JOSE LUIS GONZALEZ LEAL - DNI 52195677Y (SIG)

Signat digitalment per JOSE LUIS GONZALEZ LEAL - DNI 52195677Y (SIG)
Motiu: Aprovat inicialment pel Ple de la Corporació el 16 de març de 2023. El Secretari general
Data: 2023.03.20 14:00:59 +01'00'

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBITS I SECTORS

PLA POU 2301

AJUNTAMENT DE MANRESA
FEBRER DEL 2023

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

Lara Rivero Zamora (arquitecta)
Jordi Orozco Vall (delineant)
Carme Ramilo Morato (administració)

Manresa, febrer del 2023
Per l'equip redactor

LARA RIVERO ZAMORA

Cap de Secció de Planejament i Habitatge

Fecha: 2023.03.02 09:17:33 +01'00'

I N D E X

MEMÒRIA 4
1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS 5
2. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ 7
3. DETERMINACIONS DEL POUM 7
4. OBJECTIUS I CRITERIS 19
5. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA 19
6. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ 24
7. INFORME MEDIAMBIENTAL 27
8. MESURES PER A L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE 27
9. MEMÒRIA SOCIAL 28
NORMATIVA 29
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER 31
1. AVALUACIÓ ECONÒMICA 32
2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA 36
AGENDA I PLA D'ETAPES 37
ANNEXES 39
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA 43
PLÀNOLS 44
01. SITUACIÓ 1/7500
02. EMPLAÇAMENT 1/2000
03. ESTAT ACTUAL.
ORTOFOTOMAPA 1/2000
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT 1/1500
04. PLANEJAMENT VIGENT 1/1500
05. PROPOSTA D'ORDENACIÓ 1/1500

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBITS I SECTORS
MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

El present document proposa la modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa (POUM) per tal d'ajustar els paràmetres d'alguns dels àmbits i sectors delimitats en sòl urbà.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Manresa, que va entrar en vigor el 26 d'octubre de 2017, determina al seu Títol 2 els mecanismes per al seu desenvolupament i execució. D'una banda, determina els **àmbits** o polígons d'actuació urbanística que seran objecte de gestió urbanística integrada, dels quals en defineix l'ordenació i regulació detallades a les fitxes urbanístiques corresponents, i de l'altra, determina els **sectors** que han de ser objecte de la redacció de figures de planejament derivat, entre els quals els Plans de Millora Urbana, i en determina la seva regulació detallada a les fitxes urbanístiques corresponents.

No obstant això, en la regulació detallada que estableix el POUM per a cada un dels àmbits i sectors s'han identificat un seguit de casos en els quals es considera adequat ajustar alguns dels paràmetres d'ordenació, amb la finalitat de facilitar-ne el seu desenvolupament.

Els àmbits en els quals aquest document introdueix modificacions són els següents:

- **PAUt 065 Cerdanya:** es concreta la ubicació del sostre d'habitatge protegit, es precisa el sostre que s'haurà de destinar a altres usos i es canvia el sistema d'actuació a cooperació.
- **PAUt 061 Rosa Sensat:** s'especifica la ubicació del sostre d'habitatge protegit.
- **PAUm 049 Habitatges**: es corregeixen les dades de la fitxa urbanística relatives al nombre màxim d'habitatges permesos.
- **PMUt 028 Beat Pagès:** s'exclou justificadament una finca de l'àmbit.

Així mateix, en la present modificació també es proposa corregir l'errada material identificada en els plànols d'ordenació del POUM en relació a la **finca del carrer Concòrdia 57-61** situada en l'àmbit del Pla parcial Concòrdia delimitat pel Pla general de 1997 i actualment ja desenvolupat.

En relació a aquests àmbits, s'escau exposar diversos **antecedents** que tenen incidència en la proposta de Modificació.

_Soterrament de la línia de FGC. A l'octubre del 2020, Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya va redactar el *Projecte de traçat del Soterrament de l'estació de Manresa-Baixador de la línia Llobregat-Anoia*.

Aquest document té per objecte definir, a nivell de traçat, les diferents alternatives de traçat i d'estacions per al perllongament i soterrament de la línia de Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya en el tram entre l'estació de Manresa-Alta i la Plaça Espanya, més enllà de l'estació de Manresa-Baixador. En relació a aquesta actuació, el 22 d'abril de 2022 va sortir a informació pública *l'Estudi informatiu del Projecte d'ampliació i integració urbana de la línia Llobregat-Anoia de FGC*.

Plànol de situació de l'Estudi informatiu (FGC)

A partir d'aquest Estudi informatiu, actualment pendent d'aprovació definitiva, es programaran les obres d'execució del projecte a partir de l'any 2024.

Aquest projecte suposa el soterrament d'un tram d'infraestructura que actualment passa a cel obert i en viaducte amb les discontinuïtats i buits urbans que aquesta situació genera en l'entorn. Es tracta d'una actuació que ha de permetre una transformació urbana amb la millora de la continuïtat dels carrers Sèquia i Camps i Fabrés, així com l'obertura d'una nova vialitat transversal entre la carretera de Santpedor i el carrer Primer de maig.

Plànol de la fase 1 de l'Estudi i proposta EPR 2005 Integració del traçat del Ferrocarril a Manresa (Ajuntament setembre de 2021). En blau els àmbits de transformació de PMU i PAU definits pel POUM.

A l'entorn d'aquesta actuació, tant el Pla general de 1997, com el POUM vigent, van identificar 2 àmbits de transformació que han de permetre ordenar els terrenys que abasten a partir del soterrament de la línia i dels nous espais públics que generarà. Es tracta del Pla de millora PMUt 021 *Onze de setembre* i el PAUt 065 *Cerdanya*.

Amb l'objectiu de coordinar l'execució del soterrament de la línia de FGC i la urbanització de tots els espais públics resultants i el seu entorn, s'ha programat el desenvolupament d'aquests 2 àmbits a partir de la seva iniciativa municipal. Per aquest motiu, el 2022 es va tramitar el canvi de sistema del PMUt *Onze de setembre*

mitjançant el procediment previst per l'art. 119 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat definitivament el 28 de juny de 2022.

_**Escrit adreçat a l'alcalde en relació a la finca c Era d'en Coma 8-10**. El 3 de novembre de 2022, la propietària de la finca va entrar per registre municipal un escrit de Petició d'entrevista amb l'alcalde (que s'adjunta com a *Annex 2* a aquesta modificació) exposant la situació urbanística de la finca i argumentant el seu desacord amb la seva inclusió en el PMUt 028 *Beat Pagès* per part del POUM.

_**Conveni urbanístic en relació a la finca del c Concòrdia**. En el marc del POUM es va signar un conveni urbanístic entre l'AJUNTAMENT DE MANRESA, ANIDA OPERACIONES SIGNLARES, SA i EIX IMMOBLES, SL (que s'adjunta com a *Annex 3* de la present modificació) en el qual es van establir les condicions per a l'ordenació del sòl de la zona de Vistalegre- Camí de les Pedreres i la finca del carrer Concòrdia 57-61 (àmbit A de la U1 definida pel Pla parcial *Concòrdia*). Aquest conveni va establir la cessió i urbanització del sòl destinat a sistemes urbanístics d'una finca al barri de Vistalegre – Camí de les Pedreres i una compensació d'edificabilitat de 1.315 m2 a l'illa U1 del Pla Parcial *Concòrdia PAU 2*.

D'acord amb aquest conveni, com a resultat de la compensació d'edificabilitat pactada, la finca del c Concòrdia passava a tenir una edificabilitat de 8.376,66 m2 st i un nombre màxim d'habitatges de 98, i el total de la U1 (àmbits A i B) una edificabilitat de 9.691,66m2 i un nombre total d'habitatges de 115.

2. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la present modificació puntual de POUM comprèn tres polígons d'actuació urbanística (PAU), un àmbit de Pla de millor urbana (PMU) i una parcel·la independent, inclosa en l'àmbit d'un Pla parcial ja desenvolupat. El conjunt d'aquests terrenys tenen una superfície total de 31.441,92 m^2, distribuïda de la següent manera:

PAUt 065 cerdanya:	8.021,15 m^2
PAUt 061 rosa sensat:	12.883,88 m^2
PAUm 049 habitatges:	3.034,75 m^2
PMUt 048 beat pagès:	2.816,81 m^2
Finca carrer Concòrdia:	4.685,33 m^2

3. DETERMINACIONS DEL POUM

El planejament aplicable en l'àmbit de la present modificació és el *Pla d'ordenació urbanística municipal*, publicat el 26 d'octubre de 2017. Aquest document delimita i defineix els paràmetres de cada un dels àmbits que són objecte de la present modificació, establint a la seva corresponent fitxa de característiques (en el volum 2 de les Normes urbanístiques del POUM) les condicions d'ordenació, edificació i ús, així com les cessions i les condicions de gestió i execució.

Així mateix, els plànols d'ordenació del POUM contenen les determinacions de la finca del carrer Concòrdia objecte de modificació.

3.1. PAU t 065 Cerdanya

El POUM delimita com a PAUt 065 *Cerdanya* l'àmbit corresponent al polígon 2 del Pla Especial Cerdanya (aprovat definitivament el 15 d'octubre de 2003 i que el POUM manté vigent), delimitat originalment pel Pla General de 1997 amb l'objectiu d'ordenar els terrenys estretament vinculats al traçat del ferrocarril per tal de permetre una correcta connexió entre el carrer Séquia i la carretera de Santpedor.

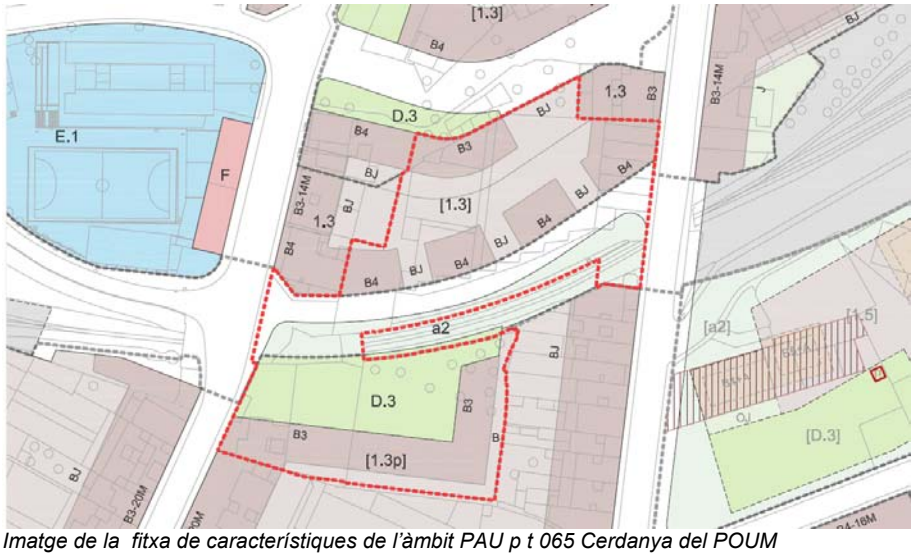
Ordenació del Pla General de 1997. Amb línia vermella el Pla Especial 7 - Cerdanya
En verd, l'àmbit del PAUp 004 Rosselló al POUM. En vermell, l'àmbit del PAU t 065 Cerdanya al POUM.

El Pla Especial 9902 *Cerdanya* defineix una subzona de la zona residencial en eixample del Pla General de 1997, que anomena *subzona residencial en eixample Cerdanya- Rosselló* (clau 1.3a), la regulació particular de la qual queda recollida a la normativa del Pla Especial. D'acord amb aquesta normativa particular, amb caràcter general són d'aplicació els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació segons l'alineació de carrer i els paràmetres i regulacions aplicables a la Zona d'eixample (clau 1.3) que preveia el Pla general de Manresa (planejament vigent en el moment en què va entrar en vigor el Pla especial).

Plànol 10 Proposta d'ordenació Àmbits d'actuació del Pla especial 9902 Cerdanya

El projecte de reparcel·lació del polígon 1 *Rosselló* es va aprovar definitivament el 18 de desembre de 2008 (RPL 0502), mentre que el del polígon 2 *Cerdanya*, corresponent al PAU 065 *Cerdanya* definit pel POUM, està pendent de redacció.

La fitxa urbanística del PAUt 065 *Cerdanya,* àmbit de 8.021,15 m^2 de sòl urbà no consolidat, recull els objectius del seu desenvolupament: assolir la prolongació del carrer Cerdanya, fixar les característiques de l'edificació dels fronts del carrer i fixar un espai lliure al carrer Cerdanya.



Imatge de la fitxa de característiques de l'àmbit PAU p t 065 Cerdanya del POUM

El POUM determina les superfícies i percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com les superfícies i percentatges de sòl d'aprofitament privat.

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	3.455,15 m²	43,08%
Viari	1.975,51 m²	24,63%
Espais lliures	1.479,64 m²	18,45%
Equipaments	0,00 m²	0,00%
Sòl privat màxim	4.566,00 m²	56,92%

En relació a la superfície de l'àmbit i les superfícies de sòl públic i privat, l'art. 10 *Precisió de límits*, de la normativa del POUM admet el seu ajust en el document de gestió corresponent:

Article 10. Precisió de límits

[...]

2. Les superfícies dels sectors de planejament i dels polígons d'actuació urbanística que aquest POUM descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter informatiu.

3. ***Els límits de les zones, sistemes o àmbits de desenvolupament****, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot document topogràfic,* ***es poden precisar en el corresponent*** *planejament de desenvolupament, o bé* ***document de gestió, sempre que es mantingui l'objectiu i la voluntat del límit que l'ordenació pretén i els ajustos estiguin fonamentats per una informació més precisa que la que conté el POUM****, d'acord amb els criteris següents:*

a. Els ajustaments que es produeixin han de respondre a:

− adaptació a límits i característiques naturals del terreny

− adaptació a alineacions o línies d'edificació vigents

− adaptació a límits de la propietat rústica o urbana

− adaptació a altres elements existents del territori que es justifiquin

− adaptació als límits de domini públic dels sistemes d'infraestructures de mobilitat

b. ***Els esmentats ajustaments no han de produir distorsions en la forma dels àmbits de les zones, polígons, sectors o sistemes, ni augments o disminucions de superfície de més del 5%*** *en relació amb les superfícies delimitades en els plànols d'ordenació a escala més gran que es fixin en aquest Pla. [...]*

En relació a l'edificabilitat i a la previsió d'habitatges, la fitxa del polígon d'actuació recull les següents dades:

Edificabilitat		
Edificabilitat total	13.036	m^2 st
Edificabilitat residencial	13.036	m^2 st
Edificabilitat altres usos		m^2 st
Habitatges		
Reserva mínima del sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública		
Sostre mínim habitatge protecció pública	3.911	m^2 st
Règim general	20	%
Règim concertat	10	%
Sostre màxim habitatge renda lliure	9.125	m^2 st
Nombre màxim d'habitatges		
Nombre mínim habitatges protecció pública	30	unitats
Nombre màxim habitatges renda lliure	71	unitats

En l'apartat *Criteris d'ordenació*, la fitxa determina que les condicions d'ordenació són aquelles fixades als plànols d'ordenació pel document de Pla especial aprovat (PER 9902 Cerdanya). També especifica que a*mb l'epígraf "p" afegit a la clau de la zona s'identifiquen els sòls inclosos en el polígon en els quals el projecte de gestió corresponent haurà de localitzar el percentatge de sostre destinat a habitatge protegit*.

Els plànols d'ordenació del POUM, d'acord amb el seu article 248.3, recullen l'ordenació vinculant de les zones que determina el PES 9902 *Cerdanya* i els qualifica com a [1.3]. D'aquesta manera els sòls queden assimilats als de la zona d'ordenació tancada 1.3, la regulació de la qual es determina en els articles 192 i 197 de la normativa del POUM.

En relació a aquestes condicions d'ordenació, s'identifiquen diverses qüestions a considerar.

D'una banda, la totalitat dels 13.036m2 de sostre màxim edificable previst en la fitxa de característiques s'assigna a ús residencial (coincidint amb el que va preveure el Pla especial vigent), sense tenir en compte que posteriorment a l'aprovació del Pla especial, una Modificació puntual del Pla general de 1997 ja va establir unes condicions en relació a l'ús d'habitatge en planta baixa per a la Zona Residencial d'Eixample (clau 1.3) que no haguessin permès destinar les plantes baixes a habitatge. Aquestes mateixes condicions es van mantenir vigents en el POUM de manera que malgrat la fitxa assigna aquest ús residencial a la totalitat de sostre edificable, la correcta aplicació de les normes reguladores no permetrà portar-ho a la pràctica. En concret el POUM estableix el següent:

> ***Article 195. Condicions particulars d'ús d'habitatge***
> *Es permet l'ús d'habitatge en planta baixa si es compleixen la totalitat de les següents condicions, exigibles en cada situació concreta.*
> *a. Que en les illes tancades, existeixi un pati d'illa no edificat vinculat a l'habitatge que tingui una fondària mínima de 10 metres, i en el qual es pugui inscriure un cercle de 3,5 metres de diàmetre.[...]*

Així mateix, malgrat a nivell normatiu el Pla especial no impedia els usos residencials en planta baixa, si es té en compte la configuració física de les plantes baixes que s'hi preveien, ocupant tot l'interior d'illa, i per tant, més pròpies d'usos terciaris, es pot concloure que el propi Pla especial no preveia la implantació d'aquest ús en planta baixa.

D'altra banda, el POUM va introduir la reserva mínima del 30% d'habitatge protegit que el Pla especial no havia previst, establint, d'una banda, un sostre mínim d'habitatge de protecció, i de l'altra, la qualificació d'una zona amb l'epígraf *p*. Aquesta reserva mínima es fixa a la fitxa de característiques en forma de sostre mínim calculat en relació al sostre màxim edificable residencial que com s'ha explicat, no es correspon amb el que es podrà implantar efectivament tenint en compte les limitacions en planta baixa.

En concret, la fitxa estableix 13.036m2 de sostre total coincident amb el sostre màxim residencial, i per tant, un sostre mínim d'habitatge protegit de 3.911m2 corresponent al 30%. Amb l'aplicació de l'art. 195 de la clau 1.3, el sostre màxim residencial seria de 8.739,24m2 i el destinat a altres usos de 4.296,76m2. De l'aplicació del conjunt de les determinacions vigents (pel POUM i pel Pla especial), el sostre mínim fixat en la fitxa de característiques per a habitatge protegit resultaria ser un 44,75% del sostre màxim residencial, enlloc del 30% previst.

PAU CERDANYA				POUM
	fitxa de característiques		aplicació normativa 1.3	
	sostre	%	sostre	%
sostre total	13.036,00	100,00%	13.036,00	100,00%
sostre residencial	13.036,00	100,00%	8.739,24	67,04%
lliure	9.125,00	70,00%	4.828,24	55,25%
hpo	3.911,00	30,00%	3.911,00	44,75%
sostre altres usos	0,00	0,00%	4.296,76	32,96%

Pel que fa al nombre d'habitatges, el Pla especial va preveure un total de 101 habitatges a partir del repartiment normatiu d'un nombre màxim d'habitatges per a cada Unitat d'edificació, que, considerant el sostre total dona una ràtio mitjana de 129,31 m2/habitatge (per a les UE 3, 4 i 5):

Art 13 Edificabilitat i nombre màxim d'habitatges
S'estableix un sostre màxim edificable i un nombre màxim d'habitatges per a cadascuna de les unitats edificables definides:

Unitat edificable 1	**5.650 m²st**	**47 habitatges**
Unitat edificable 2	**2.089 m²st**	**18 habitatges**
Unitat edificable 3	**1.969 m²st**	**14 habitatges**
Unitat edificable 4	**5.980 m²st**	**40 habitatges**
Unitat edificable 5	**5.087 m²st**	**47 habitatges**

Imatge de la normativa del Pla especial Cerdanya

Tot i això, considerant la configuració física de les plantes baixes definides de manera que poden ocupar tot l'interior d'illa, i que per tant, no permetria destinar aquest sostre a ús d'habitatge, la ràtio de m2 per habitatge se situa en una xifra mitjana de 86,77m2.

					Pla especial Cerdanya*		
			incloent sostre PB		escloent sostre PB		
			considerant normativa usos		considerant configuració física PB		
		m2	nbre habs	m2/hab	m2	nbre habs	m2/hab
UE3	sostre residencial	1.967,54	14	140,54	1.060,44	14	75,75
UE4	sostre residencial	6.143,00	40	153,58	4.110,56	40	102,76
UE5	sostre residencial	4.949,96	47	105,32	3.592,74	47	76,44
TOTAL		13.060,50	101	129,31	8.763,74	101	86,77

* ajustat segons topogràfic

Aquestes dues ràtio, a més, superen en escreix la prevista per la normativa del POUM per a la clau 1.3 en l'art. 177 *Densitat màxima d'habitatge* de la normativa del POUM:

Article 177. Densitat màxima d'habitatge
1. En qualsevol tipus d'actuació en què es vulguin crear nous habitatges, la densitat màxima d'habitatges serà:
[...]
b. En la resta de zones residencials, el resultat de dividir la ***superfície construïda que es destini a habitatge entre 70m2*** *incloent els espais comuns al servei dels habitatges i excloent la sotacoberta i la planta àtic prevista en la zona d'ordenació tancada (clau 1.3). L'arrodoniment numèric del nombre màxim d'habitatges del resultat obtingut serà a l'enter inferior.*

Al seu torn, la fitxa de característiques de l'àmbit, va mantenir aquest nombre màxim d'habitatges de 101, distingint 30 unitats per habitatge protegit i 71 per habitatge lliure.

Així mateix s'identifica una certa contradicció entre la fitxa del POUM i el Pla especial atès que d'acord amb aquestes determinacions i amb els articles 167.3 i 248.3 de la normativa del POUM, les condicions d'ordenació definides gràficament en els plànols d'ordenació ens remeten al planejament anterior, el qual manté la vigència, i en aquest cas, no contempla l'habitatge protegit.

Article 167. Delimitació del sòl urbà
[...]
3. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric o clau que, d'acord amb les categories que s'estableixen, la defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, edificació i ús. Les zones regides per àrees de planejament anterior que mantenen la seva vigència queden indicades amb una clau alfanumèrica entre claudàtors [N].
[...]

Article 248. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents polígons d'actuació urbanística
[...]
3. Els plànols d'ordenació del POUM defineixen l'ordenació vinculant de les zones i sistemes dels polígons. Les zones regides per figures de planejament anterior que mantenen la seva vigència queden indicades amb una clau alfanumèrica entre claudàtors [N].
[...]

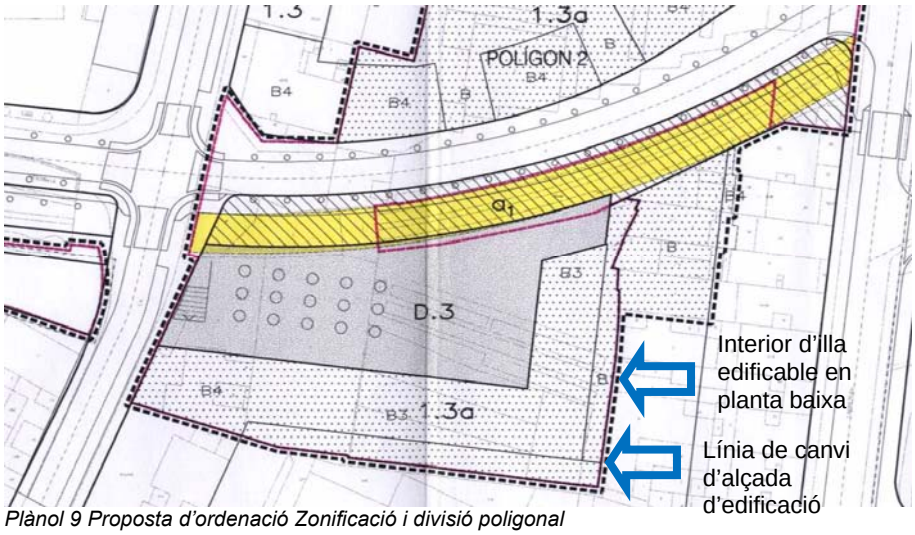
L'article 174 de la normativa del POUM també descriu l'epígraf *p*, vinculant els terrenys així qualificats a l'ús habitatge protegit.

Article 174. Habitatge de protecció

1. *Amb l'epígraf "p" afegit a la clau de zona s'indica que els terrenys són vinculats al desenvolupament d'habitatge protegit. Quan aquesta qualificació es trobi inclosa en un polígon d'actuació urbanística, el règim de protecció serà el que determini la fitxa urbanística corresponent.*
2. *Amb l'epígraf "pe" afegit a la clau de zona s'indica que en el projecte de gestió corresponent s'haurà de concretar la localització del percentatge de sostre destinat a habitatge protegit, fixat per aquest POUM.*

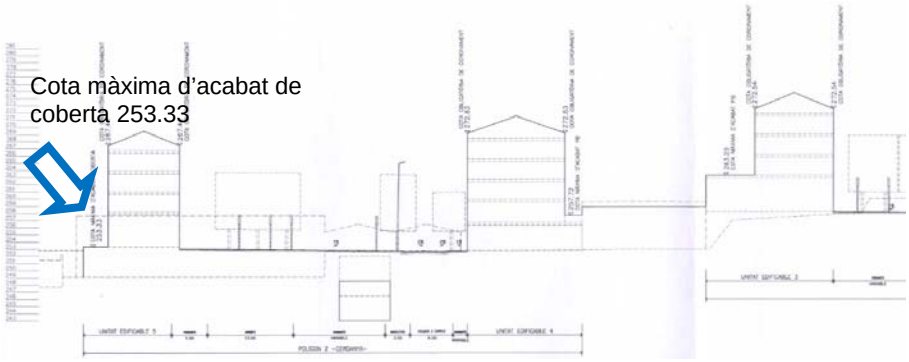
D'acord amb aquesta regulació, la definició gràfica de la zona identificada com a [1.3p] obliga a destinar el sostre així qualificat íntegrament a habitatge protegit, incloent el sostre de planta baixa, sense tenir en compte que, com s'ha exposat, d'acord amb l'art. 195 de la normativa del POUM, l'ordenació prevista no permet la implantació de l'ús d'habitatge en planta baixa, en no complir les condicions previstes en aquest article per admetre'l.

Finalment s'ha apreciat que a la Unitat d'edificació UE5 definida en el Pla especial (la situada més al sud amb front amb el Sistema d'espais lliure D.3) el POUM no reflecteix la distinció entre la part d'interior d'illa edificable en planta baixa (B) i la que no ho és (J) que el Pla especial sí que va preveure:

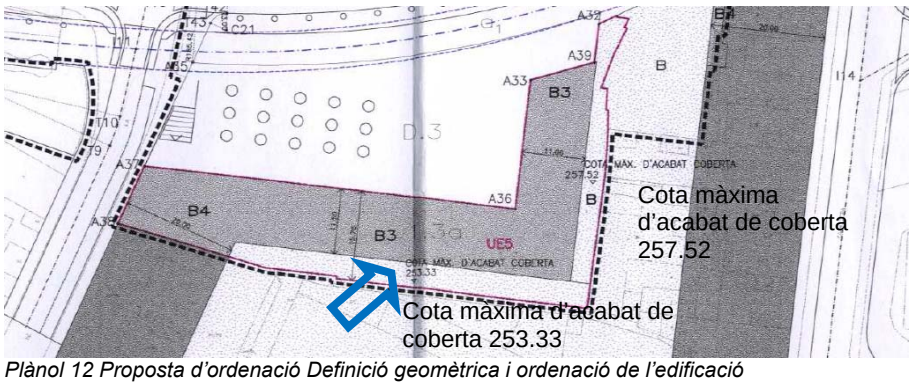


Plànol 9 Proposta d'ordenació Zonificació i divisió poligonal

Malgrat el plànol d'ordenació no conté la identificació J per a la resta de l'interior d'illa, la secció del plànol 22 no preveu que sigui edificable en planta baixa establint-ne una cota màxima de coronament que es correspon amb la cota de rasant de planta baixa:



Plànol 22 Proposta d'ordenació Seccions de l'edificació



Plànol 12 Proposta d'ordenació Definició geomètrica i ordenació de l'edificació

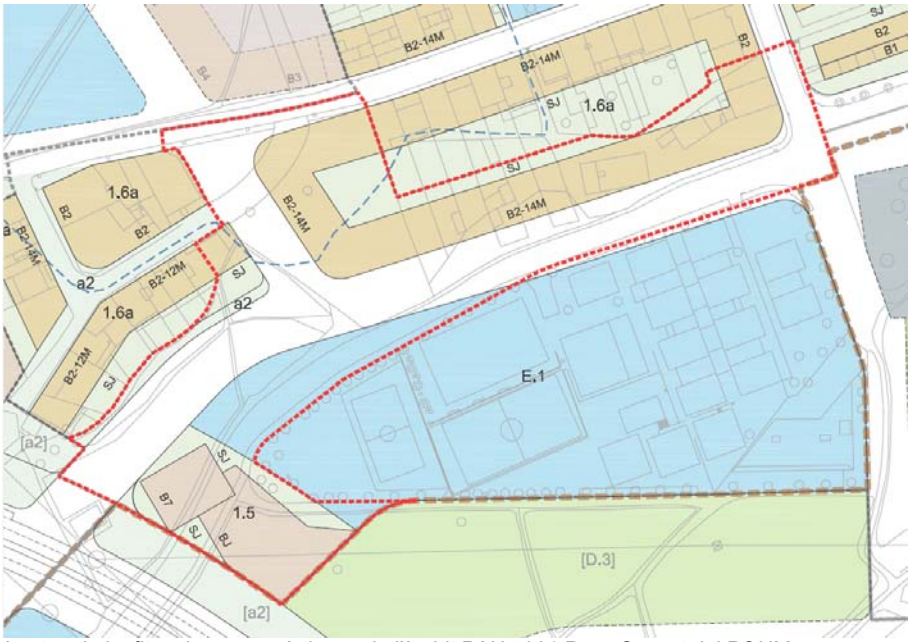
També l'edificabilitat màxima prevista pel Pla especial i la fitxa de característiques del POUM es troba en concordança amb aquesta interpretació, ja que el càlcul no considera aquesta superfície com a edificable.

Pel que fa al sistema d'actuació, la fitxa de característiques de l'àmbit estableix el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica (iniciativa privada) i el desenvolupament durant el segon sexenni de vigència del POUM (de finals de 2023 a finals de 2029).

3.2. PAU t 061 Rosa Sensat

Comprèn els terrenys vinculats al primer tram del carrer Rosa Sensat, caracteritzats per la presència de l'institut IES Guillem Catà i la seva proximitat a l'avinguda dels Països Catalans, amb una superfície de 12.883,88 m^2 de sòl urbà no consolidat.

Els objectius d'aquest polígon són la concreció del traçat del carrer Rosa Sensat fins a enllaçar amb l'avinguda dels Paisos Catalans i fixar una ordenació per l'edificació més propera a l'avinguda dels Paisos Catalans, adient a la singularitat de l'emplaçament.



Imatge de la fitxa de característiques de l'àmbit PAU t 061 Rosa Sensat del POUM

El POUM determina les superfícies i percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com les superfícies i percentatges de sòl d'aprofitament privat. Aquest últim s'ordenarà majoritàriament segons la Zona de Cases agrupades (clau 1.6a), i en l'extrem sud-oest de l'àmbit també es delimita una Zona residencial d'Ordenació de volums (clau 1.5). En aquesta darrera qualificació, d'acord amb l'art. 206bis incorporat a la normativa del POUM mitjançant la Modificació puntual del POUM *Plantes baixes de les claus 1.4 i 1.5,* aprovada definitivament el 18 de gener de 2023, no es compleixen les condicions per destinar la planta baixa a usos residencials. En la Zona 1.6a, en canvi, sí que és possible destinar les plantes baixes a usos residencials.

Pel que fa a la previsió d'habitatges, la fitxa de característiques del polígon d'actuació recull les següents dades:

Edificabilitat	
Edificabilitat total	13.355 m^2 st
Edificabilitat residencial	12.096 m^2 st
Edificabilitat altres usos	1.260 m^2 st
Habitatges	
Reserva mínima del sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública	
Sostre mínim habitatge protecció pública	3.629 m^2 st
Règim general	20 %
Règim concertat	10 %
Sostre màxim habitatge renda lliure	8.467 m^2 st
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre mínim habitatges protecció pública	52 unitats
Nombre màxim habitatges renda lliure	121 unitats

Malgrat la fitxa fixa un sostre mínim d'habitatge de protecció pública, els plànols d'ordenació no contemplen la qualificació urbanística específica necessària per tal de garantir la seva implantació (d'acord amb l'art 53.6 del Text refós de la Llei

d'Urbanisme), en aquest cas, la inclusió de l'epígraf *p* o *pe* a la qualificació dels sòls corresponents, d'acord amb l'art. 174 de la normativa del POUM.

3.3. PAUm 049 Habitatges

Comprèn els terrenys situats a l'entorn del riu Cardener on se situen unes edificacions residencials amb dèficits d'urbanització que la delimitació de l'àmbit té per objectiu resoldre. El polígon d'actuació es delimita d'acord amb la modificació de Pla General de 1997 (PGM 0405 Parc del Cardener) aprovada definitivament el 30 de març del 2006.

En concret, l'objectiu del polígon d'actuació és la resolució dels dèficits d'urbanització del conjunt d'habitatges existent, al temps que es mantenen unes edificacions residencials que es consideren prou singulars.

Imatge de la fitxa de característiques de l'àmbit PAU 049 Habitatges del POUM

Tal i com recull al fitxa urbanística, el sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona d'ordenació de volums (clau 1.5). No es fixa nou sostre edificable, per la qual cosa, no és permès l'augment de sostre i només es preveu la possibilitat de la substitució o transformació de l'edificació existent, però sempre que no suposi un increment de sostre ni de volum.

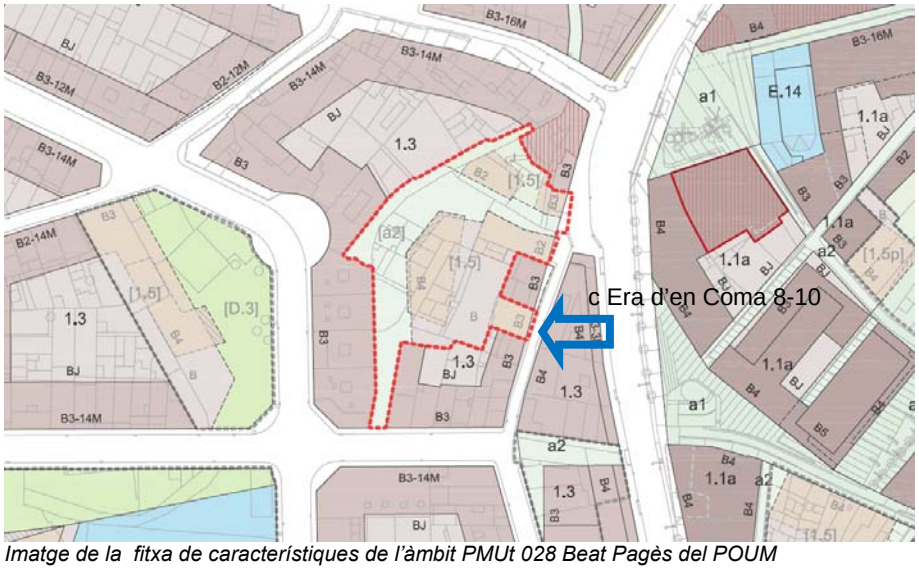
El nombre màxim d'habitatges de renda lliure s'estableix en 27 unitats, resultat d'aplicar l'estàndard genèric de 90 m^2 per habitatge al total de sostre edificable de 2.399 m^2. D'acord amb les bases de dades municipals, però, el nombre d'habitatges existents és de 9 unitats en un dels edificis i 21 en l'altre, fent un total de 30 habitatges. El fet que la fitxa urbanística estableixi un nombre màxim d'habitatges menor als existents entra en contradicció amb l'objectiu de mantenir les característiques de les edificacions residencials existents.

3.4. PMUt 028 Beat Pagès

Comprèn els terrenys vinculats als carrers Ponent i Beat Pagès que actualment es desenvolupen en cul-de-sac, el desenvolupament dels quals ha de suposar la integració en el teixit urbà d'unes parcel·les fortament condicionades per la seva proximitat al traçat del torrent dels Predicadors. El Pla d'ordenació preveu el seu desenvolupament amb un ús global residencial i la concreció de la seva proposta d'ordenació a partir d'un Pla de millora urbana.

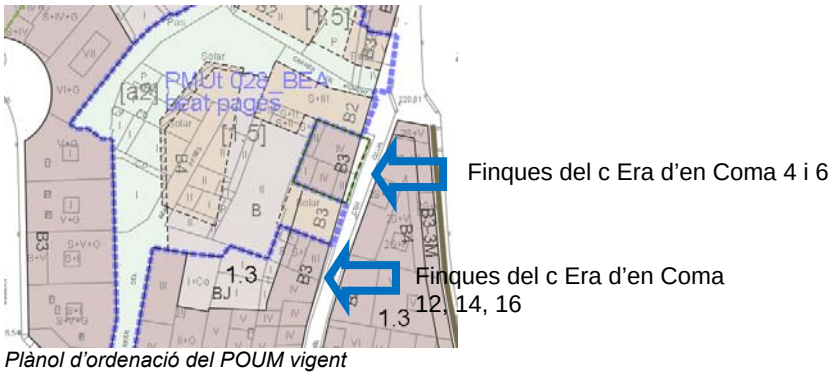
D'acord amb la fitxa de característiques, l'àmbit de 2.816,81m2 de superfície té per objectius, d'una banda, resoldre la connexió dels carrers Beat Pagès i Ponent i, de l'altra, disposar l'edificació de manera que es resolgui el front dels carrers inclosos en l'àmbit i es fixi la continuïtat dels fronts existents.

Amb aquests objectius, l'àmbit del Pla de millora abasta les finques de l'interior d'illa que tenen front als carrers Beat Pagès i Ponent, les quals han de ser objecte de transformació així com la finca del carrer de l'Era d'en Coma núm. 8-10, sense vinculació directa amb la resta de finques incloses a l'àmbit.



Imatge de la fitxa de característiques de l'àmbit PMUt 028 Beat Pagès del POUM

Així mateix, d'acord amb els plànols d'ordenació, les finques dels núm. 12, 14 i 16 estan afectades per la nova alineació de façana definida per a aquest front de carrer. Malgrat aquesta afectació per sistema viari, no s'ha definit gràficament cap àmbit de Sòl urbà no consolidat, ni s'ha reconegut amb línia discontínua l'alineació de l'edificació existent (que permet el règim d'obres com a volum disconforme en aplicació del punt 3 de la Disposició Transitòria Primera) com sí que s'ha definit per als núm. 4 i 6 del mateix carrer.



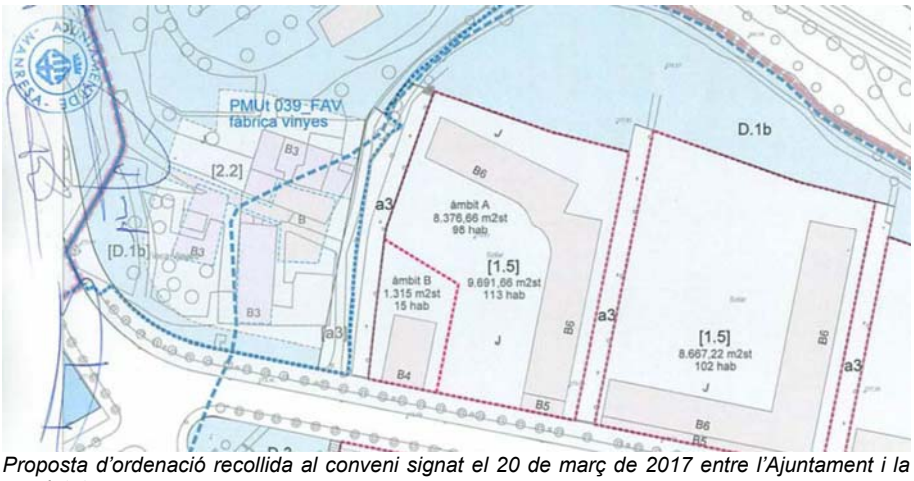
Plànol d'ordenació del POUM vigent

En aquestes finques dels núm. 12, 14 i 16 també s'identifica que la fondària edificable definida en els plànols d'ordenació no és paral·lela a l'alineació de façana i varia entre 9,25m i 8,61m.

3.5. Finca del carrer Concòrdia

A la finca del carrer Concòrdia núm. 57-61 el POUM, d'una banda, manté vigent Pla Parcial Concòrdia PPO 0202, aprovat definitivament el 17 de març de 2004 i la seva

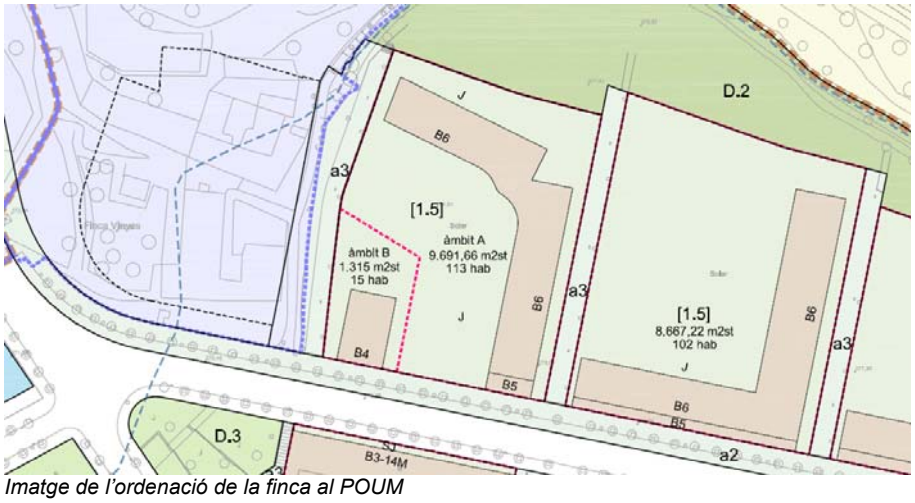
modificació PPO 0603 aprovada el 20 de novembre de 2006, i de l'altra, incorpora les condicions d'ordenació acordades en el conveni 1701 de cessió i compensació de l'edificabilitat.



Proposta d'ordenació recollida al conveni signat el 20 de març de 2017 entre l'Ajuntament i la propietat

El conveni esmentat preveu l'assignació a la Unitat d'edificació 1 del Pla Parcial Concòrdia una edificabilitat total de 9.691,66 m2st i un número màxim de 113 habitatges, repartits entre l'àmbit A (8.379,66 m2st i 98 habitatges) i l'àmbit B (1.315 m2st i 15 habitatges). La llicència municipal d'edificació de la parcel·la corresponent a l'àmbit A, amb expedient LLI.OMA2019000053, s'atorga mitjançant resolució de 26 de juny de 2020 en base a aquestes dades.

El document vigent del POUM, però, recull de manera errònia als plànols d'ordenació que l'edificabilitat de l'àmbit A és de 9.691,66 m2st amb un número màxim de 113 habitatges, quan aquests paràmetres es corresponen amb el total de la Unitat d'edificació (àmbit A i B).



Imatge de l'ordenació de la finca al POUM

4. OBJECTIUS I CRITERIS

La proposta de modificació té per objectiu ajustar un seguit de determinacions del POUM respecte dels àmbits descrits per tal de facilitar la seva execució, al mateix temps que es corregeixen errades materials identificades al plànols d'ordenació del POUM en la finca de sòl urbà consolidat descrita.

En concret, per a cada àmbit es defineixen els següents objectius específics:

- A l'àmbit **PAU 065 Cerdanya** l'objectiu és concretar gràficament la ubicació de l'habitatge de protecció pública, d'acord amb el sostre mínim que s'ha de destinar a aquest tipus d'habitatge tenint en compte, també la reducció de sostre residencial que suposa la proposta de reconèixer normativament el sostre que s'haurà de destinar a altres usos. També es proposa corregir la regulació de l'interior d'illa de la UE 5 del Pla especial i canviar la modalitat del sistema d'actuació de reparcel·lació per compensació a cooperació, així com ajustar de forma no substancial les superfícies de l'àmbit a partir d'una major precisió topogràfica.
- A l'àmbit **PAU 061 Rosa Sensat** l'objectiu és concretar la ubicació de l'habitatge de protecció pública, optimitzant les tipologies d'edificació previstes a l'ordenació definida pel POUM.
- A l'àmbit **PAUm 049 Habitatges** l'objectiu és ajustar les determinacions sobre el nombre màxim d'habitatges de la fitxa de característiques de l'àmbit al nombre d'habitatges existent.
- A l'àmbit **PMUt 028 Beat Pagès** es proposa excloure'n la finca del carrer de l'Era d'en Coma núm. 8-10 mantenint els objectius previstos per al seu desenvolupament.
- En relació a la **finca del carrer Concòrdia** 57-61, l'objectiu d'aquest document és corregir l'errada material dels plànols d'ordenació del POUM en relació a l'edificabilitat i nombre màxim d'habitatges permesos.

5. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Per tal d'aconseguir els esmentats objectius en cada un dels àmbits esmentats, la present modificació puntual de POUM proposa ajustar les següents determinacions:

5.1. PAU t 065 Cerdanya: ubicació del sostre d'habitatge protegit mitjançant la determinació d'una nova subclau [1.3a]pe, ajust de superfícies i canvi de la modalitat dels sistema d'actuació a cooperació

En aquest àmbit es proposen els següents ajustos que de forma genèrica tenen per objectiu corregir les contradiccions i mancances identificades, mantenint els objectius del Pla especial *Cerdanya*, juntament amb les determinacions del POUM.

En concret, en relació a la fitxa de característiques:

_Ajustar de forma no substancial la superfície de l'àmbit, de sòl públic i privat i l'edificabilitat total de l'àmbit a partir de la major precisió topogràfica.

S'estan duent a terme diferents treballs tècnics que han permès obtenir major precisió de la topografia i de l'estructura de la propietat, per la qual cosa es proposa aquest ajust que malgrat suposa una reducció del 1,29% de la superfície de sòl públic dins el polígon, es tracta únicament d'un ajust de l'àmbit de gestió de manera que els límits de zona no s'han modificat i, en conseqüència, les superfícies de zones i sistemes no s'alteren.

_Precisar el sostre que d'acord amb la regulació vigent aplicable a la Zona residencial d'Ordenació tancada (clau 1.3) podrà ser residencial i el que s'haurà de destinar a altres usos. En concret, d'acord amb la definició gràfica de l'ordenació de l'edificació, l'edificabilitat residencial és de 8.764m2 mentre que la destinada a altres usos és de 4.297m2.

_Ajustar la reserva mínima de sostre per a habitatge de protecció a raó del preceptiu 30% aplicat a la nova proposta d'edificabilitat residencial.

En relació al nombre d'habitatges, es proposa mantenir-lo d'acord amb les determinacions del Pla especial *Cerdanya* que va assignar una densitat màxima d'habitatges a cada unitat d'edificació.

La taula comparativa dels ajustos proposats és la següent:

PAU CERDANYA			POUM		proposta de Modificació		Diferència		Diferència	
	fitxa de característiques		aplicació normativa 1.3				fitxa POUM/proposta		normativa 1.3/proposta	
	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%
superfície de l'àmbit	8.021,15	100,00%			8.052,81	100,00%	31,66	0,39%		
sòl públic mínim	3.455,15	43,08%			3.410,46	42,35%	-44,69	-1,29%		
viari	1.975,51	24,63%			1.948,69	24,20%	-26,82	-1,36%		
espais lliures	1.479,64	18,45%			1.461,77	18,15%	-17,87	-1,21%		
equipaments	0,00	0,00%			0,00	0,00%	0,00	0,00%		
sòl privat màxim	4.566,00	56,92%			4.642,35	57,65%	76,35	1,67%		
sostre total	13.036,00	100,00%	13.036,00	100,00%	13.061	100,00%	24,50		24,50	
sostre residencial	13.036,00	100,00%	8.739,24	67,04%	8.764	67,10%	-4.272,26		24,50	
lliure	9.125,00	70,00%	4.828,24	55,25%	6.135	70,00%	-2.990,38		1.306,38	
hpo	3.911,00	30,00%	3.911,00	44,75%	2.629	30,00%	-1.281,88		-1.281,88	
sostre altres usos	0,00	0,00%	4.296,76	32,96%	4.297	32,90%	4.296,76		0,00	
	uts		uts		uts		uts		uts	
habitatges	101		101		101		0		0	
lliures	71		71		71		0		0	
hpo	30		30		30		0		0	

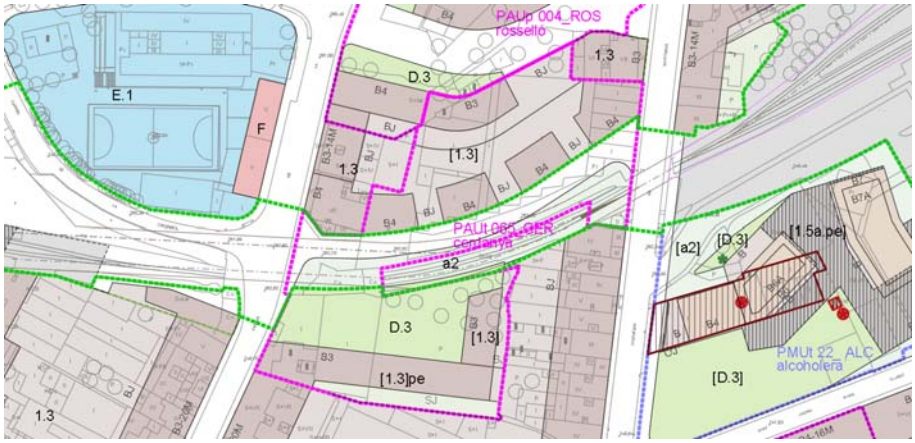
_Modificar la modalitat del sistema de reparcel·lació previst de compensació bàsica a cooperació.

En relació als plànols d'ordenació, es proposen els següents canvis:

_Ajustar la delimitació gràfica de l'àmbit de polígon d'actuació urbanística en coherència amb l'ajust no substancial de la superfície de l'àmbit a partir de la major precisió topogràfica.

_Delimitar la qualificació de sòl destinada a Habitatge protegit en la Unitat d'edificació UE 5 definida pel Pla especial *Cerdanya*, substituint l'epígraf *p* per l'epígraf *pe* que identifica els sòls que s'han de destinar a habitatge protegit juntament amb altres usos.

_Identificar als plànols d'ordenació del POUM, la porció d'interior d'illa de la UE5 que d'acord amb el Pla especial *Cerdanya* ha de tenir consideració de No edificable (J) enlloc de Planta baixa (B).



Proposta d'ordenació

5.2. PAU 061 Rosa Sensat: ubicació del sostre d'habitatge protegit

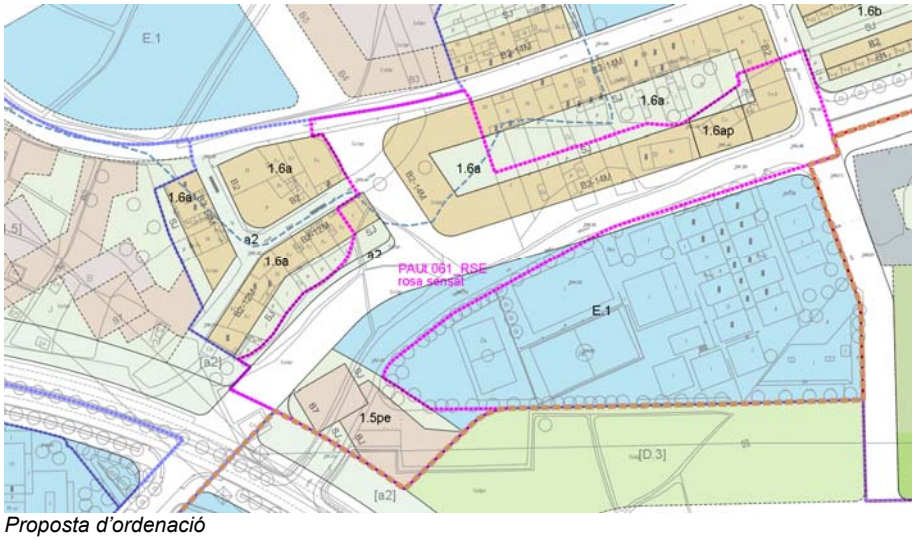
En aquest àmbit, es proposa:

_Qualificar el sòl destinat a Habitatge protegit mitjançant l'assignació de l'epígraf *p* i *pe* afegit a les qualificacions corresponents.

En concret, s'assigna aquest destí, mitjançant l'epígraf *pe*, a la torre de Planta baixa i 7 plantes pis prevista amb front a l'avinguda dels Països catalans, qualificada de *Zona residencial Ordenació de volums* (clau 1.5) amb una edificabilitat en plantes pis de 2.756,25 m2.

Es proposa que sigui aquest volum (en les plantes pis) el que prevegi la major part de l'habitatge protegit, per la seva tipologia d'edifici d'habitatges plurifamiliar, amb l'objectiu d'aprofitar la seva singularitat per crear una peça identificable que pugui esdevenir un element de referència urbana a l'entorn. Així doncs, en aquest cas, s'assigna l'epígraf *pe* que permet la convivència de l'habitatge protegit mínim amb l'obligació de destinar a altres usos la planta baixa de l'edificació, d'acord amb l'art. 174 de la normativa del POUM.

Per assolir la xifra mínima total de sostre mínim d'habitatge protegit prevista en l'àmbit, es proposa assignar l'epígraf *p* a una porció dels terrenys qualificats de *Zona residencial Cases agrupades* (clau 1.6) situada a l'est, amb una edificabilitat de 872,75 m2. La delimitació se situa de manera que la resta d'edificació prevista en la cantonada contigua pugui parcel·lar-se juntament amb el corresponent pati d'illa. S'assigna l'epígraf *p* a aquests terrenys, atès que aquesta qualificació admet l'ús d'habitatge en planta baixa.



Proposta d'ordenació

D'aquesta manera es concreta la localització de 3.629 m2 de sostre destinat a habitatge protegit.

5.3. PAUm 049 Habitatges: correcció nombre màxim d'habitatges

En aquest àmbit es proposa corregir la contradicció entre el nombre d'habitatges existent i el nombre màxim d'habitatges establert a la fitxa de característiques. En concret en relació a la fitxa de característiques de l'àmbit, es proposa:

_Corregir el nombre màxim d'habitatges de 27 unitats al nombre d'habitatges existents, en coherència amb els objectius exposats en la fitxa de l'àmbit de possibilitar el manteniment de les edificacions existents

5.4. PMUt 028 Beat Pagès: exclusió d'una finca de l'àmbit

En aquest àmbit es proposa excloure la finca del c Era d'en Coma núm 8-10. En concret es proposa en els plànols d'ordenació:

_Ajustar la delimitació gràfica de l'àmbit excloent la finca del c Era d'en Coma núm 8-10 tot mantenint els objectius previstos per al seu desenvolupament.

_Preveure per a aquesta finca una ordenació directa de Zona residencial *Ordenació tancada* (clau 1.3) com les edificacions veïnes.

En concret, es manté l'afectació per sistema viari ja prevista per aquesta finca dins el Pla de millora, en coherència amb l'alineació de façana prevista per a les finques veïnes, que té per objectiu ampliar el carrer Era d'en Coma. Així mateix, tenint en compte la fondària de la finca que s'exclou, es proposa una edificació de planta baixa i 3 plantes pis amb una fondària de 9 metres com les finques veïnes dels núm. 12 i 14.

_Delimitar un àmbit de sòl urbà no consolidat per a les finques del c Era d'en Coma 12, 14 i 16 que d'acord amb el POUM vigent es troben en situació de fora d'ordenació per l'afectació per sistema viari.

En relació a la fitxa de característiques, la proposta suposa:

_Ajustar la Superfície de l'àmbit passant de 2.816,81 m2 a 2.704,05 m2, així com el percentatge de sòl públic (de 45% a 47%) i de sòl privat (de 55% a 53%).

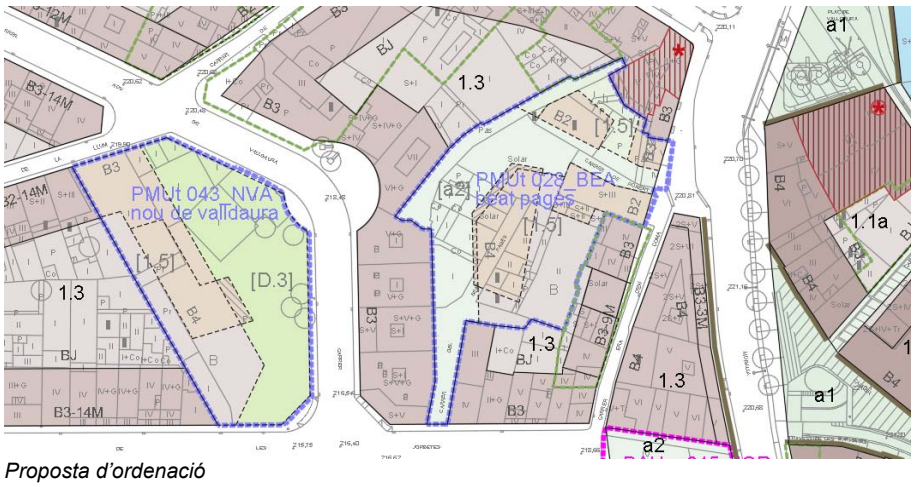
L'ajust de l'àmbit suposa una reducció de 112,76 m2, un 4% de l'àmbit vigent, mentre que l'ajust de la superfície de sòl públic i privat suposa una variació del 0,26% i del 0,22% respectivament i té per objectiu mantenir la superfície de sòls al marge de la reducció de l'àmbit.

_Ajustar l'Edificabilitat de l'àmbit per excloure el sostre edificable de la finca del c Era d'en Coma 8 que passa a ordenació directa, arrodonint a 5 centèsimes d'acord amb el criteri de les fitxes de característiques del POUM.

L'ajust d'aquesta edificabilitat a la fitxa de característiques suposa un increment de sostre no substancial del 0,41% en total.

La taula comparativa dels ajustos proposats és la següent:

PMU BEAT PAGÈS	POUM						proposta de Modificació		Diferència	
	fitxa de característiques		Finca c Era d'en Coma		PMUt 028 Beat Pagès		TOTAL		fitxa POUM / Proposta mod	
	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%
superfície de l'àmbit	2.816,81	100,00%	112,76		2.704,05	100,00%	2.816,81	100,00%	0,00	0,00%
sòl públic mínim	1.267,56	45,00%	0,00		1.270,90	47,00%	1.270,90	45,12%	3,34	0,26%
viari	1.267,56	45,00%	0,00		1.270,90	47,00%	1.270,90	45,12%	3,34	0,26%
espais lliures	0,00	0,00%	0,00		0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
equipaments	0,00	0,00%	0,00		0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
sòl privat màxim	1.549,25	55,00%	112,76		1.433,15	53,00%	1.545,91	54,88%	-3,34	-0,22%
	m2	edif	m2		m2	edif	m2		m2	
sostre total	4.506,90	1,60	333,96		4.191,28	1,55	4.525,24		18,34	0,41%
sostre residencial	3.661,85	1,30	250,47		3.380,06	1,25	3.630,53		-31,32	-0,86%
sostre altres usos	845,04	0,30	83,49		811,22	0,30	894,71		49,66	5,88%



Proposta d'ordenació

5.5. Finca carrer Concòrdia: correcció error material en relació al sostre màxim edificable

La proposta de modificació en aquesta finca se centra en corregir l'errada material identificada als plànols d'ordenació. En concret, es proposa:

_Corregir l'edificabilitat i el nombre màxim d'habitatges de l'àmbit A de la U1 del Pla parcial Concòrdia establint 8.376,66 m2 de sostre i 98 habitatges d'acord amb les

condicions acordades en el Conveni signat entre l'Ajuntament i la propietat en el marc del POUM.

6. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

Tal i com s'ha exposat anteriorment, la conveniència i oportunitat de la present modificació ve de la necessitat de concretar un seguit de determinacions en relació a diversos àmbits i sectors delimitats pel POUM de Manresa, la justificació de cadascun d'ells es desenvolupa a continuació:

6.1. PAU t 065 Cerdanya

La modificació del POUM en aquest àmbit es justifica en la necessitat de corregir les contradiccions identificades entre la fitxa de característiques i la normativa del POUM, i les condicions d'ordenació definides al Pla Especial *Cerdanya*, a les quals el POUM es refereix.

D'una banda, és necessari identificar normativament els sostre que d'acord amb la normativa vigent del POUM podrà destinar-se a usos residencials i el quin, per situar-se en planta baixa i no complir les condicions necessàries, obligatòriament s'haurà de destinar a altres usos. Aquesta identificació ha de permetre recollir-ho a la reparcel·lació per tal de reflectir-hi el corresponent repartiment equitatiu de beneficis i càrregues que finalment s'exigirà en la futura llicència d'obres d'edificació.

En base a aquesta distinció d'usos globals admesos i al sostre que finalment podrà destinar-se a habitatge, correspon també establir, d'una banda, la reserva mínima de sostre per a habitatge protegit i, de l'altra, la ubicació física d'aquest tipus d'habitatge d'acord amb l'art. 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme i la normativa del POUM. En relació a aquesta reserva, cal considerar que la proposta de modificació manté la reserva mínima del 30% del sostre residencial que es va establir en aquest àmbit i de forma genèrica en la major part dels àmbits delimitats pel POUM. Per aquest motiu, en reduir el sostre que efectivament es podrà destinar a usos residencials, es proposa adaptar-ne també la reserva d'habitatge protegit a raó del 30% aplicada al sostre residencial real.

En aquest sentit, cal considerar que el mateix Text refós de la Llei d'urbanisme, en l'art. 57.7, va més enllà, en contemplar la possibilitat d'adaptar les reserves d'habitatge protegit al sostre residencial que efectivament s'implanti.

Art 57.7 *[...] Si la qualificació del sòl permet diferents usos, el planejament pot vincular l'ús residencial a la condició que les actuacions edificatòries esmentades destinin totalment o parcialment l'edificabilitat a habitatges de protecció pública [...].*

Tanmateix, s'escau considerar que la nova xifra de sostre d'habitatge protegit unit al manteniment del nombre màxim d'habitatges de l'àmbit (que s'exposa a continuació) permet garantir el mateix nombre d'habitatges protegits (30uts) amb una ràtio m2st/habitatge més racional i molt més ajustada a aquest tipus d'habitatge (87,64m2/ habitatge enlloc de 130,37m2/habitatge actuals).

En relació al nombre d'habitatges, es proposa mantenir la xifra prevista pel Pla especial *Cerdanya* (que detalla el nombre màxim d'habitatges per cada Unitat d'edificació) entenent que malgrat que normativament s'ha reduït el sostre residencial, en relació al Pla especial, per la configuració física que es va definir en aquest document, el sostre de planta baixa ja no pretenia destinar-se a aquest ús i probablement la densitat ja s'establís tenint en compte aquesta situació. Al contrari suposaria mantenir una ràtio de m2 per habitatge excessiva i poc sostenible, allunyada també de la densitat màxima prevista per la normativa genèrica del POUM

per a la clau 1.3 (70m2/habitatge). Així doncs, es considera que la proposta no suposa un increment de densitat residencial, atès que en el Pla especial ja la preveia així.

		Pla especial Cerdanya*						Proposta de Modificació + Pla especial Cerdanya vigent		
		incloent sostre PB considerant normativa usos			escloent sostre PB considerant configuració física PB					
		m2	nbre habs	m2/hab	m2	nbre habs	m2/hab	m2	nbre habs	m2/hab
UE3	sostre residencial	1.967,54	14	140,54	1.060,44	14	75,75	1.060,44	14	75,75
UE4	sostre residencial	6.143,00	40	153,58	4.110,56	40	102,76	4.110,56	40	102,76
UE5	sostre residencial	4.949,96	47	105,32	3.592,74	47	76,44	3.592,74	47	76,44
TOTAL		13.060,50	101	129,31	8.763,74	101	86,77	8.763,74	101	86,77

* ajustat segons topogràfic

D'altra banda, la resta de d'ajustos proposats, de menor entitat, esdevenen necessaris per evitar contradiccions que dificultin el desenvolupament de l'àmbit. L'ajust de la superfície i la delimitació de l'àmbit, la precisió de l'epígraf *pe* per identificar el sòl amb reserva d'habitatge protegit, la identificació de la part no edificable en l'interior d'illa de la UE5, etc... tenen per objecte recollir la major precisió amb que s'ha treballat tècnicament, així com clarificar el planejament d'aplicació i evitar interpretacions. En relació a l'ajust de les superfícies de l'àmbit, la proposta d'ajust genera diferències entorn de l'1%, dins el 5% màxim previst en l'art. 10 *Precisió de límits* de la normativa del POUM.

Quant al canvi de sistema d'actuació, tal com s'ha exposat en els antecedents, la necessitat de coordinar el desenvolupament d'aquest àmbit (juntament amb el PMUt *11 de setembre*) amb l'execució de les obres de soterrament del traçat del FGC en el tram previst a curt termini, obliga a modificar les planificació de la iniciativa que ha de passar a pública per liderar el seu desenvolupament i dominar els terminis. En relació a la programació, ates que està previst per al segon sexenni que s'inicia el proper octubre de 2023, no es considera necessari modificar-lo, atès que ja coincideix amb la planificació de l'execució de les obres de soterrament a partir del 2024.

6.2. PAU t 061 Rosa Sensat

La incorporació d'aquest àmbit en la present modificació puntual del POUM es justifica en la necessitat de facilitar el seu desenvolupament tot concretant la ubicació del sòl residencial de protecció pública.

D'acord amb l'art 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme esdevé necessari qualificar el sòl destinat a habitatge protegit per tal que el corresponent projecte de reparcel·lació el pugui assignar i amb la posterior llicència d'obres es pugui exigir.

6.3. PAUm 049 Habitatges

La inclusió d'aquest àmbit en la present modificació de POUM es justifica en la necessitat de corregir el nombre màxim d'habitatges definit a la corresponent fitxa urbanística. Amb l'objectiu de mantenir les característiques singulars dels habitatges existents, el POUM impedeix l'increment de sostre i limita el nombre màxim d'habitatges. Defineix, però, un nombre màxim d'habitatges (27) inferior a les unitats existents (30), la qual cosa entra en contradicció amb la intenció de mantenir les característiques actuals d'aquestes *edificacions singulars*. Amb la present modificació es pretén corregir aquesta situació, definint com a nombre màxim d'habitatges de renda lliure *els existents*.

6.4. PMUt 028 Beat Pagès

La proposta de modificació del POUM en aquest àmbit es planteja a partir de la identificació de la singularitat que presenta la finca objecte d'exclusió de l'àmbit (c Era d'en Coma 8-10) en relació a la resta de les finques que hi són incloses, d'acord amb les pretensions del mateix POUM.

D'una banda, tal com s'exposa a la fitxa de característiques de l'àmbit, la delimitació *Comprèn els terrenys vinculats als carrers Ponent i Beat Pagès que actualment es desenvolupen en cul-de-sac, el desenvolupament dels quals ha de suposar la integració en el teixit urbà d'unes parcel·les fortament condicionades per la seva proximitat al traçat del torrent dels Predicadors.* Atenent a aquests criteris de delimitació, la finca que ens ocupa no es troba dins dels mateixos ni forma part del teixit urbà a transformar.

De l'altra, l'àmbit vincula els objectius pretesos als terrenys amb front als carrers Ponent i Beat Pagès, entre els quals la finca en qüestió no s'hi inclou. En concret, la fitxa de característiques especifica que amb el desenvolupament de l'àmbit es pretén *Resoldre la connexió dels carrers Beat Pagès i Ponent* així com *Disposar l'edificació de manera que es resolgui el front dels carrers inclosos en l'àmbit i es fixi la continuïtat dels fronts existents.* En aquest sentit, la finca que ens ocupa no té vinculació directa amb aquests objectius de transformació de l'interior de l'illa, atès que, d'una banda, no té front als carrers esmentats, i de l'altra no forma part de les finques que han de permetre donar continuïtat als fronts existents, com sí que tenen la resta de finques incloses en l'àmbit. Tampoc sembla factible cap ordenació alternativa que permeti vincular aquesta finca amb l'interior de l'illa, tenint en compte la seva ubicació entre finques no incloses en l'àmbit, així com la complexitat en l'ordenació dels sòl privats en un àmbit tan reduït.

A partir d'aquestes consideracions, s'aprecia que la finca no és necessària per assolir els objectius pretesos amb el desenvolupament de l'àmbit, i tampoc se'n beneficia del seu desenvolupament, atès que només pot tenir front al carrer Era d'en Coma, on ja dona front, sense cap relació física amb els nou fronts viaris que el desenvolupament de l'àmbit han de generar.

Així mateix els objectius urbanístics que sí que es plantegen en la finca, en concret, l'ampliació del vial on dona front, es poden assolir mitjançant l'afectació urbanística directa, com es produeix a la resta de finques veïnes del carrer. Per aquest motiu la proposta de modificació planteja mantenir l'afectació urbanística prevista dins el Pla de millora urbana com a afectació urbanística directa, objecte de cessió obligatòria i gratuïta i d'urbanització vinculada a la sol·licitud de llicència d'obres d'edificació. En relació a aquest front, s'escau considerar que la finca manté les seves obligacions quant a possibles millores de la urbanització del carrer Era d'en Coma.

Pel que fa a la incidència de l'exclusió de la finca en el desenvolupament de l'àmbit, cal considerar que es tracta d'una reducció de l'àmbit de 112,76m2 de superfície, al voltant d'un 4% del total de l'àmbit.

Quant a la viabilitat econòmica, s'ha avaluat el desenvolupament del Pla de millora urbana proposat i tal com es pot veure en l'apartat *d'Estudi econòmic i financer* del present document, es pot concloure que amb les noves determinacions és viable en termes econòmics i financers.

Així doncs, es considera que l'exclusió de la finca de l'Era d'en Coma 8-10 de l'àmbit, suposa adaptar la delimitació de l'àmbit als objectius i criteris definits en la mateixa fitxa de característiques de l'àmbit, mantenint les possibilitats de desenvolupament.

En relació a les noves determinacions de l'àmbit en la fitxa de característiques, aquestes s'han ajustat per tal de garantir que el global de la proposta de modificació en aquest àmbit no suposa increment de sostre. En aquest sentit, el lleuger increment de sostre del 0,41% que suposa, es considera no significatiu i ve donat per la necessitat de mantenir el criteri d'arrodoniment a les 5 centèsimes previst de forma genèrica en les fitxes de característiques del àmbits de planejament derivat del POUM.

6.5. Finca del carrer Concòrdia

La proposta de modificació en aquesta finca té per objectiu únic corregir l'errada material identificada en els plànols d'ordenació, per la qual es va assignar a l'àmbit A el total de l'edificabilitat i el nombre màxim d'habitatges corresponent als 2 àmbits A i B.

Aquests 2 paràmetres es van acordar mitjançant conveni entre l'Ajuntament i la propietat en el marc del POUM i per tant es considera que són aquests els que ha de recollir el POUM i no els que finalment va reflectir per error.

Va ser conforme a aquestes dades del conveni, que en data 26 de juny de 2020 es va dictar resolució d'atorgament de llicència municipal d'edificació per a la construcció de residència geriàtrica assistida en la parcel·la del carrer Concòrdia 57-61, amb referència cadastral 2716010-DG0221A, considerant l'edificabilitat màxima permesa de 8.376,66 m2 de sostre.

Amb l'objectiu de consolidar aquesta interpretació, es considera adient reflectir en els plànols d'ordenació del POUM els paràmetres acordats.

Finalment, s'escau indicar que el contingut de la present modificació de POUM s'ajusta a allò que es determinen els articles 96 a 100 del Text refós de la Llei d'Urbanisme en relació a les modificacions de POUM i es troba justificada la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat així com la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents. Tal i com s'ha exposat al llarg del document, no s'afecta a les determinacions que el POUM estableix respecte dels sistemes Zones verdes ni d'Equipaments esportius. Així mateix es considera que la proposta de modificació no suposa increment de sostre edificable.

7. INFORME MEDIAMBIENTAL

D'acord amb el que estableix l'article 7 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, en aquesta modificació puntual de POUM no es donen els supòsits que fan necessari sotmetre'l a l'avaluació ambiental. Tanmateix, pel seu abast i característiques, el present document fa seus els criteris del POUM vigent en relació al desenvolupament urbanístic sostenible.

En concret, les propostes de modificació que es plantegen pretenen resoldre mancances, errades o dificultats identificades en el POUM vigent mantenint els criteris sobre ordenació urbanística sostenible, espais lliures i sòls públics amb la finalitat de facilitar i/o possibilitar el seu desenvolupament.

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

Les característiques i l'abast de la modificació de Pla no permet plantejar-se nous objectius en relació a la mobilitat sostenible, mantenint-se els ja previstos pel POUM vigent. En relació amb el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, es considera que no li és d'aplicació

atès que el present document és una modificació del planejament urbanístic general que no comporta una nova classificació de sòl urbà ni urbanitzable.

Tanmateix, l'ajust de les determinacions dels àmbits que suposa el present document tenen per objectiu facilitar el desenvolupament d'aquests i per tant l'assoliment dels objectius sobre mobilitat que s'hi plantegen.

9. MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació no es planteja nous objectius en relació a les previsions d'habitatge públic, de manera que les propostes que es plantegen sobre aquesta qüestió mantenen les previsions i criteris previstos pel POUM. En concret, es mantenen les reserves mínimes per a habitatge protegit del 30% del sostre residencial de nova implantació que el POUM va proposar.

Pel que fa a l'impacte de la proposta en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials, no es detecta que tingui efectes diferenciats sobre aquests col·lectius respecte de l'interès públic general, més enllà que el desenvolupament dels àmbits que abasta han de permetre assolir els objectius que en relació a aquesta qüestió es plantegen.

Manresa, febrer del 2023
Per l'equip redactor

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBITS I SECTORS
NORMATIVA

Atesa la naturalesa de la present modificació puntual del Pla general s'adjunten a continuació les fitxes de característiques dels àmbits que es modifiquen indicant en blau els aspectes que es modificats:

_PAUt 065 Cerdanya
_PAUt 061 Rosa Sensat
_PAUm 049 Habitatges
_PMUt 028 Beat Pagès

Manresa, febrer del 2023
Per l'equip redactor

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 Itinerari 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

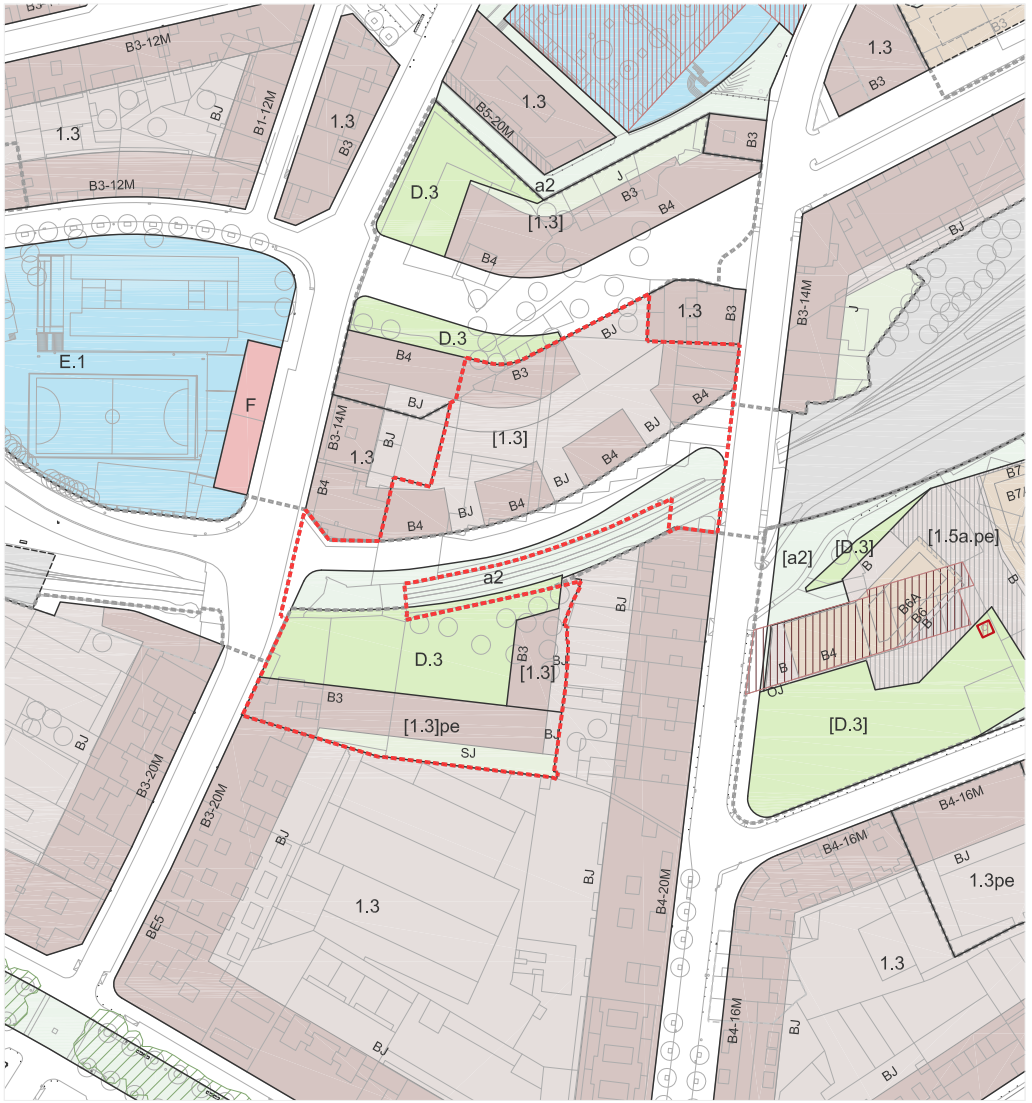
SÒL NO URBANITZABLE

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

PAUt cerdanya

40
20
10
0
1/2000

CER

065

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

065
CER
PAUt
cerdanya

Àmbit

Delimitació Correspon al polígon d'actuació delimitat pel Pla especial Cerdanya -PES 9902 Cerdanya-, aprovat definitivament el 15 d'octubre del 2003, que desenvolupa els terrenys compresos entre els carrers Rosselló, Cerdanya, Sèquia i carretera Santpedor.

Superfície 8.052,81 m^2

Condició de sòl urbà no consolidat

Objectius

L'objectiu principal de l'àmbit és el d'assolir la prolongació del carrer Cerdanya, amb les condicions determinades pel Pla especial aprovat

Fixar les característiques de l'edificació dels fronts del carrer Cerdanya i Rosselló

Fixar un espai lliure al carrer Cerdanya

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	3.410,46 m^2	42,35%
Viari	1.948,69 m^2	24,20%
Espais lliures	1.461,77 m^2	18,15%
Equipaments	0,00 m^2	0,00%
Sòl privat màxim	4.642,35 m^2	57,65%

Edificabilitat

Edificabilitat total	13.061 m^2 st
Edificabilitat residencial	8.764 m^2 st
Edificabilitat altres usos	4.297 m^2 st

Habitatges

Reserva mínima del sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública	
Sostre mínim habitatge protecció pública	2.629 m^2 st
Règim general	20 %
Règim concertat	10 %
Sostre màxim habitatge renda lliure	6.135 m^2 st
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre mínim habitatges protecció pública	30 unitats
Nombre màxim habitatges renda lliure	71 unitats

Criteris d'ordenació Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla, que transcriuen l'ordenació fixada pel Pla especial aprovat. Amb l'epígraf "pe" afegit a la clau de la zona, s'identifiquen aquells sòls inclosos en el polígon d'actuació en els quals el projecte de gestió corresponent haurà de localitzar el percentatge de sostre destinat a habitatge protegit fixat per aquest Pla d'ordenació

El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zonificació fixada pel document de Pla especial aprovat -PES 9902 Cerdanya-

Cessions

Sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació, d'acord amb les determinacions del Pla especial aprovat

Aprofitament Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'han de cedir urbanitzats

Condicions de gestió i execució

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

Obres d'urbanització El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.

Etapes execució Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el segon sexenni del Pla d'ordenació

065
CER
PAUt
cerdanya

Àmbit

Delimitació Correspon al polígon d'actuació delimitat pel Pla especial Cerdanya -PES 9902 Cerdanya-, aprovat definitivament el 15 d'octubre del 2003, que desenvolupa els terrenys compresos entre els carrers Rosselló, Cerdanya, Sèquia i carretera Santpedor.

Superfície 8.052,81 m^2

Condició de sòl urbà no consolidat

Objectius

L'objectiu principal de l'àmbit és el d'assolir la prolongació del carrer Cerdanya, amb les condicions determinades pel Pla especial aprovat

Fixar les característiques de l'edificació dels fronts del carrer Cerdanya i Rosselló

Fixar un espai lliure al carrer Cerdanya

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	3.410,46 m^2	42,35%
Viari	1.948,69 m^2	24,20%
Espais lliures	1.461,77 m^2	18,15%
Equipaments	0,00 m^2	0,00%
Sòl privat màxim	4.642,35 m^2	57,65%

Edificabilitat

Edificabilitat total	13.061 m^2 st
Edificabilitat residencial	8.764 m^2 st
Edificabilitat altres usos	4.297 m^2 st

Habitatges

Reserva mínima del sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública	
Sostre mínim habitatge protecció pública	2.629 m^2 st
Règim general	20 %
Règim concertat	10 %
Sostre màxim habitatge renda lliure	6.135 m^2 st
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre mínim habitatges protecció pública	30 unitats
Nombre màxim habitatges renda lliure	71 unitats

Criteris d'ordenació Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla, que transcriuen l'ordenació fixada pel Pla especial aprovat. Amb l'epígraf "pe" afegit a la clau de la zona, s'identifiquen aquells sòls inclosos en el polígon d'actuació en els quals el projecte de gestió corresponent haurà de localitzar el percentatge de sostre destinat a habitatge protegit fixat per aquest Pla d'ordenació

El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zonificació fixada pel document de Pla especial aprovat -PES 9902 Cerdanya-

Cessions

Sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació, d'acord amb les determinacions del Pla especial aprovat

Aprofitament Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'han de cedir urbanitzats

Condicions de gestió i execució

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

Obres d'urbanització El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.

Etapes execució Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el segon sexenni del Pla d'ordenació

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

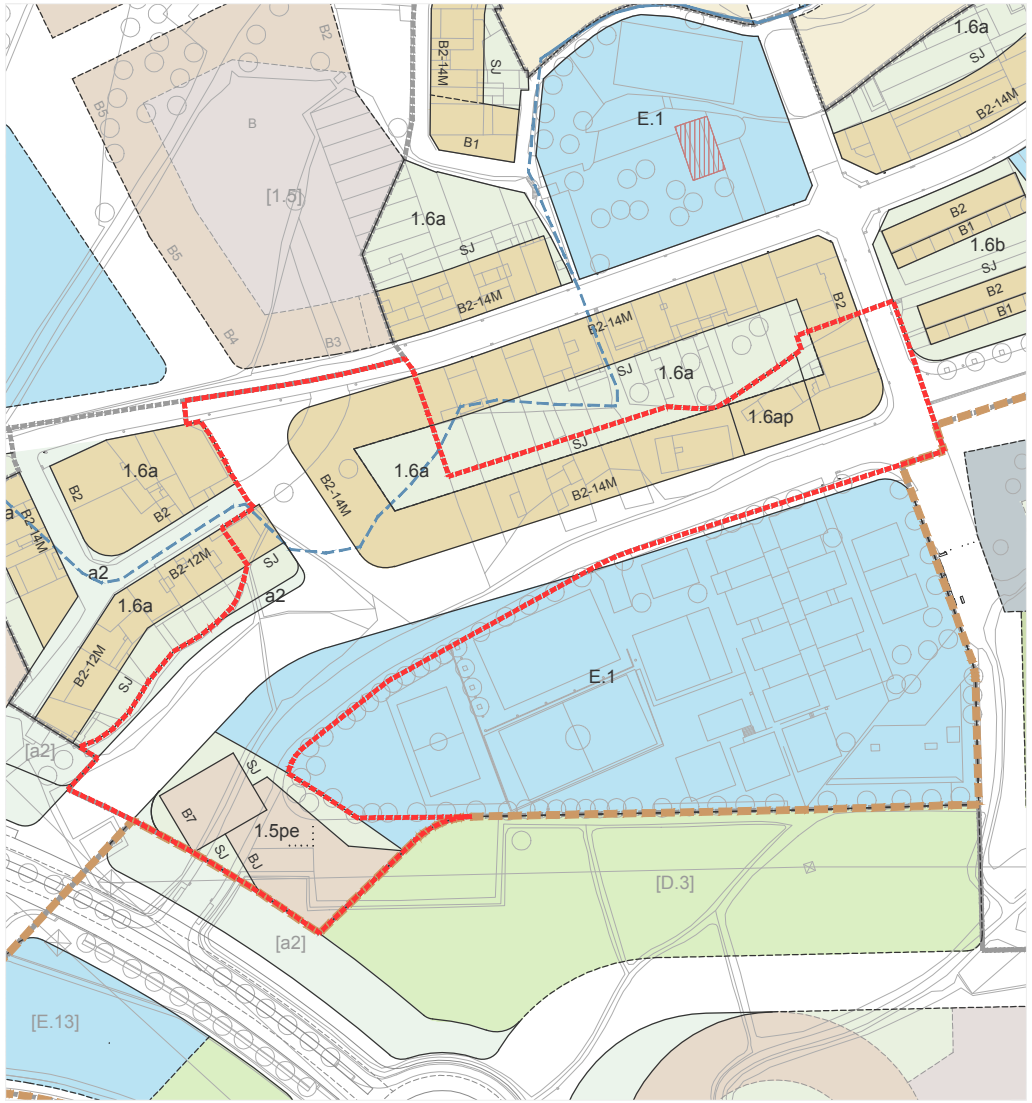
SÒL NO URBANITZABLE

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

rosa sensat

PAUt

40
20
10
0
1/2000

RSE

061

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

061

RSE PAUt

rosa sensat

Àmbit

Delimitació Comprèn els terrenys vinculats al primer tram del carrer Rosa Sensat, caracteritzats per la presència de l'institut Francesc Barjau i la seva proximitat a l'avinguda dels Paisos Catalans.

Superfície 12.883,88 m²

Condició de sòl urbà no consolidat

Objectius

Concretar el traçat del carrer Rosa Sensat fins a enllaçar amb l'avinguda dels Paisos Catalans i preveure la prolongació del carrer Calders

Fixar una ordenació per l'edificació més propera a l'avinguda dels Paisos Catalans, adient a la singularitat de l'emplaçament

Determinar una ordenació de l'edificació que permeti la seva integració amb les preexistències

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	7.060,63 m²	54,80%
Viari	5.783,25 m²	44,89%
Espais lliures	0,00 m²	0,00%
Equipaments	1.277,38 m²	9,91%
Sòl privat màxim	5.823,25 m²	45,20%

Edificabilitat

Edificabilitat total	13.355	m² st
Edificabilitat residencial	12.096	m² st
Edificabilitat altres usos	1.260	m² st

Habitatges

Reserva mínima del sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública		
Sostre mínim habitatge protecció pública	3.629	m² st
Règim general	20	%
Règim concertat	10	%
Sostre màxim habitatge renda lliure	8.467	m² st
Nombre màxim d'habitatges		
Nombre mínim habitatges protecció pública	52	unitats
Nombre màxim habitatges renda lliure	121	unitats

Criteris d'ordenació El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona de cases agrupades (clau 1.6a).

Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla

Cessions

Sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació

Aprofitament Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'han de cedir urbanitzats

Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació dintre les modalitats d'iniciativa privada previstes per la legislació urbanística vigent, ja sigui per compensació o concertació.

Obres d'urbanització El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari que s'hi localitza, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.

Etapes execució Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el segon sexenni del Pla d'ordenació

Règim transitori

A banda del règim urbanístic fixat per l'article 53 del TRLU sobre usos i obres de caràcter provisional, en les construccions i instal•lacions preexistents en el sector s'hi podran autoritzar com a usos provisionals els usos admesos en la zona urbanística d'ordenació de volums (clau 1.5), així com les obres vinculades a aquests usos.

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

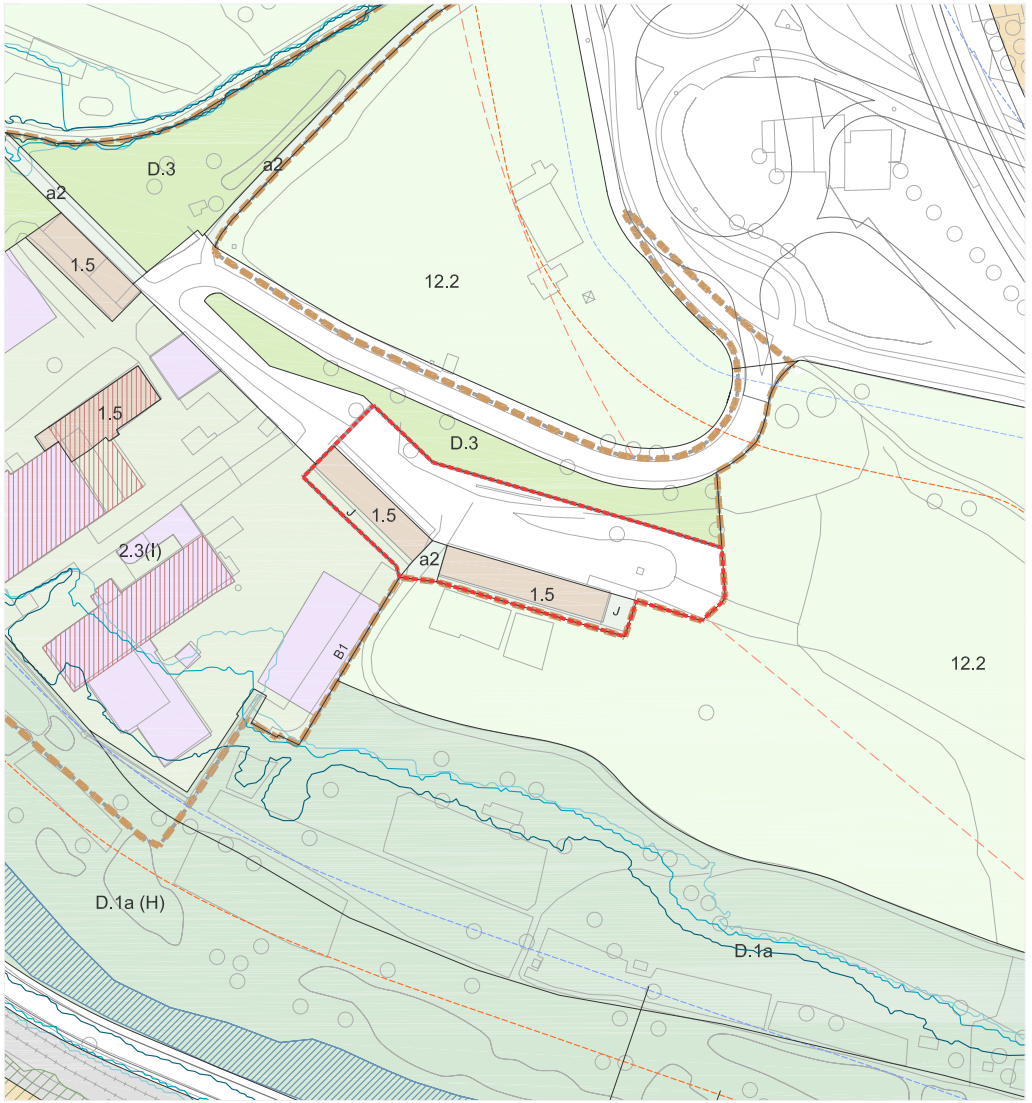
SÒL NO URBANITZABLE

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

habitatges

PAUm

40
20
10
0
1/2000

HAB

049

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

049
HAB
PAUm

Àmbit

habitatges

Delimitació Comprèn els terrenys situats a l'àmbit del Cardener on se situen unes edificacions residencials amb dèficits d'urbanització que la delimitació de l'àmbit té per objectiu resoldre. El polígon d'actuació es delimita d'acord amb la modificació de Pla PGM 0405 Parc del Cardener, aprovada definitivament el 30 de març del 2006

Superfície 3.034,75 m^2

Condició de sòl urbà no consolidat

Objectius

Resoldre els dèficits d'urbanització del conjunt d'habitatges existent

Possibilitar el manteniment d'unes edificacions residencials singulars

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	2.093,06 m^2	68,97%
Viari	2.093,06 m^2	68,97%
Espais lliures	0,00 m^2	0,00%
Equipaments	0,00 m^2	0,00%
Sòl privat màxim	941,69 m^2	31,03%

Edificabilitat

Edificabilitat total	2.399 m^2 st
Edificabilitat residencial	2.399 m^2 st
Edificabilitat altres usos	m^2 st

Habitatges

Reserva mínima del sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública	
Sostre mínim habitatge protecció pública	m^2 st
Règim general	%
Règim concertat	%
Sostre màxim habitatge renda lliure	2.399 m^2st
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre mínim habitatges protecció pública	0 unitats
Nombre màxim habitatges renda lliure	els existents

Criteris d'ordenació El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona d'ordenació de volums (clau 1.5). No es fixa nou sostre edificable el qual correspon a l'edificació existent, per la qual cosa, no és permès l'augment de sostre i només es preveu la possibilitat de la seva substitució o transformació sempre que no suposi un augment de sostre o de volum.

Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla. En qualsevol cas, es mantindran les condicions actuals de les edificacions, mantenint la imatge original. Els sòls lliures d'edificació hauran de tractar-se amb jardineria. Pel que fa a les condicions d'ús, els usos diferents del d'habitatge només són permesos a la planta baixa.

Cessions

Sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació

Aprofitament D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació, el seu desenvolupament no resta sotmès a la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic

Condicions de gestió i execució

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

Obres d'urbanització El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari definit, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.

Etapes execució Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el segon sexenni del Pla d'ordenació

049
HAB
PAUm

Àmbit

habitatges

Delimitació Comprèn els terrenys situats a l'àmbit del Cardener on se situen unes edificacions residencials amb dèficits d'urbanització que la delimitació de l'àmbit té per objectiu resoldre. El polígon d'actuació es delimita d'acord amb la modificació de Pla PGM 0405 Parc del Cardener, aprovada definitivament el 30 de març del 2006

Superfície 3.034,75 m^2

Condició de sòl urbà no consolidat

Objectius

Resoldre els dèficits d'urbanització del conjunt d'habitatges existent

Possibilitar el manteniment d'unes edificacions residencials singulars

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	2.093,06 m^2	68,97%
Viari	2.093,06 m^2	68,97%
Espais lliures	0,00 m^2	0,00%
Equipaments	0,00 m^2	0,00%
Sòl privat màxim	941,69 m^2	31,03%

Edificabilitat

Edificabilitat total	2.399 m^2 st
Edificabilitat residencial	2.399 m^2 st
Edificabilitat altres usos	m^2 st

Habitatges

Reserva mínima del sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública	
Sostre mínim habitatge protecció pública	m^2 st
Règim general	%
Règim concertat	%
Sostre màxim habitatge renda lliure	2.399 m^2st
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre mínim habitatges protecció pública	0 unitats
Nombre màxim habitatges renda lliure	els existents

Criteris d'ordenació El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona d'ordenació de volums (clau 1.5). No es fixa nou sostre edificable el qual correspon a l'edificació existent, per la qual cosa, no és permès l'augment de sostre i només es preveu la possibilitat de la seva substitució o transformació sempre que no suposi un augment de sostre o de volum.

Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla. En qualsevol cas, es mantindran les condicions actuals de les edificacions, mantenint la imatge original. Els sòls lliures d'edificació hauran de tractar-se amb jardineria. Pel que fa a les condicions d'ús, els usos diferents del d'habitatge només són permesos a la planta baixa.

Cessions

Sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació

Aprofitament D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació, el seu desenvolupament no resta sotmès a la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic

Condicions de gestió i execució

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

Obres d'urbanització El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari definit, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.

Etapes execució Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el segon sexenni del Pla d'ordenació

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

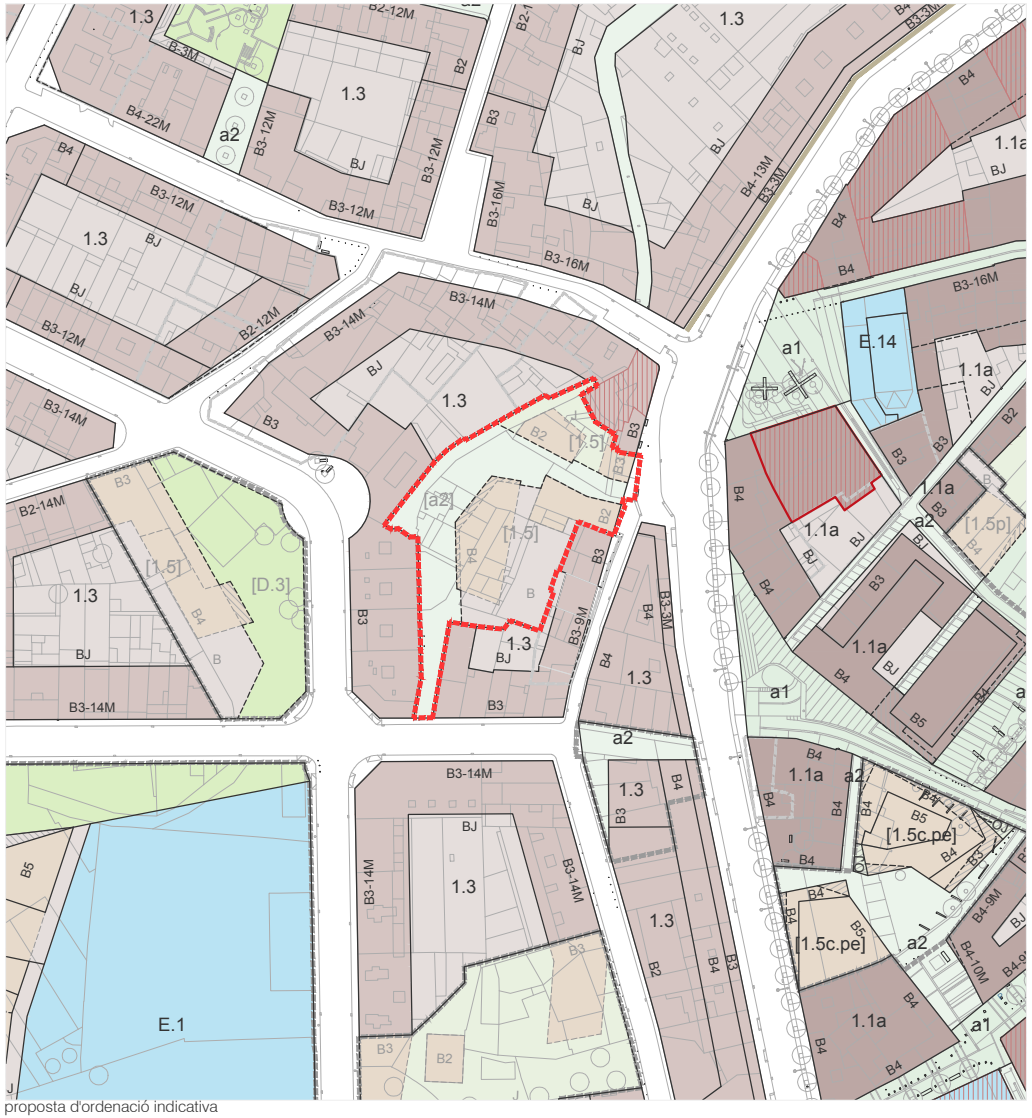
SÒL NO URBANITZABLE

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



proposta d'ordenació indicativa

àmbit

PMU beat pagès

40 20 10 0 1/2000

BEA

028

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

028
BEA
PMUt
beat pagès

Àmbit

Delimitació Comprèn els terrenys vinculats als carrers Ponent i Beat Pagès que actualment es desenvolupen en cul-de-sac, el desenvolupament dels quals ha de suposar la integració en el teixit urbà d'unes parcel·les fortament condicionades per la seva proximitat al traçat del torrent dels Predicadors. El Pla d'ordenació preveu el seu desenvolupament amb un ús global residencial i la concreció de la seva proposta d'ordenació a partir d'un Pla de millora urbana

Superfície 2.704,05 m^2

Condició de sòl urbà no consolidat

Objectius

Resoldre la connexió dels carrers Beat Pagès i Ponent

Disposar l'edificació de manera que es resolgui el front dels carrers inclosos en l'àmbit i es fixi la continuïtat dels fronts existents

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Sòl públic i sòl d'aprofitament privat

Els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit són

Sòl públic	47%
Viari	47%
Espais lliures	0%
Equipaments	0%
Sòl d'aprofitament privat	53%

Edificabilitat

Ús residencial	1,25 m^2 st/ m^2s
Altres usos	0,30 m^2 st/ m^2s
Edificabilitat total	1,55 m^2 st/ m^2s

Habitatges

Densitat màxima 145 hab/ha

Percentatge mínim del sostre residencial definitiu previst per habitatge de protecció pública

Règim gener	20%
Règim concertat	10%

Criteris d'ordenació Es fixa com a vinculant la connexió dels carrers Beat Pagès i Ponent

Règim d'usos S'estableixen com a usos principals i compatibles de l'àmbit els determinats per a les zones residencials (clau 1)

Cessions

Sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació

Aprofitament Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'han de cedir urbanitzats

Condicions de gestió i execució

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

Obres d'urbanització El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari que s'hi localitza, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.

Etapes execució Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el tercer sexenni del Pla d'ordenació

028
BEA
PMUt

Àmbit

beat pagès

Delimitació Comprèn els terrenys vinculats als carrers Ponent i Beat Pagès que actualment es desenvolupen en cul-de-sac, el desenvolupament dels quals ha de suposar la integració en el teixit urbà d'unes parcel·les fortament condicionades per la seva proximitat al traçat del torrent dels Predicadors. El Pla d'ordenació preveu el seu desenvolupament amb un ús global residencial i la concreció de la seva proposta d'ordenació a partir d'un Pla de millora urbana

Superfície 2.704,05 m^2

Condició de sòl urbà no consolidat

Objectius

Resoldre la connexió dels carrers Beat Pagès i Ponent

Disposar l'edificació de manera que es resolgui el front dels carrers inclosos en l'àmbit i es fixi la continuïtat dels fronts existents

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Sòl públic i sòl d'aprofitament privat

Els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit són

Sòl públic	47%
Viari	47%
Espais lliures	0%
Equipaments	0%
Sòl d'aprofitament privat	53%

Edificabilitat

Ús residencial	1,25 m^2 st/ m^2s
Altres usos	0,30 m^2 st/ m^2s
Edificabilitat total	1,55 m^2 st/ m^2s

Habitatges

Densitat màxima 145 hab/ha

Percentatge mínim del sostre residencial definitiu previst per habitatge de protecció pública

Règim gener	20%
Règim concertat	10%

Criteris d'ordenació Es fixa com a vinculant la connexió dels carrers Beat Pagès i Ponent

Règim d'usos S'estableixen com a usos principals i compatibles de l'àmbit els determinats per a les zones residencials (clau 1)

Cessions

Sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació

Aprofitament Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'han de cedir urbanitzats

Condicions de gestió i execució

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

Obres d'urbanització El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari que s'hi localitza, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.

Etapes execució Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el tercer sexenni del Pla d'ordenació

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBITS I SECTORS
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

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

Atès que 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.*

1. AVALUACIÓ ECONÒMICA

La present modificació de POUM proposa diversos ajustos en àmbits pendents de desenvolupament. Per la naturalesa dels canvis proposats, es considera que poden tenir incidència en la viabilitat econòmica dels sectors següents:

_PAUt 065 *Cerdanya*
_PMUt 028 *Beat Pagès*

Pel que fa al PAUt 061 *Rosa Sensat* es considera que les noves determinacions no alteren les condicions de viabilitat econòmica, atès que suposa concretar la ubicació física de l'habitatge protegit ja previst pel POUM i considerat en l'avaluació de la viabilitat.

Quant al i el PAUm 049 *Habitatges*, en no ser objecte de cessió d'aprofitament, el POUM no va avaluar-ne la viabilitat econòmica. Tanmateix, es considera que les noves determinacions que es proposen no tenen incidència en aquest aspecte.

VIABILITAT DEL SECTOR PAUt 065 *Cerdanya*

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.

L'àmbit preveu com a càrregues d'urbanització la creació de 1.461,77 m^2 d'espais lliures així com la urbanització d'un tram de viari de 1.948,69 m^2.

A partir de l'anàlisi del costos d'urbanització que s'han dut a terme darrerament a la ciutat, s'estimen uns costos d'urbanització de 207 €/ m^2 per viari rodat amb serveis. Tenint el compte que els espais lliures es plantegen amb un grau baix d'urbanització, es considera un cost d'urbanització de 165,60 €/m^2. Quant al desenvolupament del polígon, de la mateixa manera que es va fer l'estudi econòmic del POUM, s'estima un 10% de la despesa de transformació. En relació als enderrocs i les indemnitzacions, s'han considerat uns imports estimats.

Pel que fa als costos de construcció de l'edificació, s'han considerat els costos unitaris per a edificació entre mitgeres del BEC del 4rt trimestre de 2022 reduïts un 5% atès que, tal i com s'exposa en el POUM, aquesta font se situa al voltant del 30% per sobre de la mitjana de costos de construcció publicats per les diferents fonts consultades. Així, doncs, la xifra adoptada és de 1.253,46 €/m^2 per als usos residencials i 1.122,31 €/m^2 per a altres usos.

Finalment, per a determinar el valor en venda de la nova edificació s'han considerat els preus unitaris de referència de l'estudi de mercat realitzat. A partir d'aquest estudi de mercat actual, els valors adoptats, doncs, són 2.392,35 €/m2 per l'habitatge plurifamiliar lliure i 1.453,74 €/m2 per l'habitatge protegit i 2.082,01 €/m2 per a usos terciaris.

Per a l'aplicació del mètode residual estàtic, d'acord amb l'art. 22 del *Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre de 2011, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl*, es considera el coeficient K=1,4.

El resum de les dades i dels càlculs pel mètode residual estàtic és el següent:

PAU t 065 Cerdanya		
paràmetres urbanístics		
Superfície total		8.052,81
Sòl públic		3.410,46
viari		1.948,69
espais lliures		1.461,77
equipament		0,00
Sòl privat		4.642,35
Sostre màxim		13.060,50
residencial		8.763,74
lliure		6.134,62
hpo		2.629,12
altres usos		4.296,76
Cessió aprofitament		10%
paràmetres econòmics		
	preu unitari €/m2	total €
costos de transformació		
cost ordinari d'urbanització		
viari rodat amb serveis	207,00	403.378,83
zona verda	165,60	242.069,11
enderrocs		151.540,00
indemnitzacions		324.164,29
despeses de gestió PAU	10,00%	64.544,79
		1.185.697,03
costos d'edificació		
residencial	1.253,46	7.689.489,08
hpo	992,20	2.608.614,85
altres usos	1.122,31	4.822.301,01
		15.120.404,94
cessió d'aprofitament		
valor repercussió residencial lliure	455,36	2.793.477,62
valor repercussió residencial HPO	219,25	576.435,00
valor repercussió altres usos	364,84	1.567.625,62
		4.937.538,24
percentatge	10,00%	493.753,82
valor en venda edificació		
residencial lliure	2.392,35	13.208.538,04
residencial hpo	1.453,74	3.822.059,82
altres usos	2.082,01	8.945.897,29
		25.976.495,14

valor residual sòl	
costos de transformació	-1.185.697,03
costos d'edificació	-15.120.404,94
cessió aprofitament	-493.753,82
valor en venda edificació	18.554.639,38
	1.754.783,60
valor residual del sòl €/m2 sòl	217,91

Així doncs, tenint en compte la xifra de 217,91 € de valor residual del sòl resultant del valor total en venda de l'edificació un cop restades les despeses associades, es considera que el sector és viable en termes econòmics i financers.

VIABILITAT DEL SECTOR PMUt 028 *Beat Pagès*

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.

L'àmbit preveu com a càrregues d'urbanització la creació de 1.270,90 m^2 de sistema viari.

A partir de l'anàlisi del costos d'urbanització que s'han dut a terme darrerament a la ciutat, s'estimen uns costos d'urbanització de 207 €/ m^2 per viari rodat amb serveis. Quant al desenvolupament del polígon, de la mateixa manera que es va fer l'estudi econòmic del POUM, s'estima un 10% de la despesa de transformació. En relació als enderrocs i les indemnitzacions, s'han considerat els imports previstos al POUM incrementats en un 14,60% corresponent a l'estimació de l'increment d'IPC produït en aquest anys.

Pel que fa als costos de construcció de l'edificació, s'han considerat els costos unitaris per a edificació entre mitgeres del BEC del 4rt trimestre de 2022 reduïts un 5% atès que, tal i com s'exposa en el POUM, aquesta font se situa al voltant del 30% per sobre de la mitjana de costos de construcció publicats per les diferents fonts consultades. Així, doncs, la xifra adoptada és de 1.253,46 €/m^2 per als usos residencials i 1.122,31 €/m^2 per a altres usos.

Finalment, per a determinar el valor en venda de la nova edificació s'han considerat els preus unitaris de referència de l'estudi de mercat realitzat. A partir d'aquest estudi de mercat actual, els valors adoptats, doncs, són 2.392,35 €/m2 per l'habitatge plurifamiliar lliure i 1.453,74 €/m2 per l'habitatge protegit i 2.082,01 €/m2 per a usos terciaris.

Per a l'aplicació del mètode residual estàtic, d'acord amb l'art. 22 del *Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre de 2011, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl*, es considera el coeficient K=1,4.

El resum de les dades i dels càlculs pel mètode residual estàtic és el següent:

PMU t 028 Beat Pagès

paràmetres urbanístics		
Superfície total		2.704,05
Sòl públic		1.270,90
viari		1.270,90
espais lliures		0,00
equipament		0,00
Sòl privat		1.433,15
Sostre màxim		4.191,28
residencial		3.380,06
lliure		2.366,04
hpo		1.014,02
altres usos		811,22
Cessió aprofitament		10%

paràmetres econòmics			
		preu unitari €/m2	total €
costos de transformació			
cost ordinari d'urbanització			
viari rodat amb serveis		207,00	263.077,02
enderrocs			35.700,19
indemnitzacions			270.650,35
despeses de gestió PAU	10,00%		26.307,70
			595.735,27
costos d'edificació			
residencial		1.253,46	2.965.737,65
hpo		992,20	1.006.109,40
altres usos		1.122,31	910.435,52
			4.882.282,57
cessió d'aprofitament			
valor repercussió residencial lliure		455,36	1.077.408,61
valor repercussió residencial HPO		219,25	222.323,61
valor repercussió altres usos		364,84	295.962,87
			1.595.695,09
percentatge	10,00%		159.569,51
valor en venda edificació			
residencial lliure		2.392,35	5.094.364,29
residencial hpo		1.453,74	1.474.119,62
altres usos		2.082,01	1.688.957,74
			8.257.441,65
benefi	K= 1,40		2.359.269,04
			5.898.172,61
valor residual sòl			
costos de transformació			-595.735,27
costos d'edificació			-4.882.282,57
cessió aprofitament			-159.569,51
valor en venda edificació			5.898.172,61
			260.585,26
valor residual del sòl €/m2 sòl			96,37

Així doncs, tenint en compte la xifra de 96,37 € de valor residual del sòl resultant del valor total en venda de l'edificació un cop restades les despeses associades, es considera que el sector és viable en termes econòmics i financers.

2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

D'acord amb l'art. 59.3.d del TRLUC cal avaluar l'impacte en les hisendes públiques de la implantació i manteniment a càrrec de l'ajuntament de la proposta de modificació.

Tanmateix, ateses les característiques de les propostes de modificació que no modifiquen les condicions en relació a la implantació i el manteniment dels sòls públics que s'hi preveuen en relació al previst pel POUM vigent es considera que les noves determinacions no tenen impacte sobre les hisendes públiques. En aquest sentit, els ajustos de superfícies de sòls públics que es proposen no són significatius en relació al volum de total de sòl públics municipals.

Manresa, febrer del 2023
Per l'equip redactor

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBITS I SECTORS
AGENDA I PLA D'ETAPES

Atès l'abast dels objectius i les determinacions previstos en la present modificació puntual del POUM, es preveu mantenir el Pla d'etapes que s'estableix en les respectives fitxes de característiques dels sectors.

Manresa, febrer del 2023
Per l'equip redactor

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBITS I SECTORS
ANNEXES

ANNEX 1
FITXES DE CARACTERÍSTIQUES POUM VIGENT

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

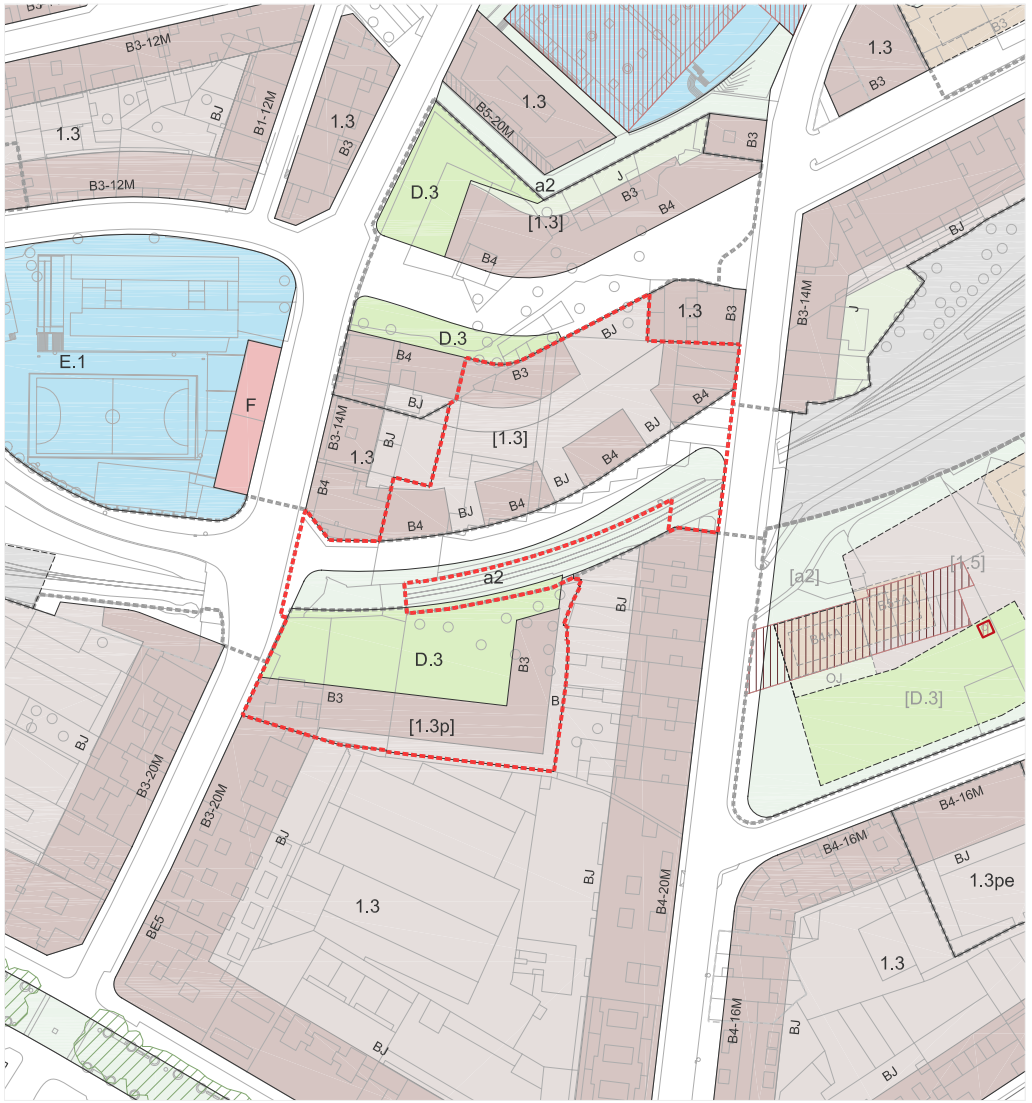
SÒL NO URBANITZABLE

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

PAUt cerdanya

40
20
10
0
1/2000

CER

065

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

065

CER PAUt

cerdanya

Àmbit

Delimitació Correspon al polígon d'actuació delimitat pel Pla especial Cerdanya - PES 9902 Cerdanya-, aprovat definitivament el 15 d'octubre del 2003, que desenvolupa els terrenys compresos entre els carrers Rosselló, Cerdanya, Sèquia i carretera Santpedor.

Superfície 8.021,15 m²

Condició de sòl urbà no consolidat

Objectius

L'objectiu principal de l'àmbit és el d'assolir la prolongació del carrer Cerdanya, amb les condicions determinades pel Pla especial aprovat

Fixar les característiques de l'edificació dels fronts del carrer Cerdanya i Rosselló

Fixar un espai lliure al carrer Cerdanya

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	3.455,15 m²	43,08%
Viari	1.975,51 m²	24,63%
Espais lliures	1.479,64 m²	18,45%
Equipaments	0,00 m²	0,00%
Sòl privat màxim	4.566,00 m²	56,92%

Edificabilitat

Edificabilitat total	13.036	m² st
Edificabilitat residencial	13.036	m² st
Edificabilitat altres usos		m² st

Habitatges

Reserva mínima del sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública

Sostre mínim habitatge protecció pública	3.911	m² st
Règim general	20	%
Règim concertat	10	%
Sostre màxim habitatge renda lliure	9.125	m² st
Nombre màxim d'habitatges		
Nombre mínim habitatges protecció pública	30	unitats
Nombre màxim habitatges renda lliure	71	unitats

Criteris d'ordenació Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla, que transcriuen l'ordenació fixada pel Pla especial aprovat. Amb l'epígraf "p" afegit a la clau de la zona, s'identifiquen aquells sòls inclosos en el polígon d'actuació en els quals el projecte de gestió corresponent haurà de localitzar el percentatge de sostre destinat a habitatge protegit fixat per aquest Pla d'ordenació

El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zonificació fixada pel document de Pla especial aprovat -PES 9902 Cerdanya-

Cessions

Sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació, d'acord amb les determinacions del Pla especial aprovat

Aprofitament Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'han de cedir urbanitzats

Condicions de gestió i execució

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

Obres d'urbanització El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.

Etapes execució Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el segon sexenni del Pla d'ordenació

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

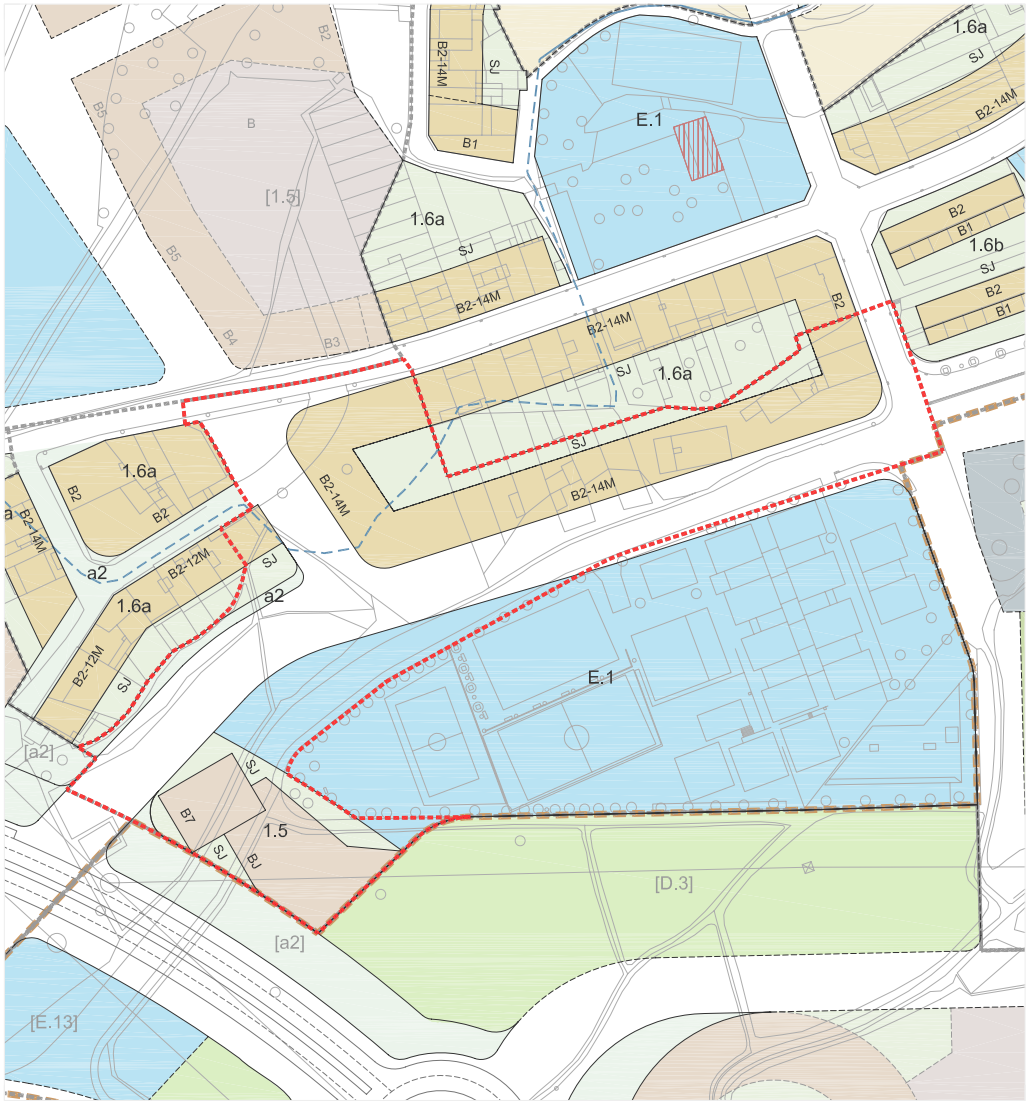
SÒL NO URBANITZABLE

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

rosa sensat

PAUt

40
20
10
0
1/2000

RSE

061

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

061

RSE PAUt

rosa sensat

Àmbit

Delimitació Comprèn els terrenys vinculats al primer tram del carrer Rosa Sensat, caracteritzats per la presència de l'institut Francesc Barjau i la seva proximitat a l'avinguda dels Paisos Catalans.

Superfície 12.883,88 m²

Condició de sòl urbà no consolidat

Objectius

Concretar el traçat del carrer Rosa Sensat fins a enllaçar amb l'avinguda dels Paisos Catalans i preveure la prolongació del carrer Calders

Fixar una ordenació per l'edificació més propera a l'avinguda dels Paisos Catalans, adient a la singularitat de l'emplaçament

Determinar una ordenació de l'edificació que permeti la seva integració amb les preexistències

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	7.060,63 m²	54,80%
Viari	5.783,25 m²	44,89%
Espais lliures	0,00 m²	0,00%
Equipaments	1.277,38 m²	9,91%
Sòl privat màxim	5.823,25 m²	45,20%

Edificabilitat

Edificabilitat total	13.355	m² st
Edificabilitat residencial	12.096	m² st
Edificabilitat altres usos	1.260	m² st

Habitatges

Reserva mínima del sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública		
Sostre mínim habitatge protecció pública	3.629	m² st
Règim general	20	%
Règim concertat	10	%
Sostre màxim habitatge renda lliure	8.467	m² st
Nombre màxim d'habitatges		
Nombre mínim habitatges protecció pública	52	unitats
Nombre màxim habitatges renda lliure	121	unitats

Criteris d'ordenació El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona de cases agrupades (clau 1.6a).

Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla

Cessions

Sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació

Aprofitament Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'han de cedir urbanitzats

Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació dintre les modalitats d'iniciativa privada previstes per la legislació urbanística vigent, ja sigui per compensació o concertació.

Obres d'urbanització El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari que s'hi localitza, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.

Etapes execució Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el segon sexenni del Pla d'ordenació

Règim transitori

A banda del règim urbanístic fixat per l'article 53 del TRLU sobre usos i obres de caràcter provisional, en les construccions i instal•lacions preexistents en el sector s'hi podran autoritzar com a usos provisionals els usos admesos en la zona urbanística d'ordenació de volums (clau 1.5), així com les obres vinculades a aquests usos.

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

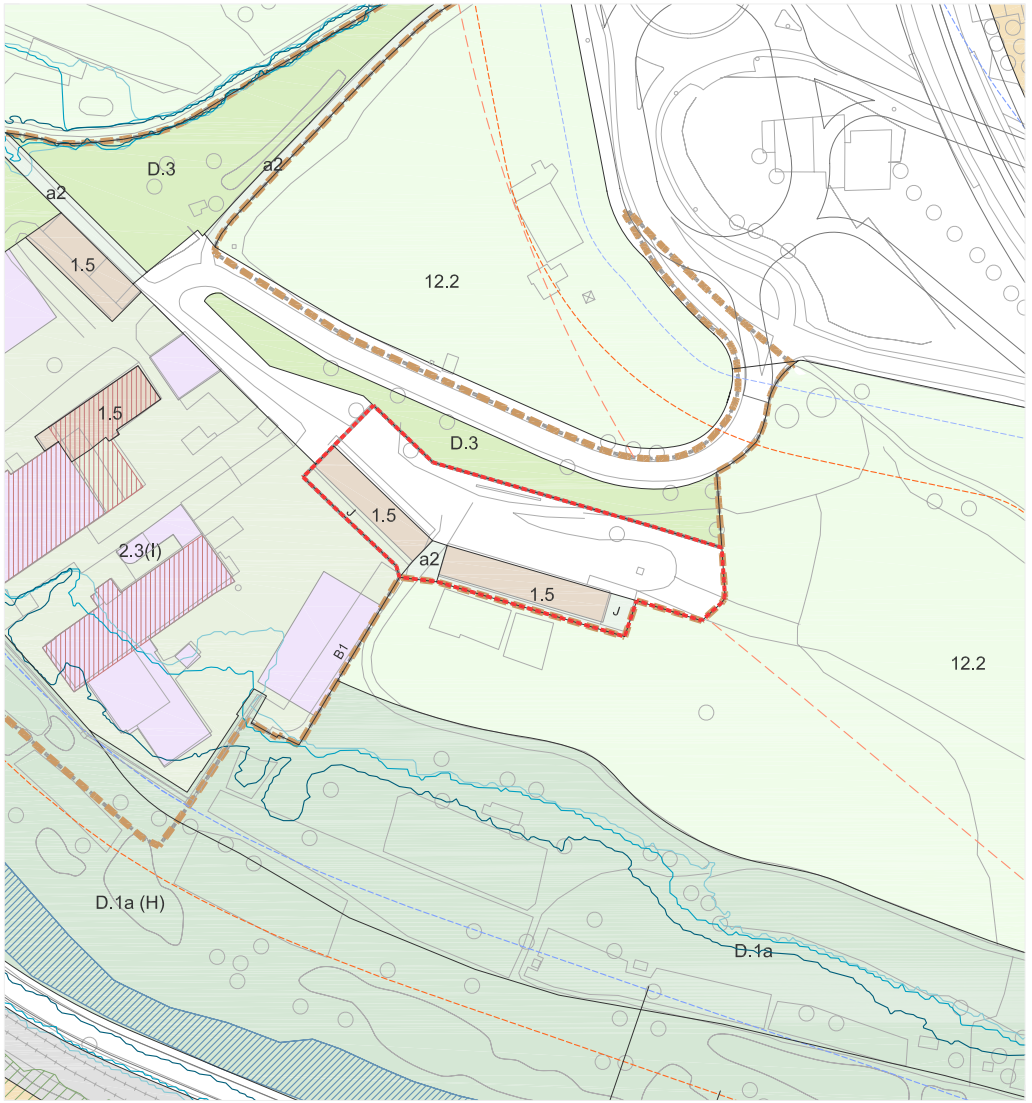
SÒL NO URBANITZABLE

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

habitatges

PAUm

40
20
10
0
1/2000

HAB

049

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

049

HAB PAU m

habitatges

Àmbit

Delimitació Comprèn els terrenys situats a l'àmbit del Cardener on se situen unes edificacions residencials amb dèficits d'urbanització que la delimitació de l'àmbit té per objectiu resoldre. El polígon d'actuació es delimita d'acord amb la modificació de Pla PGM 0405 Parc del Cardener, aprovada definitivament el 30 de març del 2006

Superfície 3.034,75 m²

Condició de sòl urbà no consolidat

Objectius

Resoldre els dèficits d'urbanització del conjunt d'habitatges existent

Possibilitar el manteniment d'unes edificacions residencials singulars

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	2.093,06 m²	68,97%
Viari	2.093,06 m²	68,97%
Espais lliures	0,00 m²	0,00%
Equipaments	0,00 m²	0,00%
Sòl privat màxim	941,69 m²	31,03%

Edificabilitat

Edificabilitat total	2.399 m² st
Edificabilitat residencial	2.399 m² st
Edificabilitat altres usos	m² st

Habitatges

Reserva mínima del sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública	
Sostre mínim habitatge protecció pública	m² st
Règim general	%
Règim concertat	%
Sostre màxim habitatge renda lliure	2.399 m² st
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre mínim habitatges protecció pública	0 unitats
Nombre màxim habitatges renda lliure	27 unitats

Criteris d'ordenació El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona d'ordenació de volums (clau 1.5). No es fixa nou sostre edificable el qual correspon a l'edificació existent, per la qual cosa, no és permès l'augment de sostre i només es preveu la possibilitat de la seva substitució o transformació sempre que no suposi un augment de sostre o de volum.

Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla. En qualsevol cas, es mantindran les condicions actuals de les edificacions, mantenint la imatge original. Els sòls lliures d'edificació hauran de tractar-se amb jardineria. Pel que fa a les condicions d'ús, els usos diferents del d'habitatge només són permesos a la planta baixa.

Cessions

Sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació

Aprofitament D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació, el seu desenvolupament no resta sotmès a la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic

Condicions de gestió i execució

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

Obres d'urbanització El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari definit, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.

Etapes execució Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el segon sexenni del Pla d'ordenació

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

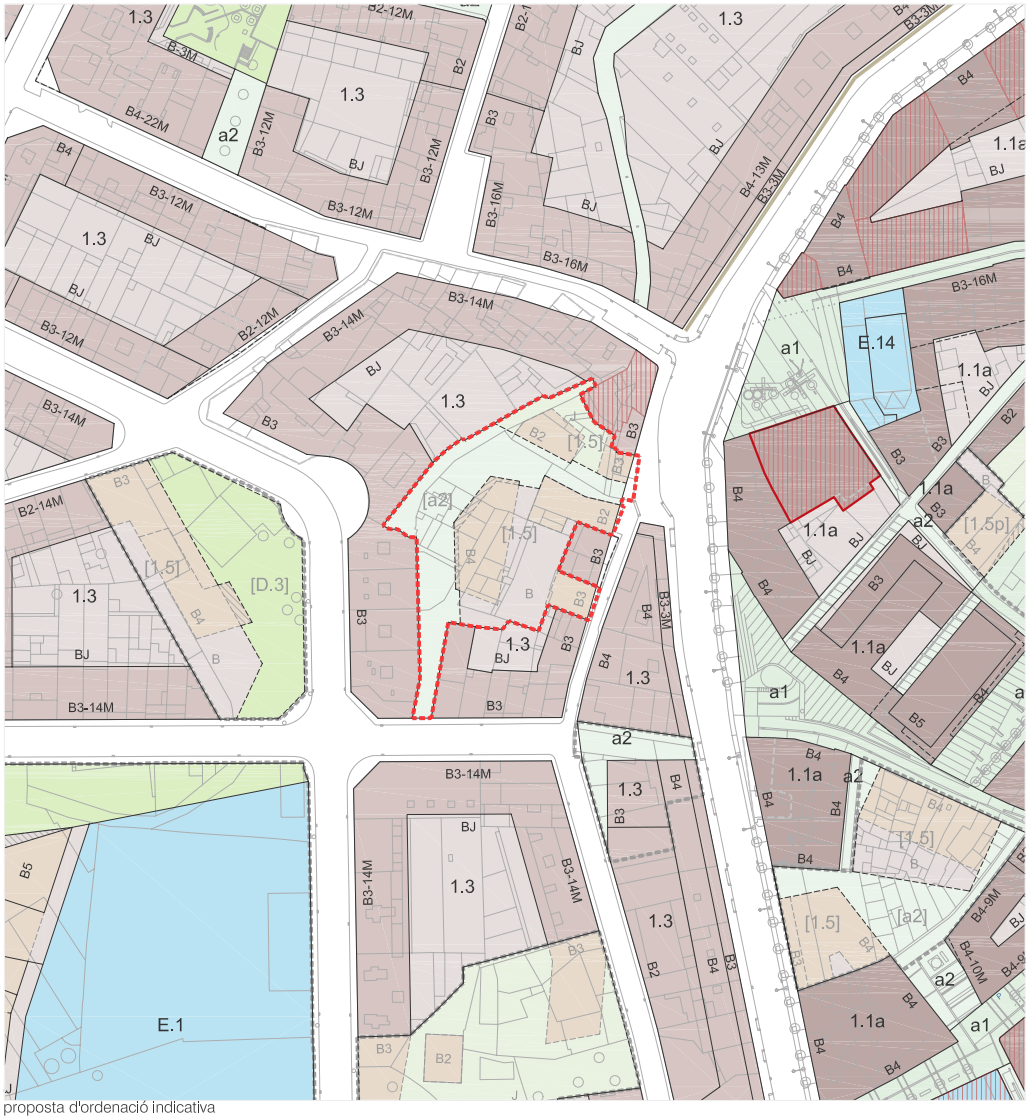
SÒL NO URBANITZABLE

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



proposta d'ordenació indicativa

àmbit

PMU beat pagès

40
20
10
0
1/2000

BEA

028

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

028

BEA PMU t

beat pagès

Àmbit

Delimitació Comprèn els terrenys vinculats als carrers Ponent i Beat Pagès que actualment es desenvolupen en cul-de-sac, el desenvolupament dels quals ha de suposar la integració en el teixit urbà d'unes parcel·les fortament condicionades per la seva proximitat al traçat del torrent dels Predicadors. El Pla d'ordenació preveu el seu desenvolupament amb un ús global residencial i la concreció de la seva proposta d'ordenació a partir d'un Pla de millora urbana

Superfície 2.816,81 m^2

Condició de sòl urbà no consolidat

Objectius

Resoldre la connexió dels carrers Beat Pagès i Ponent

Disposar l'edificació de manera que es resolgui el front dels carrers inclosos en l'àmbit i es fixi la continuïtat dels fronts existents

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Sòl públic i sòl d'aprofitament privat

Els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit són

Sòl públic	45%
Viari	45%
Espais lliures	0%
Equipaments	0%
Sòl d'aprofitament privat	55%

Edificabilitat

Ús residencial	1,30 m^2 st/m^2 s
Altres usos	0,30 m^2 st/m^2 s
Edificabilitat total	1,60 m^2 st/m^2 s

Habitatges

Densitat màxima	145 hab/ha
Percentatge mínim del sostre residencial definitiu previst per habitatge de protecció pública	
Règim general	20%
Règim concertat	10%

Criteris d'ordenació Es fixa com a vinculant la connexió dels carrers Beat Pagès i Ponent

Règim d'usos S'estableixen com a usos principals i compatibles de l'àmbit els determinats per a les zones residencials (clau 1)

Cessions

Sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació

Aprofitament Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'han de cedir urbanitzats

Condicions de gestió i execució

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

Obres d'urbanització El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari que s'hi localitza, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.

Etapes execució Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el tercer sexenni del Pla d'ordenació

ANNEX 2
ESCRIT ADREÇAT A L'ALCALDE EN RELACIÓ A LA FINCA DEL C ERA D'EN COMA 8-10

Ajuntament de Manresa

Sol·licitud presentada per Internet

Identificació del procediment

(tracod 210, procediment ALC.ENT 2022000010)

Procediment sol·licitat	**Petició d'entrevista amb l'alcalde o regidors**
Número de registre	**E2022084109**
Data i hora de registre	**03/11/2022 20:42:40**
Codi segur de validació	**SETMREA13DAA** Podeu validar aquest document a www.manresa.cat/validar

Sol·licitant

Nom	[redacted]
DNI	[redacted]
Adreça	[redacted]
Municipi	**08243 MANRESA**
Província	**BARCELONA**

Dades de contacte

Forma de comunicació	**02.eNOTUM**
Adreça o telèfon	[redacted]

Dades de la sol·licitud

Documentació presentada

Full de soli·licitud

Nom:	1667504491555_carta_ajuntament_firm.pdf
Mida (bytes):	276,169
Resum criptogràfic (SHA1):	9d19478e7f4856fd467d241414e430abcd8a9731

Informació relativa al tràmit

Responsable resolució:	Alcaldia
Termini màxim resolució:	De la petició d'entrevista que s'hagi fet s'inentarà posar-se en contacte amb l'interesat en el termini d'un mes. En cas que no fos així es considerarà denagada la petició d'entrevista.

Evidència de sol·licitud

Data	**03/11/2022 20:42:40**
Origen	**Internet**
Identificació	**AOC-IDCATMOBIL**
Codi sessió	**14fc36fe8ced49123b6ad3277914a699**
I.P. dispositiu	**93.176.136.83**
Dades evidència	[AccessToken] 1/cn3PrWcDpckgvewq8PyBtUcWq1RdCAFpk1A91rJB; [identifier] [redacted] [method] idcatmobil; [prefix] 0034; [assuranceLevel] substantial; [identifierType] 1; [surname1] [redacted]; [phone] [redacted] [status] ok;

Informació bàsica sobre protecció de dades.

De conformitat amb la legislació de protecció de dades, us informem el següent:

***Responsable del tractament**: Ajuntament de Manresa, Plaça Major, 1 08241 Manresa, Tel. 93 878 23 00

***Finalitat del tractament:** Prestació de serveis I gestió de tràmits municipals

***Drets de les persones interessades:** Podeu accedir a les vostres dades, rectificar-les, cancel·lar-les, oposar-vos al seu tractament i sol·licitar-ne la seva limitadció, enviant la vostra sollicitud a l'adreça de l'Ajuntament o mitjançant la Seu Electrònica de l'Ajuntament

***Informació addicional:** Podeu consultar la informació addicional i detallada sobre protecció de dades a http://www.manresa.cat/lpd

Assumpte: inconformitat al regim transitori d'edificació i usos al pla de millora urbana MUt028.

Na [redacted] amb DNI [redacted] i veïna de [redacted] amb domicili al carrer [redacted]

EXPOSO

Que soc propietària de la parcel·la situada al carrer [redacted] de Manresa. Segons el POUM vigent aquest solar, inexplicablement es troba afectat per el pla de Millora urbana PMUT 028- Beat pagès, el qual segons la descripció que la fitxa de l'àmbit, aquest pla compren els terrenys vinculats als carrers Ponent i Bernat Pagès.

No obstant el meu solar no limita ni al carrer Ponent ni al carrer Beat Pagès, de fet sorprenentment i segons es pot observar és l'única parcel·la afectada per aquest PMU en tot el carrer Era D'en Coma.

Aquest fet només te raó de ser si la finalitat de incloure el meu solar en el PMU es única i exclusivament recaudatori ja que és una parcel·la sense construir i l'ordenació urbanística comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari que s'hi localitza, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística. En canvi, com a propietària de la parcel·la, no em veure beneficiada per la millora ja que les infraestructures de sanejament o que siguin necessàries només afecten al carrer Bernat pagès o Carrer Ponent i no al carrer Era D'en Coma. Per tant, entenc que aquesta parcel·la ha estat erròniament incorporada en el PMUT 028_Beat pagès i que no te sentit ni jurídic ni urbanístic que estigui inclosa.

Des de fa uns anys volen construir-nos una casa a la parcel·la i ens trobem que l'afectació del PMU ens impedeix sol·licitar la llicència ja que el POUM ha establert un règim transitori d'edificació i usos, però no ha incorporat que en determinats casos, s'estableixi un règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, tenint en compte les potencials llicències que es puguin atorgar mentre el PMU no s'executi.

El pla de millora Urbana pot trigar anys a desenvolupar-se, si es que s'arriba a fer. Per intentar trobar-hi una solució em vaig reunir al 2019 amb el SR. [redacted], el qual se que va fer una consulta a Urbanisme i van establir la possibilitat iniciar un conveni que ens permetés sol·licitar la llicència per la construcció de la casa.

Durant el 2020 degut a la incertesa provocada per la pandèmia vàrem parar el procés però ara ens veiem amb cor de tirar endavant i poder-nos fer la casa. He intentat demanar una reunió

amb l'ajuntament a traves de la Sra. [redacted], però després de 4 mesos no he obtingut resposta ni per correu ni per telèfon.

És una llàstima que vulguem fer un nou projecte de vida a la nostra ciutat, aportar valor al barri amb una iniciativa particular i que ens trobem amb tants entrebancs.

Per tot sol·licito,

Mantenir una reunió amb urgència amb el regidor d'urbanisme de l'ajuntament de Manresa i l'Alcalde per tal de trobar una solució per reconduir i reorientar la situació de mutu acord abans de veure'm obligada a iniciar un procediment per via judicial.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Manresa, 3 de Novembre de 2022

ANNEX 3
CONVENI URBANÍSTIC
FINCA C CONCÒRDIA 57-61

Ajuntament de Manresa

CONVENI URBANÍSTIC DE CESSIÓ I COMPENSACIÓ D'EDIFICABILITAT

Manresa, 20 de març de 2017

REUNITS

El senyor Valentí J[redacted]alcalde president de l'AJUNTAMENT DE MANRESA, en nom seu i representació, en ús de les facultats que li atorga la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim local, i altres disposicions aplicables de règim local.

Els senyors [redacted] **Gonel** amb DNI núm. [redacted] actuant en nom i representació, en la seva condició d'administrador, de la companyia mercantil **ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA**, Unipersonal amb domicili, a efectes de notificacions, al carrer Sant Quirze número 4-18, Planta 3ª Sabadell (Barcelona).

Els senyors [redacted], actuant en nom i representació, en la seva condició d'administrador, de la companyia mercantil **EIX IMMOBLES, SL**, Unipersonal amb domicili, a efectes de notificacions, al carrer Sant Quirze número 4-18, Planta 3ª Sabadell (Barcelona).

Les contradictori és compareixents reconeixen mútuament plena capacitat per a contractar i obligar-se, i lliurement

EXPOSEN

I. IDENTIFICACIÓ DE LES FINQUES.

ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA, és propietària en ple domini, per justos i legítims títols, de la finques amb la següent descripció segons consta al Registre de la Propietat:

[redacted]

Pl. Major, 1,5 i 6 - 08241 - Manresa (Bages) - Tel.: 938782300 - Fax: 938782307 - ajt@ajmanresa.cat - NIF: P-0811200-E

Imprés en paper reciclat

A) Finca situada en la Carretera d'Igualada, Números 1 -9 (Barri de Vista Alegre)

Urbana: Porció de terreny situat en terme de la ciutat de Manresa, partida coneguda com a "Coll Manresa", de superfície total tres mil tres-cents vint-i-set metres setanta decímetres quadrats, dels quals, la superfície de vuitanta-cinc metres quadrats estan destinats a vial particular, sobre del qual es troben les edificacions següents: una casa, amb una planta baixa destinada un magatzem i dues plantes altes, destinades a habitatge, de superfície en planta baixa, cent vuitanta-nou metres quadrats, la planta primera, noranta-sis metres quadrats i la planta segona -on s'ubiquen dos habitatges-, cent vuitanta-cinc metres quadrats i dues naus industrials d'una sola planta i altell amb uns coberts annexes de superfície, tot junt, mil cent seixanta-dos metres cinquanta decímetres quadrats. Termeneja, tot junt: al Nord, amb la Carretera de Manresa a Barcelona, o Carretera d'Igualada, on es troba assenyalada amb els números 1, 3, 5 i 9; al Sud, amb la finca propietat d[redacted]a l'Est, en part amb finca d[redacted] en part amb camí i una rasa i en part amb diversos propietaris; i a l'Oest, amb resta de la M[redacted]

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 1 de Manresa, tom 2737, llibre 1366, foli 211 Finca 58173, Inscripció 5a.

Referència cadastral 1796511DG0119G0001RG 1796512DG0119G0001DG

Segons la fitxa urbanística, la finca te una superfície de 3.571,44 m2

Títol: ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA és titular del ple domini de la totalitat, per compravenda en escriptura autoritzada pel Notari de Madrid, Carlos Rives Gràcia, el 29 de juny de 2010, sota el número de Protocol 2093.

Càrregues: per La seva procedència:

- Finca servent, a la servitud constituïda mitjançant escriptura atorgada el 27.01.1965, pel S[redacted]avor de J[redacted]amb la següent descripció: el C[redacted]o podrà edificar a més alçada de baixos i primer pis el terreny d'aquesta total finca confrontant amb el nomenat [redacted] que està situada a l'Est del camí que dóna accés a dit senyo[redacted]a la Carretera d'Igualada; limitació que el [redacted]s'obliga igualment a imposar als futurs adquirents de la resta de la

finca. I que ni el mateix senyor Espona ni els seus successors no podran fer desaparèixer el pas dels abans esmentat, ja que es constitueix amb el caràcter de servitud real (inscripció 13a de la finca 7928 del foli 109 tom 283 de l'arxiu, llibre 66 Manresa)

- Subjecte a la limitació constituïda en l'escriptura de compravenda atorgada el 27.02.1959 davant el Notari de Manresa, Don Pedro Lluch Partegàs, entre Sr. Antoni [redacted] com a part venedora, i propietari de la finca 7928, i els consorts [redacted] com a part compradora, de la finca, número 12488, del foli 138 del tom 1112 de l'arxiu, llibre 307 de Manresa, amb la descripció següent: és pacte d'aquest contracte que en part de la resta de finca que queda propietat del venedor, i en una porció que mesura 10 metres d'ample per 4 de llarg o fons, situada a l'altre costat del Passatge i davant de la finca objecte d'aquest contracte, el Sr. [redacted] per si i els seus successors s'obliga a no edificar aquesta porció a més alçada de cinc metres a comptar del nivell del sòl, per tal que el solar abans venut pugui gaudir del dret de llum (inscripció 1a finca núm. 12.488, Foli 138 tom 112, llibre 307 de Manresa, i nota de segregació posada al marge de la inscripció 11a de la finca 7928).

[redacted]

Per si mateixa:

- Servitud de pas real sobre la finca d'aquest número com a predi servent a favor del número 57.624, del foli 65, tom 2701, com a predi dominant, constituïda mitjançant escriptura atorgada el 15.11.2006, davant el Notari de Manresa Sra. Cristina García Lamarca, amb la següent descripció: "servitud real de pas per a persones o vehicles que consisteix en el dret del titular o titulars del predi dominat a utilitzar el camí situat a l'extrem oest del predi servent, de 5 metres d'ample i de llarg, 27,42 metres del costat oest i 28,10 del costat est, que els permeti l'entrada i sortida des del predi dominant a la carretera de Manresa a Barcelona, coneguda també per carretera d'Igualada (Inscripció 1ª de la finca 58.173, foli 184, tom 2716, llibre 1345 de Manresa).

Règim d'ocupació: Les finques descrites es troben lliures d'arrendataris i ocupants.

EIX IMMOBLES, SL, és propietària, en ple domini, per justos i legítims: títols, de la finca amb la següent descripció segons el Registre de la Propietat

[redacted]

Imprès en paper reciclat

Pl. Major, 1,5 i 6 - 08241 - Manresa (Bages) - Tel.: 938782300 - Fax: 938782307 - ajt@ajmanresa.cat - NIF: P-0811200-E

B) Finca situada al sector Concòrdia.

URBANA: Parcel·la assenyalada amb el número 1 del plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte reparcel·lació del PLA PARCIAL CONCÒRDIA, situada en el terme de Manresa, de figura irregular, de superfície CINC MIL CINC-CENTS CINQUANTA-SET METRES, VUITANTA DECÍMETRES QUADRATS i una edificabilitat de vuit mil de tres-cents setanta-sis metres seixanta-sis decímetres quadrats de sostre. Termeneja: al Nord, amb la parcel·la resultant número 14 destinada a espais lliures; a l'Est, Sud i Oest, amb la parcel·la resultant número 8, destinada una vialitat del polígon.

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 1 de Manresa, Tom 2617, llibre 1246 foli 51, finca 55.639, inscripció 1a.

Referència cadastral 2716008DG0221A001HK

Títol: L'EIX IMMOBLES, S.L. és titular del ple domini del 84,30% per adjudicació en el Projecte de reparcel·lació del Pla parcial Concòrdia PAU 2 de Manresa, segons certificació expedida per l'Ajuntament de Manresa, a 6 d'abril del 2005.

Càrregues: Per si mateixa:

GRAVADA amb la HIPOTECA constituïda sobre la participació del 84,30% d'aquesta finca, per la companyia L'EIX IMMOBLES, SL, a favor de CAIXA D'ESTALVIS DE SABADELL, en garantia d'un préstec de 2.779.000,00 €, al pagament dels interessos ordinaris de 108.381,00 €, interessos per mora de 433.524,00 € i 162.050,00 € per costes i despeses. Hipoteca modificada en escriptura atorgada el 28.04.2011, davant el notari de Sabadell Sr. Enric Ruiz De Bustillo Pont.

En relació a les càrregues urbanístiques derivades de la reparcel·lació del sector, consten les mateixes satisfetes, fins a la liquidació definitiva del Projecte.

Règim d'ocupació: Les finques descrites es troben Lliures d'arrendataris i ocupants.

[redacted]

II. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT

Situació Urbanística vigent

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE APROVAT DEFINITIVAMENT 23.05.1997

Finca A)

Sòl Urbà no consolidat. Zona d'Eixample (Clau 1.3)
Sistema d'ordenació per alineació de vial. PB + 3 PP
Estudi de Detall aprovat Definitivament 19.03.2007; Sostre màxim 6.794,87 m2, amb deure de cessió de vialitat i urbanització

Finca B)

El Pla General de 1997 va incloure la finca dins un Programa d'Actuació Urbanística (PAU 2) Unitat Integrada Concòrdia, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en Sessió de 12.02.2003. El Projecte de reparcel·lació del Pla Parcial Concòrdia PAU2 es va aprovar definitivament el 24.09.2004, les obres d'urbanització de han estat rebudes i el compte de liquidació definitiva aprovat.
Qualificació urbanística: Zona d'ordenació en Volums Especials (clau 1.6.a).

[redacted]

Pla d'ordenació urbanística municipal en Tràmit (POUM).

El Ple de l'Ajuntament, en Sessió de 19 de març de 2015, va aprovar inicialment el Pla d'ordenació urbanística municipal de Manresa, que revisa les determinacions a l'àmbit de Vista Alegre, passant a classificar-les com a sòl no urbanitzable Clau 11, Zona de protecció paisatgística de Balços i costers.

Pel que fa a la finca situada al sector Concòrdia, el POUM manté íntegrament les determinacions del Planejament actual, inclosa la modificació aprovada definitivament el 17.07.2015.

III

[redacted]

Durant el tràmit d'informació pública del Pla d'ordenació urbanística municipal, ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA va presentar un escrit d'al·legacions manifestant, bàsicament, la disconformitat amb l'alteració de la classificació del sòl en l'àmbit de Vistalegre, en allò que afectava la seva finca, al·legant diversos motius:

[redacted]

- Els Antecedents urbanístics i l'ordenació vigent: el Planejament històric contemplava aquesta zona com d'expansió ciutadana, primerament com a ciutat jardí, zona de baixa intensitat; fins a la darrera del Pla General de 1997 com a zona d'eixample, Clau 1.3; per tant, com a sòl urbà
- La classificació i qualificació actual, així com l'aprovació definitiva de l'Estudi de Detall del sector de Vista Alegre (Carretera de Manresa un Igualada, 1-9), i la signatura de conveni entre l'Ajuntament de Manresa i l'anterior propietària en el qual es partia de la consideració de sòl urbà no consolidat, ambdós documents del març de 2007.
- Manca de justificació en la classificació de com a sòl rústic, i especialment, l'absència de valors a protegir

[redacted]

IV

A la Memòria del POUM es justifica la incorporació del sòl del nucli perifèric de Vistalegre–Camí de les Pedreres com a sòl no urbanitzable, zona de protecció paisatgística de balços i costers (Clau 11) per la seva ubicació i orografia, i a la vegada en coherència amb l'estratègia de creixement que determina el Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals per a la ciutat de Manresa.

[redacted]

No obstant això, també és cert que l'Ajuntament de Manresa va aprovar l'Estudi de Detall del sector de Vista Alegre (Carretera de Manresa a Igualada, 1-9), on es determinava el caràcter de sòl urbà no consolidat de l'àmbit, pendent d'efectuar cessions de sòl per tal de regularitzar l'alineació prevista en el Planejament, i assumir unes despeses d'urbanització que havien de contemplar l'adequació de les infraestructures existents i la millora de la connexió per a vianants entre els barris de Bellavista, Tres Creus i entorn de Santa Caterina amb la ciutat. A aquest efecte es signava un conveni amb l'anterior propietària, ARRAIZ, SA, en el que es concretava l'àmbit d'urbanització necessari que havia de permetre l'adquisició de la condició de solar de la finca de referència.

[redacted]

Els terrenys s'han de classificar de sòl urbà quan compleixen les condicions que determina la legislació urbanística per aquesta classe de sòl; actualment els articles 26 i 27 del Text refós de la Llei d'Urbanisme. La condició de sòl urbà doncs, té caràcter reglat.

[redacted]

Imprès en paper reciclat

Pl. Major, 1,5 i 6 - 08241 - Manresa (Bages) - Tel.: 938782300 - Fax: 938782307 - ajt@ajmanresa.cat - NIF: P-0811200-E

A partir dels antecedents esmentats, i amb la finalitat última de complir amb els objectius definits en el POUM de compleció dels nuclis perifèrics i de preservació dels valors ecològics i paisatgístics dels terrenys més propers a la ciutat, es proposa la incorporació de les següents determinacions en el POUM abans de la seva aprovació definitiva:

1. Classificació de com a sòl urbà no consolidat del sòl situat a la carretera de Manresa a Igualada, Barri Vistalegre–Camí de les Pedreres, seguint la delimitació del Pla General d'Ordenació de l'any 1997.
2. Preveure en la part central d'aquest àmbit de sòl urbà, una zona verda que permeti complir amb els objectius del POUM quant a la preservació dels valors paisatgístics del sòl més proper a la ciutat.
3. Transferir el sostre de la parcel·la qualificada com a sistema, a una localització més adequada de sòl urbà consolidat, amb la incorporació de l'excedent de sostre; recollint aquestes determinacions en el POUM, si bé en aplicació del principi de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues, deduir les càrregues urbanístiques que li corresponen com a sòl urbà no consolidat.
4. Determinar que el sostre a transferir és de 1.315m^{2}st, a situar en la parcel·la U1 del Pla Parcial Concòrdia PAU2.
5. Cedir a l'Ajuntament de Manresa el sòl corresponent a la zona verda de l'àmbit de Vistalegre, totalment lliure de construccions, restes d'edificacions així com d'ocupants i amb les obres d'adequació executades, que com a mínim, inclouran una plantació de jardineria i arbrat i la recollida d'aigües pluvials, a fi de que quedi obert al públic i apte per al seu ús.

[redacted]

Tenint en compte tot allò exposat fins ara, els compareixents

A C O R D E N

PRIMER Objecte del conveni urbanístic

[redacted]

L'objecte d'aquest conveni urbanístic és establir l'ordenació del sòl situat a la zona de Vistalegre - Camí de les Pedreres compatibilitzant-ho amb els objectius fixats en el Pla d'ordenació urbanística municipal que està en tràmit d'aprovació.

[redacted]

Imprès en paper reciclat

Pl. Major, 1,5 i 6 - 08241 - Manresa (Bages) - Tel.: 938782300 - Fax: 938782307 - ajt@ajmanresa.cat - NIF: P-0811200-E

Això comporta un increment d'aprofitament en el sector de la Concòrdia, en la forma que es recull en el present conveni.

SEGON Ordenació del sòl en l'Àmbit de Vistalegre - Camí de les Pedreres

El Pla d'ordenació urbanística municipal en la redacció que es sotmetrà a aprovació provisional, inclourà dins de la trama de sòl urbà, els terrenys situats a la zona de Vistalegre - Camí de les Pedreres, tal i com havia estat reconegut en el Pla General d'Ordenació aprovat l'any 1997.

[redacted]

La proposta d'ordenació a incloure en el POUM és la que resulta en el plànol que s'adjunta com Annex 1 d'aquest document, que inclou una franja de terreny a la part central, com a zona verda, clau D.3; coincidint amb la delimitació de l'àmbit de l'Estudi de Detall Aprovat el 19.03.2007 i al qual s'ha fet esment en els Antecedents.

TERCER Cessió i urbanització del sòl destinat a Sistemes urbanístics.

ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA, cedirà el ple domini i lliure de càrregues i gravàmens la finca situada al Barri de Vistalegre - Camí de les Pedreres, que ha quedat identificada a l'Antecedent I lletra A), amb Referència cadastral 1796511DG0119G0001RG i 1796512DG0119G0001DG

La cessió dels terrenys es produirà lliure de qualsevol tipus d'edificacions i d'ocupants, acordant que serà a càrrec d'ANIDA l'adequació de la parcel·la. Aquestes obres d'adequació, que comprendran l'espai qualificat com a zona verda, Clau D.3, places i jardins urbans, com mínim inclouran, plantació de jardineria i arbrat i la recollida d'aigües pluvials, sense que formi part de les mateixes el tancat de la finca, atès que aquesta haurà de quedar oberta al públic. Aquestes obres d'adequació que es valoren com màxim en 12.000 € (exclòs IVA), hauran d'executar-se amb anterioritat a la cessió de la parcel·la, en coordinació i amb la supervisió dels tècnics municipals.

La cessió, amb l'adequació de parcel·la executada, s'efectuarà en el termini màxim d'**un any** a comptar des de la data de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal, quedant facultat l'Ajuntament de Manresa a compel·lir a ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA o qui fora propietari del terreny, a efectuar la cessió aquí convinguda; amb rescabalament dels danys i perjudicis que poguessin causar-se partir del venciment del termini que determina la

[redacted]

present clàusula, sempre i quan el retard de l'esmentat compliment de les obligacions d'adequació i cessió de la parcel·la no siguin per causa imputable directament a l'Administració local.

QUART Compensació de l'edificabilitat

El Pla d'ordenació urbanística municipal que es sotmetrà a aprovació provisional inclourà també una nova ordenació de l'illa U1 del Pla Parcial Concòrdia PAU 2, completant l'edificació prevista en forma de "L" fins a l'alineació amb el carrer Concòrdia en la forma que es recull a l'Annex 2. Això suposarà un reconeixement d'un sostre igual a **1.315 m² st** resultat de la ponderació de valors del sostre inicialment previst en l'àmbit de Vistalegre amb el sostre ubicat a la zona del carrer Concòrdia, i deduint les despeses d'urbanització previstos en l'Estudi de Detall del sector de Vista Alegre - Carretera de Manresa a Igualada, 1-9 (inclòs l'enderroc de les construccions existents), així com l'adequació de la parcel·la i actuacions necessàries per a l'ús del sòl del acord l'ús de zona verda, clau D. 3, amb els límits fixats en la clàusula anterior; tot això de conformitat amb l'informe emès pels tècnics de l'Ajuntament

L'increment de sostre que es preveu reconèixer en l'àmbit del Pla Parcial Concòrdia PAU 2, Unitat d'edificació U1, serà patrimonialitzable exclusivament per part d'ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA o el seu successor, per la qual cosa es procedirà a la parcel·lació de la Unitat d'Edificació 1 en la forma que vingui regulada en la Modificació Puntual del Pla Parcial Concòrdia PAU 2, Unitat 1 (aprovada definitivament el 7 de gener de 2016) i que ve recollida també a l'Annex 2 abans dit. Per tenir dret a aquesta patrimonialització, serà condició prèvia que s'hagi procedit a la cessió de la finca descrita en l'Antecedent I lletra A) amb els requisits pactats en l'acord Tercer; condició aquesta que haurà de constar de forma expressa en qualsevol transmissió que es produeixi de la finca situada al sector de la Concòrdia, i serà inscrivible en el Registre de la Propietat mentre no s'hagi produït aquella obligació (art. 1114 Codi Civil). La inscripció de dita condició es produirà d'ofici per part de l'Ajuntament d'acord amb allò que disposa el Reial Decret 1093/1997, una vegada s'hagi produït l'aprovació definitiva del nou Pla General d'Ordenació de Manresa conforme a les determinacions pactades en el present conveni, per la qual cosa el present document serveix de consentiment exprés de la propietat, per a la pràctica de dita inscripció. En aquest sentit, l'Ajuntament de Manresa es compromet a suportar les despeses i impostos que, en el seu cas, suposés la inscripció registral, així com l'aixecament de dita càrrega un

Imprès en paper reciclat

cop produïda l'esmentada cessió, la qual cosa quedarà reflectida com a acte entre les parts en l'escriptura de cessió que en seu moment es formalitzi.

CINQUÈ 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 al Pla d'ordenació urbanística municipal que es troba en aquests moments en tràmit, de manera que el document que se sotmetrà a aprovació provisional introduirà els paràmetres que s'han fixat en els pactes anteriors, en tot allò que li correspongui com a instrument d'ordenació integral del territori, de conformitat amb els articles 57 i 58 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Això s'estén també a la resta d'obligacions i compromisos pel que fa als terminis d'urbanització i cessió.

L'Ajuntament de Manresa s'obliga a dur a terme totes les gestions i tramitacions administratives que siguin necessàries per assolir de l'òrgan competent de la Generalitat l'acord d'aprovació definitiva del nou POUM en els termes de l'ordenació aquí convinguts, tan pel que fa a la zona de Vistalegre – Camí de les Pedreres, com al sector de Concòrdia, així com qualsevol actuació administrativa necessària per a què pugui formalitzar-se definitivament la transferència d'aprofitament a la finca receptora.

SISÈ Incorporació del conveni a les transmissions.

ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA, incorporarà el present conveni en tota transmissió que es pugui produir de les finques a les quals s'ha fet esment en els Antecedents, com a condició inherent als pactes de la compra venda, de conformitat amb l'article 27.3 del Reglament de la Llei d' Urbanisme.

SETÈ Determinacions per al supòsit que no s'aprovés el POUM en la forma convinguda en aquest document.

En el cas que el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) que es troba en tràmit, no aconseguis l'aprovació definitiva ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA no rebrà cap tipus d'indemnització que pogués derivar-se de la signatura del conveni. Tampoc generarà dret a indemnització si s'obtingués l'aprovació d'aquests instruments però de forma substancialment diferent a les determinacions aquí convingudes i amb les quals ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA mostrés la seva disconformitat.

En qualsevol d'aquests supòsits, les dues parts quedaran totalment alliberades de donar compliment a allò acordat en el present conveni sense que tinguin res a reclamar respectivament i, conseqüentment, ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA podrà dur a terme totes les actuacions administratives i judicials que tingui per convenient pel que fa al POUM.

VUITÈ Naturalesa del conveni

El present conveni té caràcter jurídic administratiu, i s'incorporarà a la documentació integrant del Pla d'ordenació urbanística municipal, de conformitat amb la normativa urbanística que li és d'aplicació.

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

Per ANIDA Operaciones Singulares, SA

Per l' Ajuntament de Manresa

L'Alcalde

[redacted]

Per l'Eix Immobles, SL

[redacted]

Dono fe, el secretari general

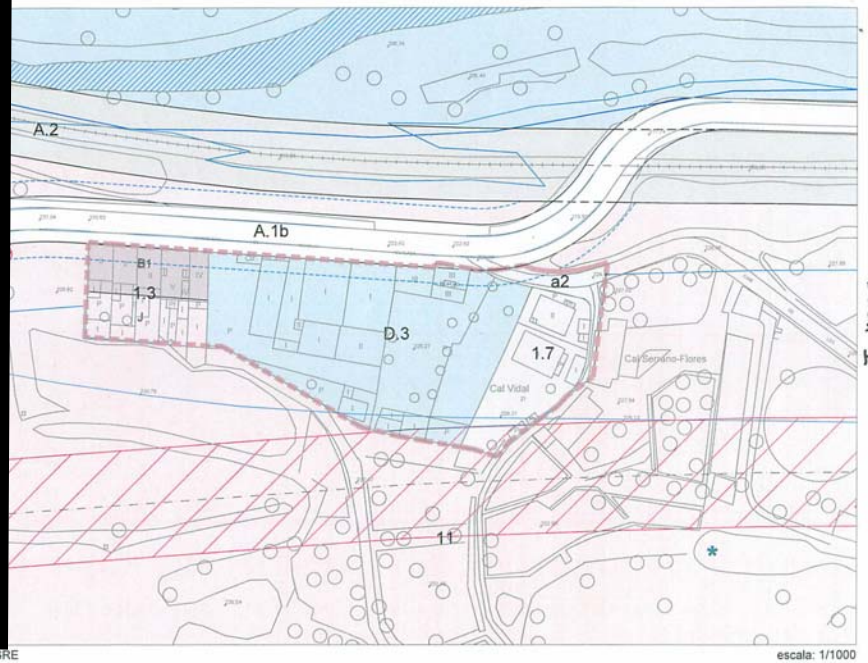
[redacted]

[redacted]

Imprés en paper reciclat

Pl. Major, 1,5 i 6 - 08241 - Manresa (Bages) - Tel.: 938782300 - Fax: 938782307 - ajt@ajmanresa.cat - NIF: P-0811200-E

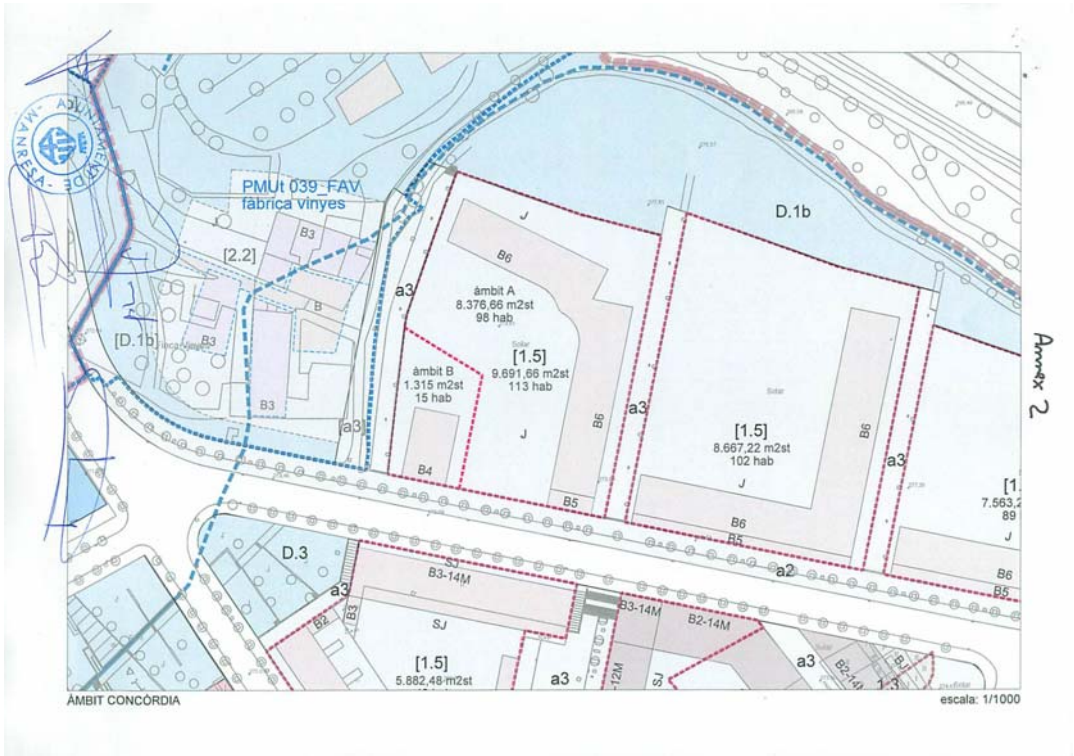
[redacted]



ÀMBIT VISTALEGRE

escala: 1/1000

Annex 1



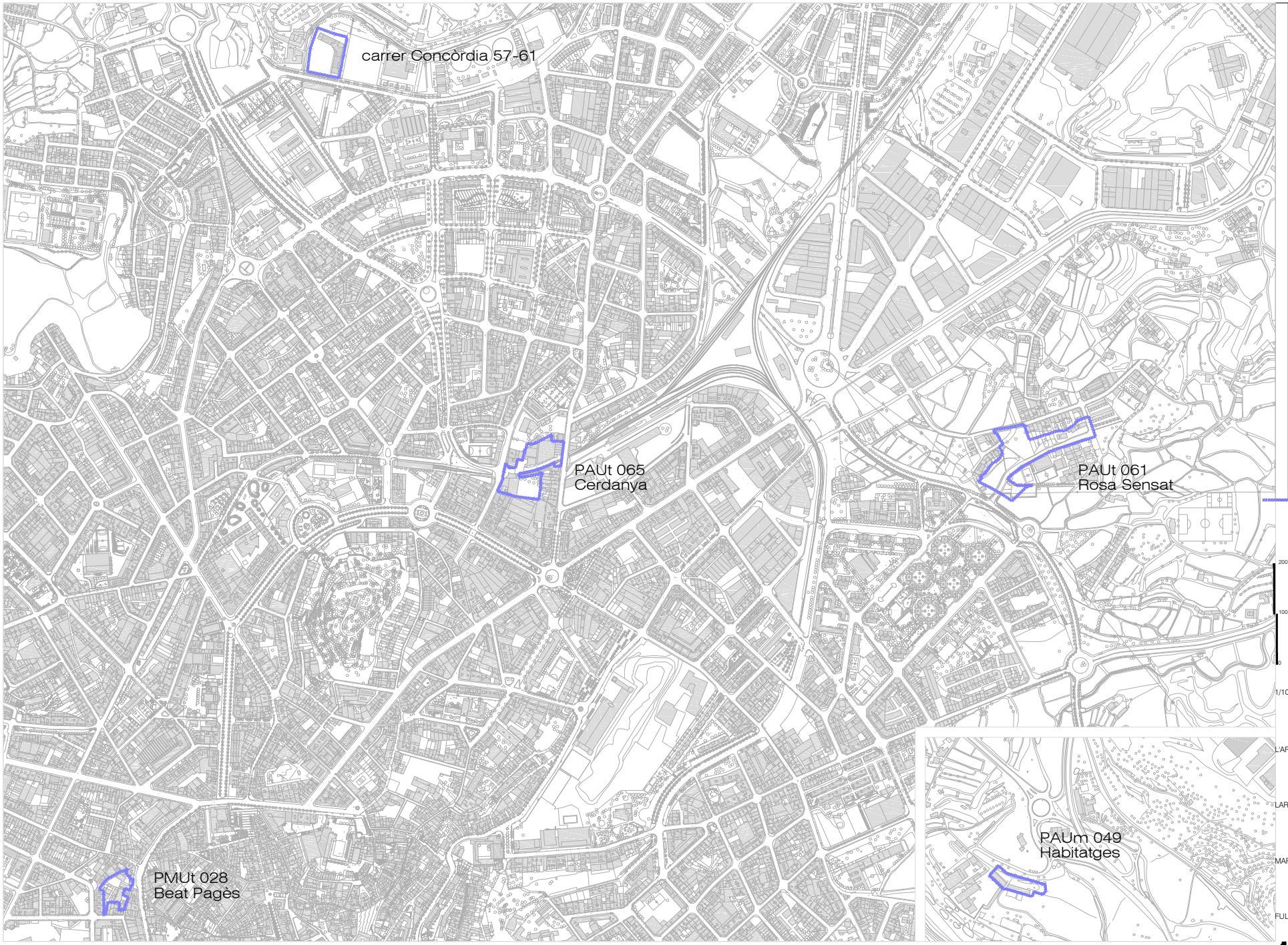
ÀMBIT CONCÒRDIA

escala: 1/1000

Annex 2

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBITS I SECTORS
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS



L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

MARÇ DE 2023

FULL 1 DE 1

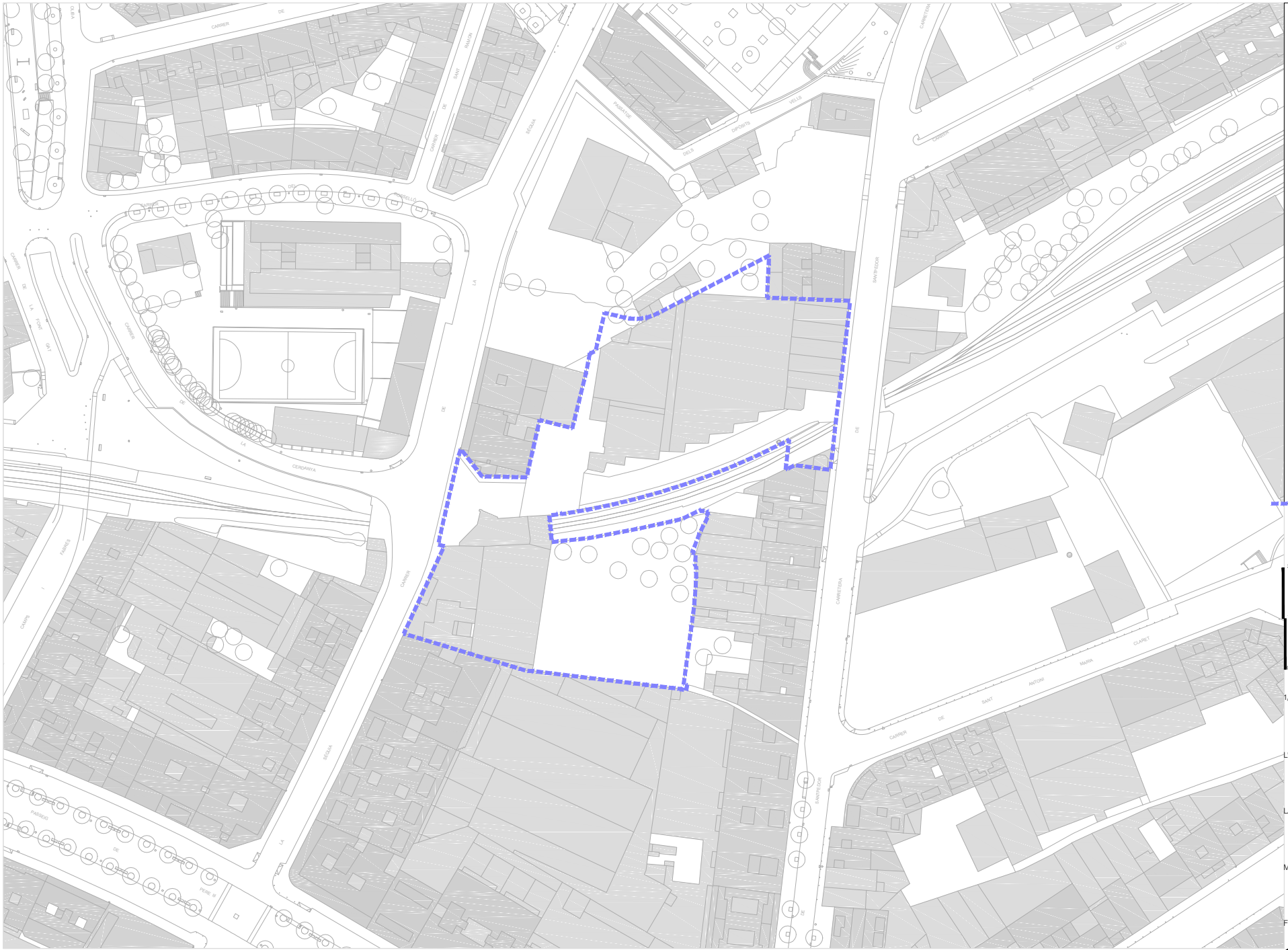
SITUACIÓ **1**

Ajuntament de Manresa

REF CAD: POU 2301_ÀMBIT I SECTORS.DWG

POU 2301

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBITS I SECTORS



1/1500

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

MARÇ DE 2023

FULL 1 DE 1

2.1

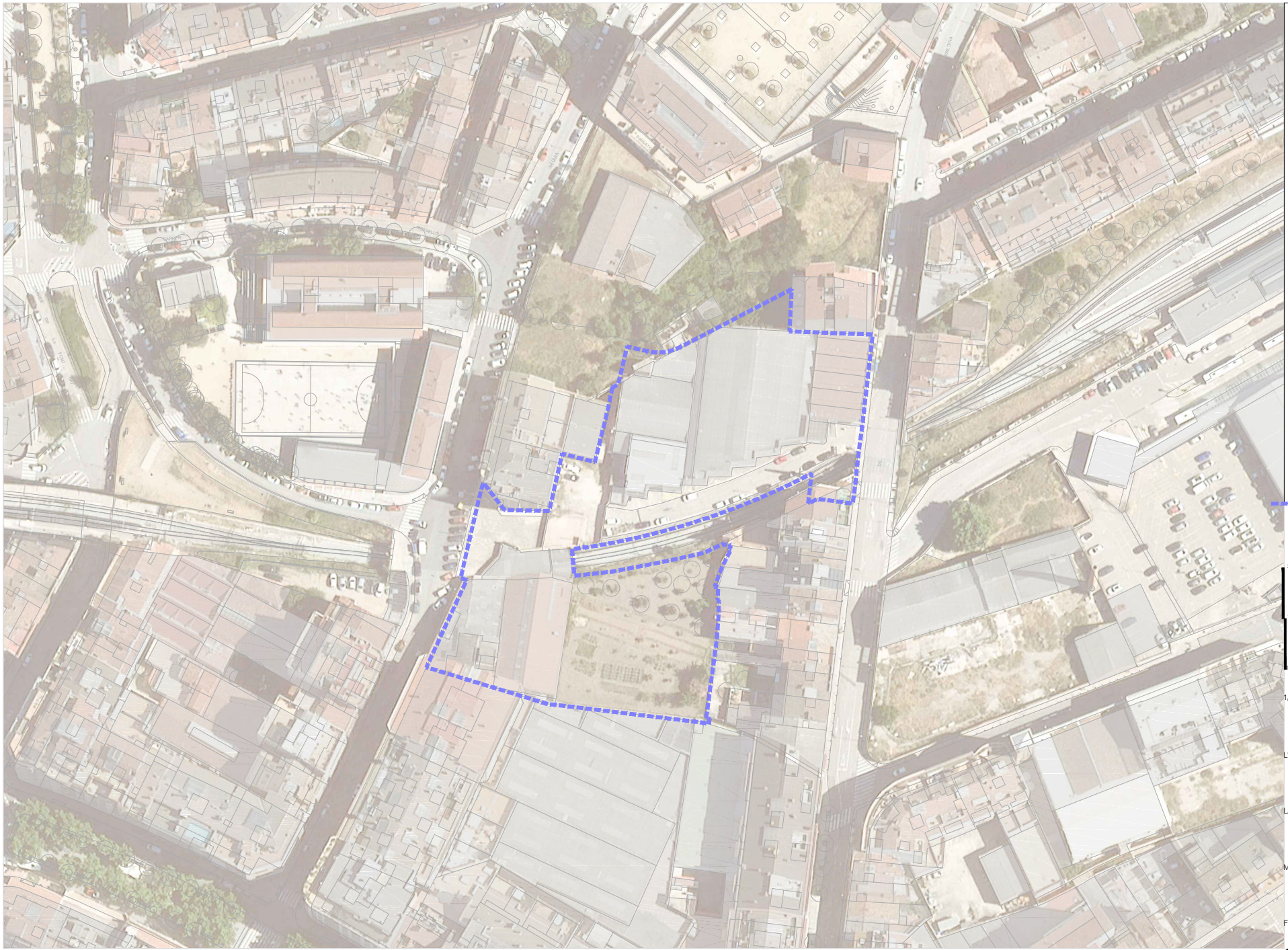
EMPLAÇAMENT
ÀMBIT PAUt CERDANYA

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE GESTIÓ DEL PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL

REF CAD: POU 2301_ÀMBIT I SECTORS.DWG

POU 2301

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBITS I SECTORS



1/1500

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

MARÇ DE 2023

FULL 1 DE 1

3.1

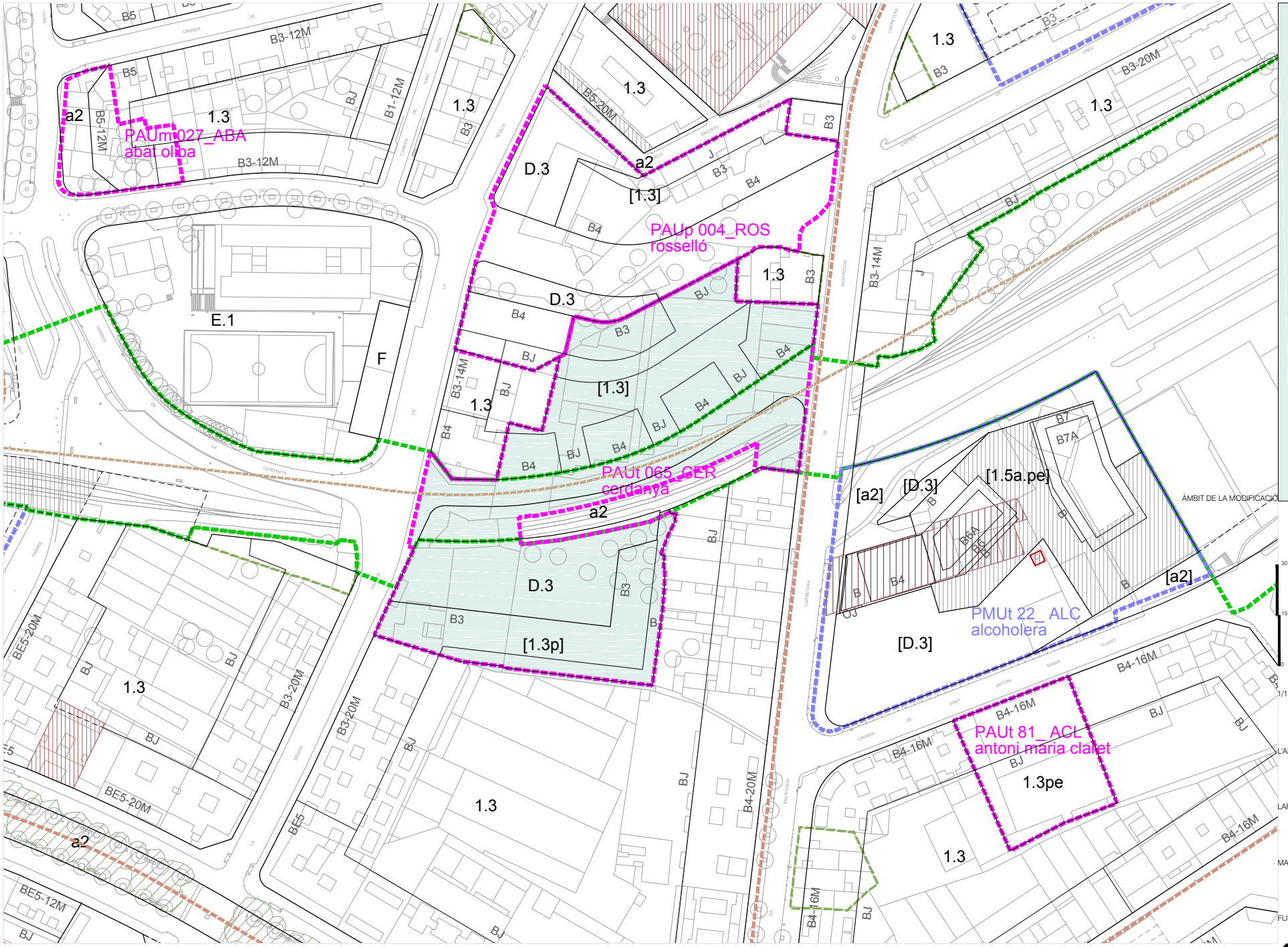
ESTAT ACTUAL. ORTOFOTO
ÀMBIT PAUt CERDANYA

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL

REF CAD: POU 2301_ÀMBIT I SECTORS.DWG

POU 2301

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBITS I SECTORS



1/1500

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

MARÇ DE 2023

FULL 1 DE 1

4.1

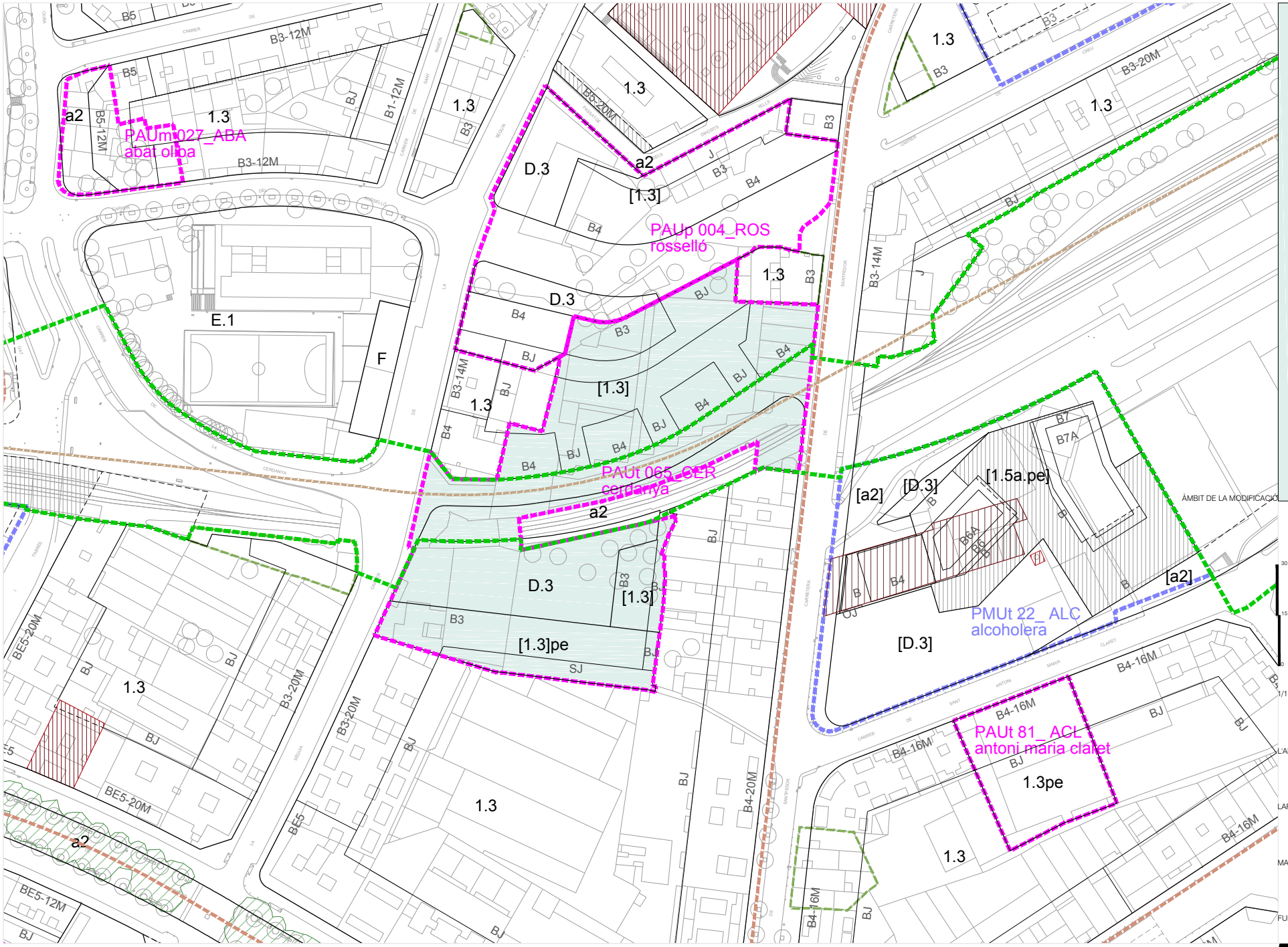
PLANEJAMENT VIGENT
ÀMBIT PAUt CERDANYA

Ajuntament de Manresa

REF CAD: POU 2301_ÀMBIT I SECTORS.DWG

POU 2301

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBITS I SECTORS



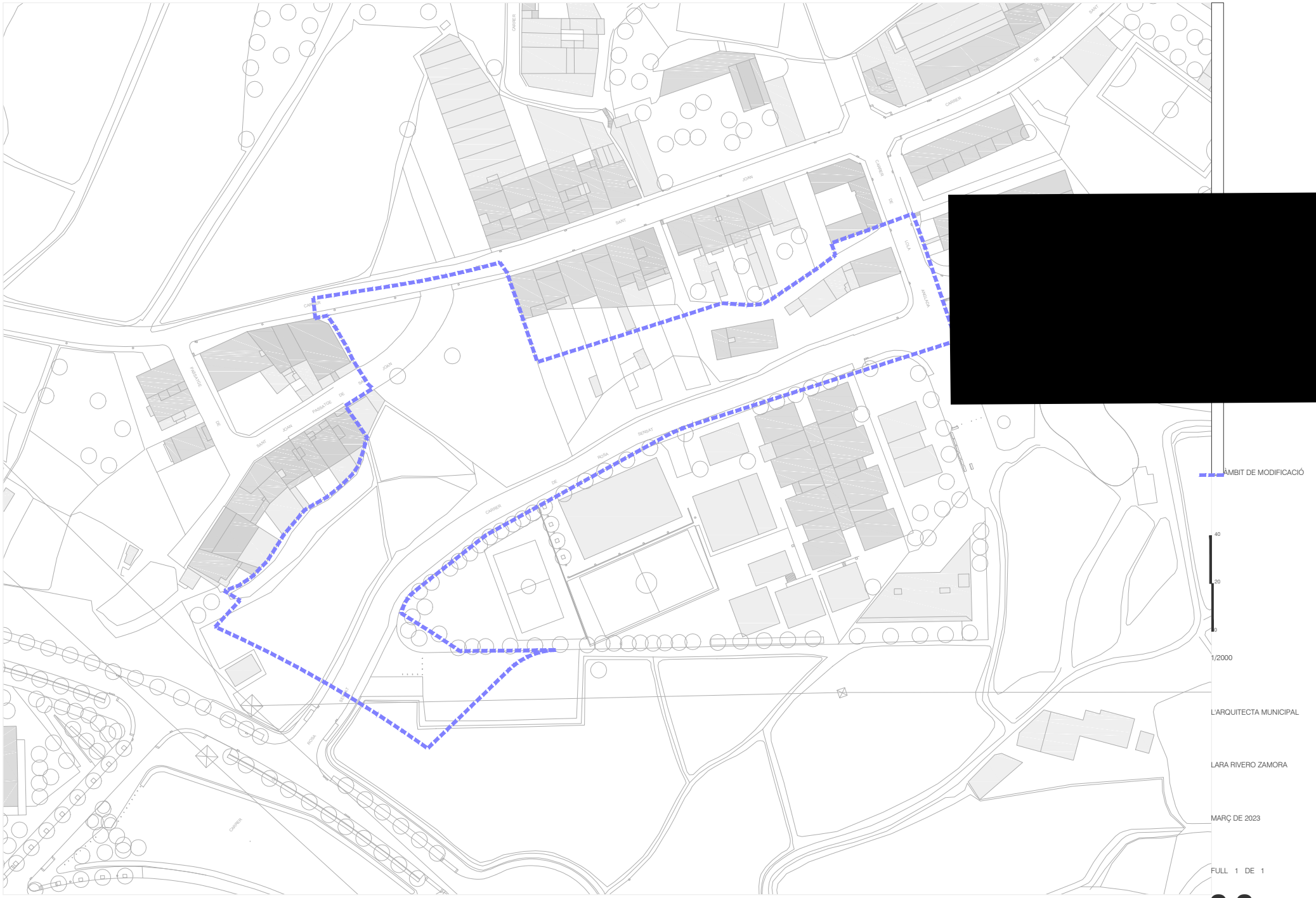
5.1

PROPOSTA D'ORDENACIÓ
ÀMBIT PAUt CERDANYA

Ajuntament de Manresa

REF CAD: POU 2301_ÀMBIT I SECTORS.DWG | POU 2301

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBITS I SECTORS



1/2000

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

MARÇ DE 2023

FULL 1 DE 1

2.2

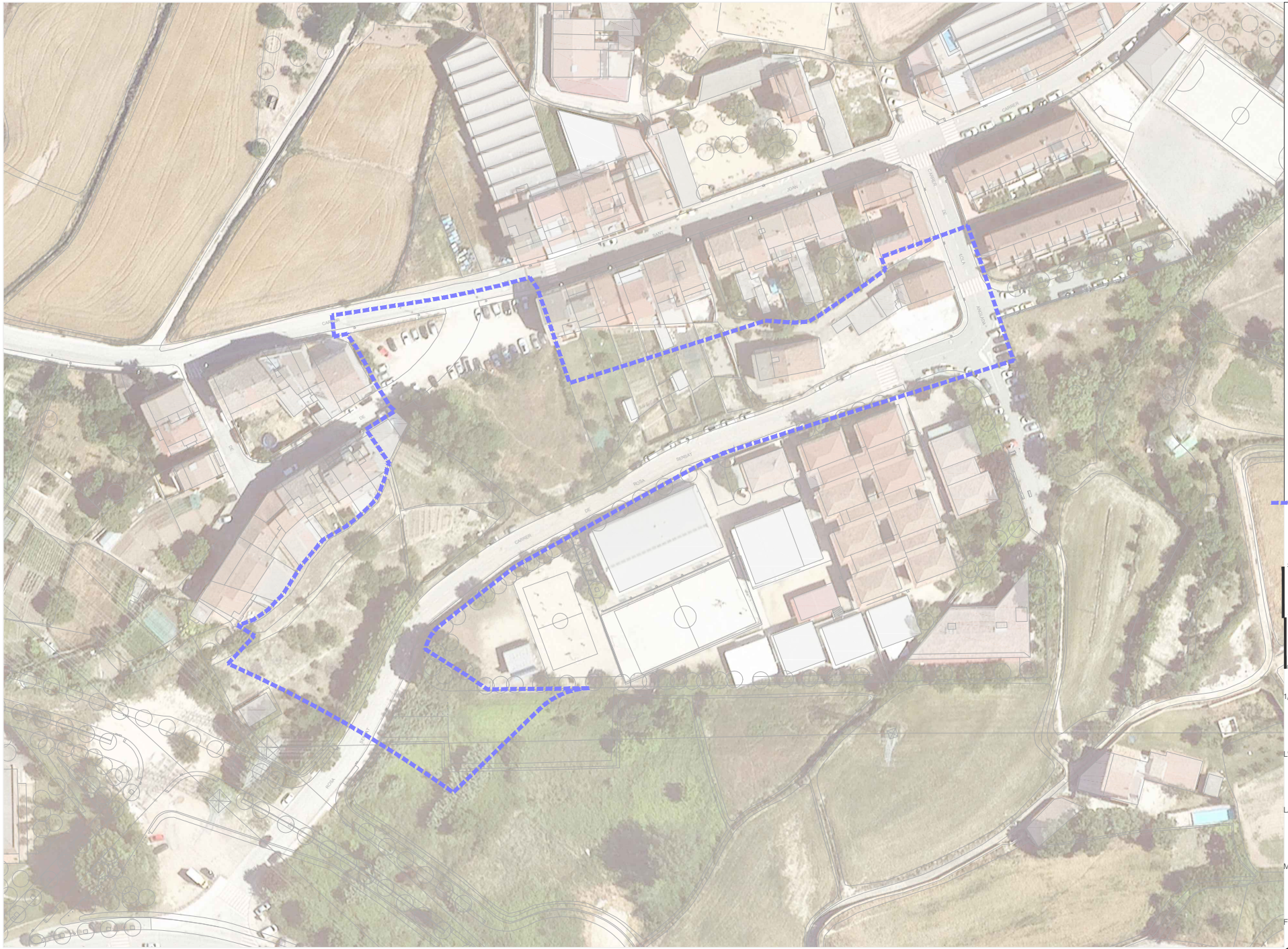
EMPLAÇAMENT
ÀMBIT PAUt ROSA SENSAT

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL

REF CAD: POU 2301_ÀMBIT I SECTORS.DWG

POU 2301

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBITS I SECTORS



ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

30
15
0

1/1500

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

MARÇ DE 2023

FULL 1 DE 1

3.2

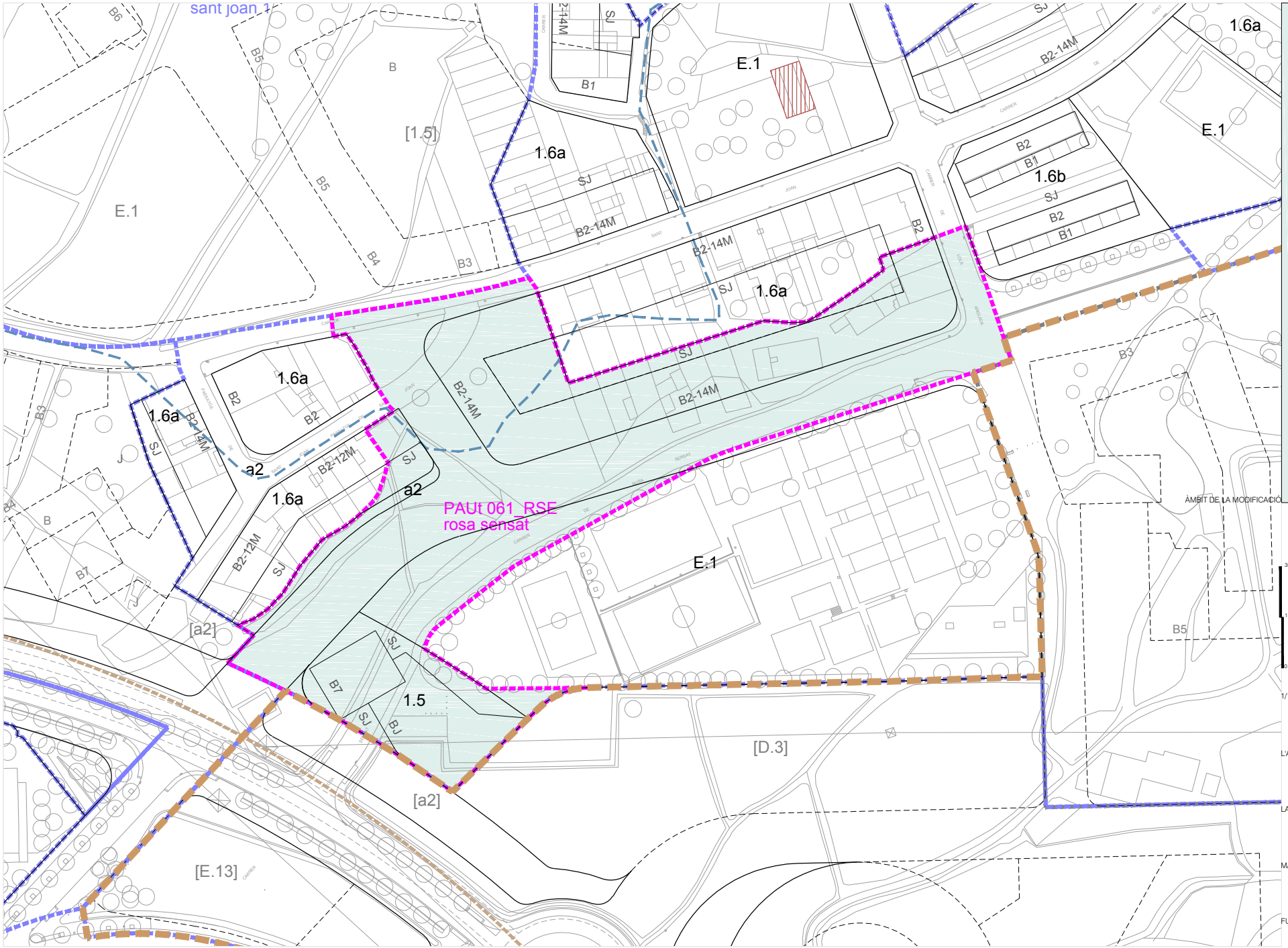
ESTA ACTUAL. ORTOFOTO
ÀMBIT PAUt ROSA SENSAT

Ajuntament de Manresa

REF CAD: POU 2301_ÀMBIT I SECTORS.DWG

POU 2301

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBITS I SECTORS



4.2

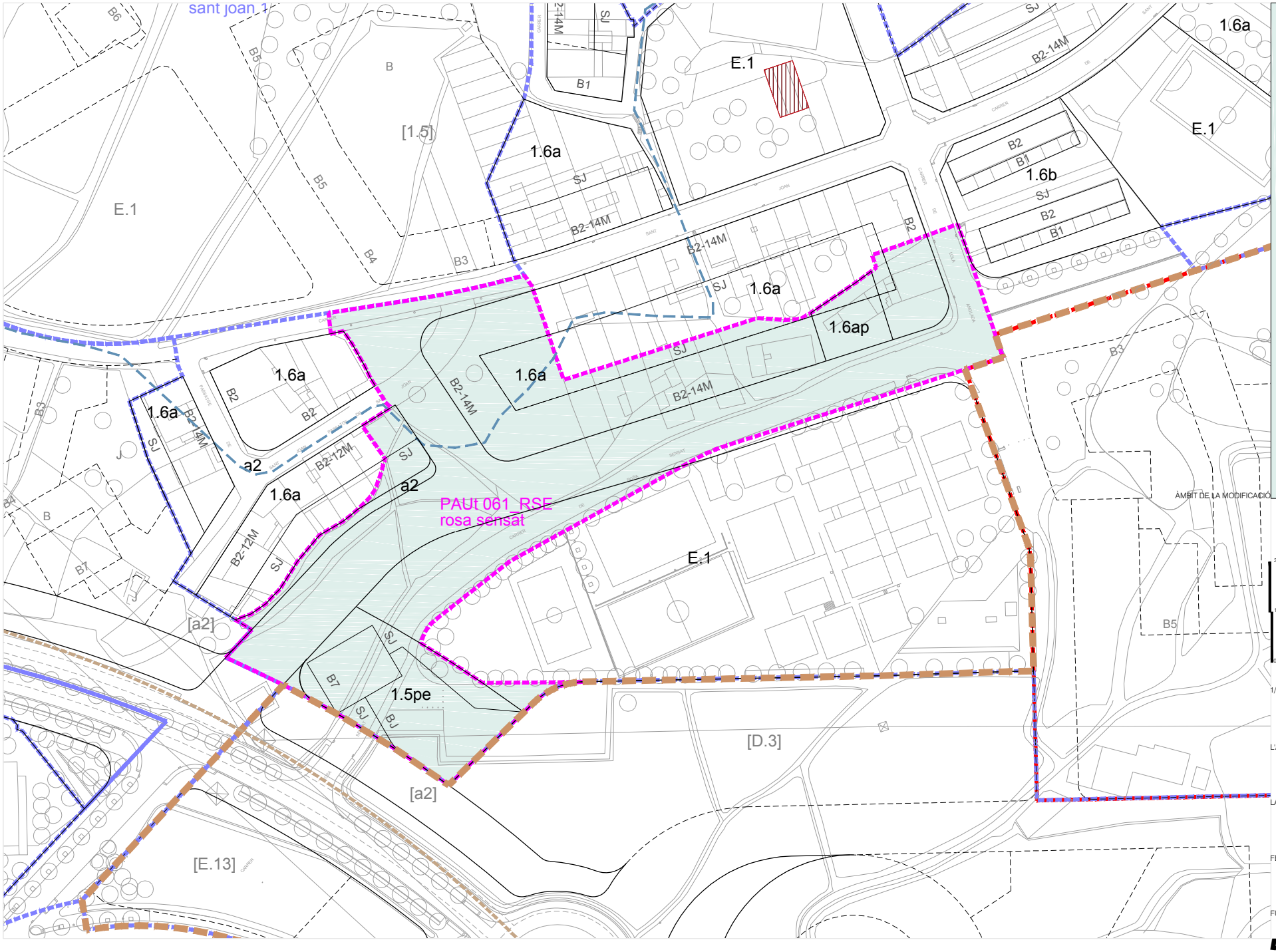
PLANEJAMENT VIGENT
ÀMBIT PAUt ROSA SENSAT

Ajuntament de Manresa

REF CAD: POU 2301_ÀMBIT I SECTORS.DWG

POU 2301

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBITS I SECTORS



L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

FEBRER DE 2023

FULL 1 DE 1

5.2

PROPOSTA D'ORDENACIÓ
ÀMBIT PAUt ROSA SENSAT

Ajuntament de Manresa

REF CAD: POU 2301_ÀMBIT I SECTORS.DWG

POU 2301

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBITS I SECTORS

1/1500

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

FEBRER DE 2023

FULL 1 DE 1

2.3

EMPLAÇAMENT
ÀMBIT PMUt BEAT PAGÈS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBITS I SECTORS

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE GESTIÓ DEL PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL

REF CAD: POU 2301_ÀMBIT I SECTORS.DWG

POU 2301

1/1500

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

MARÇ DE 2023

FULL 1 DE 2

3.3

ESTA ACTUAL. ORTOFOTO
ÀMBIT PMUt BEAT PAGÈS

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL

REF CAD: POU 2301_ÀMBIT I SECTORS.DWG

POU 2301

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBITS I SECTORS

2000012DG0220A
Propietat privada
01

2000037DG0220A
Propietat privada
02

2000038DG0220A
Propietat privada
03

2000014DG0220A
Propietat privada
04

2000018DG0220A
Propietat privada
05

2000048DG0220A
Comunitat de propietaris
06

2000021DG0220A
Propietat privada
07

2000047DG0220A
Propietat privada
08

2000039DG0220A
Propietat privada
09

2000046DG0220A
AJUNTAMENT DE SALLENT
10

2000045DG0220A
Propietat privada
11

2000012DG0220A
Propietat privada
12

2000032DG0220A
Comunitat de propietaris
13

2000043DG0220A
Propietat privada
14

2000044DG0220A
Propietat privada
15

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

30
15
0

1/1500

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

MARÇ DE 2023

FULL 2 DE 2

3.3

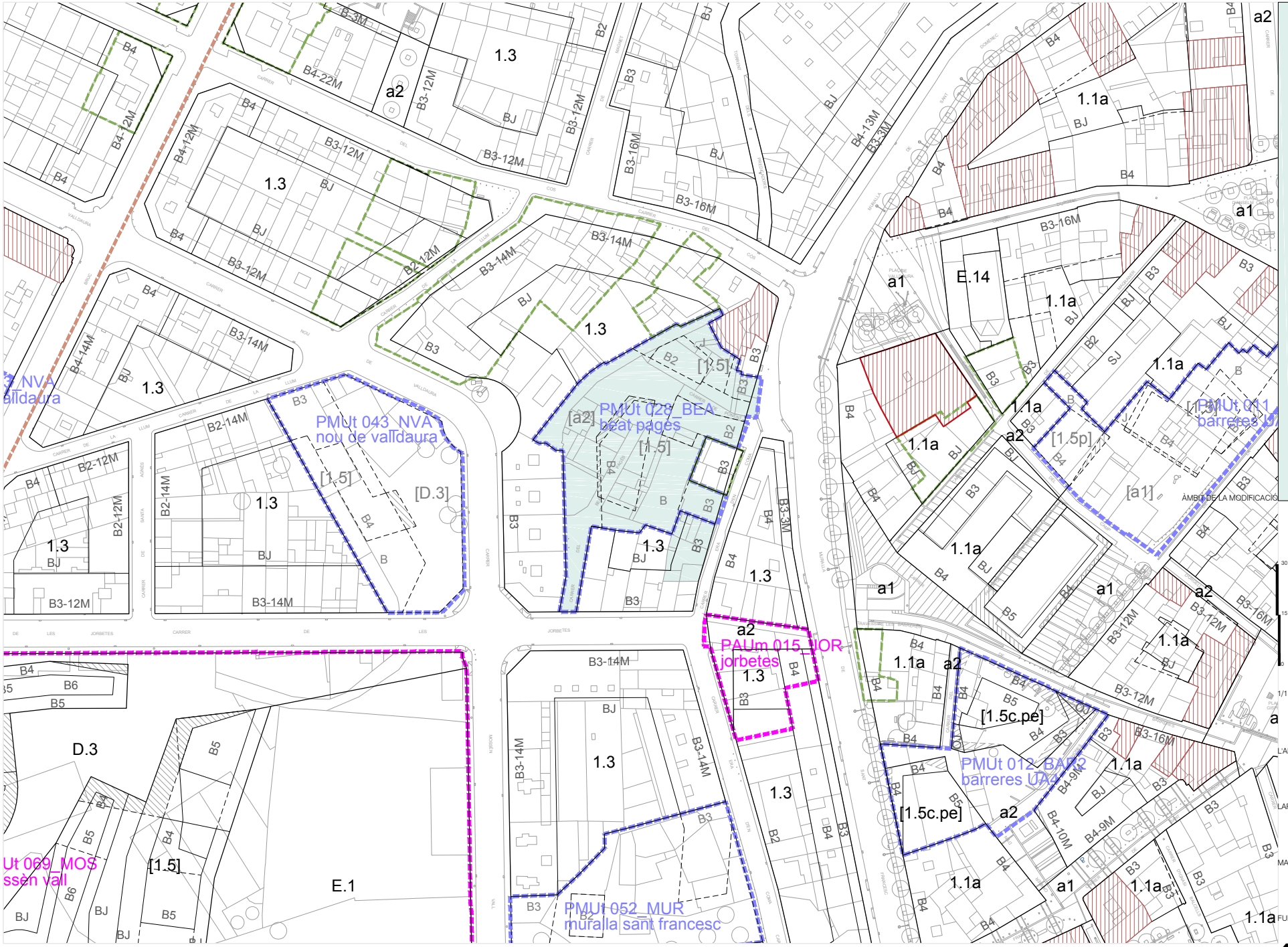
ESTAT ACTUAL. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
ÀMBIT PMUt BEAT PAGÈS

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE GESTIÓ DEL PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL

REF CAD: POU 2301_ÀMBIT I SECTORS.DWG

POU 2301

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBITS I SECTORS



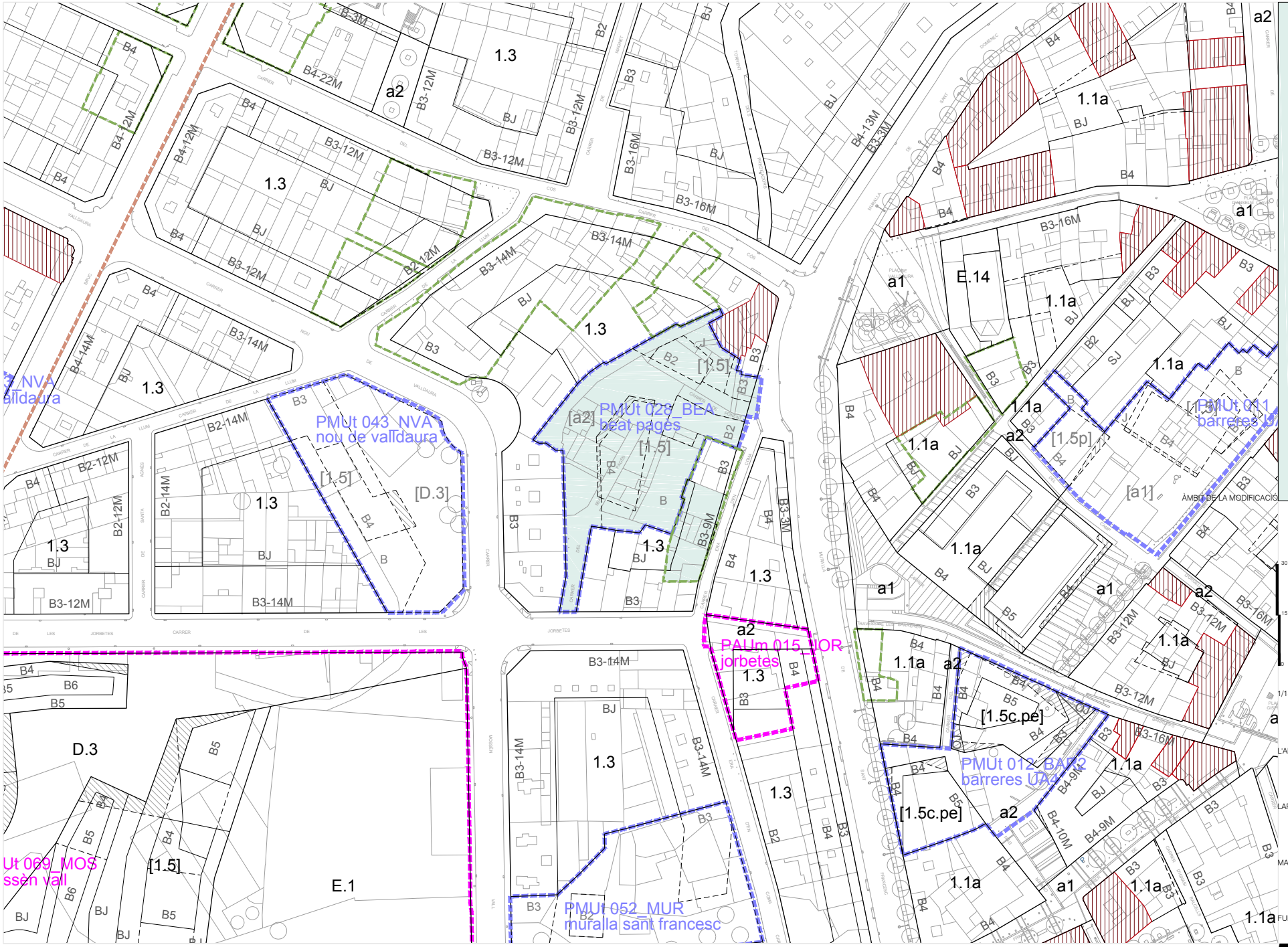
4.3

PLANEJAMENT VIGENT
ÀMBIT PMUt BEAT PAGÈS

Ajuntament de Manresa

REF CAD: POU 2301_ÀMBIT I SECTORS.DWG | POU 2301

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBITS I SECTORS

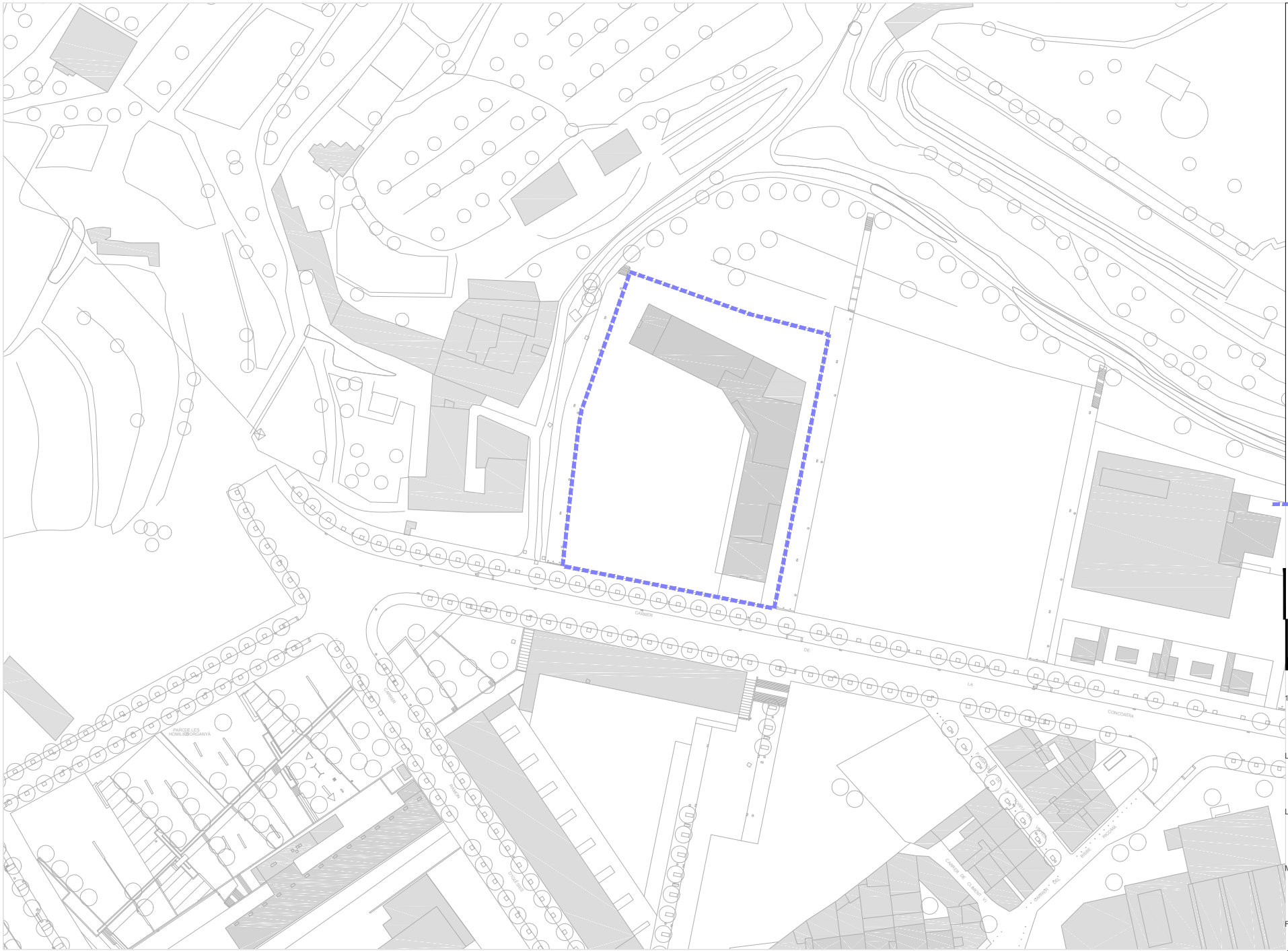


5.3

PROPOSTA D'ORDENACIÓ
ÀMBIT PMUt BEAT PAGÈS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBITS I SECTORS

Ajuntament de Manresa

REF CAD: POU 2301_ÀMBIT I SECTORS.DWG | POU 2301



2.4

EMPLAÇAMENT
ÀMBIT CONCÒRDIA 57-61

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE GESTIÓ, PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL

REF CAD: POU 2301_ÀMBIT I SECTORS.DWG

POU 2301

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBITS I SECTORS

1/1500

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

MARÇ DE 2023

FULL 1 DE 1

3.4

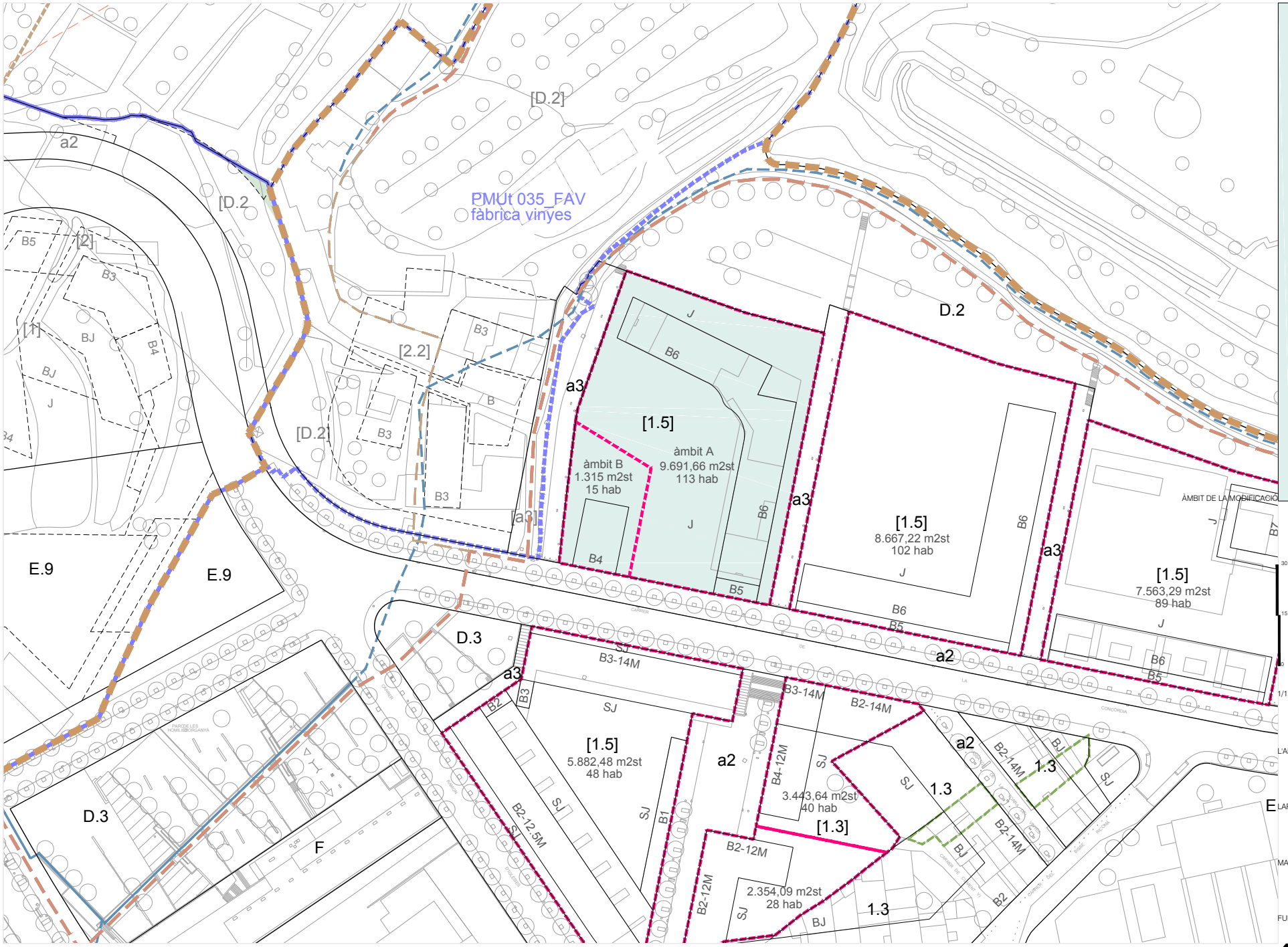
ESTAT ACTUAL. ORTOFOTO
ÀMBIT PMUt BEAT PAGÈS

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL

REF CAD: POU 2301_ÀMBIT I SECTORS.DWG

POU 2301

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBITS I SECTORS



L'ARQUITECTA MUNICIPAL

E LARA RIVERO ZAMORA

MARÇ DE 2023

FULL 1 DE 1

4.4

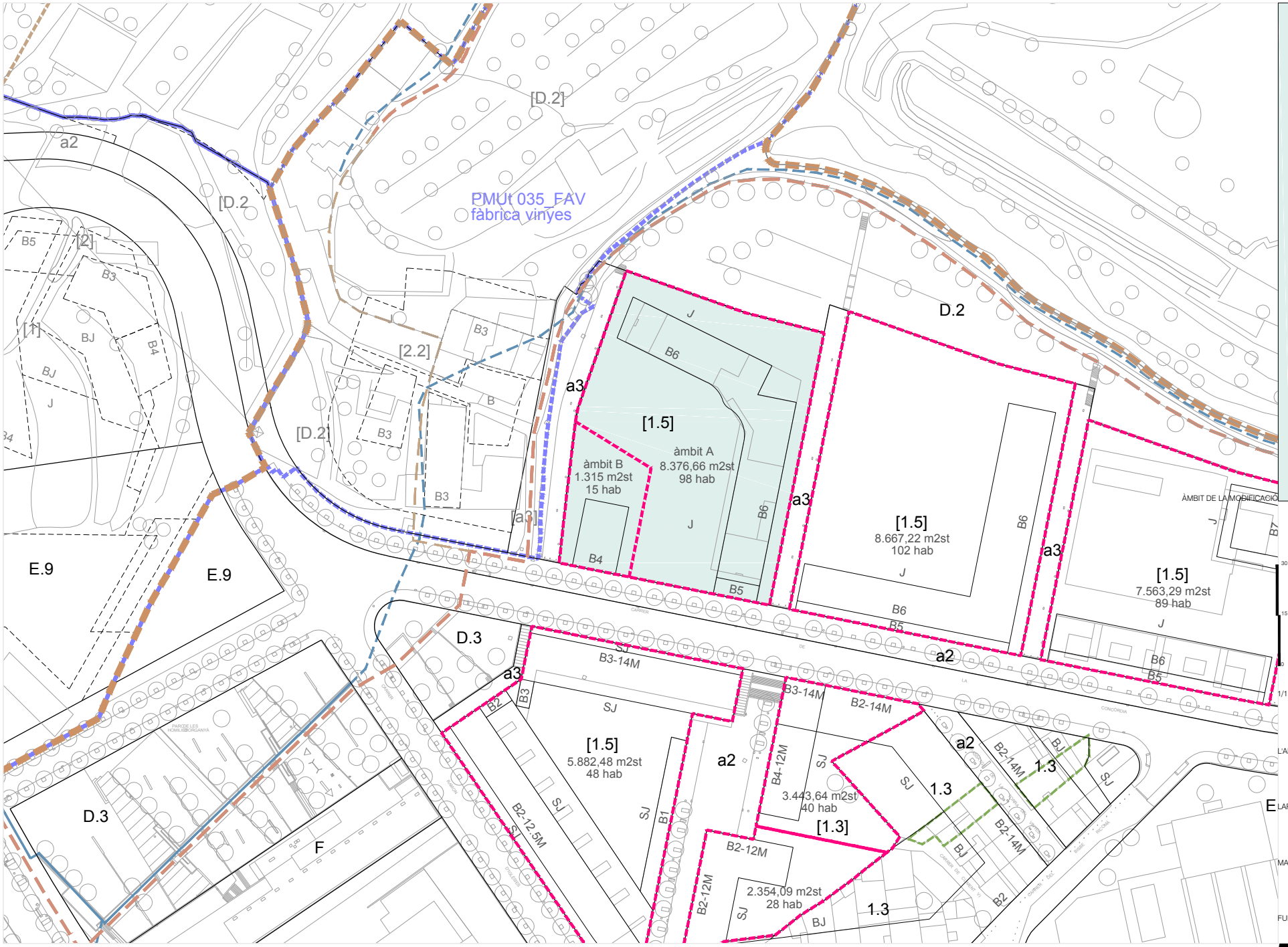
PLANEJAMENT VIGENT
ÀMBIT PAUt ROSA SENSAT

Ajuntament de Manresa

REF CAD: POU 2301_ÀMBIT I SECTORS.DWG

POU 2301

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBITS I SECTORS



L'ARQUITECTA MUNICIPAL

E LARA RIVERO ZAMORA

MARÇ DE 2023

FULL 1 DE 1

5.4

PROPOSTA D'ORDENACIÓ
ÀMBIT CONCÒRDIA 57-61
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ÀMBITS I SECTORS

Ajuntament de Manresa

REF CAD: POU 2301_ÀMBIT I SECTORS.DWG

POU 2301