

**DISPOSICIONS****DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 26 de novembre de 2019, sobre una resolució i un acord referents a la Modificació puntual del POUM, Nous espais lliures entorn Anònima, del municipi de Manresa.**

Exp. 2019/068362/N

Modificació puntual del POUM, Nous Espais lliures Entorn Anònima, al terme municipal de Manresa

La directora general d'Urbanisme ha resolt, en data 5 de novembre de 2019, l'assumpte que s'indica a continuació:

-1 Donar conformitat al Text refós de la Modificació puntual del POUM, Nous Espais lliures Entorn Anònima, de Manresa, promogut i tramès per l'Ajuntament en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 26 de juliol de 2019 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central.

-2 Ordenar la publicació al DOGC, a l'efecte de l'executivitat del Pla, d'aquesta resolució, de l'acord d'aprovació definitiva de 26 de juliol de 2019, de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central i de les normes urbanístiques corresponents, de conformitat amb l'article 106.1 del text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

- 3 Notificar aquesta resolució a l'Ajuntament.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en la sessió de 26 de juliol de 2019, va acordar l'assumpte que s'indica a continuació:

Vist l'informe proposat dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual del POUM, Nous Espais lliures Entorn Anònima, de Manresa, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i la consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Cal esmenar l'error detectat a l'hora de determinar la nova subclau urbanística que s'atorga als sòls d'aprofitament privat, vist que la normativa determina que és l'1.5a. Zona residencial d'ordenació de volums Segre quan, en canvi, segons el plànol 08. Proposta. Qualificació del sòl i la Memòria és la subclau 1.5b.

1.2 Cal modificar el punt 17 de l'article 2. Condicions de l'ordenació i de l'edificació de la normativa urbanística d'aquesta Modificació, tot determinant que els terrenys lliures d'edificació d'aquesta àrea tindran el subíndex OJ, al tractar-se d'espais en continuïtat amb l'espai públic ocupable en planta soterrani.

1.3 Cal matisar el redactat del punt 16è de l'article 3. Condicions de l'ordenació i de l'edificació que regula les servituds de pas públic, per tal de deixar clar que la constitució de les servituds de pas seran obligatòries i que, en tot cas, el que serà indicatiu és la seva posició en els plànols.

1.4 En l'Informe de sostenibilitat econòmica cal revisar d'on surt el valor 2.689 m<sup>2</sup> que apareix en el quadre valoratiu de les despeses de manteniment anuals dels nous espais lliures.

-2 Facultar la directora general d'Urbanisme, d'acord amb l'article 92.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, per donar conformitat, previ informe favorable dels Serveis Tècnics, al Text refós que presenti l'Ajuntament en compliment d'aquest acord i a la documentació acreditativa i ordenar la publicació al DOGC d'aquest acord i de les normes urbanístiques corresponents, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

-3 Indicar a l'Ajuntament que el Text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6

CVE-DOGC-A-19330133-2019

del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquesta resolució i aquest acord, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

#### *Consulta i informació de l'expedient*

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, al Servei Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, carrer Àngel Guimerà, 14, 1a i 2a planta, 08241 Manresa, de 9.30 h a 13.30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya, que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2019/68362/N&set-locale=ca>

Barcelona, 26 de novembre de 2019

Ferran Caparroz Pérez

Secretari de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central

Annex

Normes urbanístiques de la Modificació puntual del POUM, Nous Espais lliures Entorn Anònima, de Manresa

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU\\_catala.pdf](#)

(19.330.133)

## NORMATIVA URBANÍSTICA

### MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM, NOUS ESPAIS LLIURES ENTORN ANÒNIMA, DEL MUNICIPI DE MANRESA

#### CAPÍTOL PRIMER REGULACIÓ DE LA ZONA RESIDENCIAL

##### Secció primera. Regulació de caràcter general de la zona residencial d'ordenació de volums anònima (clau 1.5b)

###### Article 1. Regulació general

Amb caràcter general, són d'aplicació els paràmetres reguladors corresponents a la zona residencial Ordenació de volums (1.5) del POUM de Manresa.

##### Secció segona. Regulació de caràcter particular de la zona residencial de l'ordenació de volums anònima (clau 1.5b)

###### Article 2. Condicions generals de l'ordenació

1. Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.
2. Les condicions de l'ordenació queden fixades en els plànols d'ordenació núm. 9 i 10 (Proposta. Condicions d'ordenació de l'edificació PB i PP) i són d'aplicació directa.
3. La present normativa juntament amb els plànols d'ordenació suposen la concreció de l'ordenació volumètrica amb detall de planejament derivat.

###### Article 3. Condicions de l'ordenació i de l'edificació

1. **Edificabilitat.** El sostre edificable màxim en aquesta subzona és de 5.500 m<sup>2</sup>.
2. **Unitat mínima d'edificació.** Es defineix una única unitat d'edificació UE1 que haurà de ser objecte d'un únic projecte arquitectònic.
3. **Finca mínima.** S'estableix una superfície mínima de parcel·la de 400 m<sup>2</sup>.
4. **Ocupació màxima de parcel·la.** L'ocupació màxima de parcel·la en superfície queda fixada en el plànol d'ordenació núm. 9 a 10 (Proposta. Condicions d'ordenació de l'edificació). L'ocupació màxima de parcel·la en subsòl és del 100% de la parcel·la.
5. **Perímetre regulador.** Al plànol núm. 9 a 10 (Proposta. Condicions d'ordenació de l'edificació) es fixen els perímetres reguladors màxims de tots els cossos d'edificació. Els perímetres reguladors màxims estableixen el límit màxim on es pot recolzar el pla de façana.
6. **Cossos sortints.** S'admeten els cossos sortints oberts amb un vol màxim de 30 cm.
  - a. Es permeten els cossos sortints oberts amb un vol màxim de 30 cm.
  - b. No són permesos els cossos sortints tancats o semitancats fora de les alineacions màximes ni obligatòries.
  - c. L'altura mínima d'aquests cossos sortints respecte de la rasant de l'espai públic serà de 3 metres i vint-i-cinc centímetres (3,25 m) en qualsevol dels seus punts.
7. **Espais oberts intermedis.** Amb l'objectiu que es puguin crear espais intermedis entre l'exterior i l'interior de l'edificació, s'admet la previsió d'espais oberts o semitancats no computables a efectes de l'edificabilitat situats dins l'envolupant que

formen les façanes de l'edifici, sense sobrepassar el perímetre regulador màxim. Aquests espais no es podran tancar en cap cas amb tancaments impermeables.

8. **Patis i buits interiors.** Amb l'objectiu que es puguin crear espais de relació entre plantes de l'edificació, s'admet la creació de patis o buits interiors i/o exteriors situats dins l'envolupant que formen les façanes de l'edifici, sense sobrepassar el perímetre regulador màxim. Aquests espais no són computables a efectes d'edificabilitat excepte en el cas de patis de ventilació, que computen en aquella superfície que no excedeixi les dimensions mínimes fixades per la legislació sectorial vigent.
9. **Perfil regulador.** Als plànols núm. 11, 12, 13, 14 i 15 (seccions-alçats SA1 – SA3, secció transversal i longitudinal) es fixen els perfils reguladors màxims de l'edificació.
10. **Cota de coronament.** Als plànols 8 (Proposta. Qualificació del sòl) i plànols 11, 12, 13, 14 i 15 (seccions-alçats SA1 – SA3, secció transversal i longitudinal) es fixen les cotes màximes de coronament fixades a partir de les cotes de l'espai públic i/o de l'espai privat en servitud de pas públic. Els coronaments de les façanes de l'edifici hauran de ser horitzontals mantenint a cadascuna de les altures d'edificació la mateixa cota de rematada del pla de façana.
11. **Nombre màxim de plantes.** Al plànol núm. 8 (Proposta d'ordenació. Qualificació del Sòl) es fixa el nombre màxim de plantes de l'edificació dins el perímetre comprès entre les alineacions màximes.
12. **Altura de planta baixa.** Es fixa una altura lliure mínima de 3,00 metres i màxima de 4,00 metres. Es preveu la possibilitat de desdoblament de la planta baixa segons el sistema d'altells a partir de les condicions següents:
  - a. Formarà part de la planta baixa i no disposarà d'accés independent des de l'exterior
  - b. Se separarà un mínim de tres metres (3 m) de totes les façanes de l'edifici.
  - c. L'altura lliure mínima per sota i per sobre de l'entresolat serà de tres metres (3 m) i dos metres cinquanta centímetres (2,5 m) respectivament. Aquestes altures lliures mínimes es podran modificar excepcionalment en funció de l'ús establert sempre que es justifiqui degudament en el projecte tècnic corresponent.
  - d. El sostre dels altells computarà a tots els efectes com a sostre edificable.
13. **Altura de plantes pis.** Per a les plantes pis amb ús residencial, s'estableix una altura lliure mínima de 2,50 m.
14. **Cobertes.** Les cobertes seran planes. A les cobertes planes de l'edifici, s'hi podran definir terrats trepitjables comunitaris o associats als habitatges adjacents.
15. **Construccions per damunt del perfil regulador.** Per damunt del perfil regulador només s'admeten les construccions següents:
  - a. La coberta plana de l'edifici no podrà sobrepassar el perfil regulador màxim establert.
  - b. Els ampits o baranes opaques del pla de façana, no podran sobrepassar el perfil regulador màxim establert.
  - c. Les baranes perimetrals dels terrats, l'altura dels quals no podrà excedir d'1,20 metres presos des del paviment del terrat trepitjable, reculades com a mínim 1 metre del pla de façana.
  - d. Els elements de separació entre terrats, l'altura dels quals no podrà excedir d'1,8 metres presos des del paviment del terrat trepitjable. Aquests elements de separació s'hauran de recular un metre, com a mínim, dels plans de façana de l'edifici.
  - e. Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, captadors, claraboies, antenes, conductes de ventilació, conductes d'evacuació de fums, caixa d'escala i accés al terrat, cambra de màquines de l'ascensor i plaques solars. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir del pla límit virtual traçat a 45°, l'origen del qual és una línia horitzontal situada a l'altura de cadascun dels plans de façana.

- Als elements tècnics de les instal·lacions se'ls haurà de donar un tractament unitari adequat a la volumetria i a la formalització general de l'edifici. En tot cas, s'haurà de justificar la ubicació de cadascun dels elements tècnics que sobresurtin del perfil regulador màxim definit.
- f. Les plaques solars que hauran de ser planes quan s'ubiquin sobre la darrera planta de l'edificació o del badalot i podran ser inclinades quan es col·loquin a la coberta de la resta de l'edificació.
  - g. Excepcionalment, les construccions i elements compositius de caràcter arquitectònic s'hauran de justificar, en tot cas, en relació a la composició de la façana i la volumetria de l'edifici mateix i del seu entorn més immediat.
16. **Servitud de pas públic.** Al plànol núm. 8 (Proposta d'ordenació. Qualificació del Sòl) s'estableix una servitud de pas públic que haurà de ser constituïda de forma prèvia a l'atorgament de la llicència de primera ocupació de l'edificació. En aquests sòls s'estableixen les següents condicions:
- a. En el cas en què, d'acord amb el plànol d'ordenació, no és admesa l'edificació sobre rasant, tindrà consideració d'*Espai en continuïtat amb l'espai públic ocupable en planta soterrani* (OJ) regulada per l'art. 368 de la normativa del POUM. En aquests sòls s'estableixen, a més, les següents condicions particulars:
    - i. S'estableix una superfície mínima de 1.742,90 m<sup>2</sup>. El projecte d'edificació concretarà definitivament la formalització de les servituds mínimes.
    - ii. Quedaran també inclosos com a espais OJ els sòls no ocupats per l'edificació dintre de les alineacions màximes de la planta baixa i les plantes pis de les dues unitats d'edificació.
  - b. En el cas en què, d'acord amb el plànol d'ordenació, és admesa l'edificació en les plantes pis, tindrà consideració de servitud de planta baixa regulada per l'art. 372 de la normativa del POUM.
    - i. S'estableix una superfície mínima de 178,00 m<sup>2</sup>. El projecte d'edificació concretarà definitivament la formalització de les servituds mínimes.
    - ii. Quedaran també inclosos com a espais de servitud en planta baixa els sòls no ocupats per l'edificació dintre de les alineacions màximes de la planta baixa de les dues unitats d'edificació.
  - c. L'Ajuntament es farà càrrec del manteniment de la superfície per sobre de la capa d'impermeabilització de la coberta, del manteniment de l'enllumenat públic i del manteniment del mobiliari urbà que s'hi prevegi.
  - d. Les rasants d'aquests espais queden grafiades als plànols 9 i 10 (Proposta d'Ordenació. Condicions d'ordenació i edificació) i 16, 17 (Proposta d'ordenació. Proposta prèvia de l'espai públic), que es podran ajustar en relació a les rasants definitives de la urbanització dels espais lliures adjacents.
  - e. En el cas en què és admesa l'edificació en les plantes pis, l'altura mínima de pas d'aquests espais de servitud serà de 3,25 metres. Es minimitzarà la presència d'elements estructurals verticals –pilars-. Als plans de façana, els pilars s'hauran de recular, com a mínim, 30 cm.
  - f. Aquests espais s'hauran d'urbanitzar donant continuïtat a l'espai públic perimetral, tant a nivell de rasants com de materials d'acabat i d'il·luminació, amb unes condicions similars a les urbanitzacions executades en l'àmbit del nucli antic de Manresa. Caldrà incorporar el projecte d'urbanització d'aquests espais juntament amb el projecte de la unitat mínima d'edificació.
  - g. Caldrà justificar la coherència de la solució adoptada amb la funcionalitat de la servitud de pas públic, amb el caràcter singular de l'edifici com a renovador de l'entorn urbà, i integrar la perspectiva de gènere en l'urbanisme determinada en els articles 1.e, 53 i 55 de la LLEI 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes. Caldrà garantir que aquests espais estiguin dotats d'un màxim

d'amplada i il·luminació per tal de donar sensació de seguretat sobretot en horari nocturn.

17. **Jardí privat SJ.** Tots aquells espais que quedin lliures d'edificació en l'espai interior d'illa, en els quals no s'hagi definit una servitud de pas tindran consideració de Jardí privat SJ definit per l'article 380 del POUM.
18. **Tanques.** L'altura màxima de les tanques opaques als límits de parcel·la no podrà excedir l'altura de cinquanta centímetres amidats des de la rasant del carrer o des de la cota natural del terreny en cada punt dels límits considerats. L'altura total d'aquestes tanques no podrà excedir l'altura d'un metre vuitanta centímetres amidats en les mateixes condicions.
19. **Accessos aparcament.** Al plànol núm. 8 (Proposta d'ordenació. Qualificació del sòl) es fixa la situació indicativa dels accessos a l'aparcament al subsòl, que s'hauran de situar al costat est del carrer de Sant Salvador i al carrer de Puigterrà de Dalt, i la sortida, que també estarà situada al carrer de Puigterrà de Dalt.
20. **Condicions complementàries de caràcter estètic.** S'estableixen les següents condicions d'integració ambiental:
  - a. Li són d'aplicació les condicions de l'annex ii. Condicions d'integració ambiental del POUM.
  - b. Caldrà justificar l'adequació de la solució adoptada quant a composició, materials, textura i color en relació al context on s'inscriu l'edifici. Amb aquesta finalitat, la sol·licitud de llicència haurà de contenir la documentació necessària que ho justifiqui.
  - c. No s'admeten els revestiments ceràmics ni el totxo vist com a tractament parcial o global de la façana.

#### Article 4. Condicions d'ús

1. S'estableixen com a admesos els usos següents:
  - a. Habitatge plurifamiliar
  - b. Residencial especial
  - c. Hotel·ler
  - d. Apartament turístic
  - e. Comercial petit
  - f. Comercial mitjà i gran
  - g. Oficines i serveis
  - h. Restauració
  - i. Indústria artesanal
  - j. Indústria urbana
  - k. Gestió de residus
  - l. Aparcament
  - m. Educatiu
  - n. Esportiu
  - o. Sanitari assistencial
  - p. Cultural i associatiu
  - q. Religios
  - r. Agrícola
  - s. Serveis tècnics i mediambientals, serveis públics, instal·lacions ràdiocomunicació i instal·lacions solars.
2. L'ús d'habitatge no s'admet en planta baixa.
3. Les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hotel·ler, residencial especial i apartament turístic no s'admeten en planta baixa amb façana directa a l'espai públic.
4. L'ús residencial per al sostre definit com a sostre residencial o d'habitatge no és exclusiu ni exclouent, admetent-se qualsevol dels diferents usos establerts a l'apartat 1

del present article, a excepció de l'ús d'indústria artesanal i urbana i aparcament a les plantes pis. Caldrà respectar les determinacions de l'article 394 de la normativa del POUM referent a les situacions relatives.

5. L'ús de magatzem queda restringit a les implantacions de superfície inferior a 200 m<sup>2</sup> i una densitat de càrrega de foc ponderada i corregida (Qs) aportada pels productes emmagatzemats de fins a 850 MJ/m<sup>2</sup>.
6. L'ús de gestió de residus limitat al reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba, i altres similars que no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial.