitzarà a la data en que tingui lloc la transmissió de la finca, seguint els mateixos paràmetres i criteris en que es sustenta la valoració fet. De la mateixa manera, RIDELIN SL es compromet a adquirir la finca edificable, en la forma

disposada per l'Ajuntament i ajustant-se als tràmits regulats a la normativa sobre béns immobles locals i agregar-la amb la finca de referència cadastral 4219001-DG0241A, situada al carrer Sallent n. 82-84, de Manresa. En el cas que la titularitat de la finca del carrer Sallent núm. 82-84 hagi estat adquirida per NILED SAE, la venda es formalitzarà a favor d'aquesta, assumint-ne dita societat, els compromisos que s'assenyalen per RIDELIN SL en el conveni urbanístic.

D'altre banda, la modificació implica les següents actuacions fora dels àmbits dels polígons:

_Adquisició de les finques qualificades d'espais lliures clau D.4.
_Arranjaments dels espais lliures qualificats fora dels polígons

Així mateix, s'escau exposar la particularitat d'aquesta actuació en relació al deure de cessió del 15% de l'increment de sostre i l'equivalent econòmic de la cessió de zones verdes atès que, d'una banda, l'Ajuntament actua com a propietari que transforma el sòl a Zona d'activitat econòmica i és qui ha de fer efectiu aquests deures econòmics, i de l'altra, també actua com a administració actuant que rep aquestes cessions econòmiques i les diposita al Patrimoni municipal del sòl i habitatge. Per tant, en els següents apartats, aquestes despeses es calculen com a despesa, però en el balanç final s'acaben neutralitzant atès que finalment queden a les hisendes públiques.

2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

D'acord amb l'article 59.3.d del TRLUC caldrà avaluar l'impacte en les hisendes públiques de la seva implantació i manteniment a càrrec de l'ajuntament.

DESPESES IMPLANTACIÓ

Pel que fa a les despeses d'implantació cal considerar els costos d'adquisició i d'urbanització dels nous espais d'ús públic generats amb la modificació.

despeses d'implantació

		sup. m2	forma adquisició	preu €/m2	despesa €
Sistema d'espais lliures D.2a		**4.348,83**			
	finca 10	4.348,83	propietat municipal		
Sistema d'espais lliures D.4		**9.987,36**			
	finca 10	1.522,42	propietat municipal		
	finca 11	883,82	compra	3,81	3.367,35
	finca 12	6.392	propietat municipal		
	finca 13	373,40	compra	3,81	1.422,65
	finca 14	62,86	compra	3,81	239,50
	finca 15	684,75	compra	3,81	2.608,90
	finca 16	68,10	propietat municipal		
total		**14.336,19**			**7.638,40**

costos d'urbanització/transformació				
	sup. m2	responsable		despesa €
Sistema d'espais lliures D.2a	**4.348,83**	**ajuntament**	**50**	**217.441,50**
Sistema d'espais lliures D.4	**9.987,35**	**ajuntament**		
a transformar (finca 11 i 13)	1.257,21		50	62.860,50
Sense transformar	8.730,14			
TOTAL				**280.940,40**

Els desenvolupament dels polígons d'actuació implicarà l'ingrés a l'ajuntament de l'import monetari corresponent al 15% de l'increment d'aprofitament de cada àmbit atès que donen lloc a una única finca indivisible cada polígon. D'acord amb el que s'ha exposat en l'apartat de justificació de la viabilitat, l'import estimat corresponent a aquesta cessió obligatòria i gratuïta és de 155.201,18€ per al PAUd087 i de 33.131,59€ per al PAUd088.

costos cessió aprofitament	percentatge	import unitari €	import aplicable €	import ingrés €
cessió d'aprofitament PAUp087	15,00%		1.034.674,56	155.201,18
cessió d'aprofitament PAUp088	15,00%		220.877,28	33.131,59
TOTAL				188.332,78

D'altra banda, atès que la present modificació té per objecte dues actuacions aïllades de dotació, d'acord amb el que disposa l'article l'art. 100.4b del TRLUC, s'han d'incrementar les reserves mínimes de zones verdes i espais lliures. Vist que la modificació comporta un increment de sostre edificable d'ús d'activitat econòmica, s'ha previst una reserva mínima per a zones verdes i espais públics de 5m2 per cada 100m2 d'increment de sostre.

àmbit	Increment de sostre	Ràtio sòl de cessió	Reserva de sòl
PAUd087 DON1	4.790,16	5 m2s/100m2st	239,51m2
PAUd088 DON2	1.022,58	5 m2s/100m2st	51,13m2
TOTAL			**290,64m2**

Així doncs, d'acord amb l'article 100.4c, es preveu substituir la cessió de zones verdes i espais lliures per l'equivalent econòmic i per a la materialització del nou sostre edificable, s'estableix com a condició prèvia a la concessió de la llicència d'obra nova, la condició d'aquest pagament substitutori en metàl•lic del deure de cessió de 239,51 m2 de zones verdes per al PAUd87 i de 51,13m2 pel PAUd088, el qual s'ha estimat en 70.311,63€.

Així doncs, el total de despeses d'implantació i transformació ascendeix a la quantitat de 547.223,21€

DESPESES MANTENIMENT
Quant a les despeses anuals que suposarà el manteniment dels nous espais d'ús públic, cal considerar el manteniment dels nous espais lliures qualificats.

Per al càlcul d'aquesta despesa s'ha estimat una ràtio de 0,62 €/m2 per al manteniment dels espais lliures.

despeses de manteniment			
	sup. m2	ràtio €/m2	despesa €
Sistema d'espais lliures D.2 i D.4	**14.336,18**	**0,62**	**8.888,43**

INGRESSOS INICIALS
D'acord amb els acords continguts en el conveni, l'actuació també suposarà l'ingrés per la venda de la porció de finca d'activitat econòmica que passarà a ser de NILED que segons la darrera estimació es quantifica en 253.796,17€

D'altra banda, la construcció de les edificacions previstes suposaran un ingrés a l'ajuntament derivat de l'impost de construccions i obres -ICIO- que tenint en compte les xifres previstes a l'ordenança fiscal del 2019 seria de 103.841,09€ per al PAUd087 i de 22.167,49€ per al PAUd088.

ingressos implantació					
ICIO					
	sostre altres usos PAUp87	4,00%	541,95	2.596.027,21	103.841,09
	sostre altres usos PAUp88	4,00%	541,95	554.187,23	22.167,49
total					**314.341,35**

Ateses aquestes xifres, s'estima que els ingressos totals que es duran a terme de forma puntual en el moment de desenvolupament de l'ordenació ascendeixen a 379.804,75€

INGRESSOS ANUALS
Així mateix, l'execució de les noves edificacions previstes suposaran un cert increment anual de l'Impost de bens immobles -IBI-. La resta d'impostos que puguin generar com els guals o les escombraries es desestimen en la consideració atès que estan destinats a serveis municipals que generaran d'altres despeses associades.

BALANÇ GLOBAL
Per a la valoració global de l'impacte de les actuacions previstes sobre les hisendes públiques, cal tenir en compte de forma independent, d'una banda, els ingressos i les despeses puntuals que es duran a terme una única vegada, malgrat no sigui en el mateix moment, i de l'altra, els ingressos i despeses anuals. Així doncs, el balanç final és el següent:

balanç ingressos i despeses puntuals	
despeses implantació	**-288.578,80**
Implantació	7.638,40
Transformació	280.940,40
Cessió d'aprofitament 15% PAUp087 i PAUp088	-188.332,78
Cessió zones verdes PAUp087 i PAUp088	-70.311,63
ingressos implantació	**379.804,75**
Valoració finca PAUp087	253.796,17
ICIO	126.008,58
Cessió d'aprofitament 15% PAUp087 i PAUp088	-188.332,78
Cessió zones verdes PAUp087 i PAUp088	-70.311,63
balanç	**91.225,25**

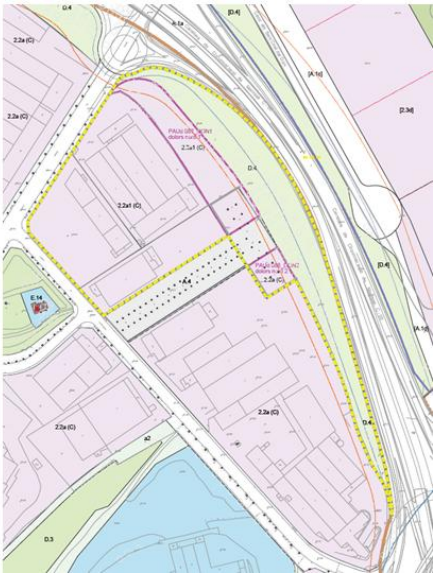
Tal i com s'ha exposat anteriorment, en relació al deure de cessió del 15% de l'increment de sostre i l'equivalent econòmic de la cessió de zones verdes, aquests s'han considerat com a despeses d'implantació al ser l'Ajuntament qui actua com a propietari, però cal fer constar que en el balanç final queden sense efecte al ser la mateixa administració qui rep aquestes cessions econòmiques i les diposita al Patrimoni municipal del sòl i habitatge.

3. COMPARATIVA DEL RENDIMENT ECONÒMIC DERIVAT DE L'ORDENACIÓ VIGENT I DE LA NOVA ORDENACIÓ PROPOSADA

La present modificació planteja una nova ordenació que suposa un increment de sostre en els polígons delimitats en l'àmbit nord. Per aquest motiu, d'acord amb l'art. 99 del TRLU, a continuació s'exposa una comparativa entre els rendiments econòmics del planejament vigent i la nova ordenació proposada en l'àmbit nord.



Planejament vigent àmbit nord



Planejament proposat àmbit nord

RENDIMENT ECONÒMIC EN RELACIÓ AL PLANEJAMENT VIGENT

D'acord amb el planejament, les finques objecte d'increment de sostre es troben actualment qualificades de Sistema d'Espais lliures i de Sistema viari d'Aparcament. Tenint en compte aquesta qualificació que no té associada edificabilitat o ús privatiu que permeti assignar-li un valor de mercat comparable al que es deriva del planejament proposat, es proposa comparar el valor d'aquests terrenys calculat com si s'haguessin d'expropiar amb el valor dels terrenys un cop desenvolupats els polígons.

Per al càlcul del valor de les porcions de finca a efectes d'expropiació, es considera, d'una banda, l'edificabilitat mitjana del polígon fiscal núm 17 que resulta 1,12 m2st/m2sòl, i de l'altra, el valor de repercussió per l'ús industrial, majoritari a la zona, que d'acord amb els valors bàsics del immobles urbans de l'Agència Tributària de Catalunya per les zones de categoria 2a de la ciutat de Manresa que se situa en 216€/m2.

V= (4.790,16m2 + 1.022,58m2) x 1,12 m2st/m2sòl x 216 €/m2 = 1.406.218,06€

RENDIMENT ECONÒMIC EN RELACIÓ A LA NOVA ORDENACIÓ PORPOSADA

Atenent a la nova ordenació urbanística, les porcions de finca objecte d'increment de sostre es qualifiquen de *Zona d'activitat econòmica Ordenació oberta* (clau 2.2a1) amb usos admesos de tipus C. D'acord amb aquesta qualificació i tipus d'ús, la nova ordenació preveu una edificabilitat de 1 m2st/m2sòl amb usos admesos que comprenen els industrials però també comercial de petita dimensió i oficines i serveis. D'acord amb aquesta tipologia d'usos, es calcula un valor de repercussió de 251,87€/m2 st resultant de la mitjana dels usos d'oficines, comercial i industrial dels

valors bàsics del immobles urbans de l'Agència Tributària de Catalunya per les zones de categoria 2a de la ciutat de Manresa i reduïnt-lo en un 2,5% per la forma irregular de la parcel·la.

V= (4.790,16m2 + 1.022,58m2) x 1 m2st/m2sòl x 251,87 €/m2 = 1.464.054,82€

CONCLUSIÓ DE LA COMPARATIVA

D'acord amb el que s'ha exposat, la diferència entre el valor d'aquests terrenys calculat com si s'haguessin d'expropiar i el valor dels terrenys un cop desenvolupats els 2 polígons ascendeix a 57.836,76€.

Tanmateix, tenint en compte la particularitat del planejament vigent, s'escau afegir una reflexió a aquesta comparativa que permeti valorar l'increment real de valor dels terrenys afectats per l'increment de sostre.

En aquest sentit, s'escau indicar que una altra manera d'identificar la diferència entre el rendiment del planejament vigent i el derivat de la nova ordenació proposada, és el valor de mercat de la finca destinada a l'ampliació de NILED acordat en el marc del conveni (actualitzat a 2026), calculat com en l'apartat anterior, però deduïnt el cost d'adequació dels terrenys per a l'ús industrial a càrrec de l'empresa així com el cost d'adquisició i d'adequació de la finca destinada a compensar les zones verdes a l'àmbit sud.

D'acord amb aquesta hipòtesi, el rendiment que obtindrà l'Ajuntament resultant de la nova ordenació urbanístic en les finques objecte d'increment de sostre s'estima en 166.249,78€ d'acord amb aquest desglossament:

valor mercat finques	1.464.054,82 €
estimació cost adequació terrenys	-952.701,43 €
adquisició zona verda àmbit sud	-127.662,11 €
estimació cost adequació de zona verda àmbit sud	-217.441,50
	166.249,78 €

Atenent a aquest major rendiment derivat de la proposta d'ordenació, tant si es té en compte la comparativa exposada en primera instància, com si es té en compte aquesta darrera xifra, es considera raonable tenint en compte els objectius pretesos i l'interès públic justificat.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED
AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD
AGENDA I PLA D'ETAPES

Atesos els objectius i les determinacions previstes en la present modificació puntual del POUM, i sens perjudici dels terminis fixats en el conveni esmentat, es considera adient establir un termini d'1 any per al desenvolupament dels nous polígons delimitats.

D'acord amb el conveni amb NILED SAE, s'estableix un termini d'1 mes per a la sol·licitud de la llicència d'obres des de l'entrada en vigor de la present modificació puntual, i l'execució de les obres en el termini que determini la llicència que s'atorgui a l'efecte.

Pel que fa als espais públics, s'estableix un termini de 2 anys per a l'adequació dels nous espais lliures previstos.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED
AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD
ANNEXES

ANNEX 1
CONVENI

CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE MANRESA, NILED SAE I RIDELIN, SL, PER A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE MANRESA, DOLORS NORD.

A les dependències de l'Ajuntament de Manresa, essent les dotze trenta hores del dia dinou de juliol del dos mil vint-i-tres

REUNITS

En **MARC ALOY** i **GUÀRDIA**, amb DNI i amb domicili a la Plaça Major n. 1 de Manresa

En **JOAQUIN RIERA CAPELLES**, amb DNI i domicili, a efectes del present document, a Manresa, Polígon industrial Els Dolors, carrer Sallent

En **LUIS LORENZO RIERA CAPELLES** amb DNI i domicili, a efectes del present document, a Manresa, Polígon Industrial Els Dolors, carrer Sallent

INTERVENEN

El senyor MARC ALOY i GUÀRDIA, intervé per raó del seu càrrec d'ALCALDE, en nom i representació de **l'Ajuntament de Manresa**

El senyor JOAQUIN RIERA CAPELLES intervé per raó del seu càrrec, en nom i representació de la societat mercantil **NILED, SAE** de , amb domicili carrer Sallent, Pol. Ind. Els Dolors, Manresa 08243, amb CIF n. A08228124; constituïda amb el nom de NILED SAE

La representació del Sr. JOAQUIN RIERA CAPELLES, com a conseller delegat, segons resulta de l'escriptura d'elevació a document públic d'acords socials (cessament i nomenament de càrrecs socials) atorgada el 22/10/2020 davant del Notari PEDRO CARLOS MORO GARCÍA amb número de protocol 571. Entre les seves facultats es troba, segons escriptura atorgada el 29/01/2007 davant el Notari MIQUEL TARRAGONA COROMINA amb número de protocol 396, de modificació d'articles estatutaris " *j) otorgar y firmar toda clase de documentos públicos y privados; retirar y cobrar cualquier cantidad o fondos de cualquier organismo público o privado, firmando al efecto cartes de pago, recibos, factures y libramientos*".

El senyor LUIS LORENZO RIERA CAPELLES intervé com a apoderat, en nom i representació de la societat mercantil **RIDELIN, SL** de nacionalitat espanyola, amb domicili carrer Castellnou, Pol. Ind. Els Dolors, Manresa 08243, amb CIF n. B59608877; constituïda amb el nom de RIDELIN SL

La representació de la Sr. LUIS LORENZO RIERA CAPELLES resulta de l'escriptura de poder atorgada el 01/06/2023 davant el Notari PEDRO CARLOS MORO GARCÍA. Entre les seves facultats estan, la de "l) 3. Ostentar la representación y comparecer ante cualquier otra Autoridad, Fiscalia, Delegación, Junta, Jurado, Autoridad Eclesiástica, Centro, oficina o funcionario del Estado, Generalitat y otras Comunidades

SERVEI D'URBANISME
Gestió Urbanística
GES.CVN/2-2023
AJT.CNV/57-2023

Ajuntament de Manresa

Autónomas, Provincia o Municipio" i "o) otorgar y firmar cuantos documentos, publicos y privados, sean congruentes con las facultades que le confieren en este poder, que deberá ser interpretado con la mayor amplitud"

El senyor José Luis González Leal, intervé en raó del seu càrrec, com a fedatari públic.

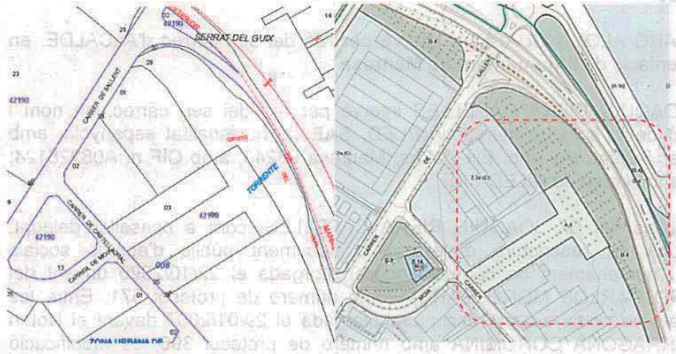
Els senyors compareixents es reconeixen mútua i recíprocament la capacitat legal necessària per tal de formalitzar aquest conveni, per tant, tal com actuen.

ANTECEDENTS

I. Implantació de NILED SAE a Manresa. Identificació de les finques.

La societat mercantil NILED, SAE va ser fundada l'any 1968 a Manresa, essent una empresa especialitzada en la fabricació d'accessoris de connexió i ancoratge per instal·lacions de xarxes de distribució. La seva plantilla de personal és de 80 treballadors.

La fàbrica es troba situada al polígon industrial Els Dolors, al carrer Sallent números 78-80 i 82-84 i carrer de Castelladral n. 18, en un recinte format per 3 finques, amb referència cadastral 4219001-DG0241A, 4219002-DG0241A, i 4219003-DG0241A



Les 3 finques són actualmnt propietat de RIDELIN, SL, la situada al carrer Sallent 82-84 en ser adjudicada en el Projecte de reparcel·lació de la UA 29 – Dolors-Sallent (aprovat el 10.07.2003), la situada al número 78-80 per escriptura compravenda, Notari Jaime Sanchez Parellada, n. 877 de protocll i la situada al carrer Castelladral n. 18, per escriptura compravenda, Notari Francisco de Borja Morgades de Olivar, n. 2284 de protocol.

II. Determinacions del planejament urbanístic

D'acord amb el POUM que va entrar en vigor el 26 d'octubre de 2017, les finques indicades on es situa l'empresa NILED estan classificades de sòl urbà consolidat,

qualificades de Zona d'activitat econòmica Ordenació oberta (clau 2.2a (C)). Les condicions d'edificació són:

- Superfície mínima de parcel·la. 2.400 m^2
- Façana mínima de parcel·la. 10 m
- Índex d'edificabilitat. 1 m^{2}st/ m^{2}sòl
- Ocupació màxima. l'ocupació màxima en planta baixa serà del 60% del sòl de la parcel·la. L'ocupació conjunta de la planta baixa i la planta soterrani podrà ser del 75%.
- Alçària reguladora màxima. 16 m.
- Separació a llindars. 10 m a carrer / 5 m a la resta de llindars.

III. Finques de l'entorn.

Entre el nus del Guix i el de l'extrem nord del carrer Sallent, a la banda sud de la carretera C-55 es desenvolupa una peça d'espai lliure enjardinat (referència cadastral 4219029-DG0241A) que té per objectiu la protecció del paisatge viari de l'esmentada carretera. La finca es troba qualificada de sistema urbanístic espais lliures. Protecció de sistemes. Clau D.4

Així mateix, amb accés des del carrer Castelladral hi ha sòl públic destinat a aparcament per a usuaris del polígon, si bé sobre una part del mateix hi ha constituïda llicència d'ocupació temporal per a ús privatiu d'emmagatzematge de les naus contigües, entre elles NILED, per un termini de 4 anys (Resolució de 19.10.2020, 15.12.2021 i 17.12.2021).

D'acord amb aquests antecedents,

EXPOSEN

1. Necessitats de l'empresa NILED SAE de major espai de producció

NILED SAE, dedicada al disseny i producció de sistemes de connexió elèctrics, disposa de la tecnologia i la competitivitat per assolir un elevat grau de coneixement en els propers anys. Per aquest motiu, ha desenvolupat un Pla d'expansió que passa, entre d'altres, per disposar de la infraestructura necessària per dur-lo a terme. En concret, en el període 2021-2030 preveu passar de 15 M€ a 25 M€ en vendes anuals, de 81 a 120 treballadors, de 3,5 M€ a 10,5 M€ en inversió, objectius per als quals necessiten que les instal·lacions passin de 9.000 m^2 a 15.000 m^2 de superfície edificada.

El planejament vigent i la concreta clau urbanística en la qual s'emplaça la finca (clau 2.2a (C), admet l'ampliació del sostre actual fins a 1.700 m^2, assolint un total de 11.312,62 m^2 de superfície edificada, el qual esgotaria el paràmetre d'ocupació màxima de 11.439,14 m^2.

Les opcions d'ampliació admeses pel planejament doncs, no permetrien donar cabuda a les necessitats d'espai de producció i infraestructures que requereix NILED, SAE,

calculades en uns 3.000 m^2 de sostre en planta baixa que permetin aconseguir una superfície de 14.312,62 m^2 d'ocupació i 20.593,92 m^2 de sostre construït.

L'esmentada ocupació requeriria disposar d'una superfície de sòl addicional de 4.790 m^2 que d'acord amb el planejament vigent no és possible obtenir atès que el recinte actual està envoltat de finques municipals qualificades de sistema públic.

2. Funcionalitat dels sistemes urbanístics locals situats al Nord – est del polígon.

Per part dels tècnics municipals s'ha analitzat la funcionalitat dels sistemes urbanístics públics confrontants, tant l'espai destinat a sistema d'espais lliures. Protecció de sistemes (Clau D.4) com el sistema d'aparcaments (Clau A.4), i l'opció de modificar una part de l'esmentada ordenació qualificant-ne una part com a zona d'aprofitament privatiu en la qual es pogués dur a terme l'ampliació de la nau requerida per NILED SAE.

En qualsevol cas, en afectar a zones verdes, la modificació requerirà garantir el manteniment i la funcionalitat d'aquestes.

3. Interès públic i racionalitat de la modificació del planejament vigent

Des del Consistori municipal també s'ha analitzat el grau de consolidació de l'empresa NILED SAE a la ciutat, la seva projecció internacional, així com l'interès públic i social en el manteniment i continuïtat de la mateixa en el municipi.

Havent voluntat per ambdues parts s'estableixen els següents

ACORDS

Primer.- Objecte del conveni

L'objecte d'aquest conveni urbanístic és establir les pautes d'una nova proposta d'ordenació dels terrenys a la part Nord-est del polígon industrial Els Dolors, que doni cobertura a les necessitats de sòl públic de protecció del paisatge viari així com d'espai per a aparcament públic, i a la vegada permeti dur a terme una ampliació de la nau industrial on l'empresa NILED SAE hi està desenvolupant la seva activitat.

La modificació puntual del POUM tindrà els propòsits següents:

- Un increment de sòl edificable per a usos industrials
- Un estretament de l'espai lliure de protecció vers la carretera
- Una reducció de l'espai destinat a aparcament públic situat al carrer Castelladral
- La previsió de nous espais lliures en un altre indret.

Segon.- Modificació puntual del POUM en l'àmbit nord del polígon industrials "Els Dolors"

L'Ajuntament de Manresa redactarà i tramitarà una modificació puntual del POUM en l'àmbit Nord del Polígon industrial "Els Dolors" que permeti destinar a usos industrials una porció de les finques actualment destinades a paisatge viari i a aparcament situades al nord est del recinte.

La modificació comporta l'afectació de sòl qualificat com a sistema d'espais lliures, amb la qual cosa, d'acord amb l'art. 98 del TRLU s'ha de garantir el manteniment de la superfície i funcionalitat del mateix. Per tal de donar-hi compliment, la modificació puntual del POUM haurà d'abastar aquells altres terrenys que permetin donar compliment a aquestes determinacions.

Així mateix, atès que la proposta de modificació suposarà increment de sostre edificable d'acord amb els articles 43.1 c) i 100 del TRLU, aquesta està sotmesa al deure de cessió del 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic, així com a la reserva mínima de sòl per a zones verdes i espais lliures públics de 5 m^2 per cada 100 m^2 de sostre.

Tercer.- Previsions de la modificació puntual del POUM

El contingut de la modificació puntual del POUM en l'àmbit de Dolors-Nord i que afecta les finques identificades a l'Antecedent 1 es regirà per les determinacions següents:

- Qualificar com a *Zona d'activitat econòmica Ordenació oberta* (clau 2.2a (C)) una Franja d'uns 30 metres d'amplada i una superfície de 4.790 m^2 al nord est de la Zona actual ocupada per NILED SAE. Els paràmetres aplicables en aquesta zona d'1m^2st/m^2sòl d'índex d'edificabilitat i 60% d'ocupació, permetran un increment de 4.790 m^2 de sostre i 2.874 m^2 d'ocupació.
- Delimitar un àmbit de dotació que permeti donar compliment al deure de cessió del 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic que suposa la nova qualificació de sòl industrial, així com els increments de reserves per a sistemes urbanístics. D'acord amb la Disposició Addicional 2a, apartat 4, paràgraf 2n del Text refós de la llei d'urbanisme catalana, el compliment d'aquests deures es pot substituir en el pagament en metàl·lic del seu valor, no essent necessari, en aquest cas, delimitar cap polígon d'actuació.
- Qualificar com a Sistema d'Espais lliures els terrenys que, a partir d'una proposta d'ordenació, es considerin idonis per a ampliar les Zones verdes públiques, i doni compliment a l'art. 98 del TRLU.

S'adjunta com a **Annex** la proposta d'ordenació de la zona Nord-est del polígon industrial Els Dolors a partir de la qual s'iniciaran els treballs de redacció de la modificació. D'acord amb aquesta estimació, la superfície destinada a ús industrial confrontant amb la parcel·la on s'hi està desenvolupant l'activitat fabril i es preveu la seva ampliació serà de 4.790 m^2.

Quart.- Terminis per a la redacció de la modificació puntual del POUM

L'Ajuntament de Manresa redactarà el document corresponent per iniciar la tramitació de la modificació puntual del POUM en aquest àmbit, en un termini màxim de tres mesos a comptar des de la signatura del present conveni.

Tenint en compte que caldrà donar compliment a allò que prescriu l'art. 98 del TRLU, la modificació puntual del POUM haurà d'abastar aquells altres terrenys que siguin necessaris respecte del manteniment de la superfície i de la funcionalitat de les zones verdes. Això pot comportar que la modificació hagi de sotmetre's a algun dels procediments d'avaluació ambiental que es regulen a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes (procediment d'avaluació ambiental ordinària o simplificada).

SERVEI D'URBANISME
Gestió Urbanística
GES.CVN/2-2023
AJT.CNV/57-2023
Ajuntament de Manresa

Cinquè.- Posada a disposició del nou sòl qualificat com a zona industrial

Un cop aprovada definitivament la Modificació puntual del POUM i atès que aquesta afecta a finques de titularitat municipal, l'Ajuntament es compromet a realitzar tots els treballs tècnics i jurídics que siguin necessaris per ajustar-les a les noves determinacions del planejament, efectuant les modificacions corresponents en l'Inventari municipal de béns així com en el Registre de la Propietat i en el Cadastre de béns immobles.

L'Ajuntament de Manresa oferirà, en la forma prevista a la normativa reguladora del patrimoni dels béns locals, a RIDELIN, SL o en el seu cas, a NILED SAE la finca edificable resultant de la Modificació puntual del POUM pel preu de 239.000€, d'acord amb la valoració duta a terme per serveis tècnics municipals a partir de la proposta d'ordenació que s'incorpora com a Annex. La valoració s'actualitzarà a la data en que tingui lloc la transmissió de la finca, seguint els mateixos paràmetres i criteris en què es sustenta la valoració actual.

Sisè.- Compromisos de RIDELIN SL

La societat mercantil RIDELIN, SL adquirirà, en la forma disposada per l'Ajuntament de Manresa i ajustant-se als tràmits regulats a la normativa sobre béns immobles locals, la finca edificable resultant de la Modificació puntual del POUM pel preu acordat i agregar-la amb la finca de referència cadastral 4219001-DG0241A, situada al carrer Sallent n. 82-84, de Manresa.

En el cas que la titularitat de la finca del carrer Sallent n. 82-84 hagi estat adquirida per NILED, SAE, la venda es formalitzarà a favor d'aquesta, assumint-ne dita societat, els compromisos que s'assenyalen en aquest conveni per RIDELIN, SL.

Setè.- Compromisos de NILED, SAE

Per la seva part, l'empresa NILED SAE, es compromet a sol·licitar llicència per les obres d'edificació de l'ampliació de la nau industrial en el termini màxim d'un mes des de l'entrada en vigor de la modificació puntual a la qual es refereix el present conveni, i a executar-ne les obres en el termini que determini la llicència que s'atorgui a l'efecte.

Les obres d'execució també han d'incloure a càrrec de NILED SAE el moviment de terres i els murs de contenció que permeti mantenir el talús del paisatge viari i la correcta entrega amb el carrer Sallent i la rotonda d'enllaç a la carretera C-55.

Setè.- Tramitació i aprovació del conveni.

La tramitació i aprovació del present conveni urbanístic s'ajustarà a allò que disposen els articles 8 i 104 TRLU (DL 1/2010, de 3 d'agost), així com el que estableixen els articles 25 i 26 del Decret 305/2006, pel que aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, amb submissió al principi de publicitat.

En aquest sentit, el conveni s'incorporarà a la documentació de la modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal, de conformitat amb la normativa urbanística que li és d'aplicació.

Vuitè.- Naturalesa del conveni

El present conveni té caràcter jurídic administratiu, i obliga a les parts al seu compliment. La voluntat de les parts és de resoldre de mutu acord les diferències que puguin sorgir en l'execució i interpretació d'aquest Conveni. En el cas que es puguin plantejar qüestions litigioses es resoldran per la jurisdicció contenciosa-administrativa

En el cas que la modificació puntual del POUM a la qual es refereix el present conveni, no aconseguís l'aprovació definitiva, no donarà peu a NILED, SAE a percebre cap tipus d'indemnització que pogués derivar-se de la signatura del conveni.

Novè.- Vigència del conveni

El present conveni mantindrà la seva vigència fins a la finalització de totes les obligacions contingudes en el mateix, moment en què es donarà per extingit. En el supòsit que en el termini de quatre anys des de la signatura del mateix, no s'hagi produït l'aprovació definitiva de la modificació puntual aquí prevista, el conveni perdrà la seva vigència, d'acord amb l'article 49 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

I perquè així consti, i als efectes oportuns, signen el present conveni, per triplicat, en el dia i hora que figuren a l'encapçalament.

Per **l'Ajuntament de Manresa**
L'Alcalde de l'Ajuntament de Manresa

Per l' **NILED SAE**
Sr. Joaquin Riera Capelles

Per **RIDELIN, SL**
Sr. Luis Lorenzo Riera Capelles

Dono fe, el Secretari General
Sr. José Luis González Leal



Ajuntament de Manresa

PROPOSTA D'ORDENACIÓ 2

CONVENI URBANÍSTIC
AMPLIACIÓ NILED

ANNEX 2

NOTES REGISTRALS DE LES FINQUES

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE MANRESA
Passeig Pere III, 58 1º 2ª 08242 - Manresa
Tel: 874-57-51 / Fax: 874-30-12

e-mail: manresa1@registrodelapropiedad.org
web: http://www.registradores.org

NOTA SIMPLE

Esta información registral tiene valor puramente informativo, careciendo de garantía, pues la titularidad, libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del Registrador (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Solicitud: 4029
Fecha: 10/10/2024 11:49:16 antes de la apertura del diario.
Solicitante: AJUNTAMENT DE MANRESA
Interés legítimo alegado: planejament urbanistic

DATOS REGISTRALES:

Finca número 2684 obrante al Tomo: 2266 Libro: 895 Folio: 190 Inscripción: 12 Fecha: 17/07/2006. CRU: 08090000172298.

DESCRIPCIÓN:

URBANA: CASA compuesta de bajos, un piso y desván, nuevamente reedificado, junto con una pieza de tierra pan llevar y regadío, de extensión en junto, siete mil doscientos noventa y seis metros cuadrados, todo en el término municipal de Manresa, partida FONT DE FANS. **Lindante:** Norte, con finca de Antonio Porta Masana y Ramona Ginestà Canal; Este, de Maria Ponti Solervicens; Sur, finca de Antonio Graells Casasayas, mediante camino de Sant Pau; Este, con porción segregada; y Oeste, con Carretera de Abrera a Manresa.-

REFERENCIA CATASTRAL Nº:3095061DG0139G0001IM

La posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con el catastro.

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICIÓN de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: ESTADO No coordinado con catastro

TÍTULO:

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MANRESA 1 a día diez de octubre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 20809010E7AE3746

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv



C.S.V. : 20809010E7AE3746

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE MANRESA
Passeig Pere III, 58 1º 2ª 08242 - Manresa
Tel: 874-57-51 / Fax: 874-30-12

e-mail: manresa1@registrodelapropiedad.org
web: http://www.registradores.org

NOTA SIMPLE

Esta información registral tiene valor puramente informativo, careciendo de garantía, pues la titularidad, libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del Registrador (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Solicitud: 1469
Fecha: 12/06/2025 08:56:09 antes de la apertura del diario.
Solicitante: AJUNTAMENT DE MANRESA
Interés legítimo alegado: Desenvolupament del planejament urbanístic.

DATOS REGISTRALES:

Finca número 54232 obrante al Tomo: 2580 Libro: 1209 Folio: 163 Inscripción: 1 Fecha: 24/01/2005. CRU: 08090000498190.

DESCRIPCIÓN:

URBANA: PARCELA situada en "Els Dolors" de esta ciudad de Manresa, al Este del Proyecto de Reparcelación que se dirá, señalada como finca número 10 en el plano de adjudicación de fincas de dicho proyecto, con una superficie de TRECE MIL OCHENTA Y TRES METROS SETENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS, y de forma irregular.- **LINDA:** al Norte, con la finca señalada con el número 9 en el Proyecto de reparcelación, propiedad de la Direcció General de Carreteres; al Sur, con la finca señalada con el número 11 en el Proyecto de reparcelación, propiedad de Ridelin, S.L., con la finca señalada con el número 14 en el Proyecto de reparcelación, propiedad del Ajuntament de Manresa y con la finca señalada con el número 16 en el Proyecto de reparcelación, propiedad de Ausa y Mancreco, S.A., y al Este, con la finca señalada con el número 9 en el Proyecto de reparcelación, propiedad de la Direcció General de Carreteres.- Datos de la parcela: esta calificada, como espacios libres.-

REFERENCIA CATASTRAL Nº:NO CONSTA

La posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con el catastro.

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICIÓN de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: ESTADO No coordinado con catastro.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MANRESA 1 a día doce de junio del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 2080901065B25410

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos

C.S.V. : 2080901065B25410

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE MANRESA
Passeig Pere III, 58 1º 2ª 08242 - Manresa
Tel: 874-57-51 / Fax: 874-30-12

e-mail: manresa1@registrodelapropiedad.org
web: http://www.registradores.org

NOTA SIMPLE

Esta información registral tiene valor puramente informativo, careciendo de garantía, pues la titularidad, libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del Registrador (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Solicitud: 1467
Fecha: 12/06/2025 08:51:59 antes de la apertura del diario.
Solicitante: AJUNTAMENT DE MANRESA
Interés legítimo alegado: Pel desenvolupament del planejament urbanístic.

DATOS REGISTRALES:

Finca número 54240 obrante al Tomo: 2580 Libro: 1209 Folio: 173 Inscripción: 1 Fecha: 24/01/2005. CRU: 08090000498237.

DESCRIPCIÓN:

URBANA: PARCELA situada en "Els Dolors" de esta ciudad de Manresa, al Centro del Proyecto de Reparcelación que se dirá, señalada como finca número 14 en el plano de adjudicación de dicho proyecto, con una superficie de SIETE MIL CIENTO TRES METROS NOVENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS, y en forma de "T".- **LINDA:** al Norte, con la finca señalada con el número 13 en el Proyecto de reparcelación, propiedad de Andreu y Antonina Trillo Vendrell y con la finca señalada con el número 10 en el Proyecto de reparcelación, propiedad del Ajuntament de Manresa; al Sur, con la finca señalada con el número 15 en el Proyecto de reparcelación, propiedad de industrias Plásticas Triana, S.A. y con la finca señalada con el número 16 en el Proyecto de reparcelación, propiedad de Ausa y Mancreco, S.A.; al Este, con la finca señalada con el número 10 en el Proyecto de reparcelación, propiedad del Ajuntament de Manresa y al Oeste, con la finca señalada con el número 7 en el Proyecto de reparcelación, propiedad del Ajuntament de Manresa.-

REFERENCIA CATASTRAL Nº:NO CONSTA

La posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con el catastro.

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICIÓN de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: ESTADO No coordinado con catastro.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MANRESA 1 a día doce de junio del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 20809010B954126A

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos

C.S.V. : 20809010B954126A

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED
AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS



1/20.000

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

SETEMBRE DE 2026

FULL 1 DE 1

SITUACIÓ I ÀMBIT **1**

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, URBANISME I PAISATGE

REF CAD: POU 2401AMPLIACIÓ NILED_V2 MOD ÀMBIT NORD.DWG POU2401

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED - AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD



L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

SETEMBRE DE 2026

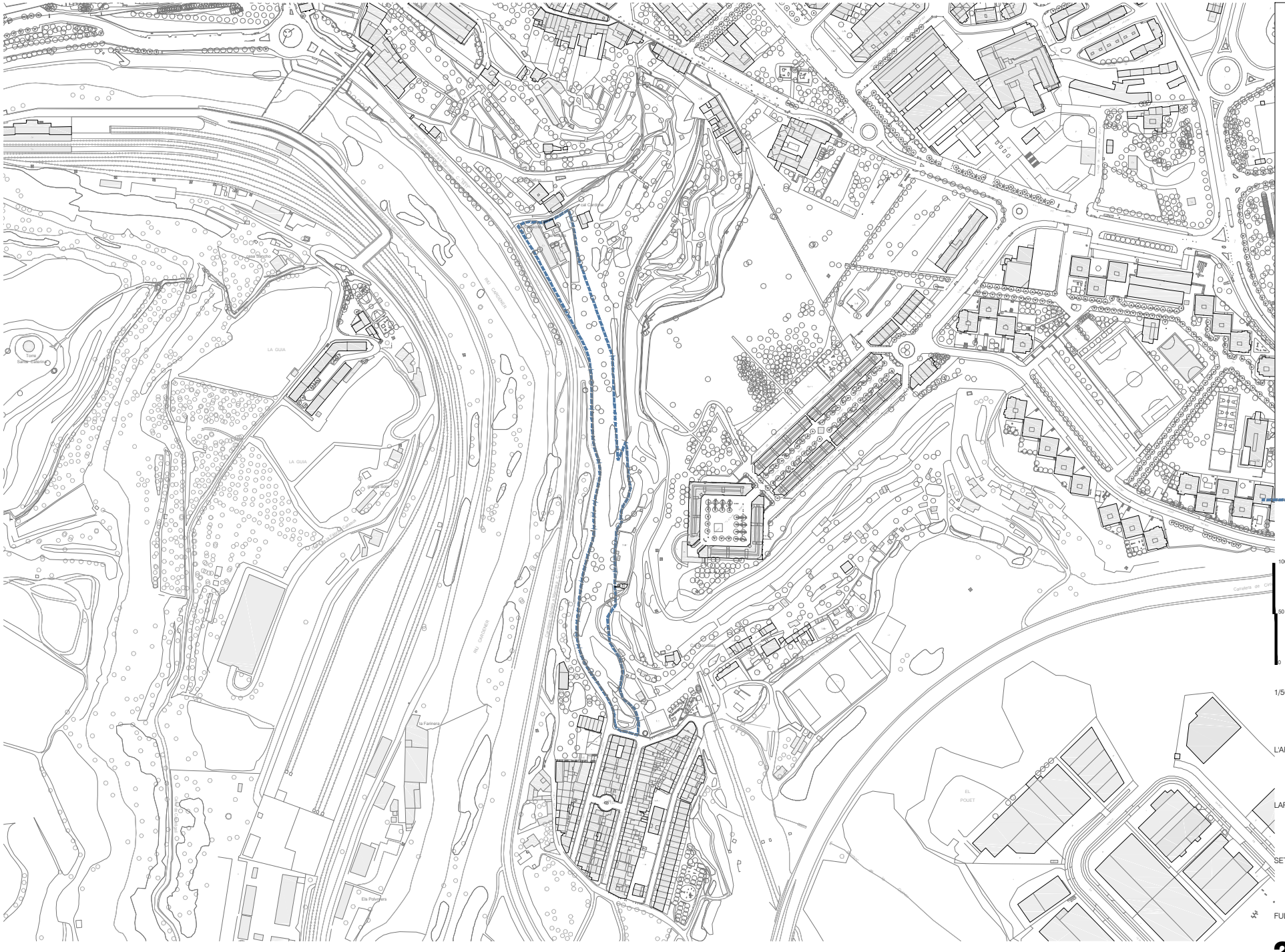
FULL 1 DE 2

EMPLAÇAMENT 2

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, URBANISME I PAISATGE

REF CAD: POU 2401AMPLIACIÓ NILED_V2 MOD ÀMBIT NORD.DWG POU2401

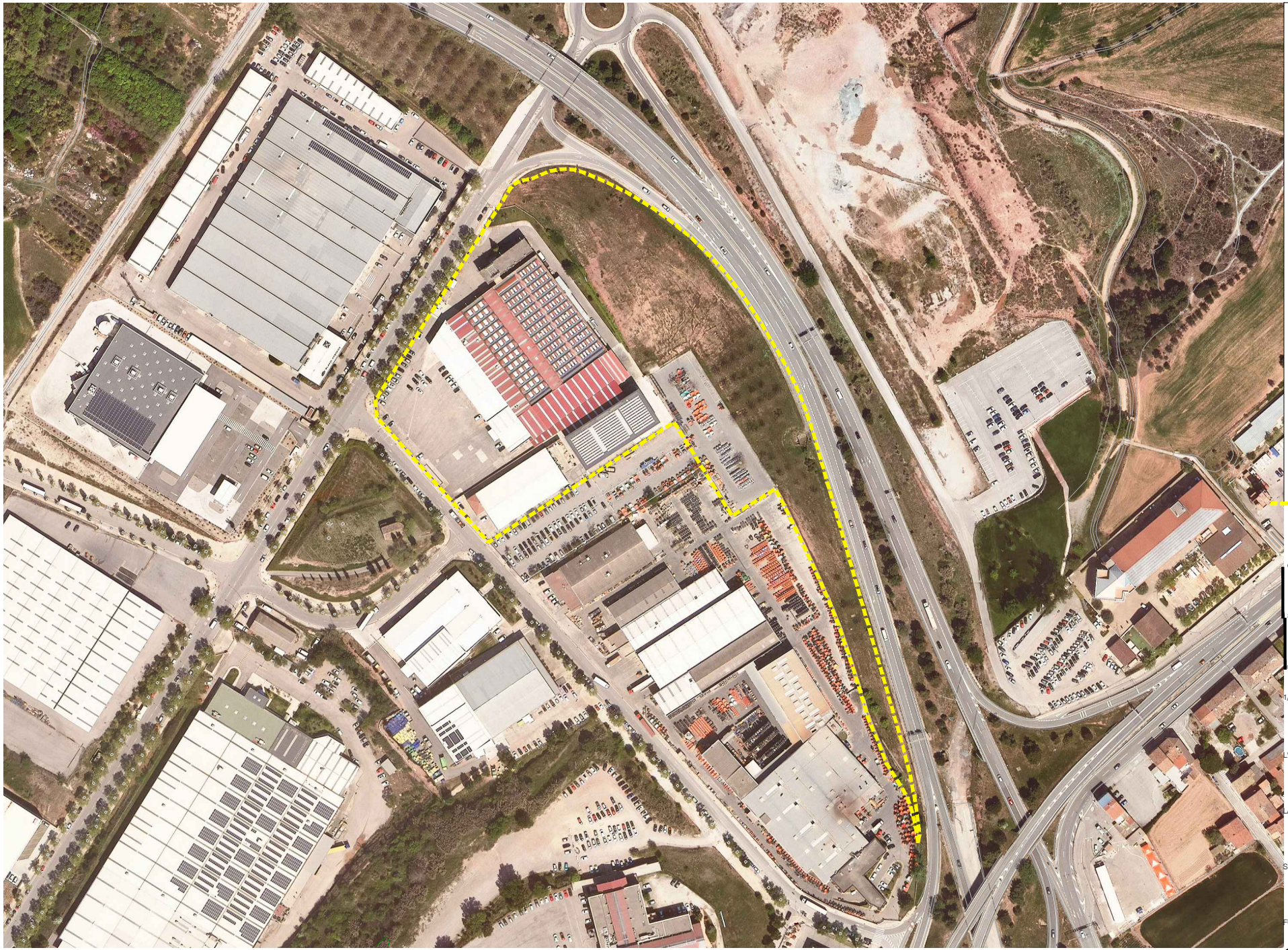
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED - AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD



Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, URBANISME I PAISATGE

REF CAD: POU 2401AMPLIACIÓ NILED_V2 MOD ÀMBIT NORD.DWG POU2401

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED - AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD



1/3000

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

SETEMBRE DE 2026

FULL 1 DE 2

3

INFORMACIÓ ORTOFOTO

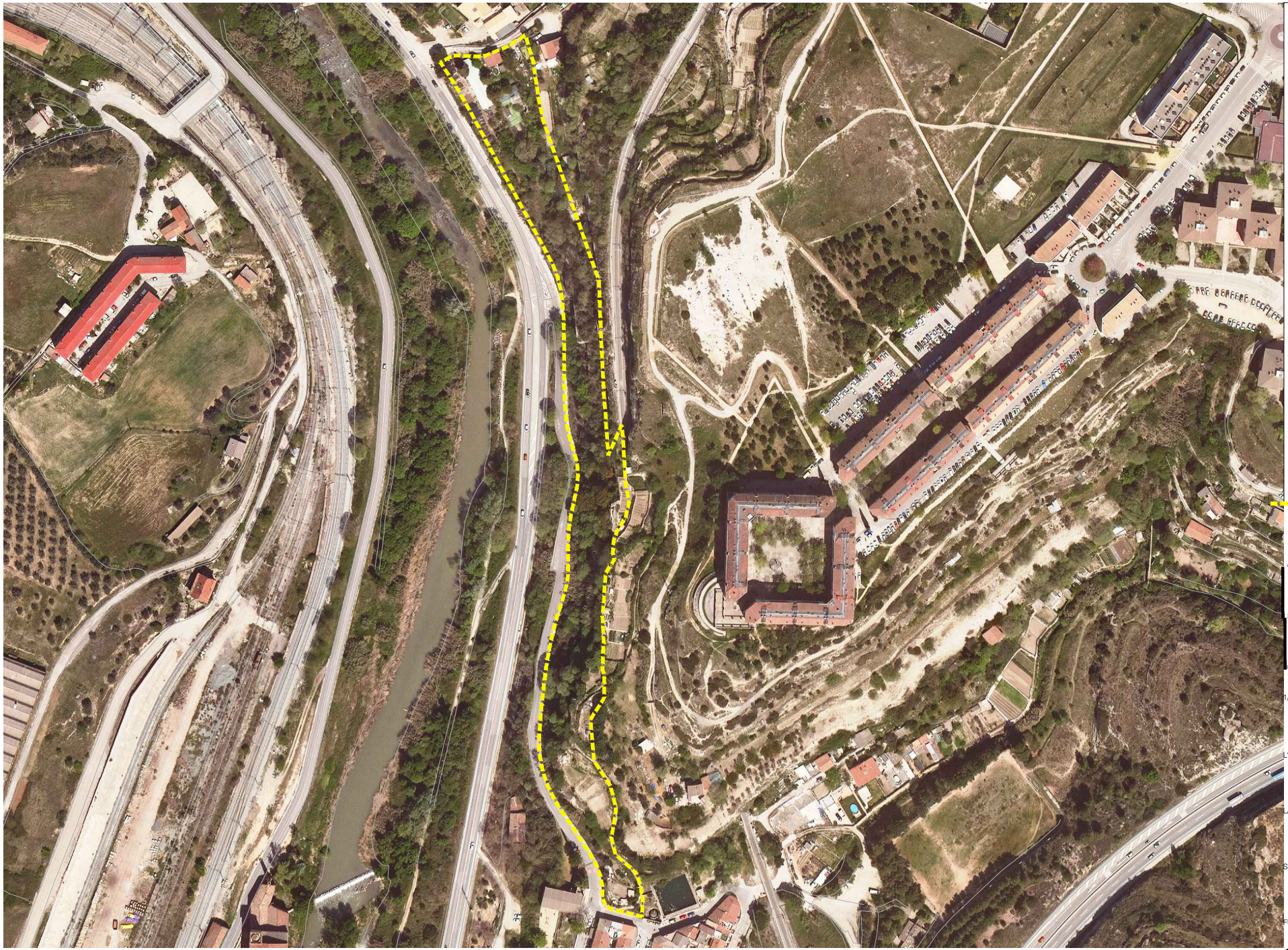
Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, URBANISME I PAISATGE

N

REF CAD: POU 2401AMPLIACIÓ NILED_V2 MOD ÀMBIT NORD.DWG

POU2401

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED - AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD



1/3000

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

SETEMBRE DE 2026

FULL 2 DE 2

ORTOFOTO 3

Ajuntament de Manresa

REF CAD: POU 2401AMPLIACIÓ NILED_V2 MOD ÀMBIT NORD.DWG POU2401

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED - AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD



L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

SETEMBRE DE 2024

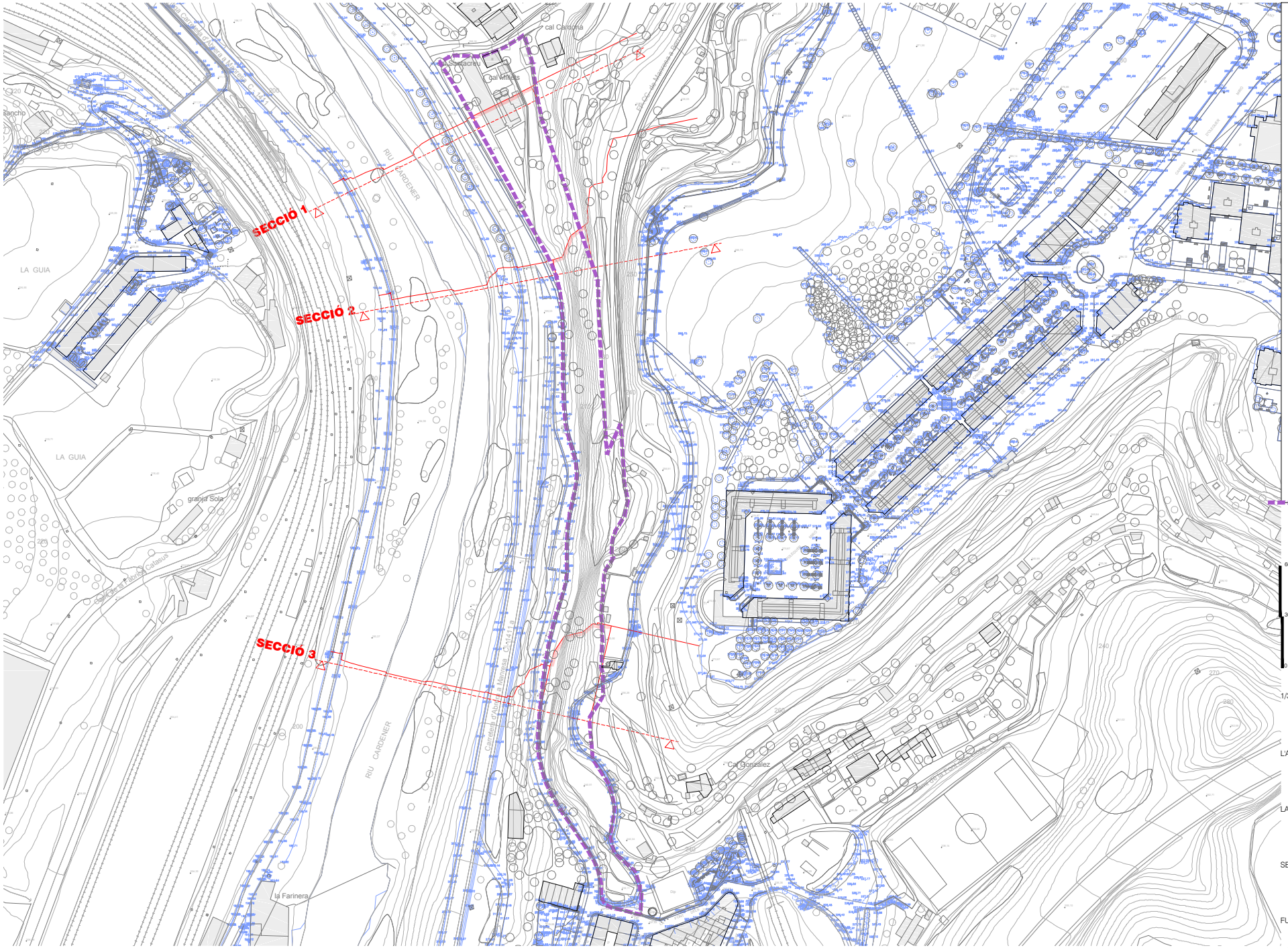
FULL 1 DE 2

TOPOGRÀFIC **4**

Ajuntament de Manresa

REF CAD: POU 2401AMPLIACIÓ NILED_V2 MOD ÀMBIT NORD.DWG

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED - AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD



1/3000

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

SETEMBRE DE 2026

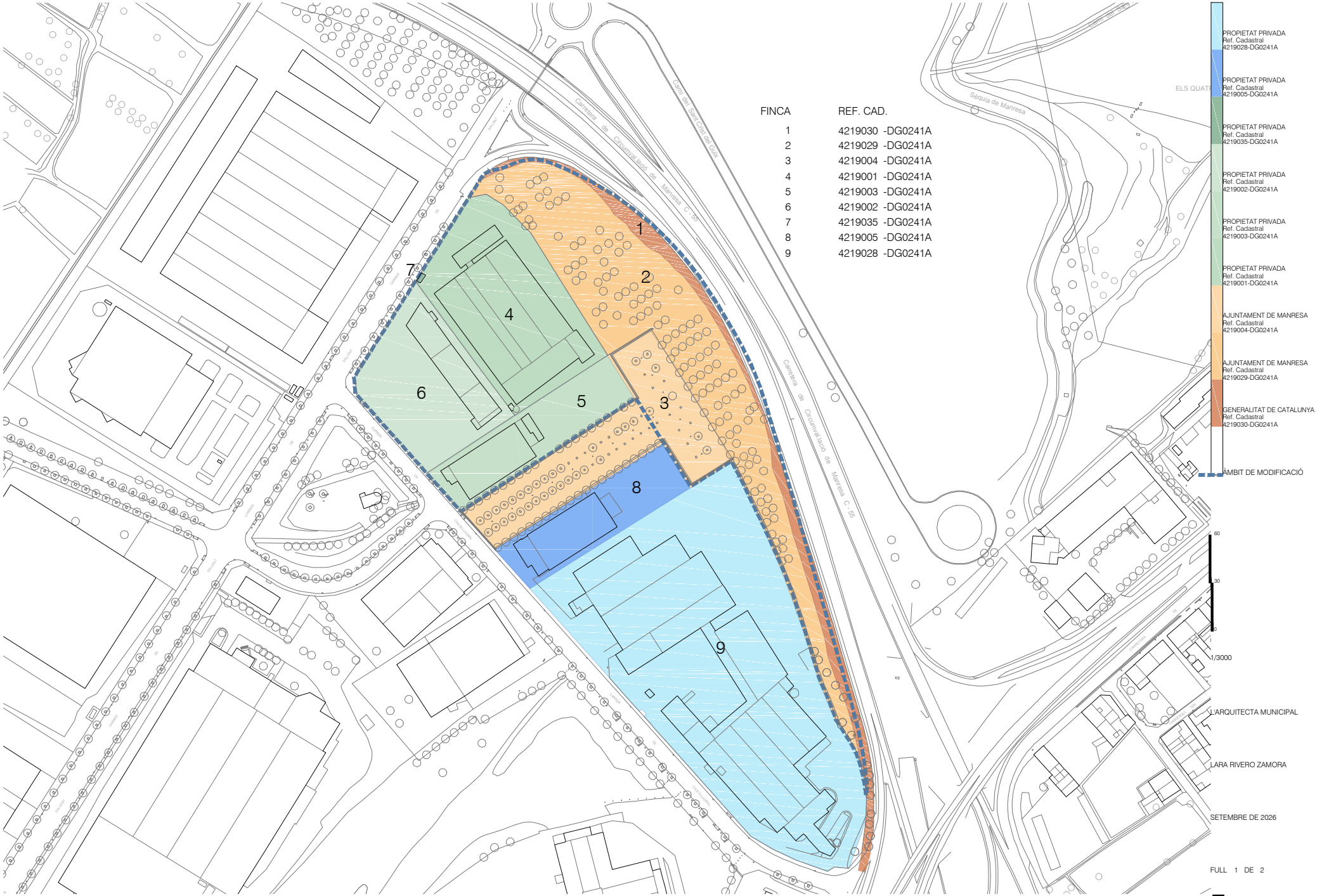
FULL 2 DE 2

TOPOGRÀFIC **4**

Ajuntament de Manresa

REF CAD: POU 2401AMPLIACIÓ NILED_V2 MOD ÀMBIT NORD.DWG POU2401

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED - AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD



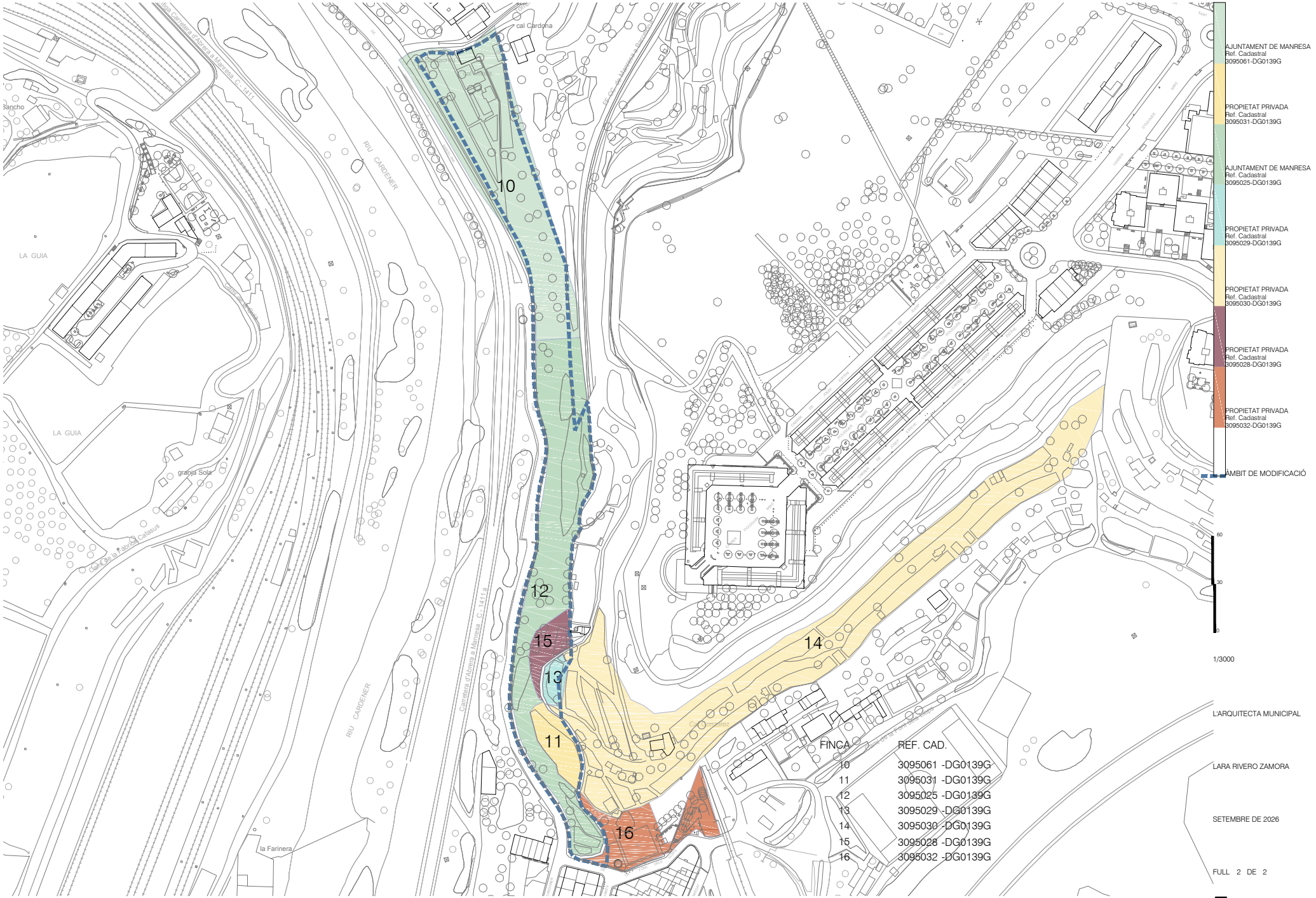
5

ESTAT ACTUAL
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Ajuntament de Manresa

REF CAD: POU 2401AMPLIACIÓ NILED_V2 MOD ÀMBIT NORD.DWG POU2401

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED - AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD



1/3000

FINCA	REF. CAD.
10	3095061 -DG0139G
11	3095031 -DG0139G
12	3095025 -DG0139G
13	3095029 -DG0139G
14	3095030 -DG0139G
15	3095028 -DG0139G
16	3095032 -DG0139G

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

SETEMBRE DE 2026

FULL 2 DE 2

5

ESTAT ACTUAL
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, HABITATGE I PLANEJAMENT PAISATGE

REF CAD: POU 2401AMPLIACIÓ NILED_V2 MOD ÀMBIT NORD.DWG POU2401

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED - AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD



1/3000

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

SETEMBRE DE 2026

FULL 1 DE 2

6

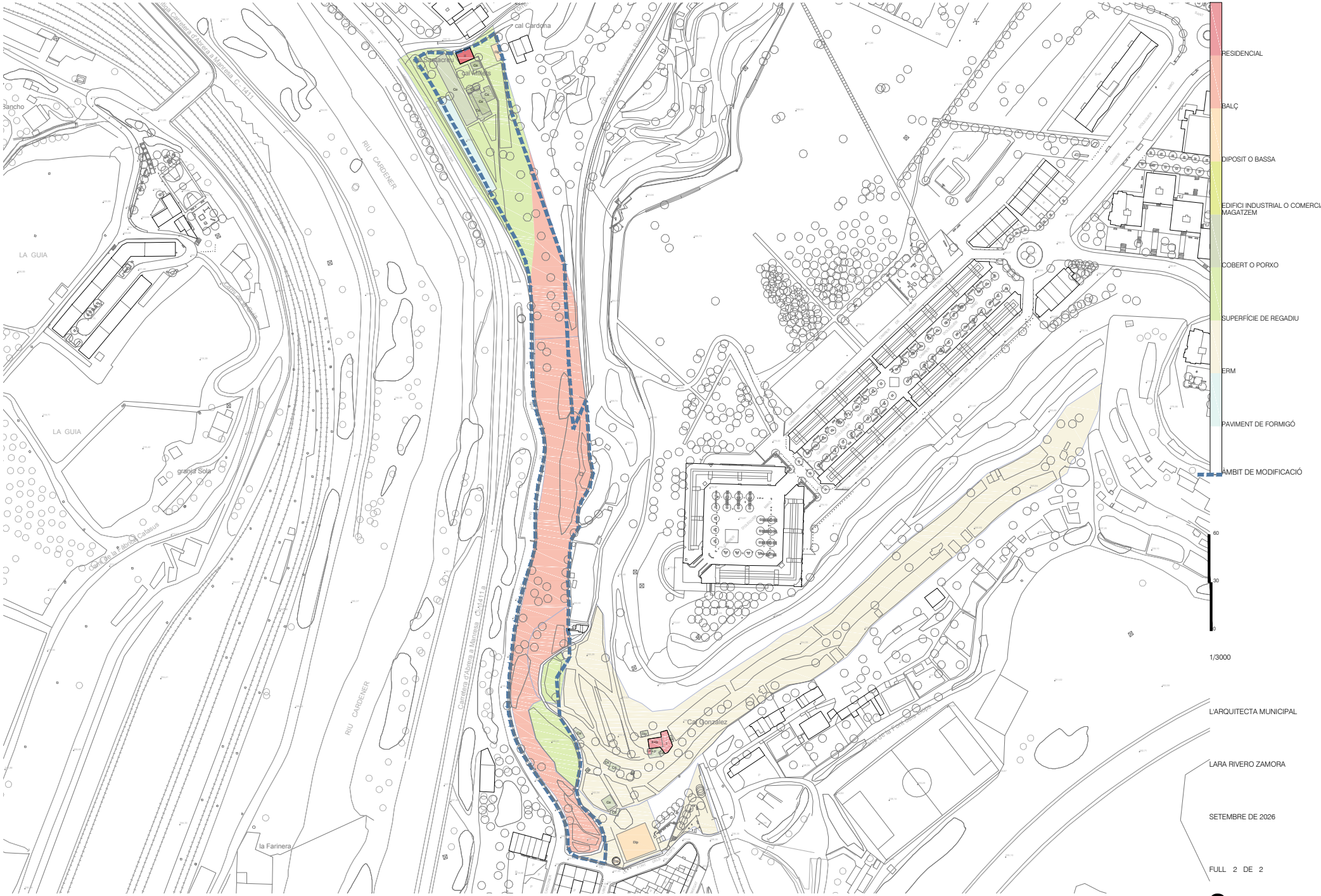
ESTAT ACTUAL
USOS DEL SÒL I DE L'EDIFICACIÓ

Ajuntament de Manresa
SERVEI DEL TERRITORI, PLANEJAMENT I PAISATGE

REF CAD: POU 2401AMPLIACIÓ NILED_V2 MOD ÀMBIT NORD.DWG

POU2401

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED - AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD


RESIDENCIAL
BALÇ
DIPOSIT O BASSA
EDIFICI INDUSTRIAL O COMERCIAL MAGATZEM
COBERT O PORXO
SUPERFÍCIE DE REGADIU
ERM
PAVIMENT DE FORMIGÓ
ÀMBIT DE MODIFICACIÓ
60
30
0
1/3000
L'ARQUITECTA MUNICIPAL
LARA RIVERO ZAMORA
SETEMBRE DE 2026
FULL 2 DE 2
6
ESTAT ACTUAL
USOS DEL SÒL I DE L'EDIFICACIÓ
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED - AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD
POU2401
REF CAD: POU 2401AMPLIACIÓ NILED_V2 MOD ÀMBIT NORD.DWG
Ajuntament de Manresa
cal Cardona
la Casaborra
cal Mirets
LA GUIA
RIU CARDENER
Carretera d'Avinyó a Manresa C-1411
Carretera d'Avinyó a Manresa C-1411a
granja Sola
Carrer de la Fàbrica Calsus
Cal Gonzalez
la Farinera



L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

SETEMBRE DE 2026

FULL 1 DE 2

7

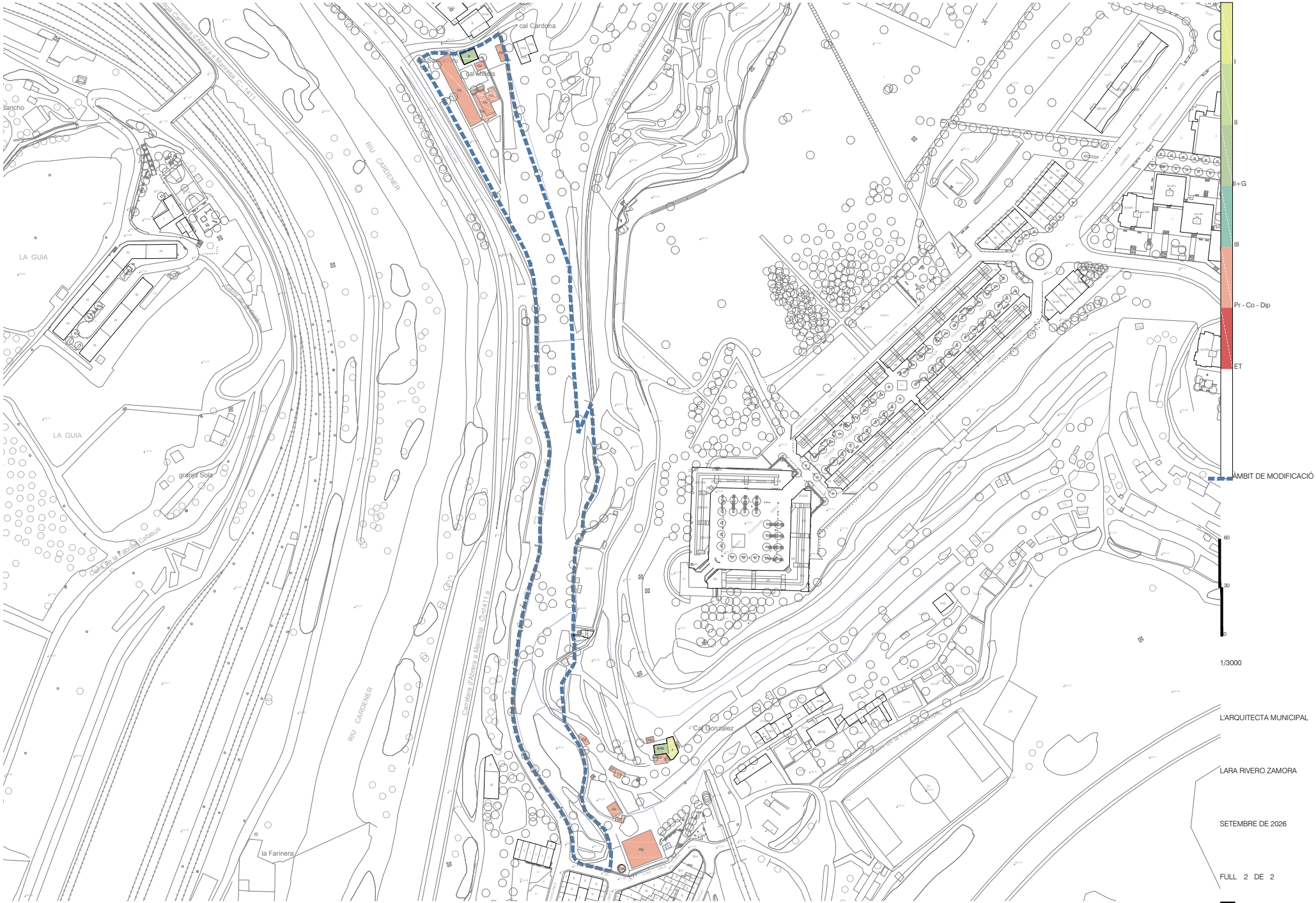
ESTAT ACTUAL
ALÇADES DE L'EDIFICACIÓ

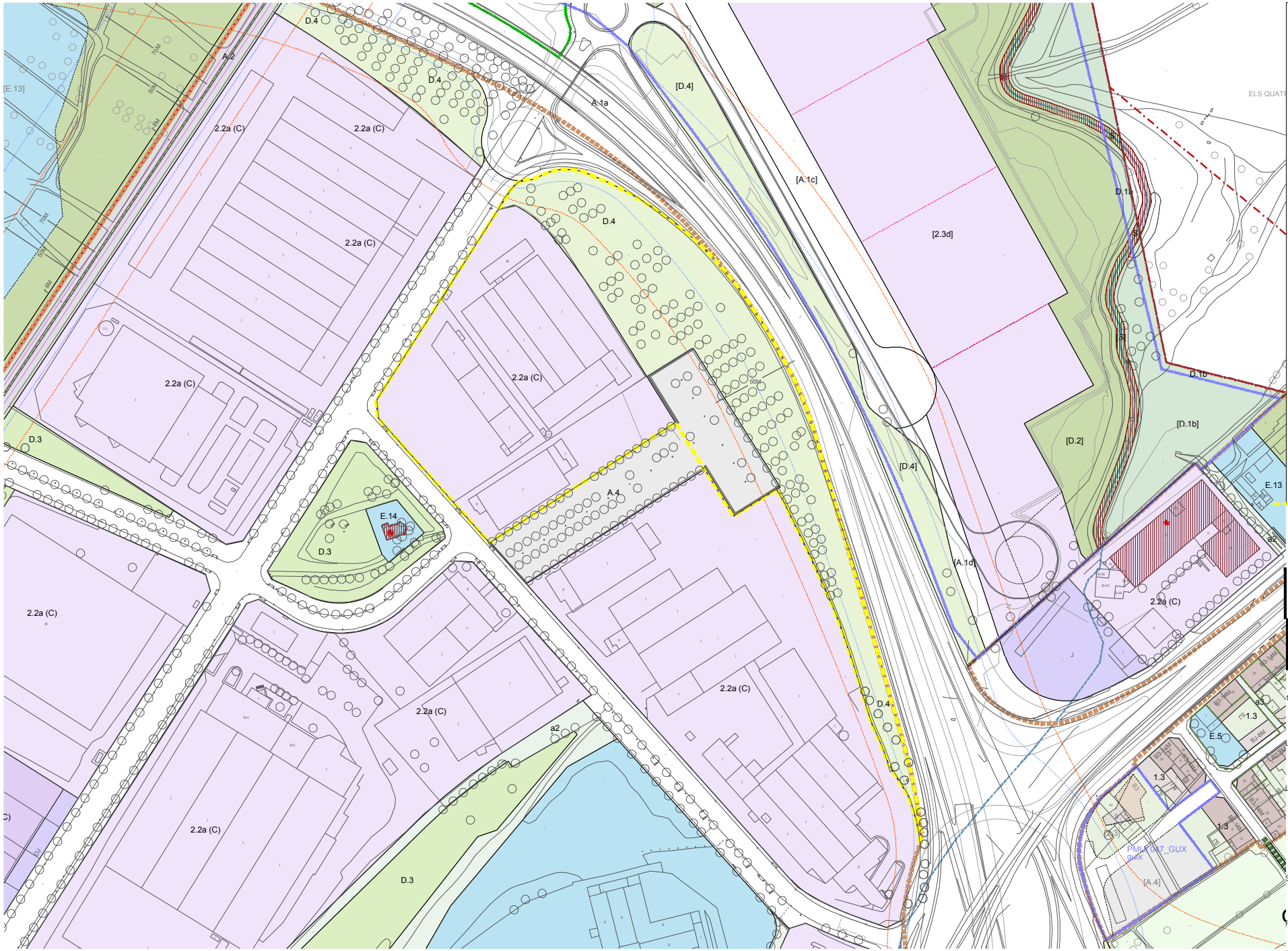
Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, PLANEJAMENT I PAISATGE

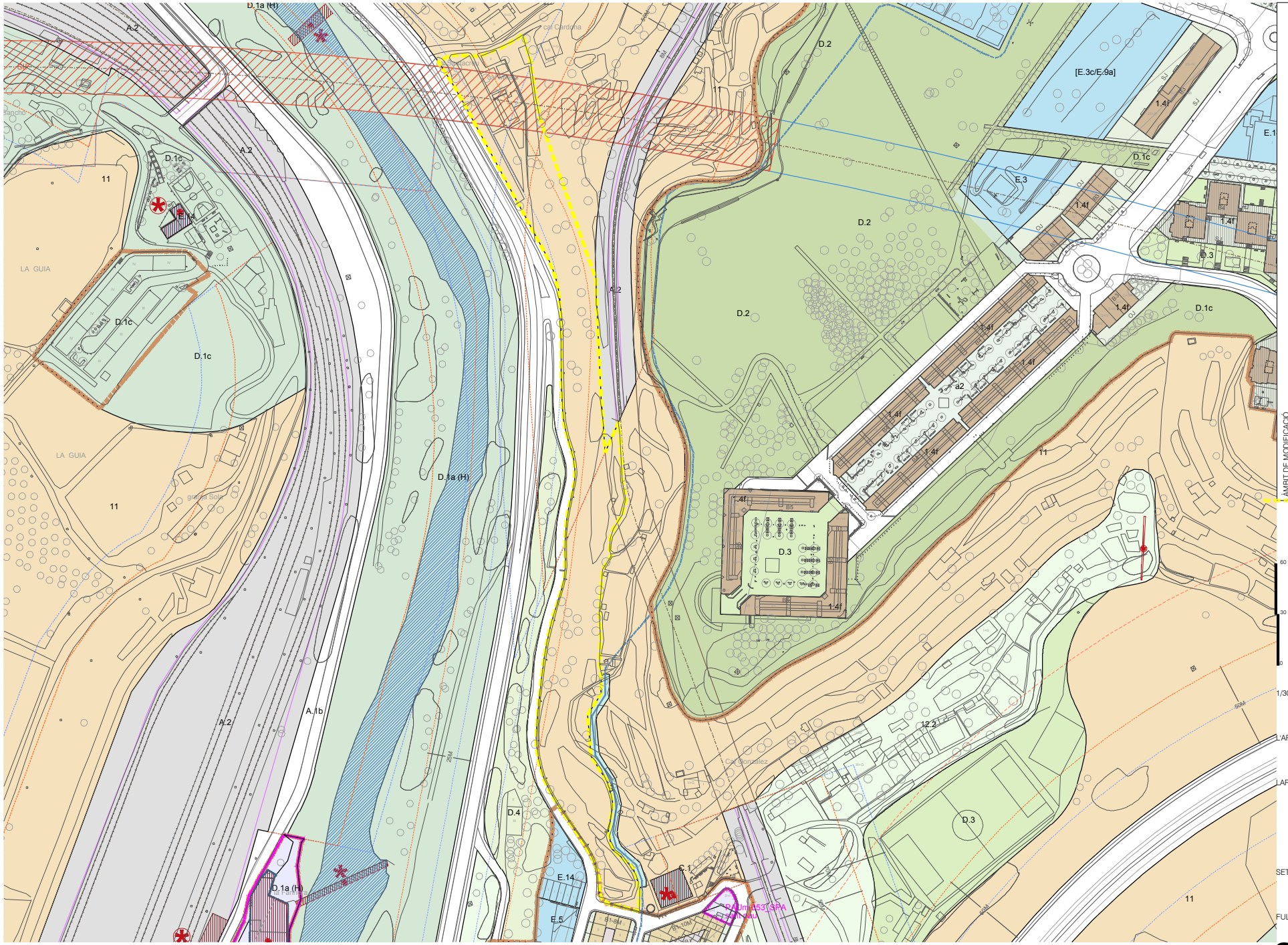
REF CAD: POU 2401AMPLIACIÓ NILED_V2 MOD ÀMBIT NORD.DWG

POU2401

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED - AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD


cal Cardona
cal Vilalta
Sancho
LA GUIA
RIU CARDENER
Carretera d'Avinyó a Manresa C-55 / C-1411
Carretera d'Avinyó a Manresa C-55 / C-1411 a
Camí de la Font del Calsus
graonar Sola
la Farinera
Cal Gonzalez
I
II
II+G
III
Pr - Co - Dip
ET
ÀMBIT DE MODIFICACIÓ
60
30
0
1/3000
L'ARQUITECTA MUNICIPAL
LARA RIVERO ZAMORA
SETEMBRE DE 2026
FULL 2 DE 2
7
ESTAT ACTUAL
ALÇADES DE L'EDIFICACIÓ
Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, PLANEJAMENT I PAISATGE
REF CAD: POU 2401AMPLIACIÓ NILED_V2 MOD ÀMBIT NORD.DWG
POU2401
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED - AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD


D.4
A.2
2.2a (C)
D.3
E.14
A.4
[A.1a]
[D.4]
[A.1c]
[2.3d]
D.1b
[D.1b]
[D.2]
[A.1d]
E.13
a2
E.5
1.3
[A.4]
AMBIT DE MODIFICACIÓ
1/3000
L'ARQUITECTA MUNICIPAL
LARA RIVERO ZAMORA
SETEMBRE DE 2026
FULL 1 DE 2
8
INFORMACIÓ
PLANEJAMENT VIGENT
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED - AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD
POU2401
REF CAD: POU 2401AMPLIACIÓ NILED_V2 MOD ÀMBIT NORD.DWG
Ajuntament de Manresa



L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

SETEMBRE DE 2026

FULL 2 DE 2

8

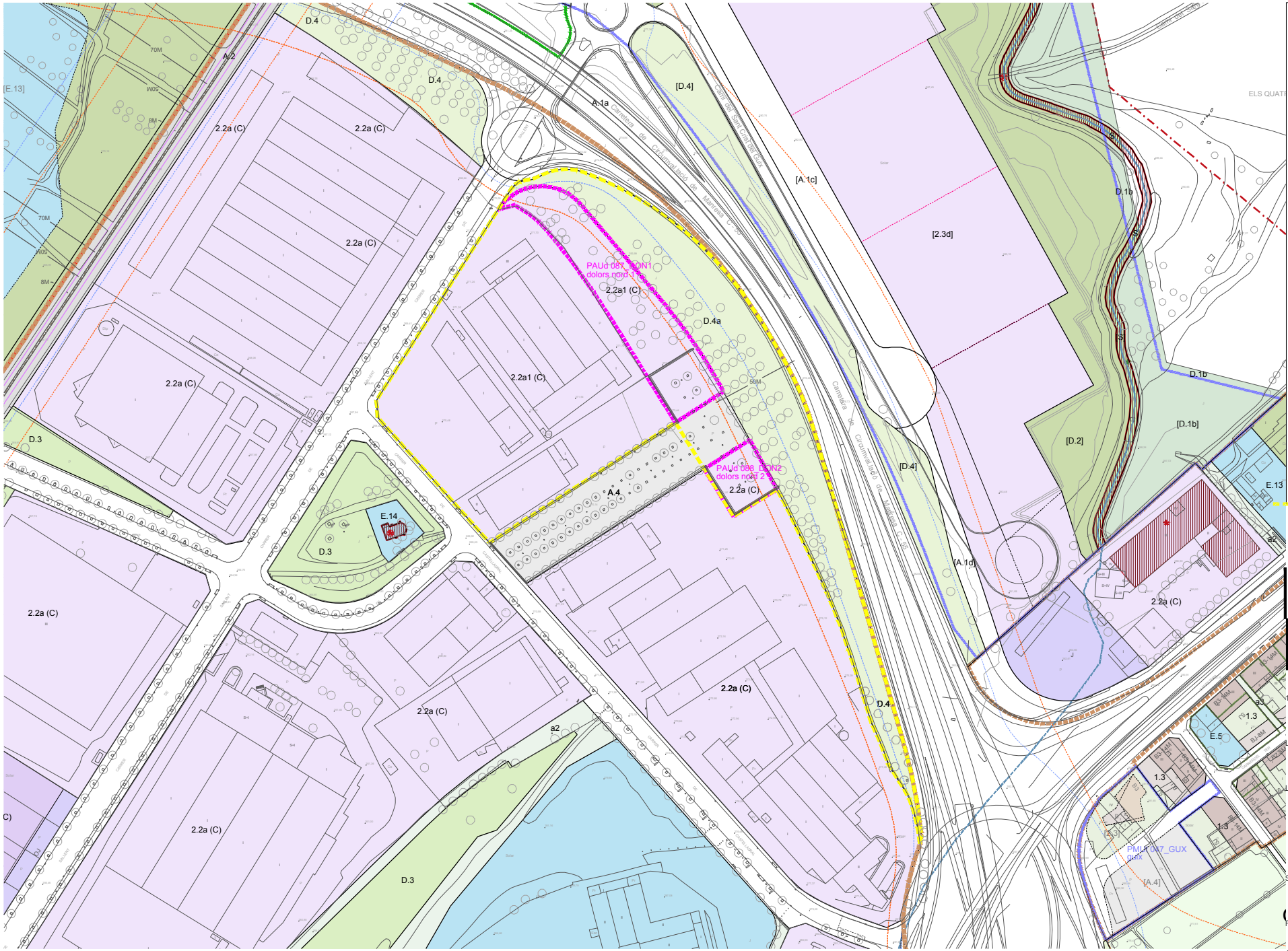
INFORMACIÓ
PLANEJAMENT VIGENT

Ajuntament de Manresa

REF CAD: POU 2401AMPLIACIÓ NILED_V2 MOD ÀMBIT NORD.DWG

POU2401

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED - AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD



1/3000

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

SETEMBRE DE 2026

FULL 1 DE 2

9

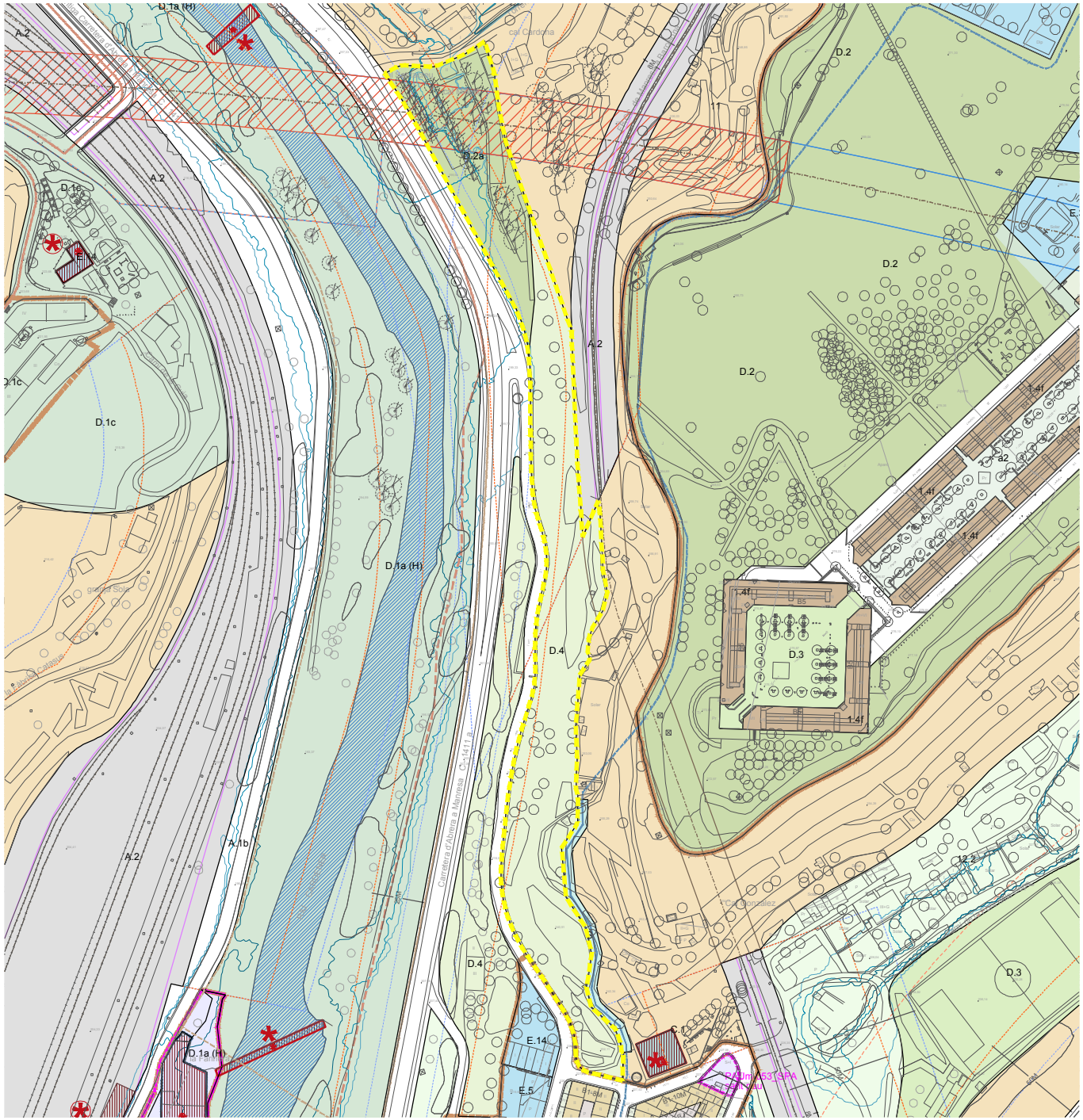
PROPOSTA D'ORDENACIÓ
ZONIFICACIÓ

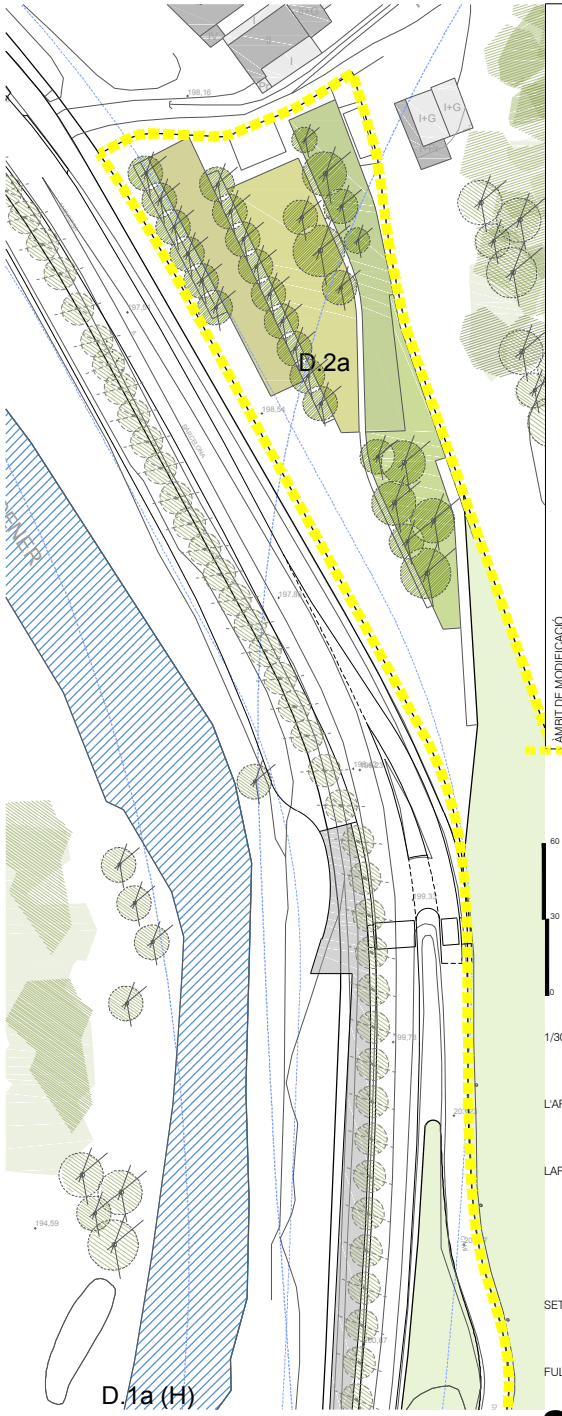
Ajuntament de Manresa

REF CAD: POU 2401AMPLIACIÓ NILED_V2 MOD ÀMBIT NORD.DWG

POU2401

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED - AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD





AMBIT DE MODIFICACIÓ

1/3000

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

SETEMBRE DE 2026

FULL 2 DE 2

9

PROPOSTA D'ORDENACIÓ
ZONIFICACIÓ

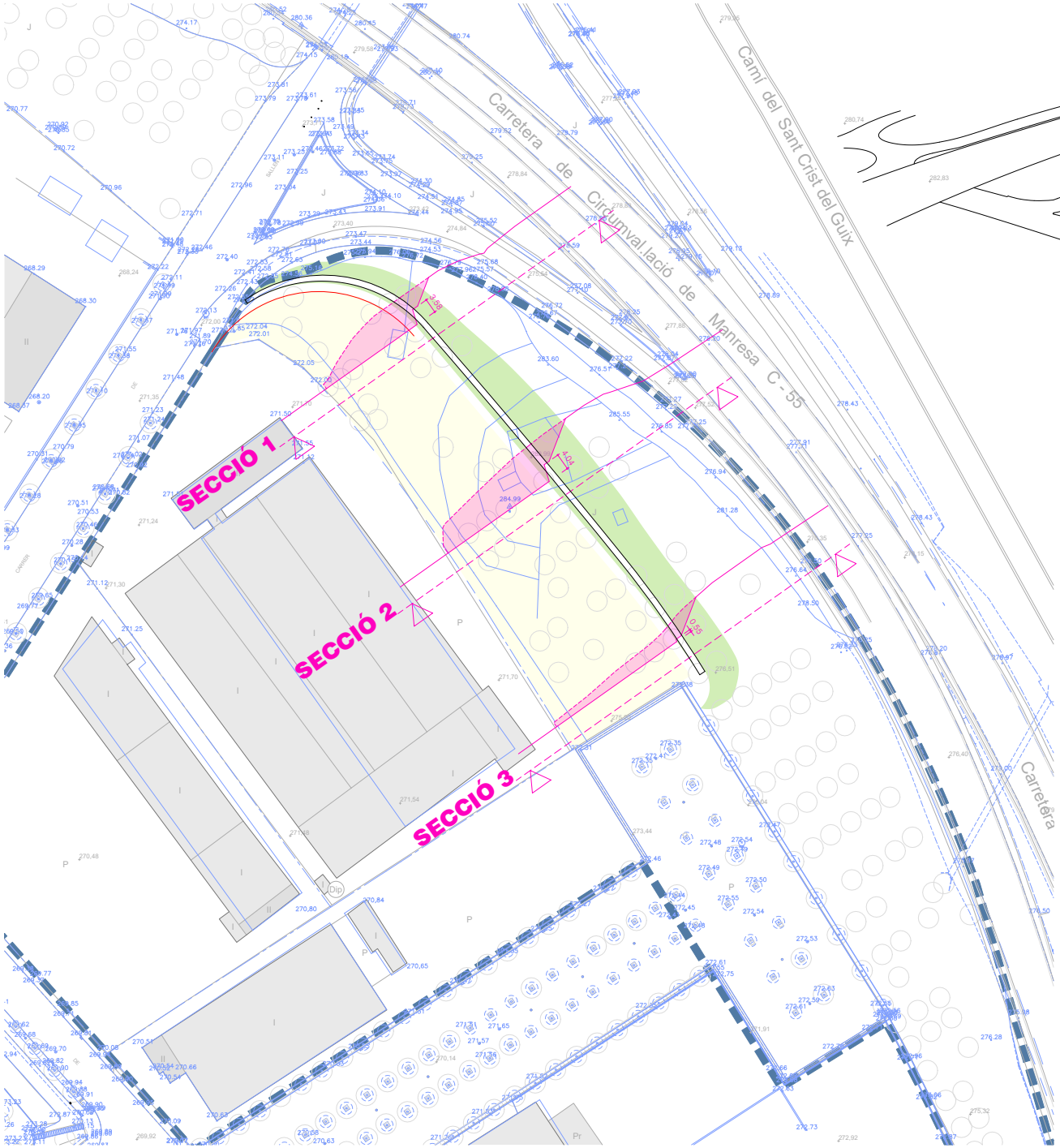
Ajuntament de Manresa

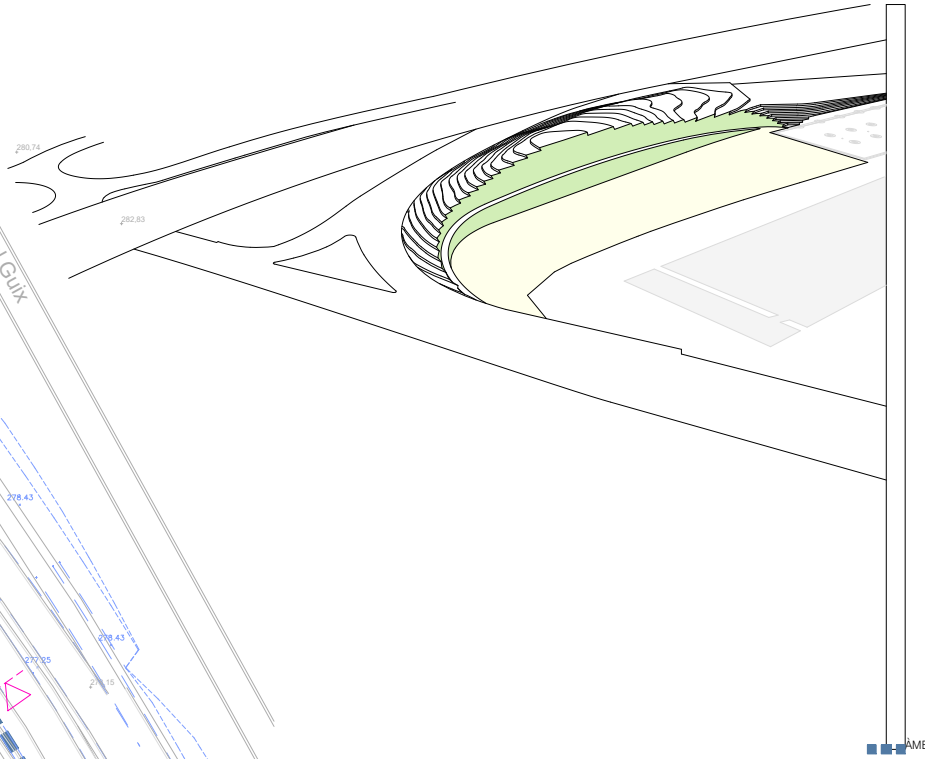
REF CAD: POU 2401AMPLIACIÓ NILED_V2 MOD ÀMBIT NORD.DWG

POU2401

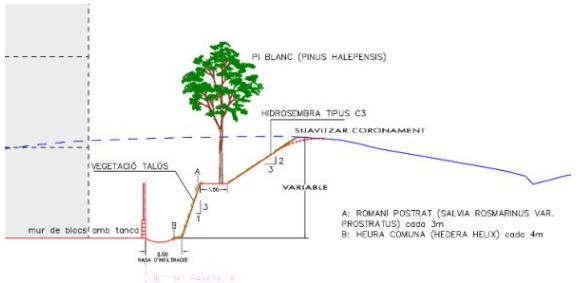
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED - AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD

ALTERNATIVES DEL TRACTAMENT DEL TALÚS





ÀMBIT DE MODIFICACIÓ



30
15
0

1/1500

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

SETEMBRE DE 2026

FULL 1 DE 3

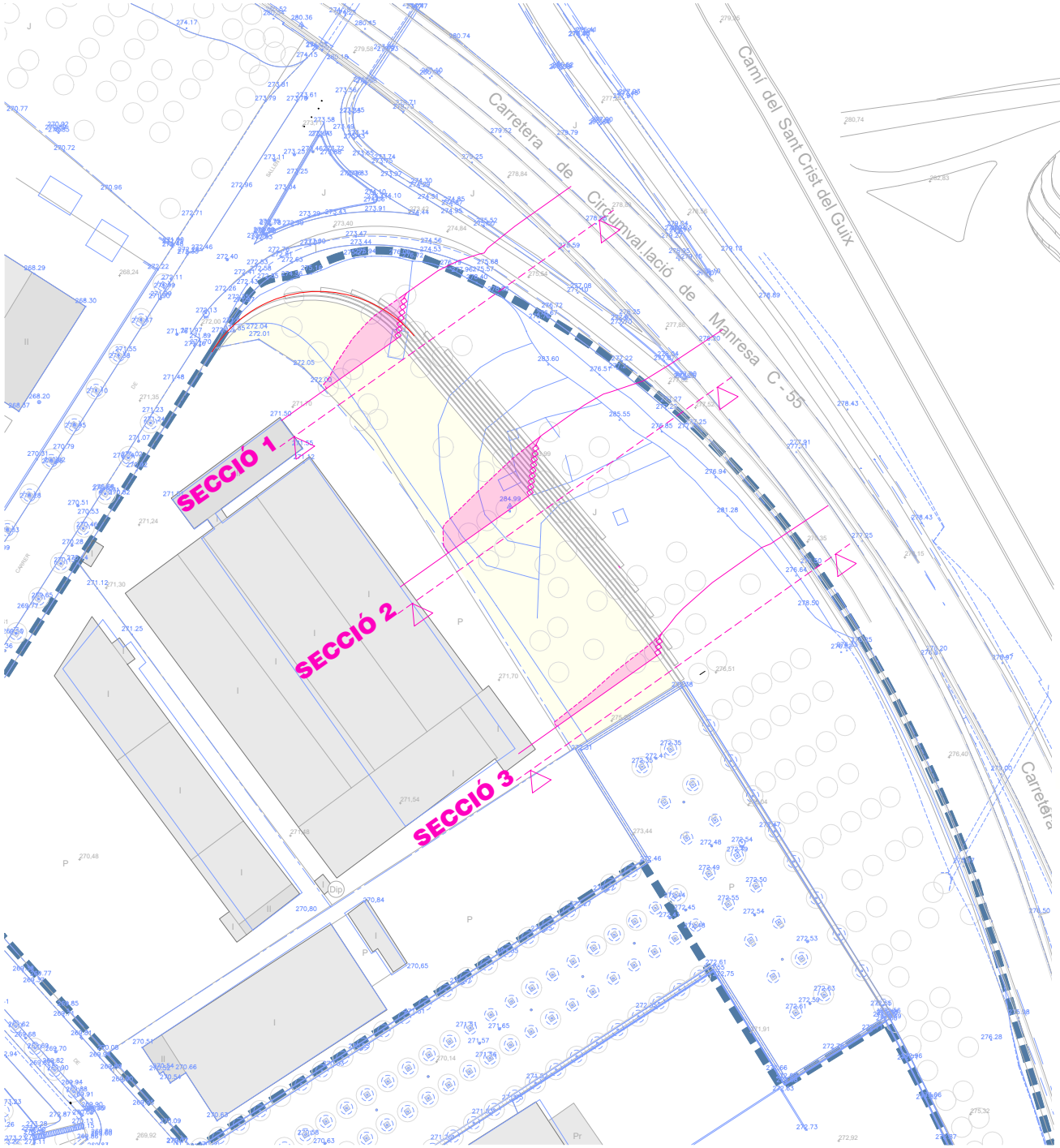
1

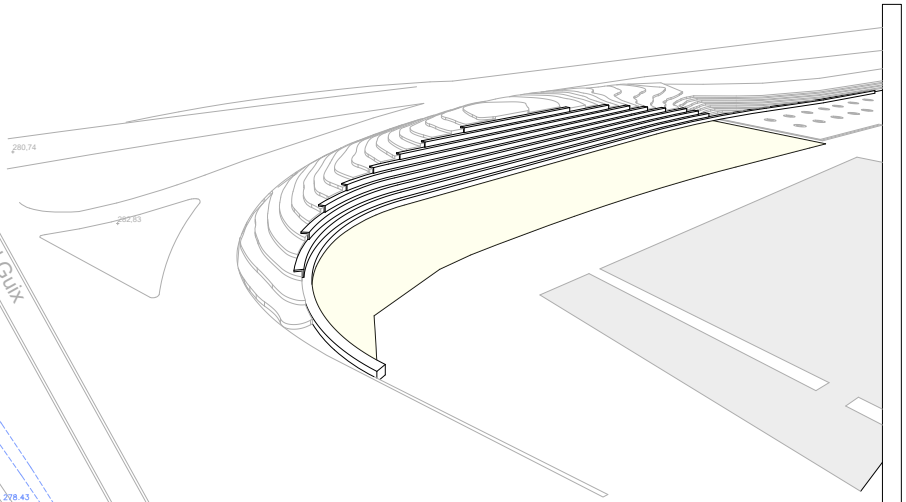
ALTERNATIVA ADEQUACIÓ TOPOGRÀFICA

Ajuntament de Manresa
SERVEI DEL TERRITORI: PLANEJAMENT I PAISATGE

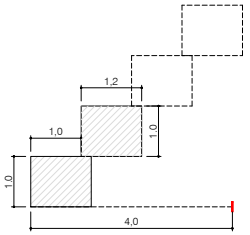
REF CAD: ANNEX ALTERNATIVES TALÚS.DWG

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED - AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD





ÀMBIT DE MODIFICACIÓ





30
15
0

1/1500

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

Gabions de malla electrosoldada de 120cms x 100cms, s'uneixen entre si mitjançant grapes d'alta resistència i es reforcen amb tirants del mateix material.
Farciment: Pedra
En trams rectes:4m de llargada
En trams corbs: 2m de llargada

SETEMBRE DE 2026

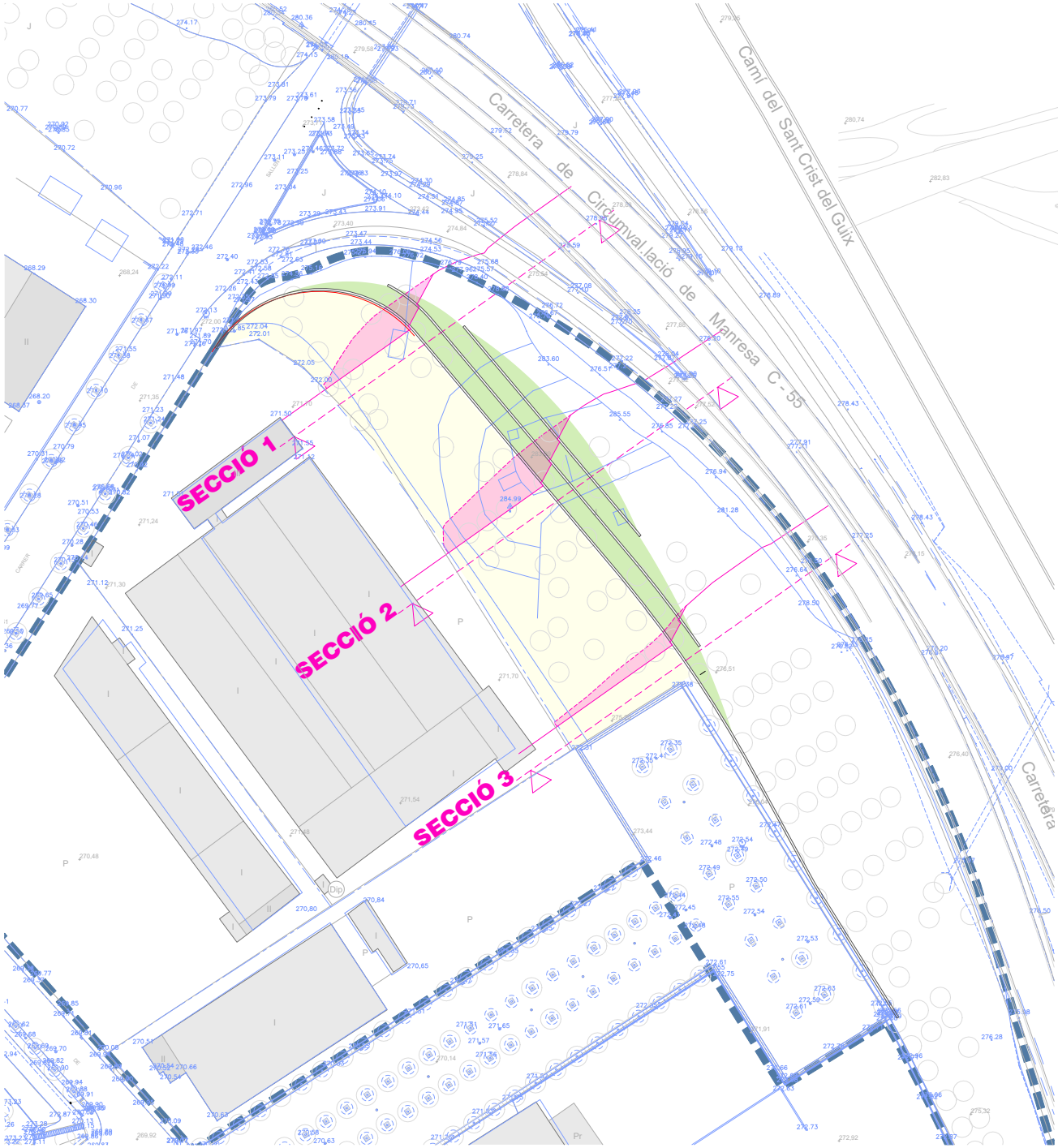
FULL 2 DE 3

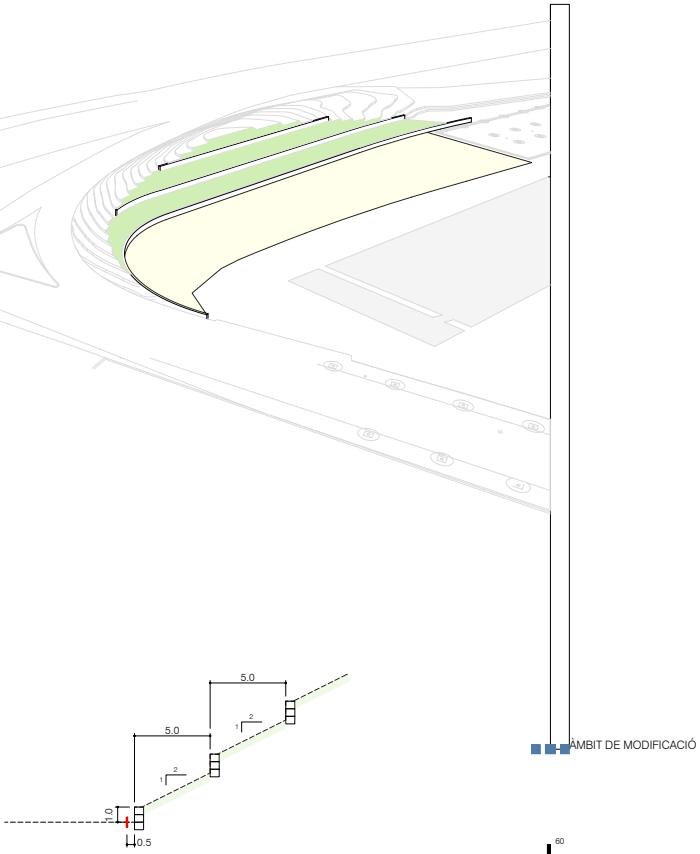
ALTERNATIVA ADEQUACIÓ TOPOGRÀFICA **2**

Ajuntament de Manresa
SERVEI DEL TERRITORI, PLANEJAMENT I PAISATGE

REF CAD: ANNEX ALTERNATIVES TALÚS.DWG

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED - AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD





Gabions de malla electrosoldada de 60cms x 50cms, s'uneixen entre si mitjançant grapes d'alta resistència i es reforcen amb tirants del mateix material.
Farciment: Pedra
En trams rectes:4m de llargada
En trams corbs: 2m de llargada

1/3000

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

SETEMBRE DE 2026

FULL 3 DE 3

ALTERNATIVA ADEQUACIÓ TOPOGRÀFICA **3**

Ajuntament de Manresa
SERVEI DEL TERRITORI, PLANEJAMENT I PAISATGE

REF CAD: ANNEX ALTERNATIVES TALÚS.DWG

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
AMPLIACIÓ NILED - AMPLIACIÓ PARC PAISATGÍSTIC ACCÉS CIUTAT SUD

IMATGE PROPOSTA


Pont Vell
La Cova
Creu del Tort
Pou de Llum
Mirador de la Balconada
Sant Pau

IMATGES ÀMBIT



Imatge aèria 3D de l'àmbit nord (Google maps)



Imatge de l'àmbit nord a l'esquerra des de la ronda ctra C-55 (Google maps)



Imatge de l'àmbit nord a la dreta des de la ronda ctra C-55 (Google maps)



Imatges de l'àmbit nord de la modificació



Imatges de l'àmbit nord de la modificació



Imatges de l'interior del recinte de NILED



Imatge aèria 3D de l'àmbit sud (Google maps)



Imatge de l'àmbit sud des de la ctra c-1411 (Google maps)













Imatges de la finca més propera al torrent a l'àmbit sud de la modificació