

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL
TOSSAL DELS CIGALONS 2
HABITATGE PROTEGIT**

PLA PPU 2401

AJUNTAMENT DE MANRESA
MAIG DEL 2024

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

Lara Rivero Zamora (arquitecta)
Oscar Galeote Freijo (arquitecte)
Jordi Orozco i Vall (delineant)
Carme Ramilo Morato (administració)

Manresa, maig del 2024
Per l'equip redactor

I N D E X

MEMÒRIA	4
1. INTRODUCCIÓ	5
2. ANTECEDENTS	5
3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL	7
4. PLANEJAMENT VIGENT	8
5. ESTAT ACTUAL	10
6. OBJECTIUS I CRITERIS	12
7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA	13
8. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ	14
9. MESURES PER A L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE	16
10. INFORME MEDIAMBIENTAL	17
11. MEMÒRIA SOCIAL	17
NORMATIVA	18
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	20
AGENDA I PLA D'ETAPES	22
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	24
PLÀNOLS	25
I.01 INFORMACIÓ. SITUACIÓ I ÀMBIT	1/5000
I.02 INFORMACIÓ. EMPLAÇAMENT ÀMBIT. BASE CARTOGRÀFICA	1/2000
I.03 INFORMACIÓ. ESTAT ACTUAL. ORTOFOTO	1/2000
I.04 INFORMACIÓ. ESTAT ACTUAL. ÀMBIT I TOPOGRAFIA	1/500
I.05.1 PLANEJAMENT VIGENT. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	1/1300
I.05.2 PLANEJAMENT VIGENT. ZONIFICACIÓ PLÀNOL 5	1/1300
O.01 PROPOSTA D'ORDENACIÓ. ZONIFICACIÓ PLÀNOL 5	1/1300

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL
TOSSAL DELS CIGALONS 2
HABITATGE PROTEGIT
M E M Ò R I A**

1. INTRODUCCIÓ

En el marc del desplegament de diferents polítiques d'habitatge a la ciutat de Manresa, des de l'Ajuntament es plantegen diferents estratègies per generar nou habitatge assequible i social de manera distribuïda als diferents barris de la ciutat, amb un preu adequat per satisfer les necessitats de la població i contribuir així a garantir el dret a l'habitatge de les persones que no poden accedir al mercat lliure.

Una d'aquestes estratègies és la de posar a disposició terrenys municipals aptes per a l'edificació a diferents operadors, especialment de l'Administració pública, per tal d'intensificar la producció de nou habitatge protegit.

En aquest sentit, i davant la voluntat municipal de promoure part d'aquest parc d'habitatges en algunes d'aquestes finques, es proposa qualificar d'habitatge de protecció pública les finques públiques que s'hauran de dedicar a aquesta tipologia d'habitatge.

Així mateix, un cop estudiada la idoneïtat dels paràmetres urbanístics d'aquests terrenys, s'ha arribat a la conclusió que la ràtio d'habitatges màxima que es preveu en algunes d'aquestes finques no resulta adequada per la tipologia d'habitatge protegit. Aquest és el cas de la finca municipal situada al carrer del dibuixant Joan Vilanova 22-30, on el Pla parcial que determina els seus paràmetres va aplicar una ràtio entre 105 i 110m² de sostre brut per habitatge.

Així, la present Modificació puntual del Pla parcial PPO *Tossal dels Cigalons 2 (PP4)* aborda per una banda el destí concret a habitatge de protecció oficial a la finca de referència cadastral 1704099-DG0210A, situada al carrer del dibuixant Joan Vilanova 22-30, i per l'altra, l'ajust de la ràtio d'habitatge màxim admès per tal d'ajustar-la a la tipologia d'habitatge protegit, que alhora permetria obtenir un major nombre d'habitatges de protecció pública.

D'aquesta manera, el document proposa un conjunt d'ajustos que contribuiran a donar compliment al marc legal vigent en matèria d'habitatge, que estableix l'obligació de disposar d'un 15% de l'habitatge principal de la ciutat destinat a polítiques socials l'any 2029.

2. ANTECEDENTS

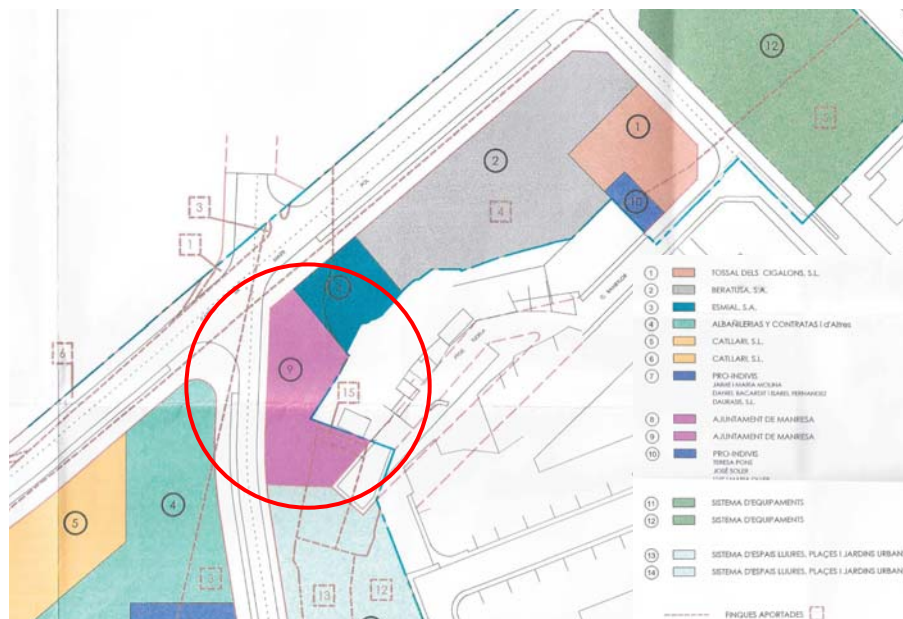
El Pla parcial urbanístic PPO (0101) *Tossal dels Cigalons 2 (PP4)* va ser aprovat definitivament el 13 de març de 2002, preveient un nou sector residencial a l'oest de la ciutat, entre l'avinguda Tudela i la carretera de Cardona a l'eix del Cardener. El sector resol el desenvolupament d'una nova peça de connexió entre els teixits existents, així com la millora de les continuïtats de la xarxa viària en aquest punt de la ciutat.



Plànol d'imatge del Pla parcial PPO Tossal dels Cigalons 2 (PP4), 2002

El 3 de març de 2005 es va aprovar amb caràcter definitiu el Projecte d'urbanització del Pla parcial Tossal dels Cigalons 2 i àmbits complementaris.

Simultàniament, el 3 de març de 2005 s'aprova definitivament el projecte de reparcel·lació (RPL 0301) d'acord amb les previsions del Pla parcial vigent. Entre les finques resultants s'hi troba la finca número 9, que es va adjudicar a l'Ajuntament de Manresa en concepte del 10% de l'aprofitament mig del Pla parcial.



Finca resultant número 9 d'acord amb el projecte de reparcel·lació (RPL 0301)

Un cop iniciades les obres d'urbanització del sector, el 5 d'octubre de 2009 van ser recepcionades per part de l'Ajuntament de Manresa. En relació al desenvolupament de l'edificació, actualment s'ha completat l'edificació de les finques 1, 2, 3, 7, i part de l'edificació prevista a la finca 6. La finca 5 no ha completat l'edificació iniciada, i les finques 4, 8, 9 i 10 continuen com a solars.

Posteriorment, el 15 de febrer de 2008, la finca 9 de l'Ajuntament va ser objecte de segregació en dues finques diferents: la finca de referència cadastral 17040A7-DG0210A, que va ser objecte de compravenda per part de la Fundació AMPANS, i la finca de referència cadastral 1704099-DG0210A, que va ser objecte de permuta a l'Incasòl el juliol de 2009, que finalment no va poder dur a terme la promoció d'habitatge i la resta d'obligacions compromeses.

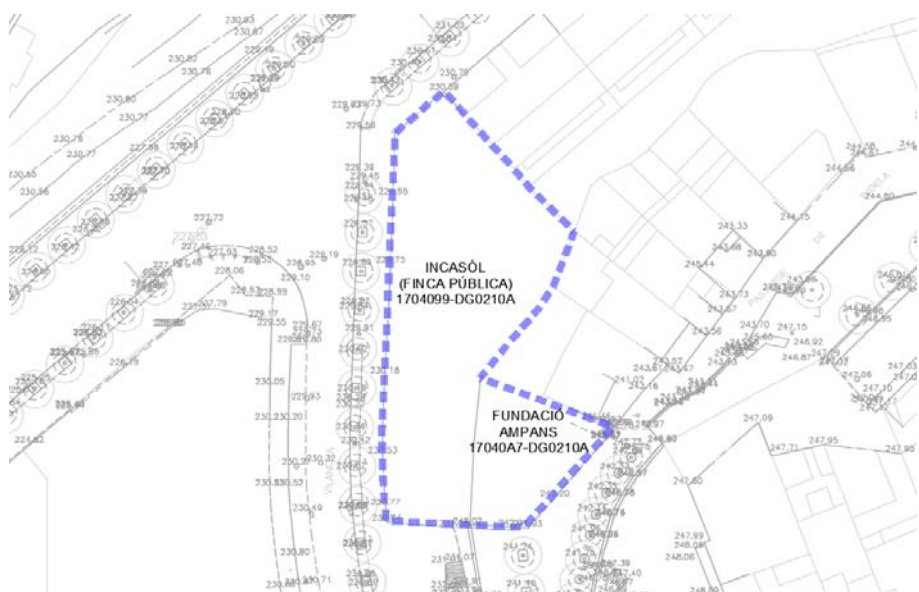
Com s'ha comentat a l'apartat introductori, a raó de la voluntat municipal de promoure habitatge de protecció oficial en aquesta finca situada al carrer del dibuixant Joan Vilanova 22-30, atès que prové d'un planejament antic que no tenia deure de preveure habitatge de protecció, i que a més preveu una densitat residencial incompatible amb la promoció de nou habitatge de protecció pública, es proposa la present modificació puntual del Pla parcial *Tossal dels cigalons 2, Habitatge protegit*.

3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL

L'àmbit objecte de la present modificació de Pla parcial comprèn la UE.9 i la part pendent d'edificar de la UE.8. Expressat en subunitats, compren les subunitats 8b, 9a i 9b.

D'acord amb el Pla parcial, la finca situada al carrer del dibuixant Joan Vilanova 22-30, forma part de la UE.8 i la UE.9. Mentre que a la UE.8 va iniciar la seva execució, i té Estudi de detall aprovat, on només resta per edificar la part de la finca carrer del dibuixant Joan Vilanova 22-30, la UE.9 no ha iniciat la seva execució, ni tampoc té un Estudi de detall aprovat.

Per aquest motiu, malgrat que la present modificació es centra específicament en la finca pública situada al carrer del dibuixant Joan Vilanova 22-30, l'àmbit inclou la finca adjacent situada al passatge Tudela 21, per incloure la totalitat de la unitat d'edificació UE.9, i poder regular l'execució de la UE.9.



Àmbit de la modificació puntual del Pla parcial Tossal dels Cigalons 2 i finques compreses dins de l'àmbit

La superfície gràfica total de l'àmbit de la present modificació del Pla parcial és de 1.116,14m², i comprèn les finques següents:

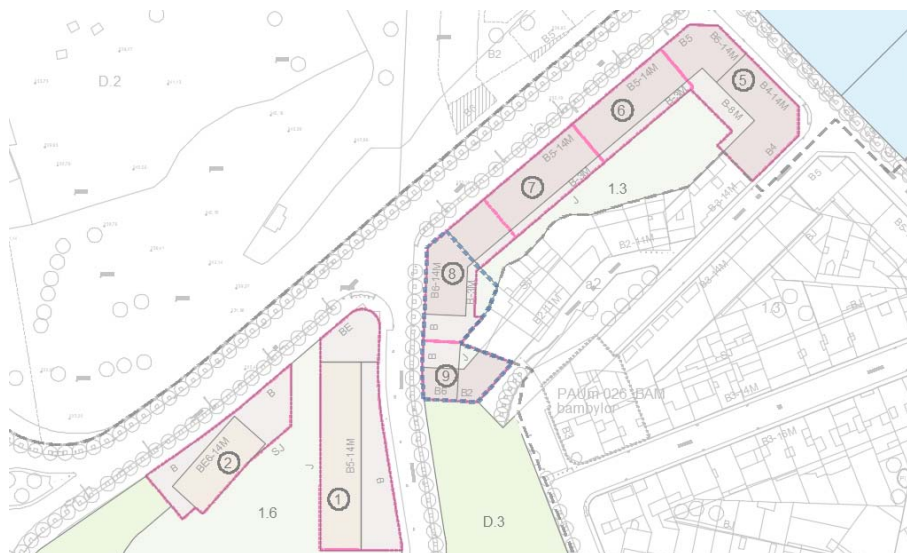
Referència cadastral finca dibuixant Joan Vilanova 22-30	1704099-DG0210A
Superfície total:	869,46m ²
Titularitat:	INCASÒL (pública)

Referència cadastral finca Tudela 21	17040A7-DG0210A
Superfície total:	251,85m ²
Titularitat:	Fundació AMPANS

L'àmbit queda concretat al plànol d'informació 1.04. Àmbit i topografia.

4. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament aplicable a l'àmbit del present document és el document de Pla parcial *Tossal dels Cigalons 2 (PP4)* aprovat definitivament el 13 de març de 2002 (PPU 0101), i subsidiàriament el *Pla d'ordenació urbanística municipal*, vigent a partir de la seva publicació el 26 d'octubre de 2017.



Pla parcial Tossal dels Cigalons 2, en línia discontinua malva, àmbit de la modificació

Així mateix, pel que fa a als terrenys que resten per desenvolupar a la finca carrer del dibuixant Joan Vilanova, és vigent l'estudi de detall EDT 0504 *Tossal dels Cigalons 2 parcel·les 6,7,8*.

El Pla parcial divideix la zona residencial en dos sectors diferenciats. Un definit per l'illa dels carrers Miquel Martí i Pol, Pintor Basiana, Bambylor i dibuixant Joan Vilanova, amb construccions seguint l'alineació de vial, i amb edificis entre mitgeres, i un altre situat a l'extrem oposat, conformat per la carretera de Cardona i els carrers de Miquel Martí i Pol, dibuixant Joan Vilanova i Prudenci Comellas.

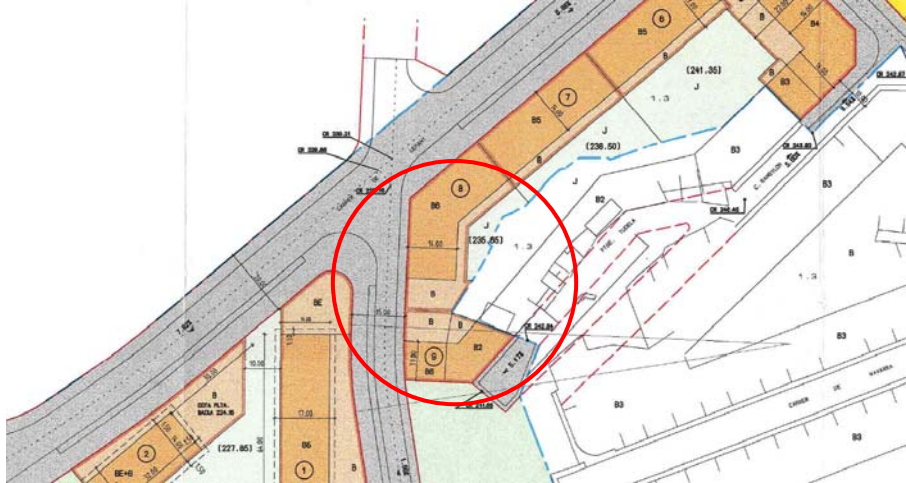
L'àmbit de la present modificació es troba en aquest primer sector, en una illa que el Pla parcial qualifica de *Zona residencial d'ordenació per alineació de carrer* (clau 1.3 segons nomenclatura del PPU 0101).

En relació a l'execució, el Pla parcial va establir diferents unitats d'edificació. Com ja s'ha exposat, la finca objecte de la modificació es troba inclosa en part a la unitat d'edificació UE.8 i en part a la unitat d'edificació UE.9. Les condicions d'edificabilitat són les següents:

UNITATS MÍNIMES D'EDIFICACIÓ

Unitats mínimes d'edificació	Sostre màxim residencial 0,85	Sostre màxim comercial i de serveis 0,20	Sostre màxim total 1,05	Nombre màxim d'habitatges
5	4217,27	1221,73	5439,00	34
6	2791,60	677,96	3469,56	25
7	2791,60	677,96	3469,56	25
8	3481,20	827,02	4308,22	32
9	1175,14	486,36	1661,50	10
10	924,00	308,00	1232,00	7
Total	15.380,81	4.199,03	19.579,84	133

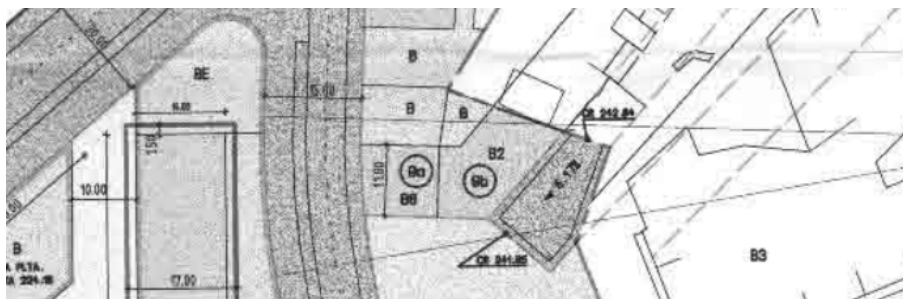
El Pla parcial vigent preveu 32 habitatges com a màxim a la UE.8 i deu més a la UE9. Per la finca situada al carrer dibuixant Joan Vilanova, això suposaria 20 habitatges a la UE.8 i 7 més a la UE.9: un total de 27 habitatges com a màxim, amb una ràtio a raó de 105-110m2 per habitatge.



Pla parcial Tossal dels Cigalons 2. Plànol de les unitats mínimes d'edificació.

La memòria del Pla parcial recull un quadre d'edificabilitat per unitats d'edificació, que en el cas de la UE.9 divideix en dues subunitats: 9a i 9b.

Unitats d'Edificació	Alçada reguladora	Edificabilitat Residencial (0,85)			Edificabilitat Comercial i de Serveis (0,20)			TOTAL UNITAT D'EDIFICACIÓ	Número d'habitatges
		Plata Baixa	Plata Pis	Total	Planta Baixa	Planta Entresol	Total		
1	PB+(E)+5P	--	4480,00	4480,00	1788,53	294,99	2083,52	6563,52	40
2	PB+E+6P	--	2658,00	2658,00	968,05	583,10	1551,15	4209,15	24
3	PB+5P	896,00	4480,00	5376,00	--	--	--	5376,00	48
4	PB+5P	896,00	4480,00	5376,00	--	--	--	5376,00	48
5	5a PB+3P	--	349,02	349,02	141,33	--	141,33	490,35	3
	5b PB+4P	--	2106,60	2106,60	671,45	--	671,45	2778,05	34
	5c PB+5P	--	1761,65	1761,65	408,95	--	408,95	2170,60	25
6	PB+5P	--	2791,60	2791,60	677,96	--	677,96	3469,56	25
7	PB+5P	--	2791,60	2791,60	677,96	--	677,96	3469,56	25
8	PB+6P	--	3481,20	3481,20	827,02	--	827,02	4308,22	32
9	9a PB+6P	--	775,56	775,56	244,06	--	244,06	1019,62	10
	9b PB+2P	--	399,58	399,58	242,30	--	242,30	641,88	7
10	PB+3P	--	924,00	924,00	308,00	--	308,00	1232,00	7
Total		1792,00	31506,81	33300,81	6955,61	876,09	7833,70	41.134,51	293
TOTAL P.P.			33.300,81		7.833,70			41.134,51	
Sostre Edificable Màxim			33.310,44		7.837,75			41.148,19	293

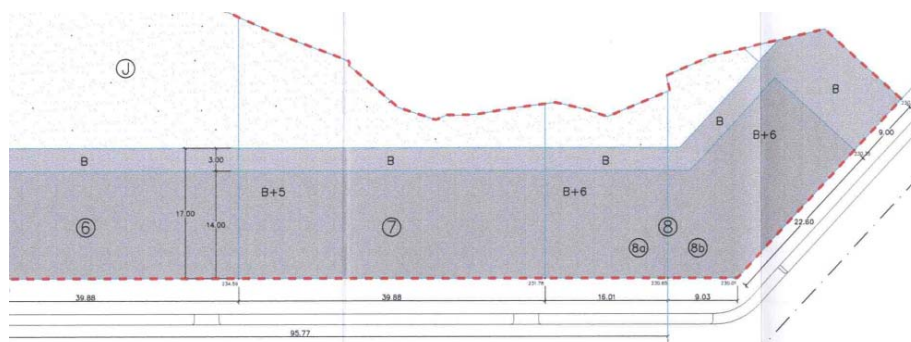


Pla parcial Tossal dels Cigalons 2. Plànol d'ordenació de l'edificació amb definició de les subunitats 9a i 9b

Pel que fa a l'Estudi de detall aquest va definir el repartiment d'habitatges a la unitat d'edificació UE.8, entre les subunitats 8a i 8b:

- Es defineix la assignació o repartiment d'habitatges entre les dues subunitats 8a i 8b, de la següent manera:

	Sostre edificable Residencial	Nº Habitatges Assignats
Unitat 8a.	1.344,42 m ²	12
Unitat 8b.	2.136,78 m ²	20
TOTAL 8	3.481,20 m²	32



Estudi de detall Pla parcial Tossal dels cigalons 2 Unitats d'edificació 6, 7 i 8. Plànol d'antecedents amb indicació de les subunitats 8a i 8b

Per tant, les dades vigents sobre l'edificabilitat residencial i el nombre màxim d'habitatges a l'àmbit format per les subunitats 8b, 9a i 9b són les següents:

Unitats mínimes d'edificació	Sostre màxim residencial 0,85	Sostre màxim comercial i de serveis 0,20	Sostre màxim total 1,05	Nombre màxim d'habitatges	
8	8a	1344,42	272,08	4308,22	12
	8b	2136,78	554,94		
9	9a	775,56	244,06	1661,50	10
	9b	399,58	242,30		

Pel que fa a les condicions d'ordenació el Pla parcial preveu planta baixa i sis plantes pis al carrer del dibuixant Joan Vilanova 22-30, i planta baixa i dos plantes pis al passatge de Tudela 12, amb unes fondàries de 14m i 11m respectivament, ordenats segons els plànols d'ordenació del Pla parcial.

5. ESTAT ACTUAL

Tal com s'ha exposat en els antecedents, l'any 2005 es va aprovar el Projecte d'urbanització del Pla parcial Tossal dels Cigalons 2 i àmbits complementaris. Iniciades les obres d'urbanització, aquestes es van recepcionar per part de l'Ajuntament de Manresa el 5 d'octubre de 2009. En aquest sentit els terrenys de l'àmbit tenen condició de solar i aquests són susceptibles de concessió de llicència d'obres. Tot i així, cal esmentar que resta pendent el trasllat a dins de l'edificació l'estació elèctrica que temporalment es va situar a la via pública.



Visual de la cantonada entre el carrer de Martí Miquel i Pol i el carrer del dibuixant Joan Vilanova, amb la mitgera del bloc plurifamiliar edificat a la subunitat 8a.



Visual des del carrer del dibuixant Joan Vilanova. S'hi pot observar la ET temporal sobre la via pública que s'haurà de traslladar dins de l'edificació.



Visual aèria dels terrenys objecte de la present modificació.

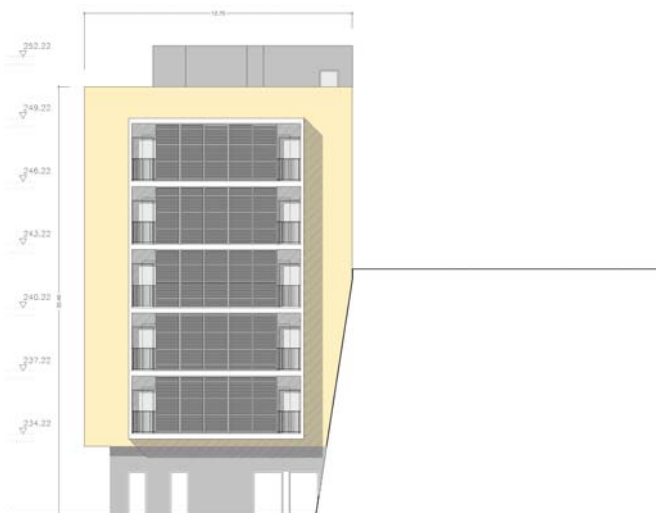
El solar es troba sense edificar i no disposa de cap tancament. Es tracta d'uns terrenys erms, que encara conserven l'estat original del sòl, amb una topografia pronunciada i un gran desnivell d'onze metres entre el carrer del dibuixant Joan Vilanova i el passatge de Tudela.

En relació a l'estructura de la propietat, tal i com s'ha exposat anteriorment, la finca originalment adjudicada a l'ajuntament (que comprenia les subunitats 8b, 9a i 9b) va ser segregada el 2008 en dues finques: una situada al carrer del dibuixant Joan

Vilanova 22-30 (subunitats 8a i 9b) i l'altra al carrer de Tudela 12 (subunitat 9b), aquesta última adquirida per la Fundació AMPANS.

Pel que fa a la finca situada al carrer del dibuixant Joan Vilanova 22-30, el 15 de juliol de 2009 va ser objecte de permuta a favor de l'Incasòl. Malgrat això, per l'impossibilitat per part de l'Incasòl de complir les obligacions assumides en relació amb la permuta, no es va arribar a construir i resta pendent definir el seu destí final.

Finalment, s'escau mencionar que la finca esmentada disposa d'un projecte executiu redactat l'any 2008 per l'Incasòl.



Alçat del projecte pre-executiu redactat per l'Incasòl entre el carrer del dibuixant Joan Vilanova (cota inferior) i el passatge de Tudela (cota superior), on es pot observar el gran desnivell entre la finca pública i la finca propietat d'AMPANS. Aquesta banda situada sud del solar és la que conforma la UE.9 (subunitat 9a).



Alçat del projecte pre-executiu redactat per l'Incasòl al carrer del dibuixant Joan Vilanova. A l'esquerra es troba la part d'edificació inclosa a la UE.8 (subunitat 8b), i a la dreta la part inclosa a la UE.9 (subunitat 9a).

6. OBJECTIUS I CRITERIS

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

Qualificar d'Habitatge de protecció oficial (HPO) la finca de referència cadastral 1704099-DG0210A, en coherència amb el destí final dels terrenys.

Augmentar la densitat d'habitatge als sòls qualificats d'habitatge de protecció oficial (HPO) de titularitat pública per optimitzar el sostre destinat a habitatge protegit i possibilitar la implantació d'un major nombre d'habitatges, tenint en compte la mida mitjana d'aquesta tipologia residencial.

7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

A partir d'aquests objectius definits, es planteja la proposta de modificació que consisteix en:

_A la normativa:

_Definir la regulació de l'epígraf "p" afegit a la clau de zona, que indica que els terrenys són vinculats al desenvolupament d'habitatge protegit (subunitats d'edificació 8b i 9a)

_Establir a la Zona residencial d'habitatge de protecció pública una ràtio d'un habitatge per cada setanta metres quadrats de sostre edificable.

_Possibilitar que la UE9 pugui executar-se sense l'obligació de redactar un estudi de detall, condicionat a que els projectes arquitectònics vetllin per una correcta integració entre les subunitats d'edificació 9a i 9b, i que aquests incorporin un disseny i tractament de façanes coherent, amb una adequada continuïtat compositiva de les alçades.

_Precisar el sostre màxim edificable de les subunitats 8a, 8b, 9a i 9b, així com el repartiment del número d'habitatges per a cada subunitat.

_Als plànols d'ordenació

_Modificar el plànol de zonificació per qualificar la finca de titularitat pública d'habitatge de protecció oficial (HPO), afegint l'epígraf "p" a la clau de zona.

Amb aquesta modificació, la finca de titularitat pública situada al carrer del dibuixant Joan Vilanova 22-30, es qualifica com a *Zona residencial d'ordenació per alineació de carrer. Habitatge de protecció pública* (clau 1.3p), i passarà d'un màxim de 27 habitatges previstos al Pla parcial, a un màxim de 41 habitatges de protecció oficial, sense modificar en cap cas l'edificabilitat prevista pel Pla parcial vigent. Així mateix, s'aprofita la modificació per assignar el nombre d'habitatges a la finca pendent d'edificar situada al passatge de Tudela 14, de titularitat privada.

En relació a la subunitat 8a, s'escau indicar que la proposta es limita a recollir a la normativa del Pla parcial el desglossament de sostre i nombre d'habitatges que es va definir en l'Estudi de detall, amb l'objectiu de distingir-lo dels paràmetres de la subunitat 8b que sí que es objecte de modificació.

La qualificació queda concretada al plànol de proposta d'ordenació *O.01.Zonificació Plànol 5*.

La comparativa entre la normativa vigent i la proposta de modificació és la següent:

S'indiquen en gris les determinacions del Pla parcial vigent, en negre el text que no es modifica i en blau les determinacions que es modifiquen.

NORMATIVA PLA PARCIAL VIGENT (PPO 0101)	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
---	-------------------------

[...]

Article 31. Definició dels usos

1. Constitueixen Unitats Mínimes d'Edificació:

- a) La parcel·la 5.
- b) La parcel·la 6.
- c) La parcel·la 7.
- d) La parcel·la 8.
- e) La parcel·la 9.
- f) La parcel·la 10.

A cada unitat mínima d'edificació li correspondrà un únic projecte arquitectònic. Quan s'escaigui, el projecte podrà executar-se per fases.

[...]

Article 31. Definició dels usos

1. Constitueixen Unitats Mínimes d'Edificació:

- a) La parcel·la 5.
- b) La parcel·la 6.
- c) La parcel·la 7.
- d) La parcel·la 8.
- e) La parcel·la 9.
- f) La parcel·la 10.

A cada unitat mínima d'edificació li correspondrà un únic projecte arquitectònic. Quan s'escaigui, el projecte podrà executar-se per fases.

En el cas que en una unitat mínima d'edificació, fruit de l'adjudicació de finques en el procés de compensació, en resultés una estructura de la propietat que impossibilités l'execució de les determinacions del planejament mitjançant un projecte arquitectònic únic, es podrà redactar un estudi de detall que haurà d'assegurar un coronament unitari de l'edificació, un tractament homogeni de façanes i cobertes i que haurà d'evitar l'aparició de mitgeres sense un tractament de façana.

En el cas que en una unitat mínima d'edificació, fruit de l'adjudicació de finques en el procés de compensació, en resultés una estructura de la propietat que impossibilités l'execució de les determinacions del planejament mitjançant un projecte arquitectònic únic, es podrà redactar un estudi de detall que haurà d'assegurar un coronament unitari de l'edificació, un tractament homogeni de façanes i cobertes i que haurà d'evitar l'aparició de mitgeres sense un tractament de façana. vetllin per una correcta integració entre les subunitats d'edificació 9a i 9b.

Alternativament, la unitat d'edificació UE.9 podrà executar-se per fases, d'acord amb les subunitats 9a i 9b, sense necessitat de redactar un projecte arquitectònic únic o estudi de detall, sempre que els corresponents projectes d'edificació incorporin un disseny i tractament de façanes coherent, amb una adequada continuïtat compositiva de les alçades.

2.L'edificabilitat de cadascuna de les unitats d'edificació queda concretada en el quadre

UNITATS MÍNIMES D'EDIFICACIÓ

Unitats mínimes d'edificació	Sostre màxim residencial 0,85	Sostre màxim comercial i de serveis 0,20	Sostre màxim total 1,05	Nombre màxim d'habitatges
5	4217,27	1221,73	5.439,00	34
6	2791,60	677,96	3469,56	25
7	2791,60	677,96	3469,56	25
8	3481,20	827,02	4308,22	32
9	1175,14	486,36	1661,50	10
10	924,00	308,00	1232,00	7
TOTAL	15.380,81	4.199,03	19.579,84	133

[...]

2.L'edificabilitat de cadascuna de les unitats d'edificació queda concretada en el quadre.

UNITATS MÍNIMES D'EDIFICACIÓ

Unitats mínimes d'edificació	Sostre màxim residencial 0,85	Sostre màxim comercial i de serveis 0,20	Sostre màxim total 1,05	Nombre màxim d'habitatges
5	4217,27	1221,73	5.439,00	34
6	2791,60	677,96	3469,56	25
7	2791,60	677,96	3469,56	25
8	8a	1344,42	272,08	4308,22
	8b	2136,78	564,94	
9	9a	775,56	244,06	1661,50
	9b	399,58	242,30	
10	924,00	308,00	1232,00	7
TOTAL	15.380,81	4.199,03	19.579,84	148

Article 31bis. Habitatge de protecció pública

1. Amb l'epígraf "p" afegit a la clau de zona s'indica que els terrenys són vinculats al desenvolupament d'habitatge de protecció oficial (HPO).
2. En sòl qualificat d'habitatge de protecció pública, el nombre màxim d'habitatges que es pot construir en una determinada parcel·la és el que resulti de dividir el sostre residencial edificable per la ràtio de setanta metres quadrats. L'arrodoniment numèric del nombre màxim d'habitatges del resultat obtingut serà a l'enter inferior.

[...]

8. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

Tal i com s'ha exposat anteriorment, la present modificació té el seu origen en la necessitat de qualificar d'habitatge de protecció oficial (HPO) certes finques de titularitat pública, que fins ara havien estat qualificades com a habitatge lliure, i que ara es volen destinar a la promoció d'habitatge protegit.

Tanmateix, es considera necessari augmentar la densitat de número d'habitatges per optimitzar el sostre destinat a habitatge protegit, i possibilitar la implantació d'un major nombre d'habitatges assequibles, en aquells casos que sigui necessari, tenint

en compte la mida mitjana d'aquesta tipologia d'habitatge que acostuma a ser menor que l'habitatge lliure. Aquest és el cas de la finca del carrer del dibuixant Joan Vilanova 22-30, objecte de la present Modificació puntual de Pla parcial.

Per una banda, en relació a la proposta de qualificació d'HPO, el fet de qualificar d'habitatge de protecció oficial terrenys públics qualificats de zona residencial permet aclarir el seu destí final i assegurar als promotors d'habitatge protegit que aquells terrenys tindran la qualificació de manera específica, permanent en el temps, sense necessitat de requeriments previs.

D'altra banda, pel que fa a la modificació de la densitat d'habitatges, el Pla parcial *Tossal dels Cigalons 2* determina una sèrie d'unitats mínimes d'edificació, indicant l'edificabilitat residencial i el nombre màxim d'habitatges per a cada unitat d'edificació. Analitzant la relació entre el sostre edificable residencial i el nombre d'habitatges a la finca de titularitat pública, es detecta que la densitat admesa respon a una ràtio d'entre 105 i 110m² de sostre construït per habitatge.

Aquesta densitat queda lluny del que la mateixa normativa del POUM preveu a l'article 177. *Densitat màxima d'habitatge*, on s'estableix una ràtio de 90m² a la zona de Centre històric, i de 70m² a la resta de zones residencials.

Article 177. Densitat màxima d'habitatge

En qualsevol tipus d'actuació en què es vulguin crear nous habitatges, la densitat màxima d'habitatges serà:

a. En la zona de Centre històric (clau 1.1) la més gran de les dues xifres següents:

- El resultat de dividir la superfície construïda que es destini a habitatge entre 90m² incloent els espais comuns al servei dels habitatges i excloent els sostres intermedis i el sotacoberta. L'arrodoniment numèric del nombre màxim d'habitatges del resultat obtingut serà a l'enter inferior.*
- El nombre de plantes de l'edifici on s'admeti l'ús d'habitatge, excepte la sotacoberta.*

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.

[...]

Així mateix, i com a referència del que s'està considerant des d'altres instàncies en aquesta matèria, la Disposició addicional Vint-i-quatre del Text Refós de la Llei d'urbanisme, sobre la densitat per al sostre qualificat d'habitatge de protecció pública, determina que *el nombre màxim d'habitatges que es pot construir en una determinada parcel·la és el que resulti de dividir el sostre edificable per la ràtio de setanta metres quadrats.*

Pel que fa a l'increment de reserves per a sistemes urbanístics a causa de l'augment de densitat de l'ús residencial, precisament, d'acord amb l'article 100.2.a del Text Refós de la Llei d'urbanisme, el fet de qualificar els terrenys d'habitatge de protecció pública permet incrementar la densitat de l'ús residencial amb augment en el nombre d'habitatges, respecte els inicialment previstos, sense que comporti un increment de les reserves per a sistemes urbanístics per cada nou habitatge, sempre que no ultrapassi el nombre que resulta d'aplicar el mòdul de 70m² de sostre esmentat.

Article 100. Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics

[...]

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a:

a) *Habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació.*
[...]

Per tant, i tenint en compte que el document que es modifica és un planejament antic en que no hi havia deure de previsió d'HPO, i que la tipologia d'habitatge protegit respon a unes necessitats i configuracions concretes diferents a les que es podrien preveure en habitatge de renda lliure, es considera adient qualificar els terrenys esmentats d'habitatge d'HPO, i al mateix temps adequar la seva densitat a allò que, tant el POUM com des d'altres instàncies, es considera més adequat, és a dir, disposar una densitat d'habitatges d'acord amb la resultant de dividir el sostre residencial edificable per una ràtio de 70m² de sostre construït.

El fet que els terrenys de la finca de titularitat pública estiguin repartits entre les unitats d'edificació UE.8 i UE.9, fa necessari repartir l'edificabilitat i el nombre d'habitatges dividint aquestes unitats en subunitats: 8a, 8b, 9a i 9b. L'assignació d'habitatges per subunitats d'edificació, queda repartit de la següent manera:

_La unitat 8a, de titularitat privada i amb l'edificació ja executada, manté els 12 habitatges d'acord amb el repartiment de l'Estudi de detall 0504 *Tossal dels Cigalons 2 parcel·les 6,7,8*.

_A les unitats 8b i 9a, de titularitat pública i que es proposen qualificar d'HPO, se li assignen 41 habitatges d'acord amb la ràtio d'un habitatge de protecció pública per cada setanta metres quadrats de sostre edificable.

_A la unitat 9b, de titularitat privada i pendent d'executar la seva edificació, se li assignen 4 habitatges amb un mòdul similar al que proposava el Pla parcial a raó d'aproximadament un habitatge per cada 100m² de sostre, tenint en compte la superfície i el número de plantes de la subunitat, de forma que permet obtenir dos habitatges per planta en una finca on només s'hi preveuen dues plantes d'ús residencial.

Unitats mínimes d'edificació	Sostre màxim residencial 0,85	Sostre màxim comercial i de serveis 0,20	Sostre màxim total 1,05	Nombre màxim d'habitatges
5	4217,27	1221,73	5.439,00	34
6	2791,60	677,96	3469,56	25
7	2791,60	677,96	3469,56	25
8	8a	1344,42	272,08	12
	8b	2136,78	554,94	41
9	9a	775,56	244,06	
	9b	399,58	242,30	4
10	924,00	308,00	1232,00	7
TOTAL	15.380,81	4.199,03	19.579,84	148

Així doncs, dels 27 habitatges que es podien executar a la finca de titularitat pública situada al carrer del dibuixant Joan Vilanova 22-30 (20 a la subunitat 8b i 7 a la subunitat 9a), amb l'aplicació del nou mòdul per habitatge protegit de 70m² per habitatge, es podrien executar fins a un màxim de 41 habitatges de protecció oficial.

L'augment en 14 habitatges més respecte el Pla parcial original, suposarà un major aprofitament de l'edificabilitat que permetrà executar una promoció més ajustada a la tipologia d'habitatges protegits, en nombre i mida dels habitatges.

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

En relació a la mobilitat, les modificacions proposades no alteren les condicions del sistema viari ni dels espais lliures, i per tant no es plantegen objectius en relació a la mobilitat.

Així mateix, d'acord amb l'art. 3 del *Decret 344/2006 de 19 de desembre de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada*, la present modificació no requereix

un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada atès que no té per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

10. INFORME MEDIAMBIENTAL

La present modificació de Pla parcial es proposa únicament per fixar la protecció de l'habitatge públic, així com el nombre d'habitatges màxim que es poden desenvolupar als terrenys de titularitat pública, i per tant no té cap impacte en l'organització de l'espai públic ni la urbanització ja executada, com tampoc es donen els supòsits que d'acord amb l'art. 7 de la *Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental*, facin necessari sotmetre el document a l'avaluació ambiental.

En conseqüència, es considera que el present ajust normatiu no altera la situació actual i en cap cas, tindrà efectes sobre el medi ambient.

11. MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació no altera les determinacions del POUM en relació a les previsions d'habitatge públic, atesa la naturalesa dels ajustos proposats, que permeti plantejar-se nous objectius en relació a les polítiques d'habitatge assequible del municipi. En aquest sentit, la proposta manté el sostre previst pel Pla Parcial vigent i en tot cas augmenta el número màxim d'habitatges que es poden desenvolupar en benefici de la seva execució.

Pel que fa a l'avaluació de l'impacte de la proposta en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials cal valorar que la possibilitat d'avançar en el desenvolupament del sector ha de permetre completar les construccions pendents per executar, així com la possibilitat concreta plantejada de desenvolupament de l'habitatge protegit en un termini curt de temps que ha de contribuir a incrementar el grau de qualitat urbana i habitabilitat dels espais públics, així com la seguretat en la seva utilització.

Manresa, maig del 2024

Per l'equip redactor

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL
TOSSAL DELS CIGALONS 2
HABITATGE PROTEGIT
N O R M A T I V A**

Atesa la naturalesa de la present modificació puntual del Pla Parcial Tossal dels cigalons 2, s'escau la definició de normativa que es modifica:

[...]

Article 31. Definició dels usos

1. Constitueixen Unitats Mímines d'Edificació:

- a) La parcel·la 5.
- b) La parcel·la 6.
- c) La parcel·la 7.
- d) La parcel·la 8.
- e) La parcel·la 9.
- f) La parcel·la 10.

A cada unitat mínima d'edificació li correspondrà un únic projecte arquitectònic. Quan s'escaigui, el projecte podrà executar-se per fases.

En el cas que en una unitat mínima d'edificació, fruit de l'adjudicació de finques en el procés de compensació, en resultés una estructura de la propietat que impossibilités l'execució de les determinacions del planejament mitjançant un projecte arquitectònic únic, es podrà redactar un estudi de detall que haurà d'assegurar un coronament unitari de l'edificació, un tractament homogeni de façanes i cobertes i que haurà d'evitar l'aparició de mitgeres sense un tractament de façana. vetllin per una correcta integració entre les subunitats d'edificació 9a i 9b.

Alternativament, la unitat d'edificació UE.9 podrà executar-se per fases, d'acord amb les subunitats 9a i 9b, sense necessitat de redactar un projecte arquitectònic únic o estudi de detall, sempre que els corresponents projectes d'edificació incorporin un disseny i tractament de façanes coherent, amb una adequada continuïtat compositiva de les alçades.

3. L'edificabilitat de cadascuna de les unitats d'edificació queda concretada en el quadre.

UNITATS MÍNIMES D'EDIFICACIÓ

Unitats mínimes d'edificació	Sostre màxim residencial 0,85	Sostre màxim comercial i de serveis 0,20	Sostre màxim total 1,05	Nombre màxim d'habitatges
5	4217,27	1221,73	5.439,00	34
6	2791,60	677,96	3469,56	25
7	2791,60	677,96	3469,56	25
8	8a	1344,42	272,08	41
	8b	2136,78	554,94	
9	9a	775,56	244,06	4
	9b	399,58	242,30	
10	924,00	308,00	1232,00	7
TOTAL	15.380,81	4.199,03	19.579,84	148

Article 31bis. Habitatge de protecció pública

1. Amb l'epígraf "p" afegit a la clau de zona s'indica que els terrenys són vinculats al desenvolupament d'habitatge de protecció oficial (HPO).

2. En sòl qualificat d'habitatge de protecció pública, el nombre màxim d'habitatges que es pot construir en una determinada parcel·la és el que resulti de dividir el sostre residencial edificable per la ràtio de setanta metres quadrats. L'arrodoniment numèric del nombre màxim d'habitatges del resultat obtingut serà a l'enter inferior.

[...]

Manresa, maig del 2024
Per l'equip redactor

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL
TOSSAL DELS CIGALONS 2
HABITATGE PROTEGIT
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**

D'acord amb l'art. 66 del TRLUC, els plans parcials urbanístics han d'incloure l'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi 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.

D'acord amb l'objectiu del present document, es considera que la modificació plantejada no suposa un increment de les despeses públiques en relació al que ja preveia el Pla Parcial, atès que la modificació que es proposa es limita a un canvi de qualificació i regulació per a un destí que ja existia que era el d'habitatge en una finca de titularitat pública. L'impacte de la present modificació sobre les finances públiques no s'estima diferent del previst d'acord amb el planejament vigent, i per tant aquest es considera nul.

Per l'equip redactor
Manresa, maig del 2024

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL
TOSSAL DELS CIGALONS 2
HABITATGE PROTEGIT
AGENDA I PLA D'ETAPES**

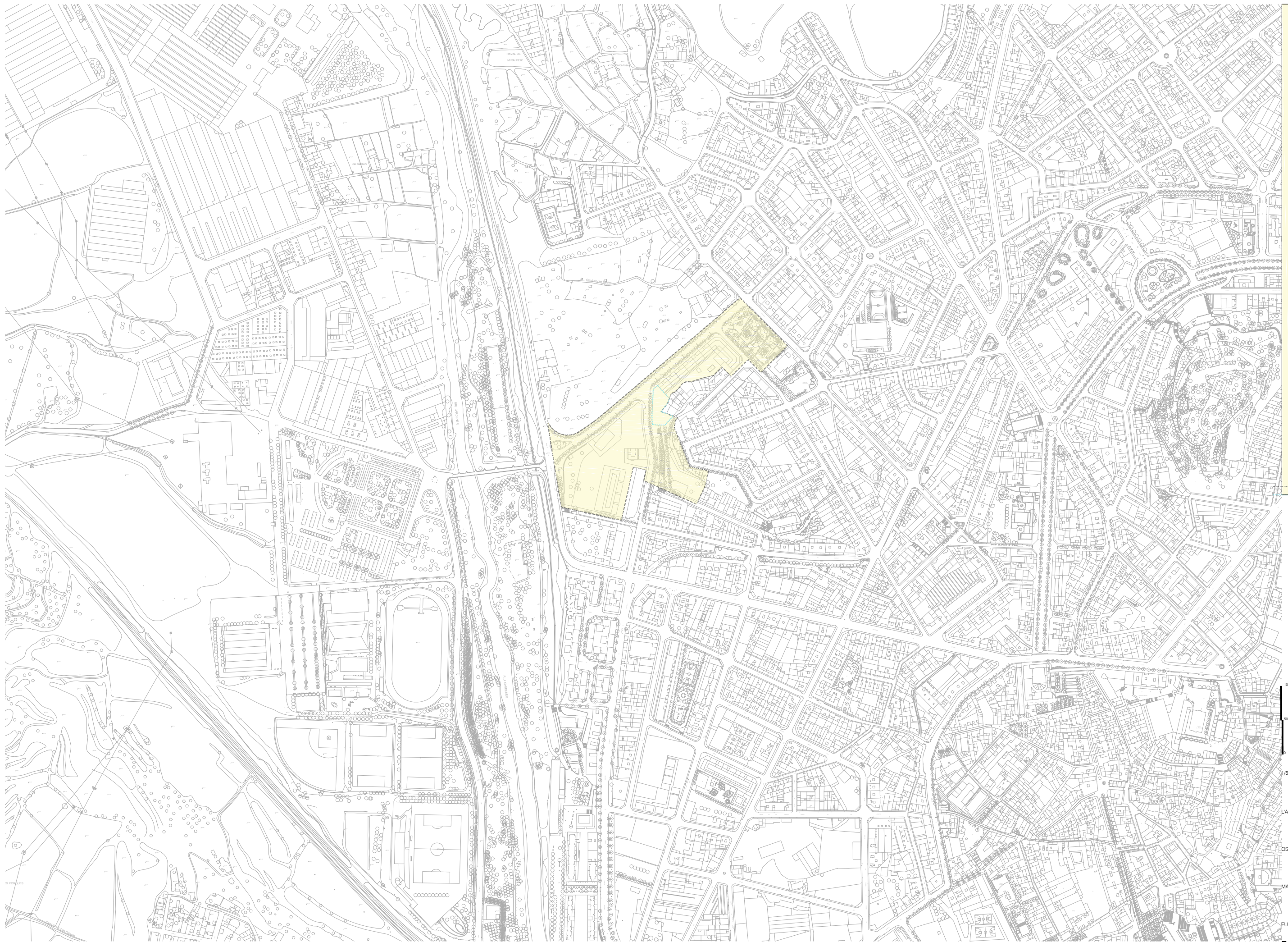
Tal com s'ha exposat al llarg del document el Pla Parcial *Tossal dels Cigalons 2* va executar la seva urbanització a l'any 2009, de manera que avui dia les finques pendents d'executar disposen de condició de solar i poden desenvolupar la seva edificació quan s'escaigui.

Pel que fa a la finca d'habitatge protegit, es preveu un termini màxim de dos anys per a l'inici i de tres anys per a la finalització de l'edificació, segons estableix l'article 83.2 del Reglament Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Per l'equip redactor
Manresa, maig del 2024

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL
TOSSAL DELS CIGALONS 2
HABITATGE PROTEGIT
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

PLÀNOLS



PP0 TOSSAL DELS CIGALONS 2
ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

100

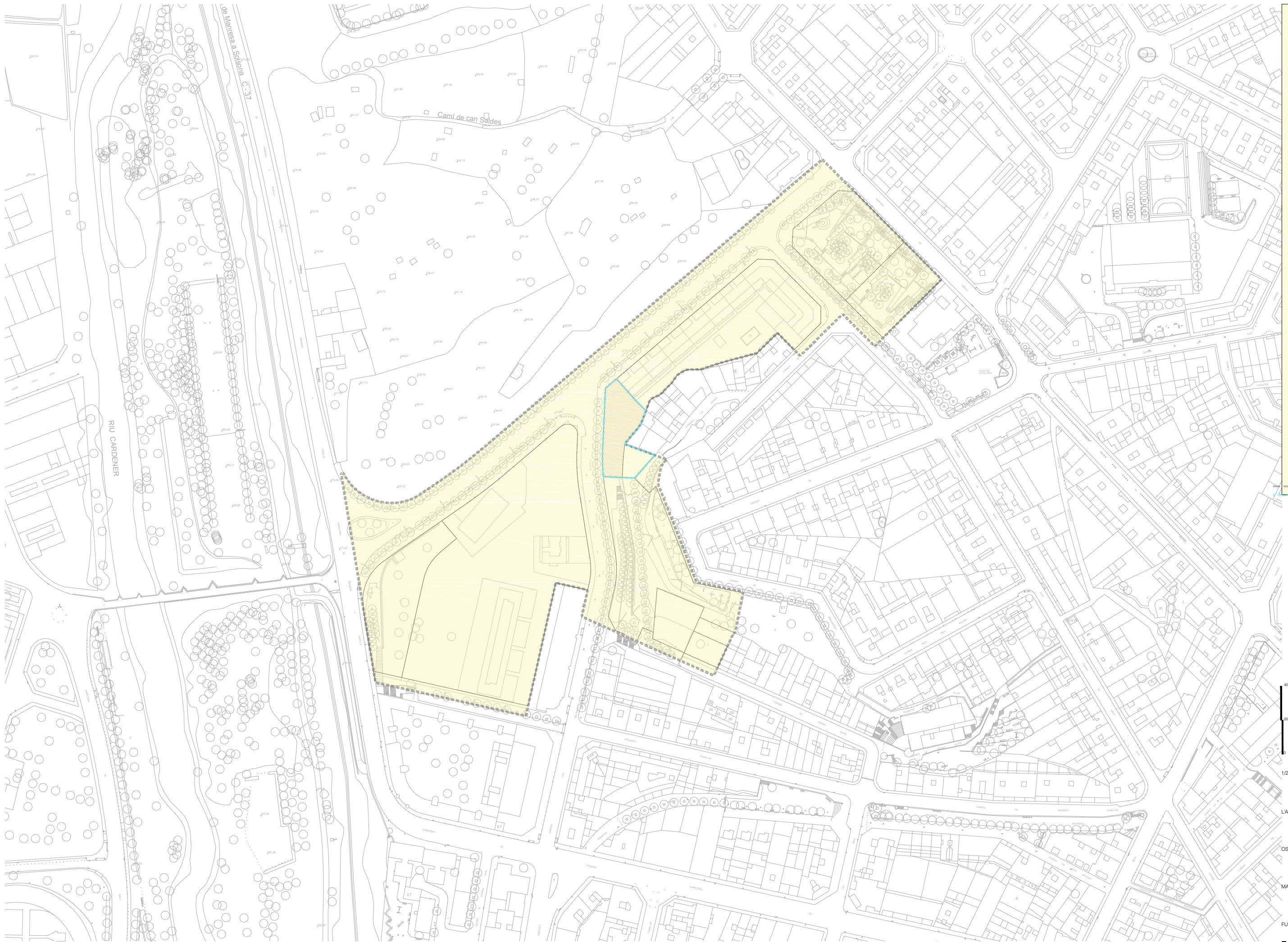
1/5000

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

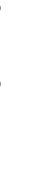
OSCAR GALEOTE FREU

MAG DE 2024

FULL 1 DE 1



PPO TOSSAL DELS CIGALONS 2
ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ



1/2000

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

OSCAR GALEOTE FREJO

MAIG DE 2024

FULL 1 DE 1



PPO TOSSAL DELS CIGALONS 2
ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

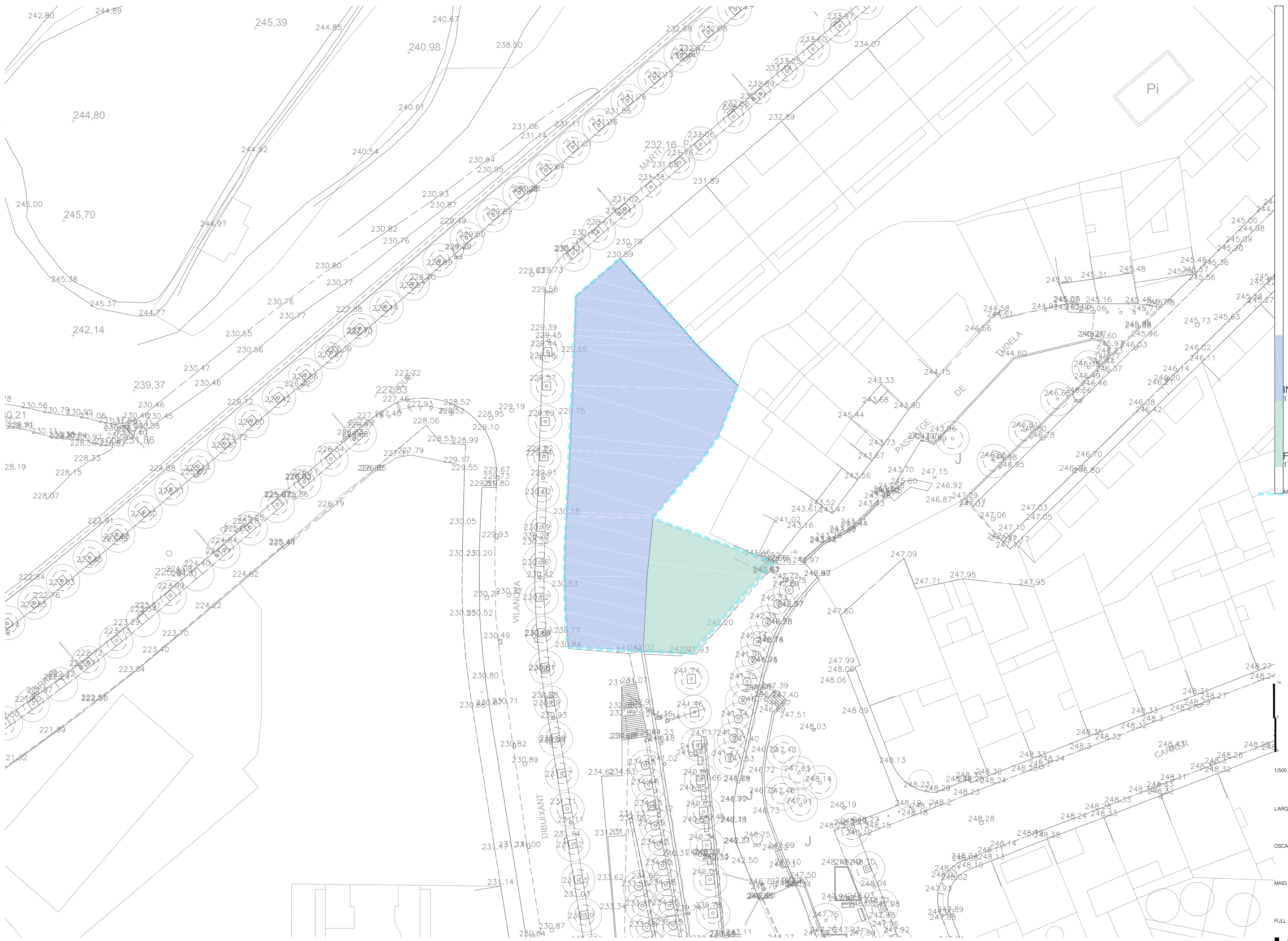
1/2000

ARQUITECTE MUNICIPAL

OSCAR GALEOTE FRELO

MAIG DE 2024

FULL 1 DE 1



INCASÒL (finca pública)
1704099-DG0210A

FUNDACIÓ AMPANS
17040A7-DG0210A

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

1/500

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

OSCAR GALEOTE FREUJO

MAIG DE 2024

FULL 1 DE 1



PPU 011_TCI
tossal dels cigalons

PAUm 026_BAM
bambylor

PPU TOSSAL DELS CIGALONS 2
ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ



L'ARQUITECTE MUNICIPAL
OSCAR GALEOTE FRELU

MAIG DE 2024
FULL 1 DE 2



- E.3₁
SISTEMA D'EQUIPAMENTS SANITARI-ASSISTENCIAL
- E.1₁
SISTEMA D'EQUIPAMENTS EDUCATIU
- E.8
SISTEMA D'EQUIPAMENTS ESPORTIU I DE LLEURE
- D.3
SISTEMA D'ESPACIS LLIURES PARCS I JARDINS
- 1.6
ZONA D'ORDENACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECIFICA
- 1.3
ZONA D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ DE CARRER
- 1.3p
ZONA D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ DE CARRER Habitatge de protecció pública

PPU TOSSAL DELS CIGALONS 2
ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ



1/1300

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

OSCAR GALEOTE FREU

MAIG DE 2024

FULL 1 DE 1

0.01