

P L A M I L L O R A U R B A N A D E R E G U L A C I Ó D E
L A C O M P O S I C I Ó V O L U M È T R I C A
P A S S A T G E B A L M E S

A P R O V A C I Ó I N I C I A L

**PMU PASSATGE
BALMES**

A J U N T A M E N T D E M A N R E S A
O C T U B R E D E 2 0 2 1

PROJECTE	PLA DE MILLORA URBANA DE REGULACIÓ DE LA COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA	
SITUACIÓ	CARRER BISBE TORRAS I BAGES N.14-16 I N.18 PASSATGE BALMES N.6 I N.8 08242 MANRESA BARCELONA	
PROMOTOR	TOABRE SABANAS, S.L. B-66.982.034 C/ Sant Joan d'en Coll N.42 08242 Manresa (Barcelona)	
ARQUITECTE	JAUME CASAS BUSQUET	CODI: Ma-310-21

DADES DEL PROJECTE	4
1. IDENTIFICACIÓ I OBJECTE DEL PLA DE MILLORA URBANA	5
MEMÒRIA.....	6
1. DEFINICIÓ	7
2. ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA	7
i. Antecedents.....	8
ii. Disposicions generals.....	8
3. ESTAT ACTUAL	8
i. Topografia i estructura urbana.....	8
ii. Estructura de la propietat.....	9
iii. Usos, activitats i edificacions existents	9
iv. Activitats existents	9
4. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA	10
i. Determinacions del planejament vigent - Marc Normatiu	10
ii. Justificació de la formulació del Pla de Millora.....	11
iii. Objectius generals del Pla de Millora Urbana	13
5. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.....	13
i. Alineacions i rasants.....	13
ii. Volumetria proposada.....	13
iii. Ordenació dels espais lliures	15
iv. Justificació de la observança de l'article 102 TRLU	15
6. PLA D'ETAPES.....	16
i. Tràmits administratius de llicències d'obres	16
ii. Desenvolupament del projecte dels edificis.....	16
7. EXECUCIÓ QUE ES DERIVA DE LA PROPOSTA	16
i. Sòls de cessió obligatòria i gratuïta	16
ii. Obres d'urbanització	16
NORMES URBANÍSTIQUES.....	17
TAULES DE DADES.....	19
Edificabilitat permesa en POUM Manresa 2017	20
Edificabilitat resultant de la proposta del present PMU	21
ANNEXES.....	22
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	23

D A D E S D E L P R O J E C T E

1. IDENTIFICACIÓ I OBJECTE DEL PLA DE MILLORA URBANA

Títol	Pla de millora urbana de regulació de la composició volumètrica Passatge Balmes
Objecte del Pla	Ordenació de Volums
Emplaçament	Carrer Bisbe Torras i Bages n.14-16, Carrer Bisbe Torras i Bages N.18, Passatge Balmes N.6 i N.8
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) 2911020DG0221A0001YK (Ptge. Balmes N.8)

2. AGENTS DEL PLA

Promotor	TOABRE SABANAS, S.L. B-66.982.034 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 Arquitecte Col·legiat núm. 25.895/4

PROMOTOR

L'ARQUITECTE

Manresa, 2 de desembre de 2021

M E M Ò R I A

1. DEFINICIÓ

L'objectiu d'aquest Pla de Millora Urbana, en endavant PMU, és recollir les condicions i particularitats de l'ordenació volumètrica proposades envers l'ordenació establerta en el POUM vigent de Manresa -Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

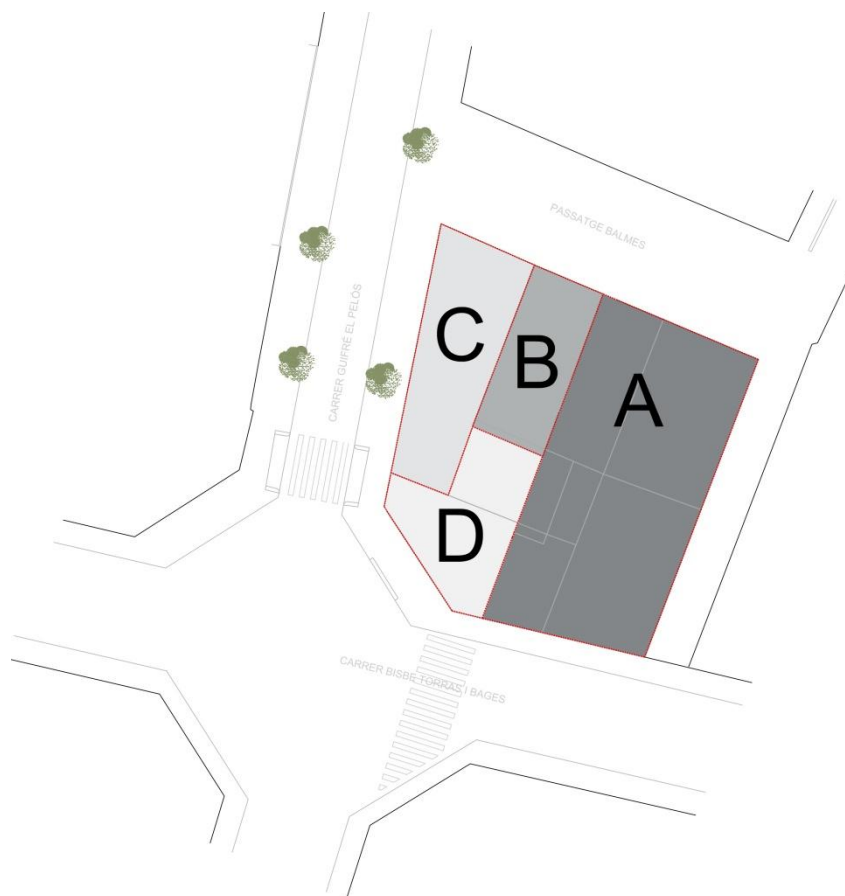
Es tracta d'un Pla de Millora Urbana d'iniciativa privada, no delimitat al POUM, i que té com a objectiu la millora de l'ordenació volumètrica del seu àmbit per tal de facilitar el seu desenvolupament.

Pel què fa als paràmetres d'ordenació no fixats en aquest document, seran d'aplicació directa els redactats en el POUM de Manresa, concretament en l'apartat de la CLAU 1.3 que li és d'aplicació.

2. ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA

En el present Pla de Millora Urbana es planteja una nova composició volumètrica per a les quatre parcel·les que conformen 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).

Es tracta d'un àmbit de 662,14 m² de superfície, 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 quatre parcel·les queden regulades pel Pla d'Ordenació Urbanística de Manresa (POUM), aprovat inicialment al Ple de l'Ajuntament de Manresa en sessió de 19 de març de 2015, provisionalment en data 30 de març de 2017 i definitivament en data 20 de juliol de 2017 -i que substitueix el fins aleshores vigent PGM Pla General d'Ordenació de Manresa, aprovat el 23 de maig de 1997-.

El POUM de Manresa qualifica aquestes parcel·les amb la clau 1.3 ordenació tancada.

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

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 TRLLU 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 TRLU ni la prevista a la Disposició Transitòria tercera apartat 3.a del mateix Text Refós-.

Això és així tenint en compte que el present PMU:

- 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
- 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 PMU 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 PMU per reordenar l'àmbit que s'afecta sense suposar una transformació del teixit urbà ni dels usos existents.

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.

3. ESTAT ACTUAL

i. Topografia i estructura urbana

L'àmbit d'aquest PMU engloba quatre parcel·les; una d'elles en testera (A), l'altre entre mitgeres (B) i les dues darreres en cantonada (C)(D). Les quatre parcel·les formen una petita illa formada pels carrer Guifré el Pilós, Bisbe Torras i Bages, Passatge Camí Vell de Santpedor i Passatge Balmes, amb una superfície de 662,14m².

Actualment l'ocupació en planta d'aquestes parcel·les és del 100%, en excepció de la parcel·la C. 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 en la següent taula, les finques cadastrals que conformen l'àmbit del PMU són propietat de Toabre Sabanas S.L (dues parcel·les), del Sr. J. G. C. (una parcel·la) i una quarta el propietari de la qual no s'ha pogut identificar.

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT -finques del Pla de Millora Urbana-			
	REFERÈNCIA CADASTRAL	PROPIETARI ACTUAL	SITUACIÓ
PARCEL·LA A	2911036DG0221A0001IK	Toabre Sabanas S.L	Construcció existent en desús
PARCEL·LA B	2911021DG0221A0001GK 2911021DG0221A0002HL	Toabre Sabanas S.L	Construcció existent en desús
PARCEL·LA C	2911020DG0221A0001YK	J.G.C.	Solar sense edificar
PARCEL·LA D	2911019DG0221A0001QK	Desconegut	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 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 ha 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 coberta és inclinada a dues aigües i, en aquest conjunt, la parcel·la B té una profunditat menor a les altres dues parcel·les.

La parcel·la C, en cantonada, podria tenir accés des del Passatge Balmes i des del Carrer Guifré el Pilós. Actualment és un solar sense edificar.

La parcel·la D, 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.

El Passatge Balmes no compta amb la urbanització consolidada, amb la capa superficial de ferm fora dels estàndards requerits.

iv. Activitats existents

A dia d'avui, tant els locals com els habitatges de les parcel·les objectes d'aquest PMU es troben desocupats i, per tant, no s'hi desenvolupa cap activitat. Tan sols en la parcel·la D es podria dir que l'edificació segueix tenint un ús de magatzem i/o aparcament privat.

4. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA

i. Determinacions del planejament vigent - Marc Normatiu

El present document es redacta d'acord amb el que s'estableix en el decret 1/2020 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 planejament vigent que és d'aplicació en el present àmbit del PMU és el POUM de Manresa. El POUM de Manresa de 2017, ordena l'illa afectada 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 (parcel·les A, B i C), deixant tant sols una altura reguladora de Planta Baixa en la façana al C/Bisbe Torras i Bages i, per tant, en les parcel·les A i D. En el cas de la parcel·la en cantonada situada en el Passatge Balmes N.8, l'edificabilitat és de Planta Baixa i 3 Plantes Pis, fins a una profunditat de 14 m mesurada des del mateix Passatge Balmes, i independentment de la façana del C/ Guifré el Pilós.

Planejament: POUM de Manresa, setembre de 2017

Zonificació: Zona residencial. Eixample 1.3 Ordenació Tancada.

PMU de regulació de composició volumètrica.

Àmbit d'actuació: **662,14 m2**

Normativa segons l'establert en el POUM, clau 1.3 Ordenació tancada (articles 193 a 197). L'article 194 regula les condicions d'ordenació que li són les fixades en aquesta secció. Tots els paràmetres que són d'aplicació quedaran justificats en aquest mateix document més endavant.

Amb això, l'edificabilitat total permesa segons l'ordenació establerta pel POUM per plantes és la següent:

	Superfície	N.Plantes	Total
Planta Baixa	660,76 m2	1	660,76 m2
Planta Pis	365,64 m2	3	1.096,92 m2
Planta Àtic	95,74 m2	1	95,74 m2
Cossos sortints	17,67 m2	3	53,01 m2
Total			1.906,43 m2

L'edificabilitat total permesa segons l'ordenació establerta pel POUM per parcel·les és la següent:

	Bisbe Torras i Bages N.14-16	Ptge Balmes N.6	Ptge Balmes N.8	Bisbe Torras i Bages N.18	Total
Planta Baixa	351,99	81,90	127,66	99,21	
Plantes Pis	647,58	265,79	332,30		
Total	999,57	347,69	459,96	99,21	1906,43

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 -Pla de Millora Urbana- queda justificat per permetre establir uns nous paràmetres i criteris volumètrics en l'àmbit d'aplicació. Això permet aplicar una solució de conjunt -tant a nivell arquitectònic com constructiu- de les quatre edificacions resultants que mantindran tant l'edificabilitat total plantejada 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. Com es pot veure en les taules d'edificabilitat de l'apartat B i en plànols adjunts en l'apartat C, part de la superfície edificable permesa en la parcel·la B es trasllada en la parcel·la A.

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

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'esmenen 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.

D'acord amb el punt 4 de l'article 70, del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el punt 5 de l'article 90 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, el canvi de qualificació de 1.3 a 1.5 no requereix la modificació prèvia del planejament urbanístic general.

El contingut d'aquest PMU 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 real·lotjament.

Pel què fa a la tramitació d'aquest document i d'acord amb l'article 80 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el punt 1 de l'article 85 del mateix document, l'Ajuntament és l'òrgan responsable d'atorgar l'aprovació inicial i l'aprovació provisional d'aquest PMU.

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

iii. Objectius generals del Pla de Millora Urbana

D'acord amb allò descrit en l'apartat anterior i amb les normatives que 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.
- La reordenació volumètrica i de façanes per tal d'unificar els volums resultants, buscant una solució arquitectònica conjunta per a les quatre parcel·les.

5. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Per facilitar la millor ordenació volumètrica de l'àmbit, el present PMU manté la clau i es proposa una nova subclau (1.3a Zona residencial Bisbe Torres i Bages- ptge Balmes) dins de l'actual clau establerta pel POUM (1.3 ordenació tancada) sense alterar ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

Per tot allò no definit a la normativa del present document en relació a la clau 1.3a (i que queda definit amb detall en els plànols d'ordenació), l'àmbit objecte del present PMU resta regulat per allò indicat a la **subsecció 3. Ordenació tancada (clau 1.3) del POUM de Manresa** (art. 192-197).

El present Pla de Millora Urbana estableix l'ordenació detallada de l'àmbit delimitat i contempla les regulacions necessàries, segons correspongui, en relació a:

i. Alineacions i rasants

No s'alteren les alineacions i rasants, sense perjudici que es puguin ajustar de forma no substancial en el tràmit de sol·licitud de llicència

ii. Volumetria proposada

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

Pel què fa a la reordenació de volums d'edificació i, tal i com es descriu en apartats anteriors, es reubica el potencial d'edificació que assenyala l'actual POUM. Aquesta nova ordenació prevista en els plànols adjunts tindrà la mateixa edificabilitat total, permetent una altura màxima de PB+4 Plantes Pis, amb les mateixes alineacions a vial però amb profunditats edificables irregulars i superiors a 14 m en alguna de les plantes.

Per tant, la volumetria de l'edifici de la parcel·la A, quedarà regulada per l'altura reguladora màxima permesa de 16,65 m per a PB+4 PP, mentre que les edificacions en les parcel·les B, C i D prendran com a cota màxima aquella establerta per la parcel·la A. D'aquesta manera, els forjats sobre rasant es trobaran tots a una

mateixa cota, mentre que l'altura lliure de Planta Baixa es veurà modificada segons la topografia del terreny i del vial al que faci front. La parcel·la D no es veu afectada per la nova ordenació volumètrica proposada més enllà de l'aplicació de la cota de Planta Baixa i, per tant, l'aplicació del punt de referència per a l'Altura Reguladora Màxima. La seva edificabilitat segueix sent en tota la seva superfície de Planta Baixa.

Es preveu una edificació de PB+4PP -tal i com queda definit en els plànols d'ordenació adjunts en aquest document- en les parcel·les A i C. La Parcel·la B, presenta un màxim de PB+3PP edificades. La parcel·la D, manté el mateix nombre de plantes proposats en el POUM, és a dir, PB -planta baixa-. L'alçària serà 16,65 m per al nombre de plantes de PB+4PP i 13,45 m per al nombre de plantes de PB+3PP. El punt d'aplicació serà el resultat de l'aplicació de l'Article 363 en la parcel·la A i es seguirà la mateixa cota de nivell de forjat en la resta de parcel·les incloses en l'àmbit d'aquest PMU. Pel que fa a la parcel·la D, amb nombre màxim de plantes de PB, la seva alçària serà la resultant de l'aplicació d'aquests paràmetres esmentats anteriorment en el nivell de PB i queda fixada el plànol 8 d'aquest document en el punt d'aplicació que correspon al punt mig de la façana de la parcel·la A.

El present planejament derivat fixa les condicions de façana mínima d'acord amb allò indicat a la seva normativa i als plànols d'ordenació. La fondària edificable aplicada en la proposta d'aquest PMU és la detallada en els plànols d'ordenació adjunts.

L'alçària reguladora màxima de les parcel·les B, C i D queda fixada en el volum de la parcel·la A i es mantindran les cotes dels forjats sobre rasant de la finca.

La superfície d'ocupació en planta és de 644,32 m². La superfície edificada proposada total és de 1.906,43 m², la mateixa que la permesa segons les regulacions del POUM. El sostre màxim edificable de l'àmbit del PMU no es veurà modificat. Sí que es trasllada, però, edificabilitat de la parcel·la B a la A, sense modificar els sostres edificables de les parcel·les C i D ni el còmput total edificable.

	Superfície	Plantes	Total
Planta Baixa	644,32 m ²	1	644,32 m ²
Planta Pis	410,20 m ²	1	410,20 m ²
Planta Segona	380,68 m ²	1	380,68 m ²
Planta Tercera	315,92 m ²	1	315,92 m ²
Planta Quarta	155,31 m ²	1	155,31 m ²
Total			1.906,43 m²

L'edificabilitat total permesa segons la proposta d'ordenació per parcel·les és la següent:

	Bisbe Torras i Bages N.14-16	Ptge Balmes N.6	Ptge Balmes N.8	Bisbe Torras i Bages N.18	Total
Planta Baixa	334,88 m ²	82,57 m ²	126,66 m ²	99,21 m ²	
Plantes Pis	757,16 m ²	172,65 m ²	332,30 m ²		
Total	1.092,04 m²	255,22 m²	459,96 m²	99,21 m²	1906,43

La Planta Baixa de tot l'àmbit es destina a aparcament, mentre que les Plantes Pisos tenen ús residencial. Els accessos a aquestes Plantes Baixes es portaran a terme pel carrer Bisbe Torras i Bages i pel Passatge Balmes, ja que aquest és 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 sòls qualificats d'espais lliures.

L'execució del PMU ha d'assumir, però, la finalització de la urbanització del passatge Balmes que se'n derivi.

iv. 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.

A més de les determinacions establertes amb caràcter general per la Llei d'Urbanisme, en aquest document hi consten els requeriments especificats en el punt 1 del mateix article:

S'aporta (apartat 3.ii) l'estructura de la propietat del sòl afectat, amb les dades cadastrals de les parcel·les i identificació dels propietaris. Es determina la viabilitat econòmica de la promoció, a partir de l'execució unitària de les unitats d'edificació. Es defineixen (apartat 7) els compromisos adquirits per les entitats promotores pel que fa a sòls de cessió obligatòria i gratuïta i obres d'urbanització. Les garanties de compliment de les obligacions concretes són les pròpies previstes per a aquest règim de sòl.

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 PMU i que així ho acrediti amb un document públic on 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.

6. PLA D'ETAPES

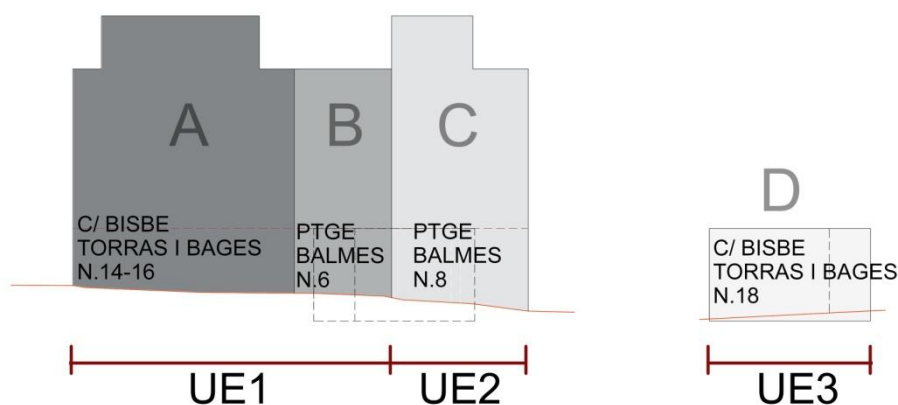
i. Tràmits administratius de llicències d'obres

El projecte bàsic i executiu (projecte constructiu) es podrà redactar en tres unitats d'edificació UE1, UE2, UE3 independitzades. En cada cas, cada unitat d'edificació 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 PMU per a la sol·licitud de la preceptiva 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 unitats de projecte arquitectònic, es podran redactar i tramitar un cop aprovat aquest PMU. S'adjunta croquis de diferents fases de projecte, coincident amb la nomenclatura donada a les parcel·les al llarg d'aquest PMU (parcel·la A, B, C i D). El procés de les noves construccions es farà en funció de les necessitats del mercat i la voluntat de cadascun dels propietaris.



7. 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.

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

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DE LA ZONA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS BISBE TORRES I BAGES- PTGE BALMES (CLAU 1.3a)

Art. 1 Regulació general

Amb caràcter general, són d'aplicació els paràmetres reguladors corresponents a la zona residencial subsecció 3. Ordenació tancada (clau 1.3) del POUM de Manresa.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LA ZONA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS BISBE TORRES I BAGES- PTGE BALMES (CLAU 1.3a)

Art. 2. Regulació de l'ordenació

1. Les condicions de l'ordenació queden fixades en el plànols d'ordenació i 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 en aquesta subzona és de 1.906,43 m², que és la resultant de la volumetria definida en els plànols d'ordenació, distribuïda en les següents unitats d'edificació: UE1: 1.347,26 m², UE2: 459,96 m² i UE 3: 99,21 m².
2. **Unitat mínima d'edificació.** Es defineixen tres unitats mínimes d'edificació UE1, UE2 i UE3, objectes cada una d'un únic projecte arquitectònic.
3. **Fondària edificable.** Detallada en els plànols d'ordenació
4. **Ocupació màxima de parcel·la.** Detallada als plànols d'ordenació. No s'admet ocupació en subsòl.
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.
7. **Nombre màxim de plantes.** Detallades en els plànols d'ordenació
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 per damunt de l'alçària reguladora màxima.

TAULES DE D A D E S

Edificabilitat permesa en POUM Manresa 2017

Càlcul d'edificabilitat C/Bisbe Torras i Bages N.14-16 (PARCEL·LA A)			
	SUPERFÍCIE	PLANTES	TOTAL
PLANTA BAIXA	351,99	1	351,99
PLANTA PIS	185,67	3	557,01
PLANTA ÀTIC	64,98	1	64,98
COSSOS SORTINTS	8,53	3	25,59
TOTAL			999,57 m2

Càlcul d'edificabilitat Passatge Balmes N.6 (PARCEL·LA B)			
	SUPERFÍCIE	PLANTES	TOTAL
PLANTA BAIXA	81,90	1	81,90
PLANTA PIS	81,90	3	245,70
PLANTA ÀTIC	15,41	1	15,41
COSSOS SORTINTS	1,56	3	4,68
TOTAL			347,69 m2

Càlcul d'edificabilitat Passatge Balmes N.8 (PARCEL·LA C)			
	SUPERFÍCIE	PLANTES	TOTAL
PLANTA BAIXA	127,66	1	127,66
PLANTA PIS	98,07	3	294,21
PLANTA ÀTIC	15,35	1	15,35
COSSOS SORTINTS	7,58	3	22,74
TOTAL			459,96 m2

Càlcul d'edificabilitat Carrer Bisbe Torras i Bages N.18 (PARCEL·LA D)			
	SUPERFÍCIE	PLANTES	TOTAL
PLANTA BAIXA	99,21	1	99,21
TOTAL			99,21 m2

Càlcul TOTAL d'edificabilitat segons POUM en l'Àmbit del PMU (PARCEL·LA A+B+C+D)			
	SUPERFÍCIE	PLANTES	TOTAL
PLANTA BAIXA	660,76	1	660,76
PLANTA PIS	365,64	3	1.096,92
PLANTA ÀTIC	95,74	1	95,74
COSSOS SORTINTS	17,67	3	53,01
TOTAL			1.906,43 m2

Edificabilitat resultant de la proposta del present PMU

Càlcul d'edificabilitat C/Bisbe Torras i Bages N.14-16 (PARCEL·LA A)			
	SUPERFÍCIE	PLANTES	TOTAL
PLANTA BAIXA	334,88	1	334,88
PLANTA PRIMERA	236,13	1	236,13
PLANTA SEGONA	206,61	1	206,61
PLANTA TERCERA	199,45	1	199,45
PLANTA QUARTA	114,97	1	114,97
TOTAL			1.092,04 m2

Càlcul d'edificabilitat Passatge Balmes N.6 (PARCEL·LA B)			
	SUPERFÍCIE	PLANTES	TOTAL
PLANTA BAIXA	82,57	1	82,57
PLANTA PIS	76,75	2	153,50
PLANTA TERCERA	19,15	1	19,15
TOTAL			255,22 m2

Càlcul d'edificabilitat Passatge Balmes N.8 (PARCEL·LA C)			
	SUPERFÍCIE	PLANTES	TOTAL
PLANTA BAIXA	127,66	1	127,66
PLANTA PIS	97,32	3	291,96
PLANTA QUARTA	40,34	1	40,34
TOTAL			459,96 m2

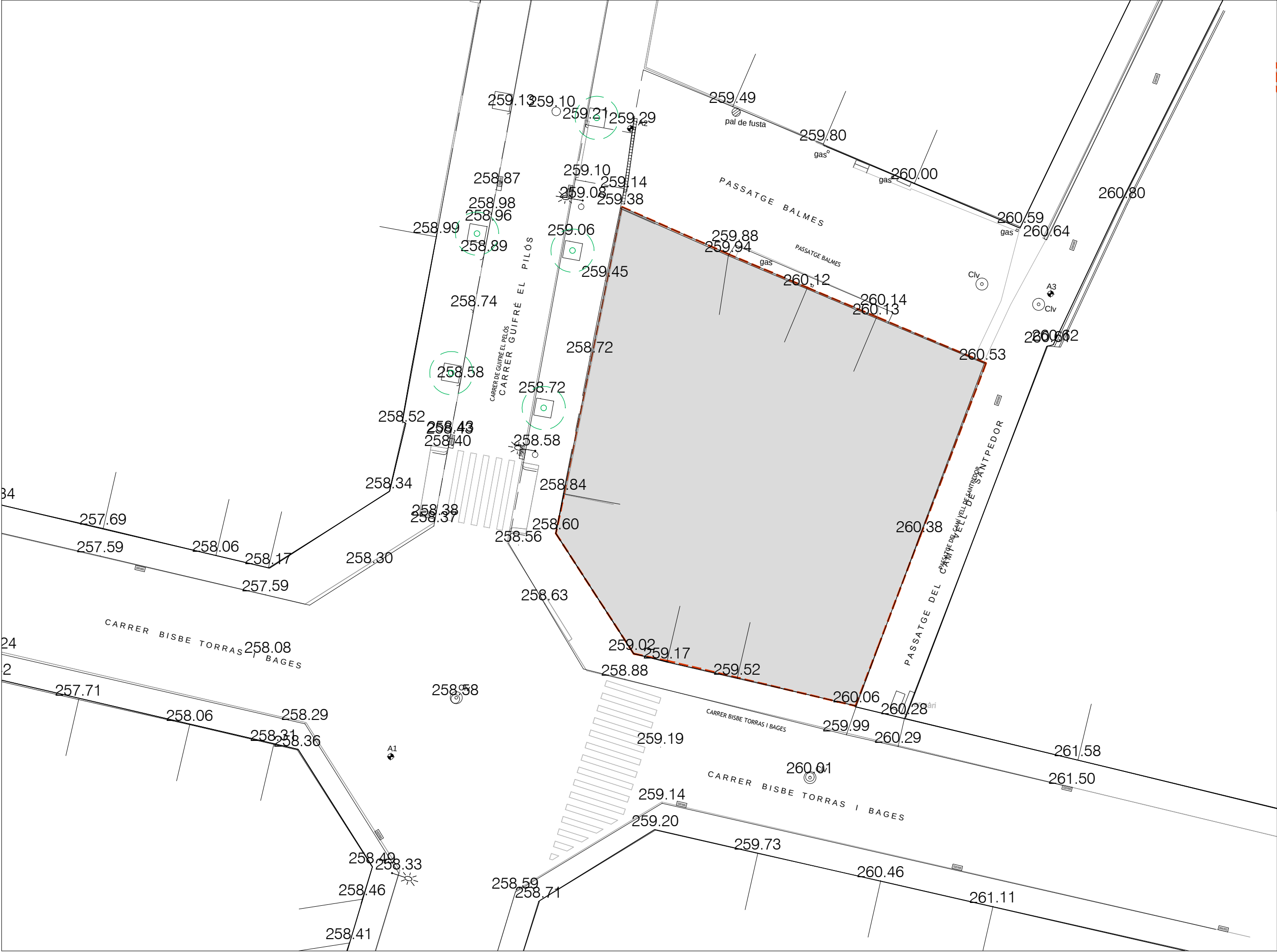
Càlcul d'edificabilitat Carrer Bisbe Torras i Bages N.18 (PARCEL·LA D)			
	SUPERFÍCIE	PLANTES	TOTAL
PLANTA BAIXA	99,21	1	99,21
TOTAL			99,21 m2

Càlcul TOTAL d'edificabilitat PROPOSADA en l'Àmbit del PMU (PARCEL·LA A+B+C+D)			
	SUPERFÍCIE	PLANTES	TOTAL
PLANTA BAIXA	644,32	1	644,32
PLANTA PRIMERA	410,20	1	410,20
PLANTA SEGONA	380,68	1	380,68
PLANTA TERCERA	321,71	1	321,71
PLANTA QUARTA	149,52	1	149,52
TOTAL			1.906,43 m2

A N N E X E S

D O C U M E N T A C I Ó G R À F I C A





PERÍMETRE ÀMBIT
PMU Ptge Balmes

1/250
DINA3

L'ARQUITECTE

JAUME CASAS BUSQUET

OCTUBRE 2021

FULL 02 DE 09

02



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

1/250
DINA3

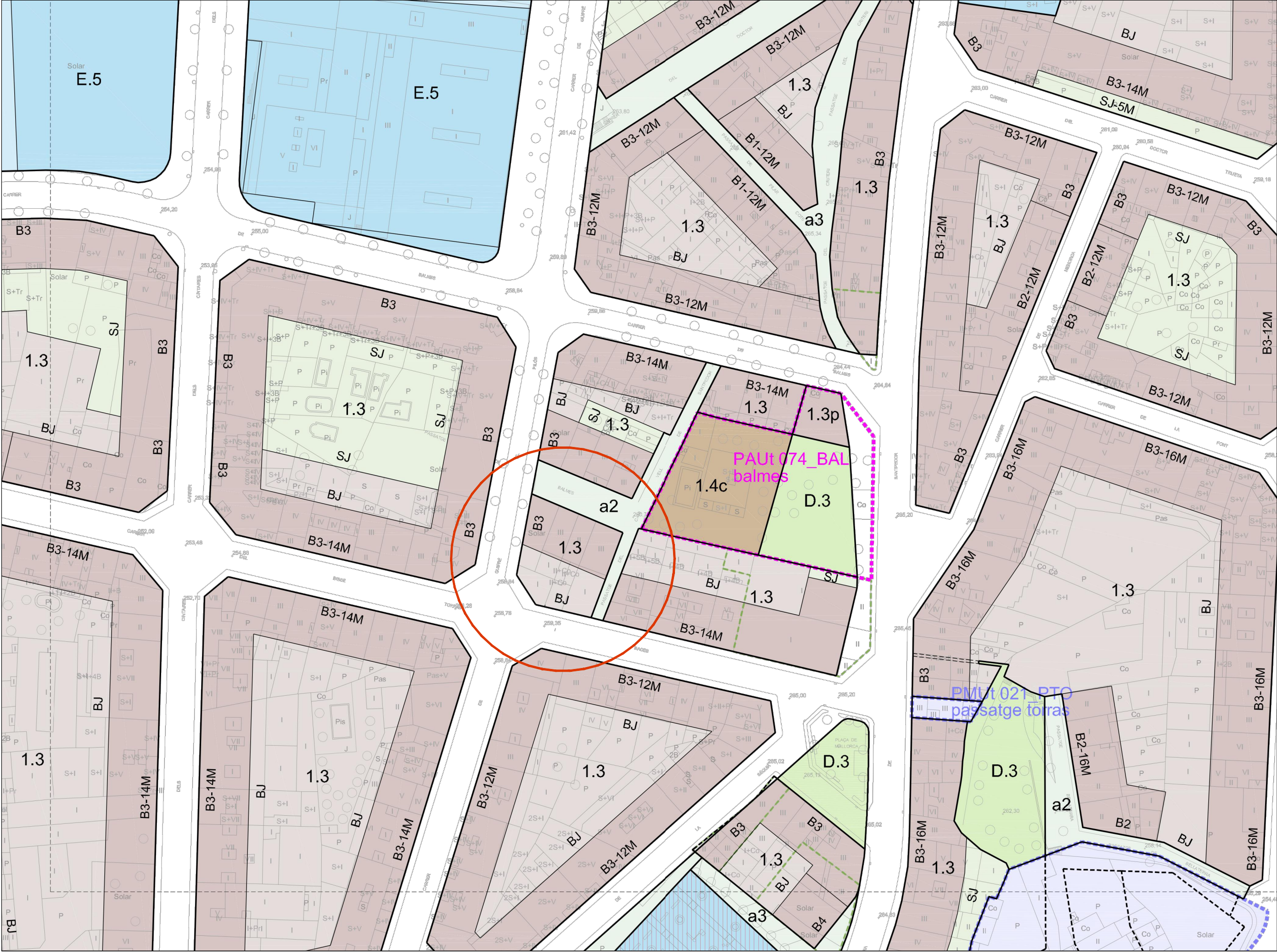
L'ARQUITECTE

JAUME CASAS BUSQUET

OCTUBRE 2021

FULL 03 DE 09

03



EMPLAÇAMENT
FINQUES OBJECTE DEL
PMU Passatge Balmes

1/1000
DINA3

L'ARQUITECTE

JAUME CASAS BUSQUET

OCTUBRE 2021

FULL 04 DE 09

04



ALINEACIONS EDIFICABILITAT

BJ

B3

1/200
DINA3

L'ARQUITECTE

JAUME CASAS BUSQUET

OCTUBRE 2021

FULL 05 DE 09

05



- PERÍMETRE ILLA OBJECTE DEL PMU
- ALINEACIÓ EDIFICACIÓ
- BJ
- B1
- B2
- B3
- B4

1/200
DINA3

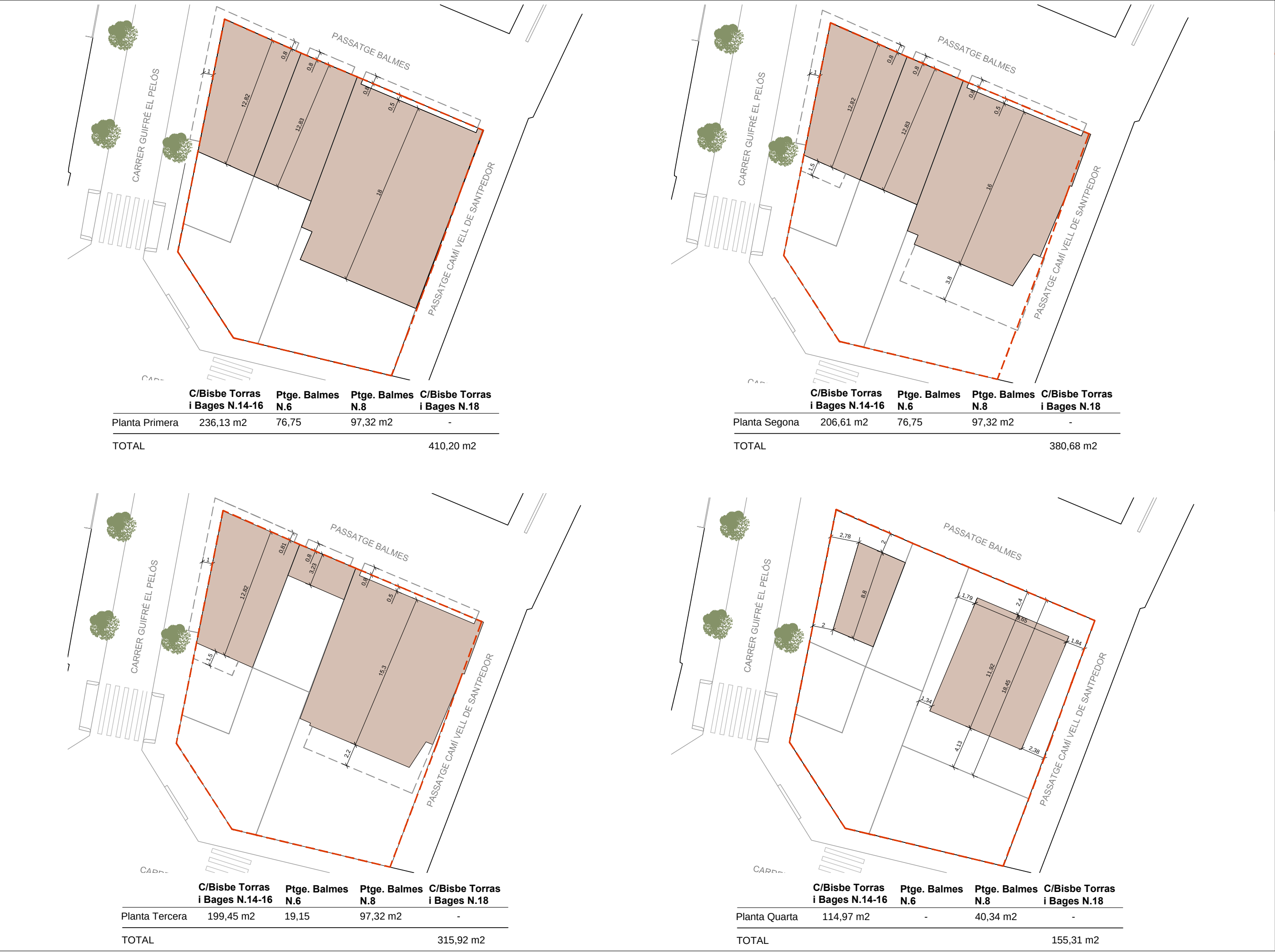
L'ARQUITECTE

JAUME CASAS BUSQUET

OCTUBRE 2021

FULL 07 DE 09

07



ÀMBIT PMU

COSSOS SORTINTS*
*Segons article 369 del POUM

ALINEACIÓ EDIFICACIÓ
SEGONS PLANTA

OCUPACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
SEGONS PLANTA

1/350
DINA3

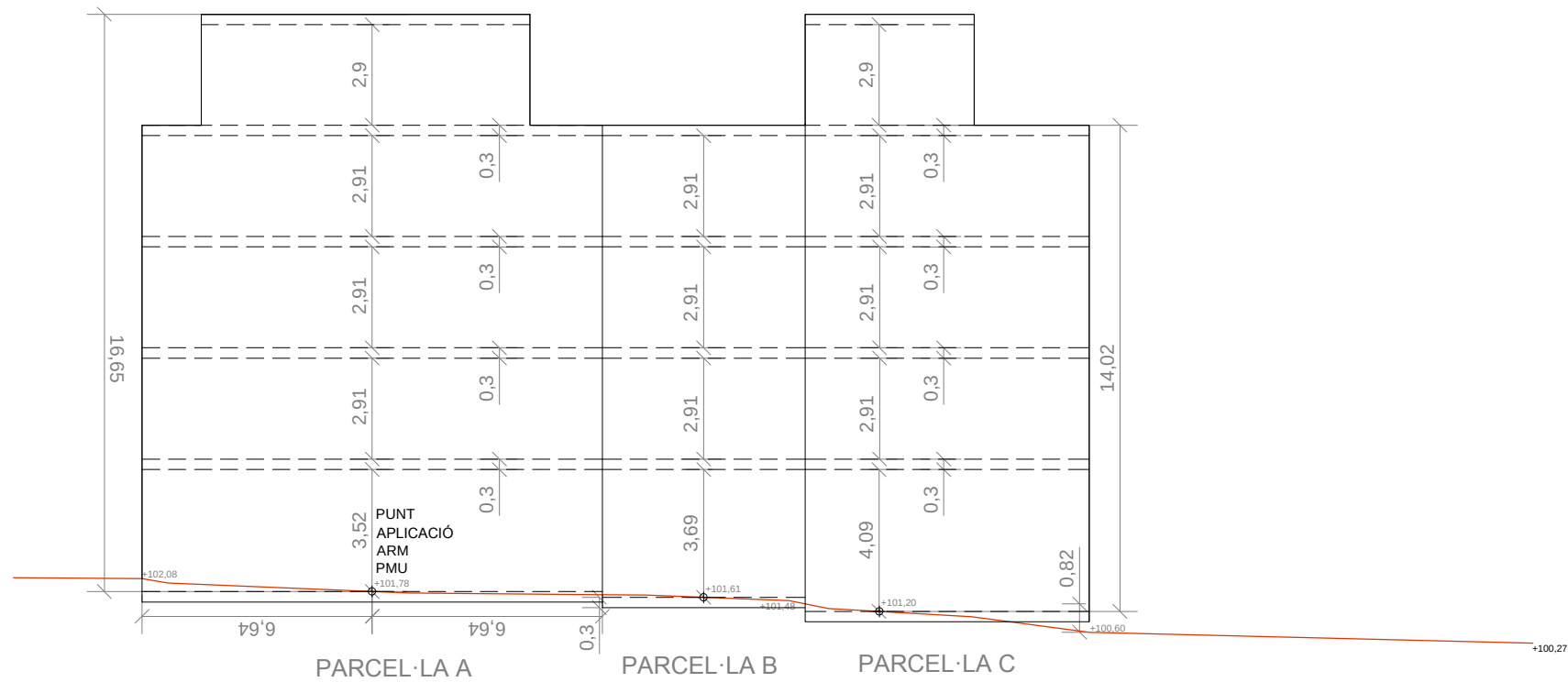
L'ARQUITECTE

JAUME CASAS BUSQUET

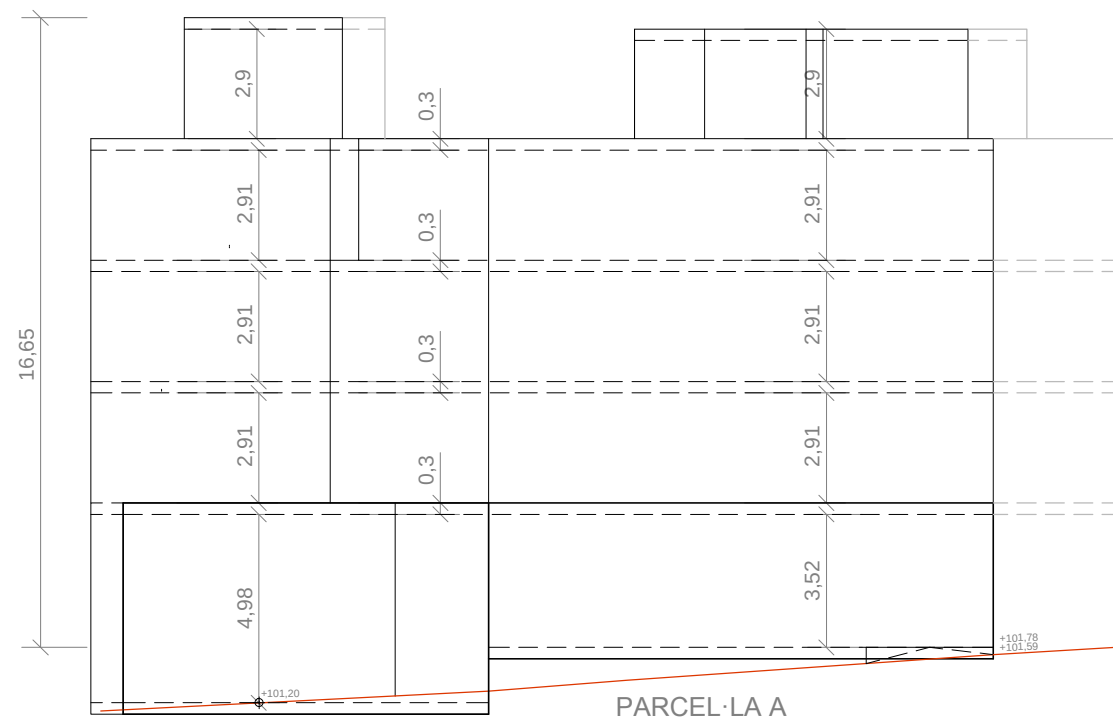
OCTUBRE 2021

FULL 08 DE 09

08



ALÇAT PASSATGE BALMES



ALÇAT CARRER BISBE TORRAS I BAGES

1/200
DINA3

L'ARQUITECTE

JAUME CASAS BUSQUET

OCTUBRE 2021

FULL 09 DE 09

09

ORDENACIÓ
DETALL ALÇADES REGULADORES

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