

## SERVEIS DEL TERRITORI

Secció de Planejament i Habitatge

PLA.PES/2023000006

### ANUNCI

Carles García Estany, regidor delegat d'Urbanisme i Mobilitat, per a coneixement general i als efectes oportuns, faig públic el següent:

Que el Ple de l'Ajuntament de 16 de novembre de 2023 va adoptar, d'entre d'altres, l'acord següent:

**“1r. Aprovar definitivament la “Modificació puntual i Text Refós del Pla especial urbanístic Vic-90 “Edifici Perramon”, presentat per IMMOBILIARIA CARRETERA DE VIC 92, SL, (B64001068) en data 5 d'octubre de 2023, de conformitat amb allò que disposa l'article 81 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovada pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.**

**2n. Fer constar**, d'acord amb l'article 112.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol), les modificacions introduïdes respecte a l'aprovació inicial:

A la Memòria

\_A l'apartat 9.1, es justifica la creació de la clau 1.3d, d'aplicació exclusiva a l'àmbit del Pla, i que recull la singularitats de regulació del Pla especial.

\_A l'apartat 9.2, s'actualitzen les justificacions de les modificacions de la normativa dels articles 1 i 18, i s'afegeix el nou article 22. *Derogació de l'anterior Pla Especial Vic 90 “Edifici Perramon”.*

A la Normativa

\_A l'art. 1, s'ha aclarit que el Pla especial defineix una nova subclau Zona residencial ordenació tancada *Edifici Perramon* (clau 1.3d), que respon a les singularitats de la normativa, d'aplicació en l'àmbit del Pla.

\_A l'art. 18. *Quadre de paràmetres urbanístics*, s'ha corregit la condició (3) per no admetre habitatge en planta baixa i planta soterrani.

\_S'introdueix l'art. 22. *Derogació de l'anterior Pla Especial Vic 90 “Edifici Perramon”, per determinar que amb la vigència del nou Text Refós, l'anterior Pla especial urbanístic Vic-90 “Edifici Perramon” quedarà derogat.*

**3r. Publicar** el present acord i l'articulat de les normes del Pla Especial Urbanístic al Butlletí Oficial de la província, segons el que disposa l'article 70 de la Llei de Bases de Règim Local, i al mateix temps publicar-ho en mitjans telemàtics, d'acord amb l'article 70.ter del mateix text legal.

**4rt. Lliurar** a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, una còpia completa de la documentació tècnica i administrativa de l'expedient, d'acord amb el que disposa l'article 88 TRLU.

**5è. Notificar** els presents acords a IMMOBILIARIA CARRETERA DE VIC 92, SL.”

El que us comunico per al vostre coneixement i efectes, significant-vos que contra aquest acte administratiu que posa fi a la via administrativa i sens perjudici que pugueu exercitar, en el seu cas, qualsevol altre recurs que estimeu procedent, podreu interposar els recursos que s'indiquen a continuació:

- Recurs potestatiu de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes comptat a partir de l'endemà de la publicació de l'anunci al BOPB i en els termes regulats als articles 123 i següents de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

- Recurs jurisdiccional contenciós administratiu, en el termini de dos mesos comptats a partir de l'endemà de la publicació de l'anunci al BOPB, davant dels jutjats contenciosos administratius de

Barcelona, en els termes regulats als articles 25.1, 45 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa.

En cas que formuleu recurs potestatiu de reposició, no podreu interposar el recurs contenciós administratiu fins que sigui resolt expressament o es produeixi la desestimació presumpta del recurs de reposició interposat.

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

## **Normativa**

---

### **1 DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

#### **Art. 1.**

El present Pla Especial defineix una nova subclau, Zona residencial ordenació tancada *Edifici Perramon* (Clau 1.3d), d'aplicació en l'àmbit. Per tots aquells aspectes que no hagin estat expressament regulats per la present normativa, serà d'aplicació el vigent Pla d'ordenació urbanística municipal de Manresa (POUM), i els paràmetres corresponents a la clau 1.3 del POUM.

#### **Art. 2.**

D'acord amb la finalitat del present Text Refós, serà d'aplicació en l'àmbit del present pla especial tota la normativa del vigent Pla Especial Urbanístic de Protecció del Patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, geològic i paisatgístic de Manresa, en tots aquells aspectes de la normativa urbanística vigent que no hagin estat expressament regulats en el Pla.

### **2 DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ**

#### **Art. 3 Àmbit de protecció**

Es defineix com a objecte de protecció del present pla especial l'edifici situat a la Ctra. De Vic, nº 90-92, entès com a conjunt arquitectònic, que es protegirà d'acord amb la regulació de les intervencions fixada a la fitxa (1024), del Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, geològic i paisatgístic de Manresa (PEUPPM), que es concreta en els següents elements:

1. En relació a l'exterior:

- El volum definit per l'envolvent actual de l'edifici.
- La marquesina de coronació existent a la façana corresponent a la Ctra. De Vic.
- La composició de la façanes mantenint les obertures i fusteria originals.
- L'acabat original dels revestiments de la façana a la Ctra. De Vic.

2. En relació a l'interior:

- La estructura portant, tant vertical com horitzontal.
- La caixa d'escala.

#### **2.1 REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ**

#### **Art. 4. Edificabilitat**

S'estableix com a edificabilitat màxima del pla especial 2.769,20 m<sup>2</sup>. Que es la que determinen la superfície i numero de plantes de l'edifici en la seva condició actual, més la superfície de sostre addicional (altells), sense que la suma de les dues superi en cap cas la permesa per l'aplicació dels paràmetres d'ordenació del sector previstos al vigent Pla Especial.

#### **Art. 5. Paràmetres de l'edificació**

Tots els paràmetres relatius a les condicions de l'edificació, alineació, profunditat edificada, altura de l'edificació i altura de les plantes seran els determinats per l'actual volum i configuració estructural de l'edifici.

#### **Art. 6. Condicions del nou sostre (altells)**

- a). S'estableix una superfície de sostre addicional per planta pis (altells) de 220 m2. amb un total de 660 m2. de nou sostre.
- b) L'altell es situarà com a mínim a 4 m. de la façana tant de la principal com de la posterior.
- c) L'altell no podrà independitzar-se amb tancaments d'obra u altres d'opacs, que en tot cas tindran com a màxim l'altura de 1m. amb la consideració de barana i en cap circumstància arribaran fins al sostre.

#### **Art. 7. Condicions constructives**

- a). No es permet la utilització de falsos sostres, o d'altres tipus de revestiments que ocultin total o parcialment la visió dels sostres, i pòrtics estructurals, exceptuant-se a la planta tercera o sotacoberta el sostre inclinat de la coberta.
- b). Qualsevol intervenció de caràcter estructural haurà de respectar i incidir el mínim possible sobre l'estructura existent, evidenciant la seva condició d'element resistent sobreposat a l'estructura general de l'edifici.
- c). A l'interior de la caixa d'escala es podrà encabir un ascensor sempre que els paraments de tancament del mateix siguin predominantment transparents.

#### **Art. 8. Cossos i elements sortints**

Es prohibeix la formació de cossos o elements sortints de qualsevol tipus, que sobresurtin de l'alineació de façana o de la línia de façana de l'alineació interior, siguin tancats, semitancats o balcons.

#### **Art. 9. Elements tècnics de les instal·lacions**

Es garantirà la integració arquitectònica en el conjunt de l'edifici dels elements tècnics de les instal·lacions, de forma que quedi justificada la seva ubicació en el volum predominant, respectant els criteris compositius i estètics de l'edifici i del seu entorn més immediat. La seva situació es regula expressament al plànol nº 5.

### **2.2 REGULACIÓ DE LES CONDICIONS DE PROTECCIÓ I INTEGRACIÓ**

#### **Art. 10. Acabat exterior de les façanes**

- a) S'estableix com a material d'acabat de la façana a la Ctra. de Vic, mantenir i recuperar el "gresite" amb el seu color original, a excepció de la planta baixa, (plànol nº 9)
- b) Mantenir i fixar com a material de revestiment dels elements estructurals de la planta baixa en la façana a la Ctra. de Vic l'aplatat de pedra natural de Sant Vicenç deixada de serra, (plànol nº 9).
- c) S'estableix la recuperació el manteniment i protecció del formigó vist com a acabat dels elements estructurals de la façana posterior, (plànol nº 10).
- d) Es fixa com a material de revestiment dels paraments massissos de la façana posterior l'estuc "monocapa" pintat amb un dels colors de la carta de colors establerta pel POUM, article 439, de la normativa, (plànol nº 10).
- e) Es determina resoldre el contacte entre el pla de coberta i el pla de la façana posterior prolongant la paret de tancament per davant de la teulada i resolvent la recollida d'aigües pluvials amb una canal de xapa d'alumini col·locada per darrera la paret de la façana i conduint els baixants per l'interior de l'edifici, (plànol nº 10).

#### **Art. 11. Fusteria exterior**

- a) La fusteria exterior es situarà reculada respecte el pla de façana igual com les existents originalment, (plànol nº 9).
- b) Es mantindrà la fusteria original i es revertiran les de planta baixa i primera cap el model original, per tal de recuperar la unitat compositiva de la façana a la Ctra. de Vic.
- c) Es prohibeix qualsevol massís en els actuals forats ocupats per la fusteria.
- d) Es prohibeix cap altra nova obertura de les que determina el present P.E. (plànol nº 9).

#### **Art. 12 Baranes (no vigent)**

#### **Art. 13 Elements tècnics addicionals**

- a) Es prohibeix la col·locació de qualsevol element tècnic o arquitectònic que sobresurti del pla de façana.
- b) Es prohibeix el pas de qualsevol element tècnic o d'instal·lació pels plans de façana.

#### **Art. 14 Publicitat a façanes**

- a). Es prohibeix qualsevol tipus de publicitat a la façana posterior.
- b). La publicitat a la façana de la Ctra. de Vic es situarà exclusivament a la part més estreta de les franges horitzontals determinades pels dos dintells de formigó.
- d). La publicitat només serà admissible tipus esgrafiat o imprès sobre elements de vidre.
- c). Es prohibeix qualsevol tipus de publicitat que sobrepassi el pla de façana.
- d). Es prohibeix qualsevol tipus de publicitat sobre el vidre de les obertures excepte al tram especificat a l'apartat b.
- e). Es prohibeix qualsevol tipus de publicitat lluminosa en ella mateixa.
- f). En tot cas s'estarà en relació a la publicitat, al previst a l'articulat del Pla d'ordenació de Manresa referent a la regulació de les condicions d'adaptació al paisatge urbà, ANNEX I.

### **2.3 REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'US**

#### **Art. 15. Condicions generals**

- a). A efectes d'aquest pla especial serà d'aplicació en relació a la regulació de les condicions d'ús, tota la normativa del vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa, en especial tot l'especificat al Títol 9, Capítol 2, de la normativa.
- b). S'admet com a us principal de l'edifici, l'ús residencial, en concordança amb l'ús global del sector.

#### **Art. 16. Us d'habitatge a la planta baixa**

No s'admet l'ús d'habitatge a la planta baixa, d'acord amb el previst a l'article 195 de la normativa del vigent POUM.

#### **Art. 17 Us de la planta semisoterrani (Regulació específica per l'ús d'aparcament)**

A efectes de la regulació de l'ús d'aparcament dins l'àmbit del pla especial s'estableix:

- 1r.) La planta semisoterrani haurà de garantir l'ús d'aparcament quan es procedeixi a la sol·licitud de llicència d'obres per a la rehabilitació de l'edifici d'acord amb el previst a l'article 19 de la normativa del Pla Especial.
- 2n.) Serà obligatori:
  - a) Disposar a l'interior de tota la planta semisoterrani l'espai necessari per ubicar com a mínim les places d'aparcament necessàries, en funció dels usos específics que es desenvolupin en el conjunt de tot l'edifici, segons el que s'estableix als articles 398 a 402 del vigent Pla d'Ordenació (relatiu a la previsió mínima d'aparcament a les edificacions en funció de l'ús establert).
  - b) Garantir la connexió directa, a nivell de la planta semisoterrani, entre l'espai destinat a aparcament i el nucli general de comunicació vertical de l'edifici.
  - c) Assegurar l'accés des del carrer Mossèn Jacint Verdaguer a l'interior de l'aparcament, mitjançant una servitud de pas que es fixa de 5'40 m. d'amplada, (en previsió al nombre total de vehicles

necessaris, que s'estableix a l'ordenança municipal sobre aparcaments, articles 5 i 18, que regulen la capacitat i l'accés dels vehicles a l'aparcament). L'accés es situarà a tocar la mitgera dreta de la planta baixa de l'immoble del carrer Jacint Verdaguer, 23. No obstant, dita servitud de pas podrà efectuar-se, amb les mateixes condicions, a qualsevol altre punt del tram del carrer Mossèn Jacint Verdaguer que permeti la connexió amb el solar objecte del present pla especial.

## 2.4 QUADRE DE PARÀMETRES URBANÍSTICS

### Art. 18. Quadre de paràmetres urbanístics

#### Pla Especial Vic 90

Qualificació urbanística sector:  
SÒL URBÀ, PE VIC-90 (Clau 1.3d).

Ordenació:  
Edificació en relació amb el carrer.

Edificabilitat:  
PB+3PP (2.769,20 m2.)

Parcel·la:  
Façana total 26,17 m.

Profunditat edificable:  
21,90 m.

Altura de l'edificació:  
17,60 m.

Pati interior d'illa:  
Edificable en planta baixa (B).

Altura mínima lliure de la planta baixa:  
2,80 m.

Altura total mínima de les plantes pis:  
Inclòs forjat i paviment: 4,70 m..

Cossos sortints:  
No té cossos sortints

Condicions d'integració:  
Pla especial de patrimoni PEUPM

Condicions d'ús:  
Habitatge unifamiliar (3)  
Habitatge plurifamiliar (3)  
Habitatge turístic (3)  
Residencial especial (3)  
Hoteler (3)  
Apartament turístic (3)  
Comercial petit  
Comercial mitjà gran  
Comercial establiment singular  
Oficines i serveis  
Restauració  
Recreatiu (5)

Estacions de servei (6)  
Serveis funeraris (7)  
Indústria artesanal  
Indústria urbana  
Magatzem (8)  
Tallers reparació vehicles (9)  
Gestió de residus (11)  
Tecnològic  
Aparcament  
Educatiu  
Esportiu  
Sanitari assistencial  
Cultural i Associatiu  
Religiós  
Agrícola  
Serveis Tècnics i mediambientals  
Serveis públics  
Instal·lacions de radiocomunicació  
Instal·lacions solars

*3- En planta baixa i planta soterrani, no és admès l'ús habitatge.*

*5- L'ús recreatiu, en aquelles implantacions que no disposin d'un accés des de carrers d'amplada superior a*

*catorze metres (14 m), només s'admet amb aforaments inferiors a 100 persones.*

*6- L'ús estació de servei només admès en la modalitat de càrrega elèctrica.*

*7- Admès l'ús de serveis funeraris sense incineració.*

*8- L'ús de magatzem queda restringit a les implantacions de superfície inferior a 200 m<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>.*

*9- L'ús de taller de reparació de vehicles queda restringit a les branques no compreses en carrosseria i pintura.*

*11- L'ús de gestió de residus limitat al reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba, i altres similars que*

*no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial.*

### **3 DISPOSICIONS ESPECIFIQUES**

#### **Art. 19. Àmbit mínim objecte de la rehabilitació**

S'estableix com a àmbit mínim per a atorgar llicència d'obres per a la rehabilitació de l'edifici el d'una planta completa. Pel que el corresponent projecte de rehabilitació i reforma abastarà la superfície mínima d'una planta i afectarà tots els elements de la mateixa, tants exteriors com interiors, objecte de protecció pel present pla especial.

#### **Art. 20. Condició obligatòria per a la rehabilitació**

S'estableix com a condició obligatòria per poder atorgar llicència d'obres, la reforma completa i l'adequació als criteris de rehabilitació establerts pel present pla especial de tota la façana a la Ctra. de Vic. Per tant serà condició indispensable per efectuar qualsevol tipus de rehabilitació que la documentació del projecte inclogui la reforma completa de la façana a la Ctra. de Vic, d'acord als paràmetres de rehabilitació del present pla especial, en concret als que s'estableix al plànol nº 7.

#### **Art. 21. Condició específica del pla especial**

a) S'estableix l'obligació d'inscriure al Registre de la Propietat i per cadascuna de les finques incloses en el present Pla Especial, la Normativa (punt 3 del Pla especial) que s'aprovi definitivament.

b) La inscripció referida en el punt primer podrà ser cancel·lada amb la presentació, davant el Registre de la Propietat, de l'acta de control inicial de l'activitat d'aparcament dins l'àmbit del Pla especial.

c) Als efectes d'allò previst en els punts anteriors, les finques incloses dins l'àmbit de Pla especial estan constituïdes per les finques inscrites al Registre de la Propietat nº 1 de Manresa, registrals números: 24.693 la corresponent a la Ctra. de Vic, 90-92, i 9675, la corresponent a la finca del carrer Mossèn Jacint Verdaguer, 23, o les que es formin per segregació, divisió, agregació, agrupació o qualsevol altra forma d'operació jurídica a partir de les mateixes.

#### **4 DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA**

##### **Art. 22. Derogació de l'anterior Pla Especial Vic 90 "Edifici Perramon"**

Amb l'entrada en vigor del nou Tex Refós del Pla Especial Vic-90 "Edifici Perramon", resta derogat l'anterior Pla Especial urbanístic Vic-90 "Edifici Perramon" (PES 0601), aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 20 de setembre de 2007.

El regidor delegat d'Urbanisme i Mobilitat,

Signat electrònicament  
per: CARLES GARCIA  
ESTANY  
Data: 17/11/2023  
10:02:07  
Raó: Signatura  
Lloc: Manresa