

PLA MILLORA URBANA DE REGULACIÓ DE
LA COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA
PASSATGE BALMES

**PMUm PASSATGE
BALMES**

AJUNTAMENT DE MANRESA
MAIG DE 2023

Í N D E X

1. DADES DEL PROJECTE	1
1. Identificació i objecte del Pla de Millora Urbana	2
2. Agents del Pla de Millora Urbana	2
2. MEMÒRIA	3
1. Antecedents	4
2. Definició i objectius inicials	5
3. Àmbit del Pla de Millora Urbana	6
i. Antecedents	6
ii. Disposicions generals	6
4. Estat actual	7
i. Topografia i estructura urbana	7
ii. Propietat.....	8
iii. Usos, activitats i edificació existent	8
iv. Activitats existents	8
5. Justificació de la procedència de l'ordenació volumètrica.....	9
i. Determinacions del planejament vigent - marc normatiu	9
ii. Justificació de la formulació del Pla de Millora	9
iii. Objectius generals del Pla de Millora	13
6. Descripció de la proposta	
i. Alineacions i rasants	14
ii. Volumetria proposada	14
iii. Ordenació dels espais lliures	15
7. Justificació de la proposta normativa i composició volumètrica	15
i. Justificació de la observança de l'article 102 TRLU	15
8. Pla d'etapes	17
i. Tràmits administratius de llicències d'obres.....	17
ii. Desenvolupament del projecte dels edificis	17
9. Execució que es deriva de la proposta	17
i. Sòls de cessió obligatòria i gratuïta	17
ii. Obres d'urbanització	17
3. NORMES URBANÍSTIQUES.....	18
1. Condicions generals de l'edificació	19
2. Condicions específiques de l'edificació	19
4. TAULES DE DADES.....	20
5. ANNEXES	22
6. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	23

DADES DEL PROJECTE

1. IDENTIFICACIÓ I OBJECTE DEL PLA DE MILLORA URBANA

Títol	Pla de millora urbana de regulació de la composició volumètrica. PMUm Passatge Balmes
Objecte del Pla	Ordenació de Volums
Emplaçament	Carrer Bisbe Torras i Bages n.14-16, Carrer Bisbe Torras i Bages N.18 i Passatge Balmes N.6
Municipi	08242 Manresa, comarca del Bages
Referències cadastrals	2911036DG0221A0001IK (C/Bisbe Torras i Bages N.14-16) 2911019DG0221A0001QK (C/Bisbe Torras i Bages N.18) 2911021DG0221A0001GK (Ptge. Balmes N.6, PB) 2911021DG0221A0002HL (Ptge. Balmes N.6, P1)

2. AGENTS DEL PLA

Promotor	CLARABADE, S.L. B-66.595.299 C/ Sant Joan d'en Coll N.42 08242 Manresa (Barcelona) Repr: Sr.Jordi Mas Clotet / 39.335.947J Dom.: C/Sant Joan d'en Coll N.42 08243 Manresa
Arquitecte	Jaume Casas Busquet 39.345.037-H C/ Canyelles, N. 1-3 1er 08241 Manresa (Barcelona) Arquitecte Col·legiat núm. 25.895/4 jcasas.arq@coac.net 93 877 45 69

PROMOTOR

L'ARQUITECTE

Manresa, 25 de Juliol de 2023

M E M Ò R I A

1. ANTECEDENTS

En data **22 de febrer de 2022** s'aprova inicialment el PMU de la regulació volumètrica de l'illa delimitada pels carrers Bisbe Torras i Bages al sud, Guifré el Pilós a l'oest, passatge Balmes al nord i passatge Camí Vell de Santpedor a l'est, presentada en data 17 de desembre de 2021 a l'Ajuntament de Manresa i amb número d'expedient **PLA.PMU 2101 PLA DE MILLORA URBANA DE REGULACIÓ DE LA COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA PASSATGE BALMES (PLA.PMU2021000001)**.

Aquest PMU va ser presentat pel sr. Jordi Mas Clotet en representació de la societat TOABRE SABANAS, SL, part interessada.

En aquesta aprovació inicial, el PMU definia una nova volumetria per a les quatre finques que conformen la totalitat de l'illa abans esmentada, definint tres unitats d'edificació i determinant una nova fondària i nombre de plantes de cada una d'elles, cosa que modificava el repartiment de l'edificabilitat entre la parcel·la A i B. Per contra, ni els usos admesos, ni aprofitaments, ni carregues urbanístiques ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general es veien afectades per aquest PMU.

Aquesta aprovació inicial es fa pública en data **15 de març de 2022**, moment en que es sol·licita l'informe a l'**Agència Catalana de l'Aigua** i l'informe previ a la **Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central**. També s'exposa i s'inicia el termini d'un mes, a partir del dia hàbil següent al de la darrera publicació del corresponent anunci en el Butlletí Oficial de la Província i en la premsa periòdica, de presentació d'al·legacions. A la vegada, es cita de forma personal les persones propietàries de les finques compreses en el PMU aprovat inicialment.

En data **29 de març de 2022**, l'Agència Catalana de l'Aigua **informa favorablement** -mitjançant l'informe tècnic núm.7464233-, les consideracions exposades en el PMU en relació a l'abastament, sanejament i inundabilitat de l'àmbit afectat per l'aprovació inicial del PMU.

Posterior a aquest anunci públic i a l'informe emès per l'ACA, la CTU -Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central-, en data **11 de maig de 2022**, **suspèn l'emissió de l'informe favorable** fins a modificar un seguit de consideracions. Entre d'altres, la CTU no aprova l'heterogeneïtat en les profunditats edificables de la parcel·la corresponent al Carrer Bisbe Torras i Bages N.14-16 així com les reculades de l'alineació a vial proposades, en no considerar-les necessàries i en afectar els conceptes bàsics de la tipologia pròpia de la clau 1.3.

D'altra banda, en l'informe es posa èmfasi en la unitat compositiva i de regulació dels projectes definitius, sent insuficient la creació de tres unitats d'edificació i vetllant per una actuació unitària de conjunt.

Durant el termini de presentació d'al·legacions obert per l'Ajuntament de Manresa, aquest ens comunica, fruit d'una al·legació presentada, la voluntat del propietari de la finca Ptge. Balmes N.8 de desvincular-se d'aquest PMU. Aquest fet, juntament amb la suspensió de l'emissió de l'informe favorable per part de la CTU, obliga a la part promotora d'aquest PMU a portar a terme les modificacions plasmades en el present PMU, exposat a continuació.

2. DEFINICIÓ I OBJECTIUS INICIALS

L'objectiu bàsic d'aquest Pla de Millora Urbana, en endavant PMUm Passatge Balmes, és recollir les condicions i particularitats de l'entorn urbanístic d'aquest àmbit, integrar-les i transformar-les en un conjunt de modificacions volumètriques proposades envers l'ordenació establerta en el POUM vigent de Manresa -Pla d'Ordenació Urbanística Municipal-.

El POUM planteja en aquest àmbit una enretirada de l'alineació a vial que es desenvolupa al llarg de carrer Bisbe Torras i Bages per a donar prioritat a l'alineació a vial en el Passatge Balmes. Aquest fet, juntament amb les dimensions petites del parcel·lari i l'origen històric del Camí Vell de Santpedor, ens porten a posar al descobert de manera definitiva una mitgera d'aproximadament 19 mts de profunditat i 23 mts d'alçada existent edificada en l'actualitat.

La proposta urbanística que es defineix en el present PMUm Passatge Balmes pretén formalitzar una transició urbanística entre aquesta "macromitgera", generada per l'alineació a vial i el desnivell topogràfic del carrer Bisbe Torras i Bages, i les noves alineacions que proposa el POUM en el Passatge Balmes, amb la intenció de minimitzar el seu efecte visual.

Per altra banda, la pandèmia de la COVID-19 va plantejar un nou paradigma vital -com a societat- en el moment que el confinament obligatori va generar noves preguntes sobre les necessitats i l'ús que en fem dels habitatges. En aquest sentit, el cost econòmic actual de la construcció no permet ampliar massa les superfícies vitals interiors dels habitatges -cosa que seria molt desitjable- però si, en canvi, sense un cost excessiu es pot destinar una part de la superfície construïda a fer terrasses i cossos sortints oberts que millorin la qualitat de vida interior. Així doncs, es pretén millorar la qualitat dels habitatges amb aquesta nova interrelació "dins-fora" que permet la superior dimensió d'aquests espais exteriors vinculats a l'habitatge.



Esquerra: POUM Text refós en l'àmbit afectat pel PMUm Ptege Balmes

Dreta: Proposta volumètrica del present PMUm Ptege Balmes



Imatges aèria i terrestre extretes de Google Maps on es poden apreciar les dimensions exagerades de la "macromitgera" al descobert existent en l'actualitat.

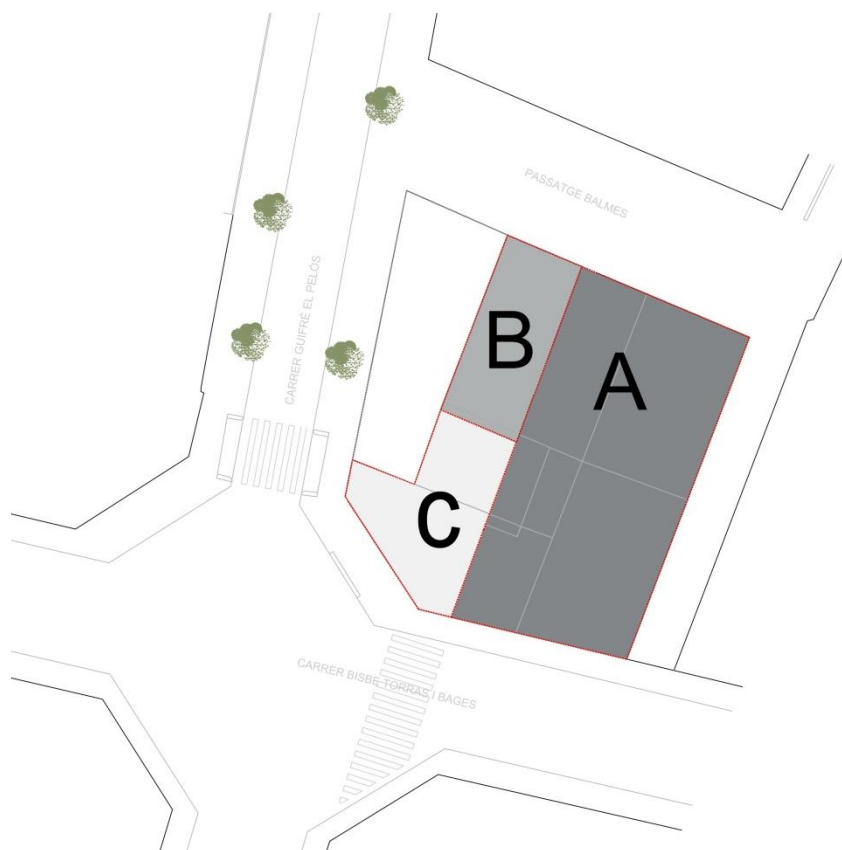
3. ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA

En el present Pla de Millora Urbana es proposa una nova composició volumètrica per a tres de les parcel·les situades a l'illa delimitada pels Carrers Bisbe Torras i Bages al sud, Carrer Guifré el Pilós a l'oest, Passatge Balmes al nord i Passatge Camí Vell de Santpedor a l'est (*veure plànol adjunt i plànol 01*).

Degut a la profunditat de la parcel·la B, menor als 14 m -segons informació Cadastral de la que es disposa-, s'inclou com a part de l'àmbit la parcel·la C, en cantonada. No obstant això, a nivell de càlcul d'edificabilitat i de superfícies, tant del POUM vigent com de la proposta, no computa.

L'àmbit d'aquest PMUm Passatge Balmes el conformen les tres parcel·les:

- **PARCEL·LA A => Carrer Bisbe Torras i Bages N.14-16**
- **PARCEL·LA B => Carrer Balmes N.6.**
- **PARCEL·LA C => Carrer Bisbe Torras i Bages N.18**



L'illa on es situen aquestes parcel·les es troba en un sector de sòl urbà consolidat inserit en la trama urbana amb ús residencial del nucli urbà de Manresa amb tots els serveis actius i a l'abast.

i. Antecedents

Actualment aquestes tres parcel·les queden regulades pel Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Manresa el 21 de setembre de 2017 i del qual se'n va donar conformitat per resolució del Director General d'Ordenació d'Urbanisme i Territori el 26 de setembre de 2017, i que va entrar en vigor a partir de la seva publicació al DOGC el 26 d'octubre de 2017.

-i que substitueix el fins aleshores vigent PGM Pla General d'Ordenació de Manresa, aprovat el 23 de maig de 1997-.

Deixant de banda les determinacions del POUM, aquestes parcel·les no es troben afectades per cap altra normativa tècnica ni urbanística, exceptuant el règim general urbanístic.

ii. Disposicions generals

El POUM de Manresa fixa els paràmetres i els objectius a partir dels quals es desenvolupa aquest Pla de Millora Urbana. La delimitació de l'àmbit del PMU es realitza sobre sòl urbà consolidat i, per tant, a l'objecte previst en els articles 70.1b TRLUC i 90.1 del Reglament de la LU, -no s'inclou dins les obligacions aquelles corresponents a sòl urbà no consolidat, regulades en els articles 43 i 44 del TRLUC ni la prevista a la Disposició Transitòria tercera apartat 3.a del mateix Text Refós-. Això és així tenint en compte que el present PMUm Passatge Balmes:

- No representa la implantació de nou sòl urbà residencial no previst en el planejament vigent.
- Afecta a una zona consolidada de l'edificació, essent el seu objectiu la regulació detallada dels volums i façanes, tenint en compte que en quasi la seva totalitat ja està edificat.
- No és objecte d'aquest document la producció d'habitatge protegit ni cap tipus d'habitatge assequible dels que determina la llei.
- El desenvolupament d'aquest no comporta un aprofitament urbanístic major al previst en el POUM.

Amb tot això i, seguint allò que preveu el POUM en el Capítol 4. Plans de millora urbana, **article 252**. *Tipus, objecte i naturalesa dels diferents plans de millora urbana*, es redacta aquest PMUm Passatge Balmes per reordenar l'àmbit que s'afecta sense suposar una transformació del teixit urbà ni dels usos existents -i, per tant, queda identificat amb l'epígraf m-. Tal i com diu l'apartat 3 del mateix article, els PMUm no han de ser sotmesos a la cessió del 10% d'aprofitament de l'àmbit a l'administració actuant.

La volumetria definida en aquest PMU i les condicions d'ordenació volumètrica vénen detallades en els plànols d'ordenació adjunts, segons allò que prescriu l'**article 357**. *Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic* del POUM.

Tal i com diu l'**article 102**. *Especificitats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada* del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, es presentarà la documentació específica requerida, en la que s'observarà que el sòl i les edificacions afectades pertanyen a la propietat privada i, que és aquesta la que assumirà la viabilitat econòmica de la promoció.

Pel què fa als compromisos que s'adquireixen, seguint l'apartat c), no s'adquireix cap més compromís amb l'actuació i, per tant, tampoc s'han de presentar garanties, segons l'apartat d) del mateix article.

4. ESTAT ACTUAL

i. Topografia i estructura urbana

L'àmbit d'aquest PMU engloba tres parcel·les; una d'elles en testera (A), l'altre entre mitgeres (B) i una darrera en cantonada (C). Les tres parcel·les formen part d'una petita illa formada pels carrers Guifré el Pilós, Bisbe Torras i Bages, Passatge Camí Vell de Santpedor i Passatge Balmes.

Actualment l'ocupació en planta d'aquestes parcel·les és del 100%. No s'ha detectat aparentment cap afectació geològica o hidrològica que sigui rellevant. No obstant això, abans de procedir a començar les obres, caldrà fer els estudis geològics, geotècnics i hidrològics pertinents.

Tot i que el terreny no té uns grans desnivells, el vial C/Bisbe Torras i Bages presenta una diferència de cotes entre +101,59 m i +100,62 m, desnivell que es manifesta en 13,35 m de longitud.

ii. Estructura de la propietat

Tal i com s'indica, dues de les finques cadastrals que conformen l'àmbit del PMU són propietat de Clarabade, SL, amb CIF B-66595299 -parcel·les A i B-. En el cas de la parcel·la C, es desconeix la titularitat de propietat.

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT -finques del Pla de Millora Urbana-			
	REFERÈNCIA CADASTRAL	PROPIETARI ACTUAL	SITUACIÓ
PARCEL·LA A	2911036DG0221A0001IK	Clarabade, SL CIF B-66595299	Construcció existent en desús
PARCEL·LA B	2911021DG0221A0001GK 2911021DG0221A0002HL	Clarabade, SL CIF B-66595299	Construcció existent en desús
PARCEL·LA C	2911019DG0221A0001QK	-	Const. existent amb ús de magatzem

iii. Usos, activitats i edificacions existents

La **Parcel·la A** té accés tant des del Passatge Balmes com des del C/Bisbe Torras i Bages i fa front, lateralment, al Passatge Camí Vell de Santpedor. Actualment hi trobem una construcció en desús, en un baix estat de conservació i altures irregulars -Planta Baixa al C/Bisbe Torras i Bages i Planta Baixa + 2 Plantes Pis en la façana posterior-.

La **Parcel·la B** només té front de façana al Passatge Balmes, per on hi té l'accés. La construcció existent és un edifici plurifamiliar de Planta Baixa, Planta Primera i Planta Sotacoberta, amb dos habitatges independents (un en Planta Baixa i un en Planta Primera). La construcció és antiga però es troba en bon estat de conservació. La coberta és inclinada a dues aigües i, en aquest conjunt, la Parcel·la B té una profunditat menor a la de la Parcel·la A.

La **Parcel·la C**, en cantonada i seguint el xamfrà format pels Carrers Bisbe Torras i Bages i Guifré el Pilós, té accés pel tram de façana axamfranada i pel Carrer Bisbe Torras i Bages. Actualment hi trobem una construcció en un estat de conservació mig, d'altura Planta Baixa en la seva totalitat.

iv. Activitats existents

A dia d'avui, tant els locals com els habitatges de les parcel·les A i B d'aquest PMUm Passatge Balmes es troben desocupats i, per tant, no s'hi desenvolupa cap activitat. En la Parcel·la C, en canvi, s'utilitza la Planta Baixa per a un ús d'aparcament privat i magatzem.

L'edificació continguda en la Parcel·la B, amb reparacions de tipus menor, és apte per a l'habitabilitat i compleix els requisits mínims establerts en l'annex 2 del decret 141/2012 per a habitatges amb anterioritat al 1984.

5. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA

i. Determinacions del planejament vigent - Marc Normatiu

El planejament vigent que és d'aplicació en el present àmbit del PMUm Passatge Balmes és el POUM de Manresa.

El present document es redacta d'acord amb el que s'estableix en el decret 1/2010 del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 (TRLUC), RD 2/2008 del text refós de la Llei del sòl (LS) i el POUM de Manresa 2017.

El POUM de Manresa de 2017, ordena la totalitat de l'illa de la que formen part aquestes tres parcel·les amb un volum de Planta Baixa i 3 Plantes Pis, alineat a vial, amb el front principal al Passatge Balmes i amb una profunditat edificable constant de 14 m, deixant tant sols una altura reguladora de Planta Baixa en el front de façana del C/Bisbe Torras i Bages.

Planejament: POUM de Manresa 2017

Qualificació: Zona residencial Ordenació tancada (clau 1.3)

Normativa segons el POUM: Clau 1.3 Ordenació tancada, **articles 192 a 197.**

En aquests articles es regulen les condicions d'ordenació que li són les fixades en aquesta secció. Tots els paràmetres que són d'aplicació es justifiquen en endavant, en aquest mateix document.

Amb això, l'edificabilitat total permesa segons l'ordenació establerta en el POUM per plantes -comptabilitzant només les parcel·les A i B- és la següent:

	Superfície	Plantes	Total
Planta Baixa	430,50 m2	1	430,50 m2
Planta Pis	264,89 m2	3	794,67 m2
Planta Àtic	79,26 m2	1	79,26 m2
Total			1.304,43 m2

L'edificabilitat total permesa segons l'ordenació establerta en el POUM per parcel·les -comptabilitzant només les parcel·les A i B- és la següent:

	Bisbe Torras i Bages N.14-16	Ptge Balmes N.6	Total
Planta Baixa	351,04 m2	79,46 m2	
Plantes Pis	556,29 m2	238,38 m2	
Planta Àtic	64,90 m2	14,36 m2	
Total	972,23 m2	332,20 m2	1.304,43 m2

ii. Justificació de la formulació del Pla de Millora

Tal i com estableix el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en l'**article 70**, l'objectiu dels plans de millora urbana queda descrit de la següent manera:

"Article 70. Plans de millora urbana

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

a) En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.

b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.

2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:

a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

b) Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats han de regular:

a) La possibilitat d'aprofitament privat i, específicament, de mantenir o no, en tot o en part, l'aprofitament privat preexistent.

b) L'ús del subsòl, vinculat a l'ús públic i a la prestació de serveis públics, d'acord amb el que estableix l'article 39.

4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

5. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de revitalització del teixit urbà, per garantir el manteniment o el restabliment de la qualitat de vida, han de regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos del sòl.

6. Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.

7. S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

8. Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho ha fet el planejament urbanístic general."

L'àmbit del present Pla de Millora Urbana, afecta un sector de terreny urbà consolidat i segueix la missió descrita en el punt 1.b) de la definició.

Així doncs, aquest document PMUm Passatge Balmes queda justificat per permetre establir uns nous paràmetres i criteris volumètrics en l'àmbit d'aplicació amb els objectius indicats en un inici. Això permet aplicar una solució de conjunt -tant a nivell arquitectònic com constructiu- de les edificacions resultants que mantindran tant l'edificabilitat total permesa en el POUM com l'ús global residencial.

D'altra banda, la redacció d'aquest document recau en la necessitat de modificar el repartiment de l'edificabilitat envers l'establerta en el POUM entre les parcel·les de la mateixa propietat per assolir els objectius esmentats. Com es pot veure en les taules d'edificabilitat de l'apartat 4 i en plànols adjunts en l'apartat 6, part de la superfície edificable permesa en la Parcel·la B es trasllada a la Parcel·la A.

Aquesta ordenació volumètrica es redacta seguint els criteris indicats en el POUM que li són d'aplicació.

També, tal i com estableix el Decret Legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en l'article 90, s'esmenten quines són les finalitats i les determinacions dels plans de millora urbana, que queden descrits de la següent manera i a les que es fa referència, en tot moment, en aquest document:

Article 90. Finalitats i determinacions dels plans de millora urbana

90.1 Els plans de millora urbana en sòl urbà consolidat poden tenir per objecte completar o acabar la urbanització, regular la composició volumètrica i de façanes, preveure operacions de rehabilitació o de revitalització del teixit urbà, ordenar el subsòl, o altres finalitats anàlogues.

90.2 Els plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat poden tenir per objecte, a més de les finalitats establertes en el punt anterior, completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, o de sanejament de poblacions i altres de similars.

90.3 Els plans de millora urbana estableixen l'ordenació detallada de llur àmbit territorial, mitjançant les determinacions pròpies de llur naturalesa i finalitat d'entre les regulades, per als plans parcials urbanístics, en els articles 80 a 83 d'aquest Reglament, amb l'excepció prevista a l'article 68.7 de la Llei d'urbanisme. A més, i d'acord amb les seves finalitats, han de contemplar les actuacions necessàries, segons correspongui, en relació amb la rehabilitació de l'edificació existent, la seva substitució, la creació de nous sistemes urbanístics, l'eradicació dels usos que es preveu transformar i les actuacions per a l'execució de l'obra urbanitzadora i el seu finançament.

90.4 Per a cada sector en sòl urbà delimitat pel planejament general s'ha de formular un pla de millora urbana, sens perjudici de la possibilitat de desenvolupament per subsectors que regulen els articles 91 de la Llei d'urbanisme i 114 d'aquest Reglament.

90.5 Als efectes del què estableix l'article 68.4 de la Llei d'urbanisme, en el cas d'operacions de millora urbana no previstes en el planejament urbanístic general correspon al propi pla de millora urbana la delimitació del seu àmbit. No hi ha alteració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques si el pla de millora urbana manté els usos principals i l'edificabilitat bruta establerts en el planejament general i determina unes càrregues de cessió de sòl i d'urbanització equivalents a les derivades del planejament general; i no hi ha alteració de l'estructura fonamental del planejament general si el pla de millora urbana manté la destinació a sistemes dels terrenys qualificats com a sistemes urbanístics generals pel planejament urbanístic general, sens perjudici que pugui modificar el seu nivell de servei o introduir ajustos en llur delimitació que no alterin substancialment llur funcionalitat, superfície o localització en l'àmbit territorial.

A més, el contingut d'aquest PMUm Passatge Balmes és l'exigit en l'article 91 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i compleix, per tant, amb tots els requeriments establerts. No es considera que hi hagi modificacions significatives en els usos residencials establerts en el POUM vigent i, per tant, seguint amb el punt 3 del mateix article, no es considera que s'hagi d'incorporar al Pla un estudi complet de les conseqüències socials i econòmiques de la seva execució.

Article 91. Contingut i documentació

91.1 Els plans de millora urbana contenen els documents regulats en els articles 84 a 89 d'aquest Reglament, llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes.

91.2 La documentació dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat també ha d'incloure un informe ambiental, d'acord amb el què estableix l'article 100 d'aquest Reglament, el contingut del qual ha de ser congruent i adequat a les finalitats i determinacions establertes, sens perjudici que, atenent aquestes finalitats i naturalesa, es justifiqui que és innecessari.

91.3 Quan de les determinacions del pla de millora urbana se'n dedueixi una incidència significativa en usos residencials preexistents, el pla ha d'incorporar un estudi complet de les conseqüències socials i econòmiques de la seva execució, justificant l'existència dels mitjans necessaris per dur-la a efecte i l'adopció de les mesures precises que garanteixin la defensa dels interessos de la població afectada, amb especial referència a les previsions en matèria d'habitatge protegit i assequible i a l'efectivitat del dret de reallojament.

Pel què fa a la tramitació d'aquest document i d'acord amb el punt 1 de l'article 85 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'Ajuntament és l'òrgan responsable d'atorgar l'aprovació inicial i l'aprovació definitiva d'aquest PMUm Passatge Balmes.

Article 85. Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertoquen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent. En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'ajuntament, es pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complert el tràmit d'informació pública, prescindint de l'aprovació provisional.

[...]

5. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.

6. (Derogat)

7. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal, s'ha de concedir audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb el del municipi que és objecte del pla.

8. Si un pla d'ordenació urbanística municipal o un pla urbanístic derivat no és tramitat per l'ajuntament afectat, s'ha de donar audiència a aquest ajuntament per un termini d'un mes, simultàniament al tràmit d'informació pública.

9. En el supòsit de tramitació simultània de diverses figures del planejament urbanístic, o bé d'aquestes i d'instruments de gestió, cadascuna d'aquestes tramitacions s'ha de configurar en expedients separats. L'executivitat de cadascuna d'elles queda supeditada a la de l'instrument o la figura superior.

En tot moment i, degut a que estem davant d'un PMU promogut per una iniciativa privada, es donarà compliment als **articles 101 i 102** del mateix document.

Article 101. Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics

1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable.

2. Les persones promotores dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 tenen dret, si els ho autoritza l'ajuntament amb la finalitat de facilitar la redacció del planejament, a obtenir les dades informatives necessàries dels organismes públics i a ésser beneficiàries de les ocupacions temporals que calguin per a l'execució del pla, d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa.

3. La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les.

Article 102. Especificitats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada

1. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general per aquesta Llei, han de contenir documentació específica referida a:

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.
- b) La viabilitat econòmica de la promoció.
- c) Els compromisos que s'adquireixen.
- d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes.

2. Les garanties a què es refereix l'apartat 1.d han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraaccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, i s'han d'actualitzar, si escau, en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que siguin executades, aquestes garanties han d'ésser reposades.

3. Els plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 es tramiten d'acord amb el que estableix amb caràcter general aquesta Llei per als plans urbanístics derivats, amb les especificitats següents:

a) S'han de citar personalment al tràmit d'informació pública les persones propietàries dels terrenys que hi siguin compresos, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat de les persones propietàries de la superfície afectada i aquest fet s'acrediti mitjançant un document públic en què es faci constar l'estructura de la propietat del sòl.

b) S'ha de notificar individualment a les persones propietàries dels terrenys l'aprovació definitiva del pla, si s'escau.

4. L'acte d'aprovació dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin procedents o convenients, sempre sota el principi de proporcionalitat.

iii. Objectius generals del Pla de Millora Urbana

Seguint els criteris i objectius inicials, d'acord amb allò descrit en l'apartat anterior i amb les normatives que li són d'aplicació, aquest Pla de Millora Urbana té com a objectiu principal la reordenació volumètrica i de façanes de l'àmbit per a donar resposta als següents propòsits:

- L'assoliment de l'aprofitament urbanístic que s'atorga a aquestes parcel·les segons el POUM 2017 amb **una millora de les entitats obtingudes per la vinculació amb els espais oberts exteriors**. Aquest objectiu, però, s'assoleix en una visió conjunta de l'àmbit, ja que el repartiment de l'edificabilitat de les parcel·les A i B es veu modificada.
- Reordenació volumètrica i de façanes per tal d'unificar els volums resultants d'aquest trasllat de superfícies, **adaptant-se a l'entorn existent i facilitant la transició de la "macromitgera" existent en l'alineació Bisbe Torras i Bages i l'alineació del Passatge Balmes** .

6. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

El present Pla de Millora Urbana estableix l'ordenació detallada de l'àmbit delimitat, de 533,55 m², i, sense alterar l'estructura fonamental del planejament vigent, contempla les actuacions necessàries, segons correspongui, en relació als paràmetres que s'exposen a continuació. Per a la seva aplicació serà necessària la creació d'una subclau, 1.3e Passatge Balmes:

i. Alineacions i rasants

No s'alteren les actuals alineacions i rasants, tot i que pel què fa al Passatge Balmes i el Passatge Camí Vell de Santpedor caldrà ajustar-les a allò que proposi l'Ajuntament de Manresa en aquest aspecte, en el moment de sol·licitar la preceptiva llicència d'obres.

En la proposta, es preveu l'ampliació mitjançant sòl privat no edificat de la cantonada entre el Passatge Camí Vell de Santpedor i el Carrer Bisbe Torras i Bages, que rep la qualificació de OJ.

Per tant, en la sol·licitud de llicència d'obres, aquesta documentació haurà de ser completa en l'àmbit que es defineix en aquest document i hauran de quedar definits tots els serveis que donaran subministrament a les diferents fases constructives, segons les normatives que siguin vigents.

ii. Volumetria proposada

Pel què fa a la reordenació de volums d'edificació i, tal i com es descriu en apartats anteriors, tant sols es reubica el potencial d'edificació que assenyala l'actual POUM. Aquesta nova ordenació prevista en els plànols adjunts tindrà la mateixa edificabilitat total prevista en el POUM, permetent una altura màxima de PB+3 Plantes Pis i Planta Àtic, amb les mateixes alineacions a vial però amb profunditats edificables diferenciades.

En la Parcel·la A, es proposa una profunditat de 18,50 m per a la Planta Primera, i de 15,70 m per a les plantes Segona i Tercera. L'objectiu d'aquest augment de profunditat edificable respon essencialment a aquells objectius esmentats a l'inici d'aquest document: **la minimització de l'efecte visual de la "macromitgera"** de grans dimensions situada al Ptge. Camí Vell de Santpedor assolint una certa transició entre les dues alineacions i, **la millora dels espais habitables interiors obtinguts** per la seva vinculació directa a espais exteriors oberts.

En la Parcel·la B es fixa una profunditat edificable de 12,80 m en totes les plantes - en excepció de la Planta Baixa-, que correspon a la profunditat existent edificada amb l'objectiu de mantenir l'estructura edificada existent, tenint en compte que el POUM considera la fondària edificable un paràmetre màxim de referència no obligatori, segons l'**article 367**. La Planta Baixa ocuparà la totalitat de la parcel·la. Per damunt del perfil regulador no s'admetrà planta àtic ni sotacoberta.

En la Parcel·la C, es podrà edificar en la totalitat de la seva superfície només en Planta Baixa, seguint amb el què regula el POUM de Manresa vigent.

Tan la volumetria de l'edifici de la **Parcel·la A com de la Parcel·la B i la Parcel·la C** quedarà regulada per l'altura reguladora màxima permesa de 13,45 m per a PB+3PP, de 10,30 m per a PB+2PP i de 4,50 m per a PB, seguint l'**article 363**. La Planta Àtic permesa en la parcel·la A, es regularà segons l'article 363.4 del POUM de Manresa.

Els accessos a les Plantes Baixes es portaran a terme pel carrer Bisbe Torras i Bages i pel Passatge Balmes, essent aquest darrer el front principal de façana del conjunt -veure plànols annexos-.

iii. Ordenació dels espais lliures

Ni en l'Estat Actual ni en la Proposta de millora urbana en són afectats ni hi resten espais lliures públics. No obstant això, sí que es milloren les condicions de la cantonada del Passatge Camí Vell de Santpedor amb el Carrer Bisbe Torras i Bages, ampliant la visual i el gir i donant-hi continuïtat amb el paviment públic, tot i tractar-se d'un espai privat sense edificar.

7. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA NORMATIVA I COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA

Es proposa definir una nova **subzona 1.3e** per tal de regular els paràmetres que no donen compliment a la qualificació **1.3. Ordenació tancada**. Per a la resta de condicions de l'ordenació i l'edificació que no s'especifiquen en aquest document, es mantindran les regulacions establertes en la qualificació **1.3. Ordenació tancada**.

Així doncs, els paràmetres que es defineixen en la nova subzona 1.3e, són els següents:

Façana mínima.

Atès que es preveu una edificació per separat de les parcel·les A i B i en respectar la parcel·lació existent, en la subzona 1.3e, no li serà d'aplicació el paràmetre establert en **el punt 2 l'article 194. Façana mínima** -en el que s'estableix una façana mínima de 7 m-.

La nova regulació d'aquest paràmetre per a la **subzona 1.3e** estableix que la façana mínima serà l'existent.

Fondària edificable.

Atès que en **el punt 3 de l'article 194**, es determina que la fondària edificable donada pel POUM es detalla en els plànols d'ordenació del propi POUM -14,00 m-, aquesta quedarà anul·lada i serà d'aplicació la nova fondària edificable detallada en els plànols d'ordenació adjunts al present PMUm Passatge Balmes i concretada de la manera següent: En la Parcel·la A aquesta fondària variarà d'entre 18,50 m per a la planta primera i 15,70 m per a les plantes segona i tercera. La planta baixa de la Parcel·la A serà edificable en tot el perímetre delimitat. En la Parcel·la B la fondària edificable serà de 12,80 m per a la totes les plantes, en excepció de la planta baixa, que serà la totalitat de la profunditat existent del solar. La Parcel·la C serà edificable en la seva totalitat, en Planta Baixa.

Així doncs, la nova regulació d'aquest paràmetre per a la **subzona 1.3e** estableix que la profunditat edificable podrà ser variable i quedarà regulada pels plànols d'ordenació que consten en el PMUm Passatge Balmes.

Tot i que l'edificabilitat que ve donada pel POUM sigui la resultant d'aplicar els paràmetres establerts en els plànols d'ordenació del propi POUM -i que es detalla en aquest document-, es veurà modificada per l'intercanvi de superfície edificable entre les parcel·les A i B d'aquest PMUm Passatge Balmes. No obstant això, l'edificabilitat total, en el conjunt de les propietats afectades per aquesta proposta, es manté.

Tot i incloure la parcel·la C en l'àmbit d'aquest PMUm, no es té en compte a l'hora de fer el còmput de la superfície i l'edificabilitat.

Càlcul d'edificabilitat Total Proposada

La superfície d'ocupació en planta és de 533,55 m² (Parcel·la A, Parcel·la B i Parcel·la C).

La superfície edificada proposada total en el conjunt de les Parcel·les A i B és de 1.302,84 m², inferior a la permesa segons les regulacions del POUM -1.304,43 m²-.

	Superfície	Plantes	Total
Planta Baixa	416,41 m ²	1	416,41 m ²
Planta Pis	321,40 m ²	1	321,40 m ²
Planta Segona	284,28 m ²	1	284,28 m ²
Planta Tercera	207,97 m ²	1	207,97 m ²
Planta Àtic	72,78 m ²	1	72,78 m ²
Total			1.302,84 m²

Àmbit de la parcel·la

Les parcel·les mantindran el sòl existent, no es portaran a terme ampliacions. La superfície total de l'àmbit és de 533,55 m² (parcel·la A+B+C).

L'ordenació de volums

Les condicions i els paràmetres establerts queden definits en els plànols d'ordenació adjunts a aquest document.

i. Justificació de la observança de l'article 102 TRLU

Tal i com estableix el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en l'**article 102 Especificitats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada**, es fixen els requisits específics d'un Pla Urbanístic, als que es dona compliment a través d'aquest document.

Article 102. Especificitats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada

1. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general per aquesta Llei, han de contenir documentació específica referida a:

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.*
- b) La viabilitat econòmica de la promoció.*
- c) Els compromisos que s'adquireixen.*
- d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes.*

2. Les garanties a què es refereix l'apartat 1.d han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, i s'han d'actualitzar, si escau, en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que siguin executades, aquestes garanties han d'ésser reposades.

3. Els plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 es tramiten d'acord amb el que estableix amb caràcter general aquesta Llei per als plans urbanístics derivats, amb les especificitats següents:

a) S'han de citar personalment al tràmit d'informació pública les persones propietàries dels terrenys que hi siguin compresos, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat de les persones propietàries de la superfície afectada i aquest fet s'acrediti mitjançant un document públic en què es faci constar l'estructura de la propietat del sòl.

b) S'ha de notificar individualment a les persones propietàries dels terrenys l'aprovació definitiva del pla, si s'escau.

4. L'acte d'aprovació dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin procedents o convenients, sempre sota el principi de proporcionalitat.

Per tant, a més de les determinacions establertes amb caràcter general per la Llei d'Urbanisme, es concreten els requeriments especificats en el **punt 1** del mateix **article 102**:

- (a) S'aporta -apartat 4ii- l'estructura de la propietat del sòl afectat, amb les dades cadastrals de les parcel·les i identificació dels propietaris.
- (b) Es determina la viabilitat econòmica de la promoció, a partir de l'execució unitària de les unitats d'edificació.
- (c) No s'adquireixen compromisos per no correspondre cessió de sòl.
- (d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes són les pròpies previstes per a aquest règim de sòl.

També, d'acord amb l'**article 102.3, l'Ajuntament de Manresa** haurà de citar personalment al tràmit d'informació pública les persones propietàries dels terrenys i les finques afectats per aquest PMUm Passatge Balmes i que així ho acrediti amb un document públic on hi consti l'estructura de la propietat del sòl.

De la mateixa manera, un cop aprovat definitivament el pla, haurà de notificar a les persones propietàries dels terrenys aquest fet.

8. PLA D'ETAPES

i. Tràmits administratius de llicències d'obres

El projecte bàsic i executiu (projecte constructiu) es podrà redactar separatament A, B i C, de manera independents, seguint les unitats de parcel·lació actuals. En cada cas, cada unitat parcel·lària podrà sol·licitar llicència d'obres de manera totalment independent i no vinculada a les altres.

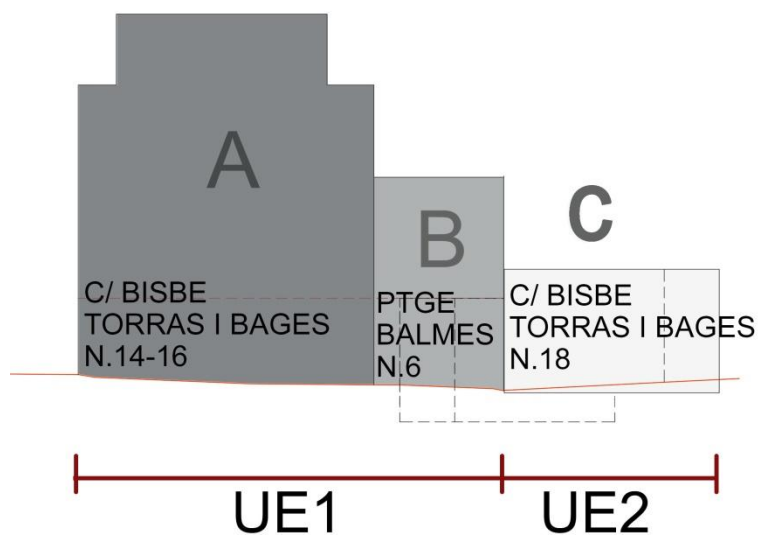
Tot i no establir un termini des de l'entrada en vigor d'aquest PMUm Passatge Balmes per a la sol·licitud de la perceptiva llicència d'obres, sí que s'estableix un termini de 18 mesos des de la data de la concessió de la Llicència d'Obres per a l'inici de les mateixes i un termini de 54 mesos per a la seva execució, incloent el cas de sol·licitud de pròrroga.

ii. Desenvolupament del projecte dels edificis

Aquestes tres parcel·les s'agrupen en dues unitats d'edificació. Dins de la mateixa unitat d'edificació, les construccions seguiran un mateix patró de disseny, a nivell d'acabat de façanes i composició, materialitat, fusteries, i formaran part de la mateixa unitat compositiva i de regulació, per tal que el projecte definitiu adquireixi la mateixa tipologia estètica de façana.

No obstant això, aquestes tres parcel·les es podran desenvolupar d'una en una, i es podran redactar i tramitar un cop aprovat aquest PMUm Passatge Balmes. S'adjunta croquis de diferents unitats d'edificació, coincidint amb la nomenclatura donada a les parcel·les al llarg d'aquest PMUm Passatge Balmes, **Parcel·la A**, **Parcel·la B** i **Parcel·la C**.

El procés de les noves construccions es farà en funció de les possibilitats i la voluntat de cadascun dels propietaris.



9. EXECUCIÓ QUE ES DERIVA DE LA PROPOSTA

i. Sòls de cessió obligatòria i gratuïta

Ni en l'Estat Actual ni en la Proposta de millora urbana en són afectats ni hi resten espais lliures. Es cedirà gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a carrers o qualsevol altre tipus de via de sistema de comunicació.

ii. Obres d'urbanització

No s'alteren les actuals alineacions i rasants, tot i que pel què fa al Passatge Balmes i el Passatge Camí Vell de Santpedor caldrà ajustar-les a allò que proposi l'Ajuntament de Manresa, en aquest aspecte, en el moment de sol·licitar la preceptiva llicència d'obres.

Aquesta informació, que haurà de facilitar l'Ajuntament de Manresa, s'inclourà en el projecte tècnic corresponent.

N O R M E S U R B A N Í S T I Q U E S

Atesa la naturalesa de la proposta, s'escau la definició d'una subclau per a la zona residencial d'ordenació tancada (clau 1.3) que permeti la regulació de l'ordenació de la proposta de forma particular.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DE LA ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ TANCADA *Passatge Balmes* (1.3e)

Art 1 Regulació general

Amb caràcter general, són d'aplicació els paràmetres reguladors corresponents a la zona residencial d'ordenació tancada (1.3) del POUM de Manresa.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ TANCADA *Passatge Balmes* (1.3e)

Art 2 Regulació de l'ordenació

1. *Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.*

2. *La present normativa juntament amb els plànols d'ordenació suposen la concreció de l'ordenació volumètrica amb detall de planejament derivat.*

3. *Per als aspectes no regulats per aquesta normativa són d'aplicació els paràmetres corresponents a la clau 1.3 del POUM de Manresa.*

Art 3 Condicions de l'ordenació i de l'edificació

1. **Edificabilitat.** El sostre edificable màxim per a les parcel·les A+B és de 1.302,84 m², que és la resultant de la volumetria definida en els plànols d'ordenació i que conforma la unitat d'edificació: UE1.

La parcel·la C conforme la UE2 i li correspon l'edificabilitat resultant de desenvolupar la Planta Baixa.

2. **Unitat mínima d'edificació.** Es defineixen dues unitats mínimes d'edificació UE1, UE2, objectes cada una d'un únic projecte arquitectònic que es podrà desenvolupar per fases. Les unitats d'edificació garantiràn la unitat compositiva i de regulació, per tal que el projecte o projectes definitius, adquireixin la mateixa tipologia estètica i es projectin com a unitat compositiva (textures, tipus d'obertures, fusteries, composició de façana, etc).

3. **Fondària edificable.** Detallada en els plànols d'ordenació d'aquest PMUm (Proposta d'ordenació) i són d'aplicació directa.

4. **Façana mínima.** Correspon a la longitud de façana de les parcel·les existents en el moment de redacció d'aquest PMUm.

5. **Cossos sortints.** No s'admeten cossos sortints tancats ni semitancats.

6. **Alçades de l'edificació.** L'alçària reguladora màxima serà d'aplicació la que correspongui segons l'article 194.5 de les normes urbanístiques del POUM. Es detalla en els plànols d'ordenació (Proposta d'ordenació) i són d'aplicació directa.
Per a la Parcel·la A es fixa una altura reguladora màxima de PB+3PP (13,45 m)
Per a la Parcel·la B es fixa una altura reguladora màxima de PB+2PP (10,30 m)
Per a la Parcel·la C es fixa una altura reguladora màxima de PB (4,50 m)

7. **Nombre màxim de plantes.** Es detalla en els plànols d'ordenació (Proposta d'ordenació) i són d'aplicació directa.

8. **Construccions per damunt de l'alçària reguladora.** Per damunt del perfil regulador només s'admeten les construccions següents:

- a) La coberta plana de l'edifici que, en qualsevol cas, no podrà excedir del perfil regulador màxim
- b) Les baranes, els elements de separació, els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns, d'acord amb allò establert a l'article 363.4.a de la normativa del POUM de Manresa.
- c) Queda expressament descartada la planta àtic o planta sotacoberta per damunt de l'alçària reguladora màxima en la parcel·la B.

T A U L E S D E D A D E S

EDIFICABILITAT PERMESA EN POUM Manresa 2017, TR.

Càlcul d'edificabilitat C/Bisbe Torras i Bages N.14-16 (PARCEL·LA A)			
	SUPERFÍCIE	PLANTES	TOTAL
PLANTA BAIXA	351,04	1	351,04
PLANTA PIS	185,43	3	556,29
PLANTA ÀTIC	64,90	1	64,90
TOTAL	972,23 m2		

Càlcul d'edificabilitat Passatge Balmes N.6 (PARCEL·LA B)			
	SUPERFÍCIE	PLANTES	TOTAL
PLANTA BAIXA	79,46	1	79,46
PLANTES PIS	79,46	3	238,38
PLANTA ÀTIC	14,36	1	14,36
TOTAL	332,20 m2		

Càlcul d'edificabilitat Total (PARCEL·LA + PARCEL·LA B)			
	PARCEL·LA A	PARCEL·LA B	TOTAL
SUP. EDIFICABLE	972,23	332,20	1.304,43

EDIFICABILITAT RESULTANT DE LA PROPOSTA DEL PMUm Passatge Balmes

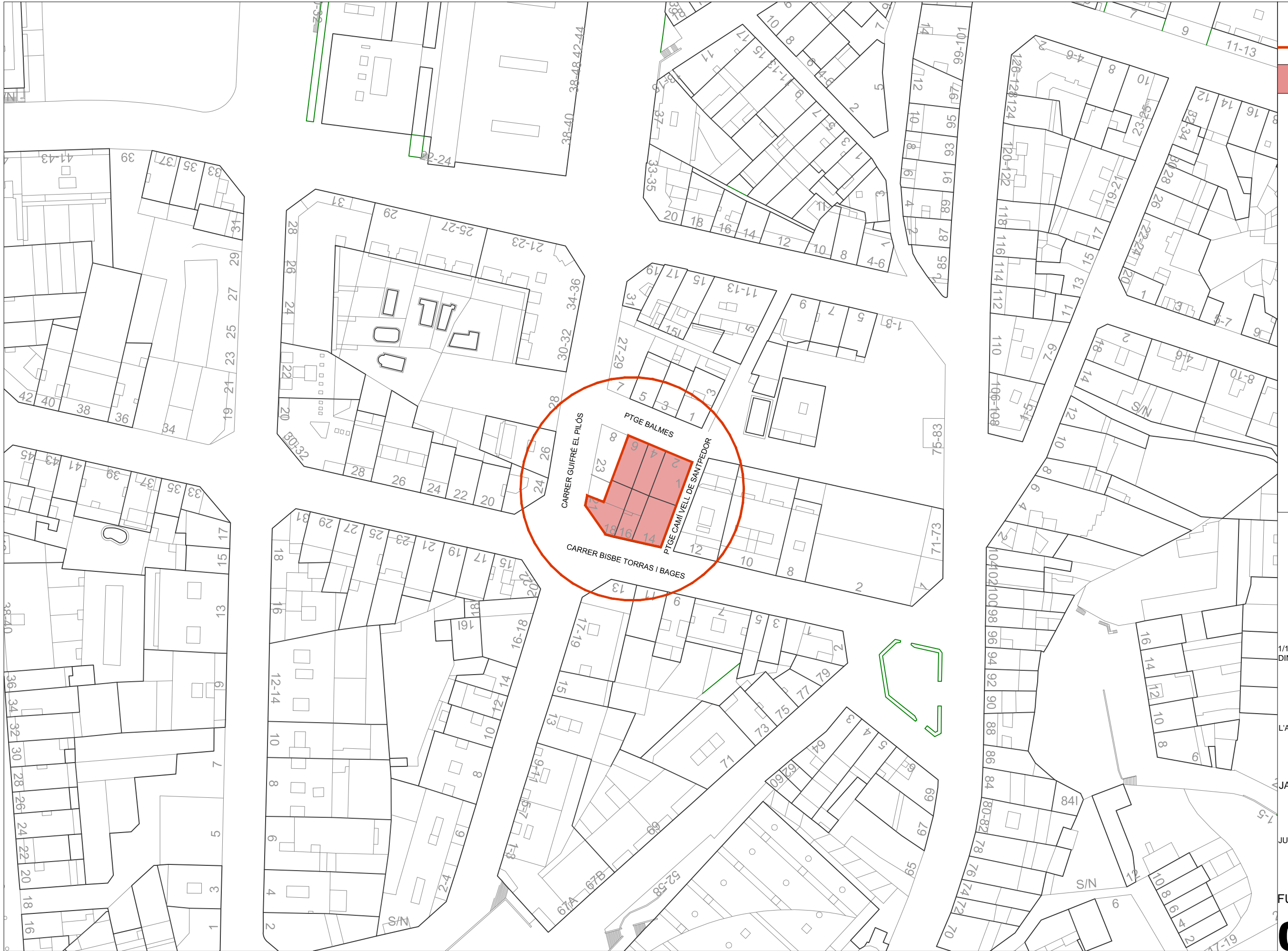
Edificabilitat C/Bisbe Torras i Bages N.14-16 (PARCEL·LA A)			
	SUPERFÍCIE	PLANTES	TOTAL
10PLANTA BAIXA	336,95	1	336,95
PLANTA PRIMERA	245,09	1	245,09
PLANTA SEGONA	207,97	1	207,97
PLANTA TERCERA	207,97	1	207,97
PLANTA ÀTIC	72,78	1	72,78
TOTAL	1.070,76 m2		

Edificabilitat Passatge Balmes N.6 (PARCEL·LA B)			
	SUPERFÍCIE	PLANTES	TOTAL
PLANTA BAIXA	79,46	1	79,46
PLANTES PIS	76,31	2	152,62
PLANTA ÀTIC	0	0	0
TOTAL	232,08 m2		

Càlcul d'edificabilitat Total (PARCEL·LA + PARCEL·LA B)			
	PARCEL·LA A	PARCEL·LA B	TOTAL
SUP. EDIFICABLE	1.070,76	232,08	1.302,84

A N N E X E S

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



ÀMBIT FINQUES OBJECTE DEL PMU

FINQUES OBJECTE DEL PMU

1/1000
DINA3

L'ARQUITECTE

JAUME CASAS BUSQUET

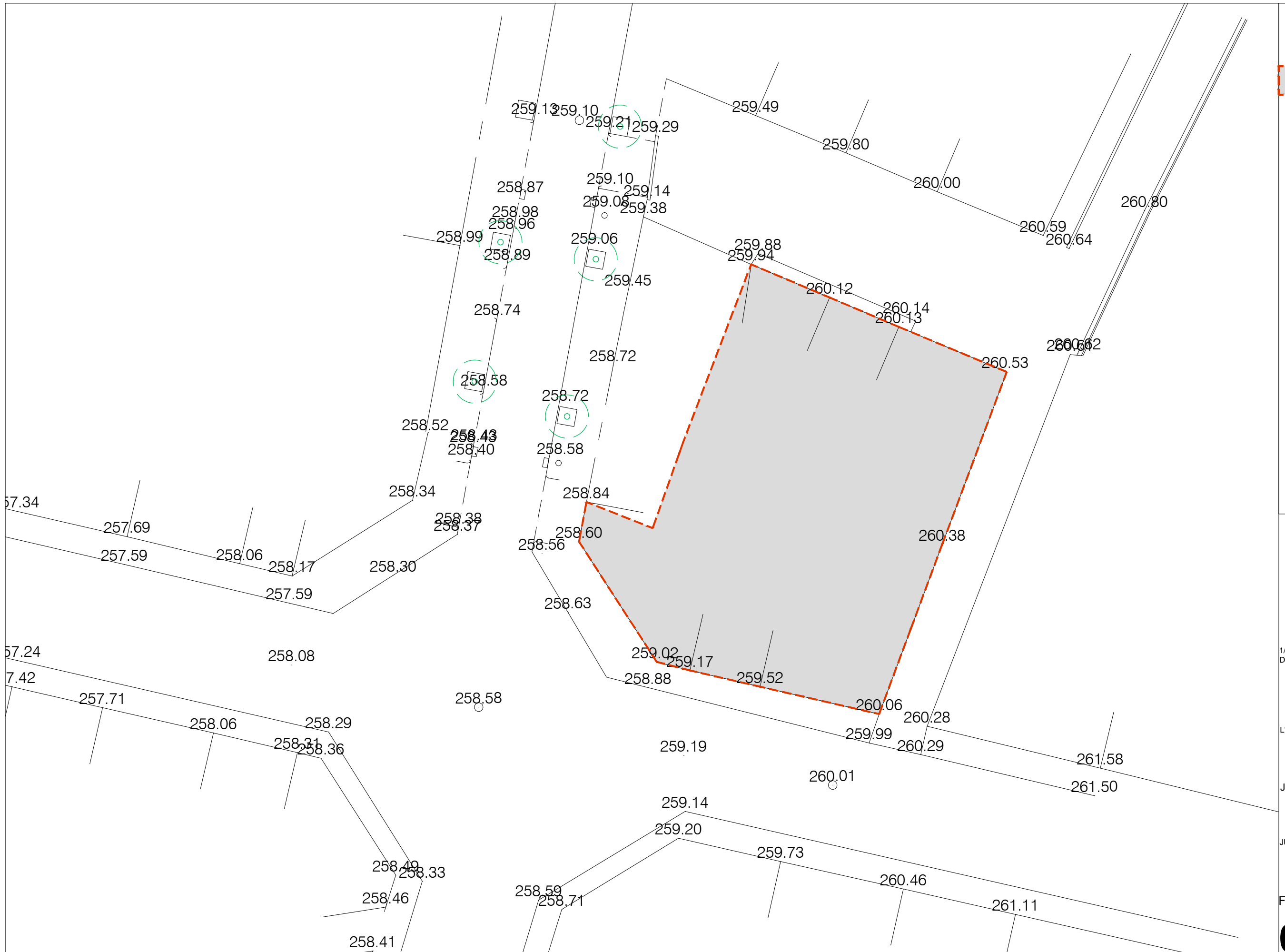
JULIOL 2023

FULL 01 DE 08

01

INFORMACIÓ ÀMBIT DEL PMU

PLA DE MILLORA URBANA DE REGULACIÓ DE LA COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA
PASSATGE BALMES



PERÍMETRE ÀMBIT
PMU Pige Balmes

1/250
DINA3
L'ARQUITECTE
JAUME CASAS BUSQUET
JULIOL 2023
FULL 02 DE 08

02



SOLAR NO EDIFICAT
 VOLUM EXISTENT EN PB
 VOLUM EXISTENT EN PB+1

1/250
 DINA3

L'ARQUITECTE

JAUME CASAS BUSQUET

JULIOL 2023

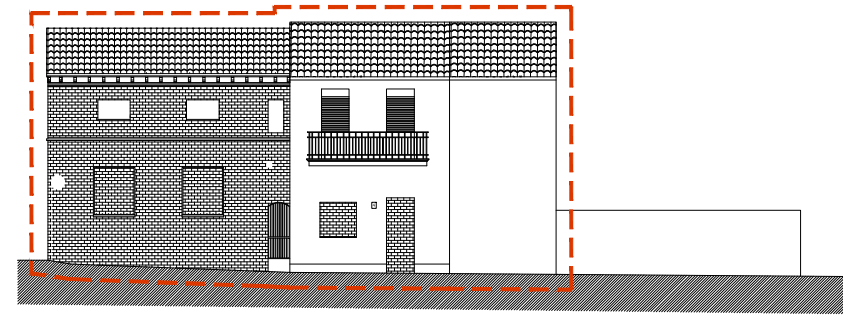
FULL 03 DE 08

PLANTA COBERTES

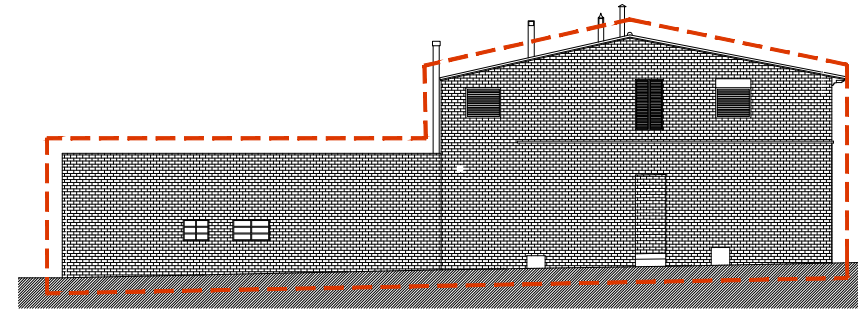
VOLUMETRIA ACTUAL



CARRER BISBE TORRAS I BAGES



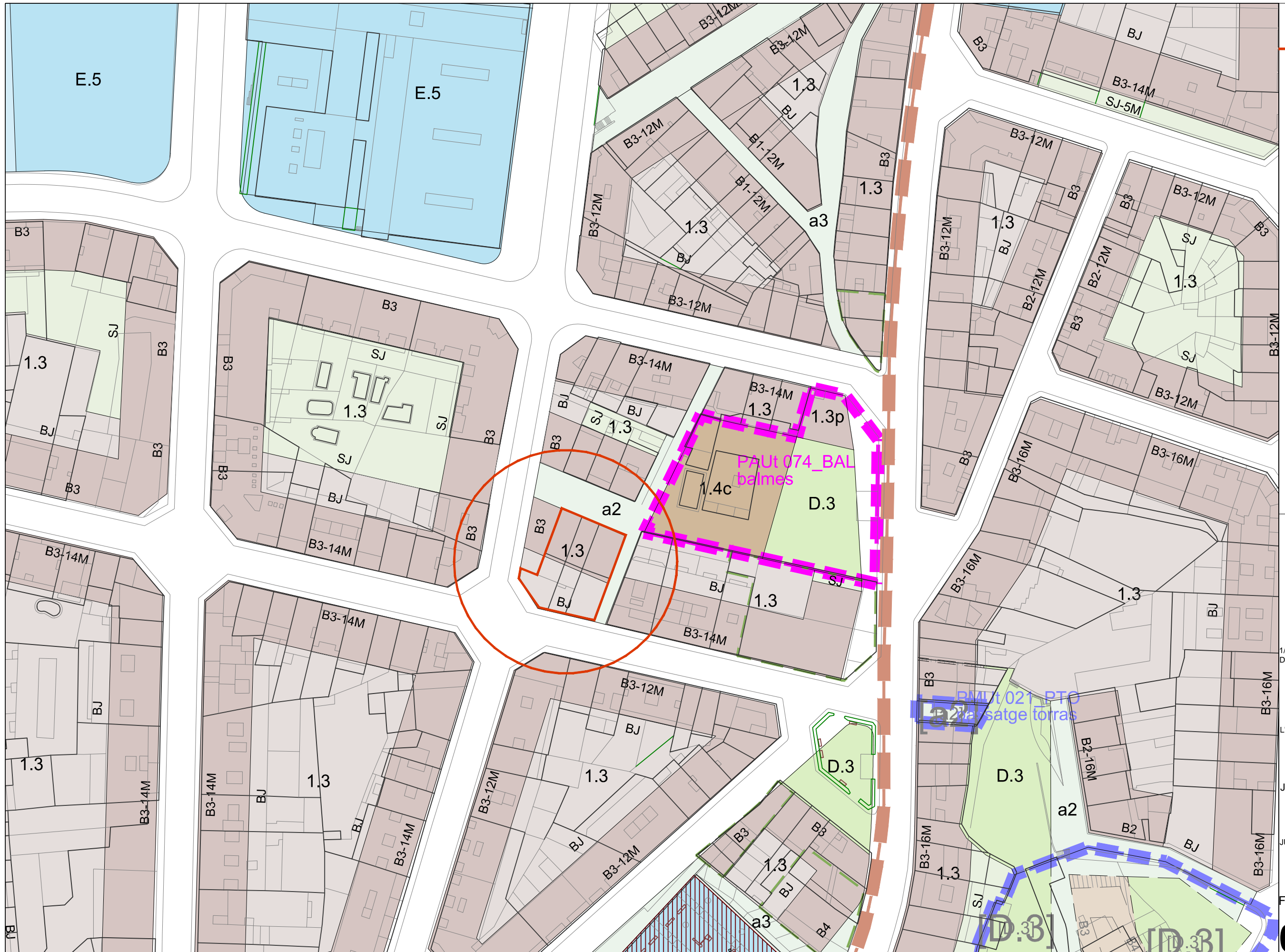
PASSATGE BALMES



PASSATGE CAMÍ VELL DE SANTPEDOR

03

**INFORMACIÓ
 ESTAT ACTUAL**



EMPLAÇAMENT
FINQUES OBJECTE DEL
PMU Passatge Balmes

1/1000
DINA3

L'ARQUITECTE

JAUME CASAS BUSQUET

JULIOL 2023

FULL 04 DE 08

04



- ALINEACIONS EDIFICABILITAT
- BJ
- B3

a2

1.3

B3

BJ

	C/Bisbe Torras i Bages N.14-16	Ptge. Balmes N.6
Planta Baixa	351,04 m2	79,46 m2
Planta Pis	556,29 m2	238,38 m2
Planta Àtic	64,90 m2	14,36 m2
Total	972,23 m2	332,20 m2
TOTAL		1.304,43 m2

1/200
DINA3

L'ARQUITECTE

JAUME CASAS BUSQUET

JULIOL 2023

FULL 05 DE 08

05



- ALINEACIÓ EDIFICACIÓ
- OJ
 - BJ
 - B1
 - B2
 - B3
- UNITATS D'EDIFICACIÓ
INCLOSES EN EL PMU

1/500
DINA3

L'ARQUITECTE

JAUME CASAS BUSQUET

JULIOL 2023

FULL 06 DE 08

06



1/200
DINA3

L'ARQUITECTE

JAUME CASAS BUSQUET

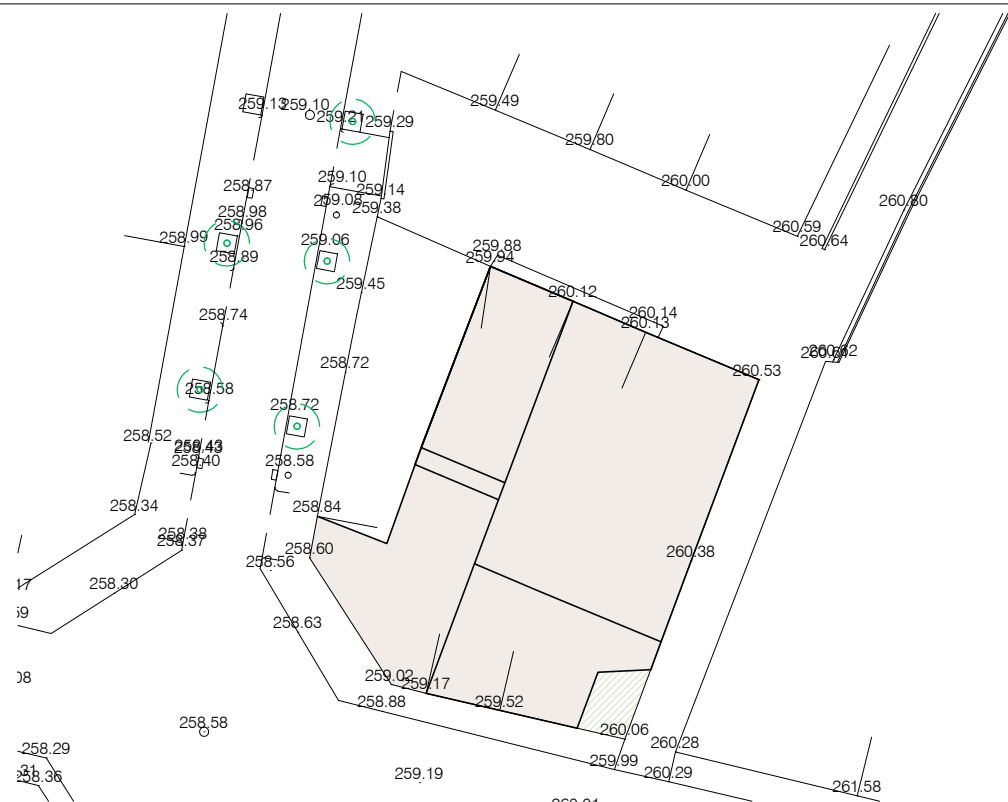
JULIOL 2023

FULL 07 DE 08

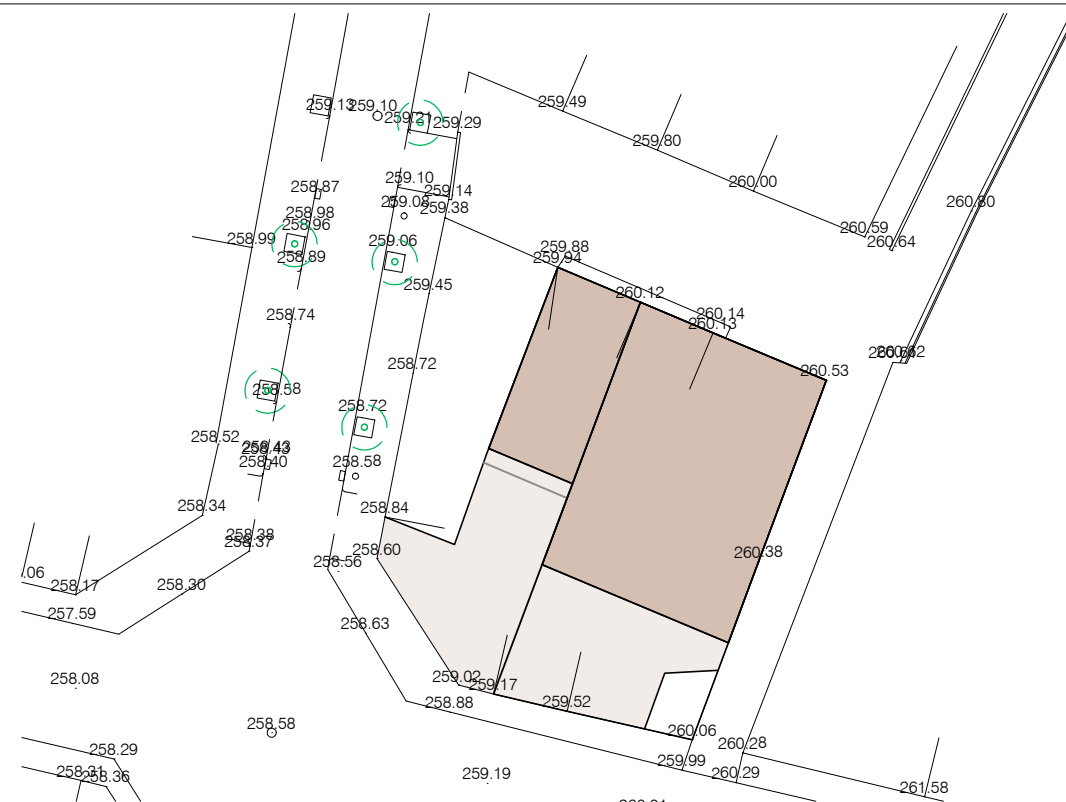
	C/Bisbe Torras i Bages N.14-16	Ptge. Balmes N.6
Planta Baixa	336,95 m ²	79,46 m ²
Plantes Pis	661,03 m ²	152,62 m ²
Plantes Àtic	72,78 m ²	0 m ²
Total	1.070,76 m²	232,08 m²
TOTAL		1.302,84 m²

07

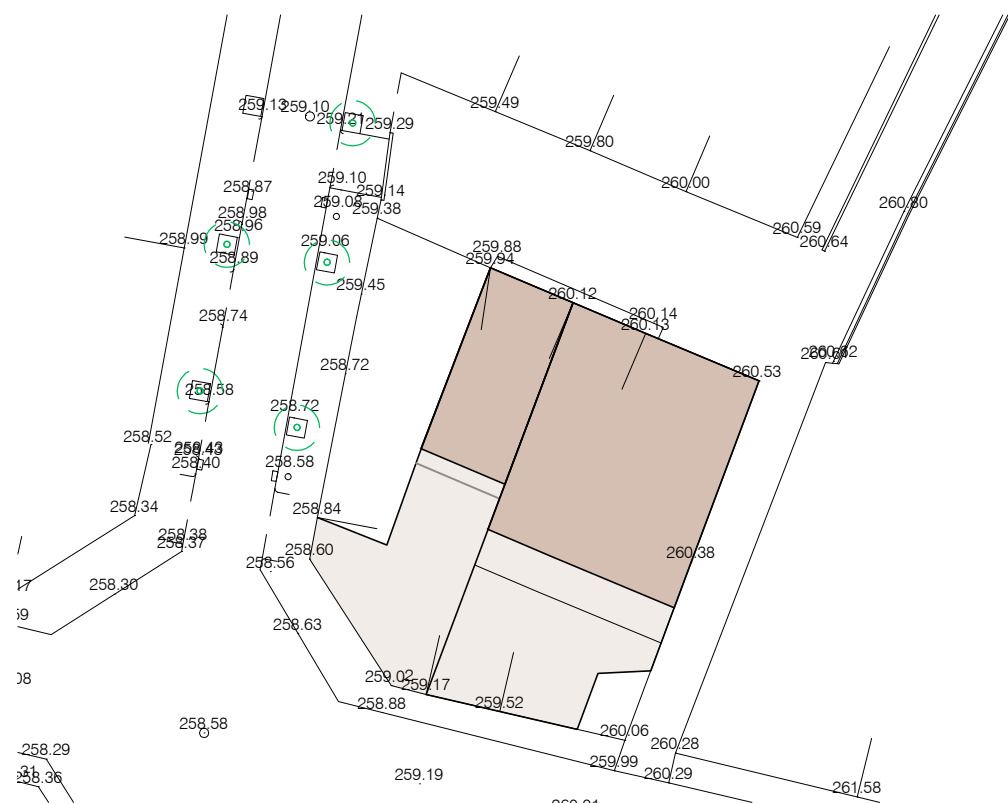
**PROPOSTA D'ORDENACIÓ
CONJUNT ALINEACIONS**



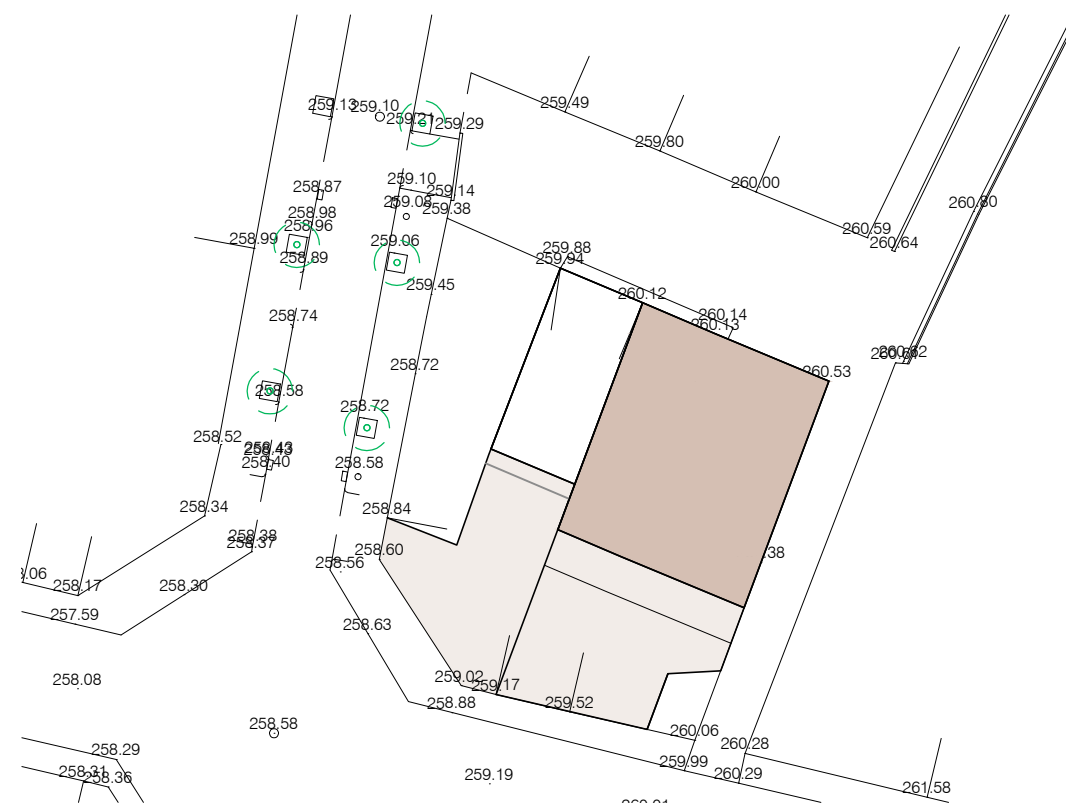
C/Bisbe Torras i Bages N.14-16 Ptge. Balmes N.6		
Planta Baixa	336,95 m2	79,46 m2
TOTAL		416,41 m2



C/Bisbe Torras i Bages N.14-16 Ptge. Balmes N.6		
Planta Primera	245,09	76,31 m2
TOTAL		321,40 m2



C/Bisbe Torras i Bages N.14-16 Ptge. Balmes N.6		
Planta Segona	207,97 m2	76,31 m2
TOTAL		284,28 m2



C/Bisbe Torras i Bages N.14-16 Ptge. Balmes N.6		
Planta Tercera	207,97 m2	0 m2
TOTAL		207,97 m2

- ALINEACIÓ EDIFICACIÓ SEGONS PLANTA
- EDIFICACIÓ EN PLANTA BAIXA
- OCUPACIÓ DE L'EDIFICACIÓ SEGONS PLANTA
- OJ

1/350
DINA3

L'ARQUITECTE

JAUME CASAS BUSQUET

JULIOL 2023

FULL 08 DE 08

08