

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL
LA PARADA
*HABITATGE PROTEGIT***

PLA PPU 2402

**AJUNTAMENT DE MANRESA
SETEMBRE 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, setembre del 2024
Per l'equip redactor

I N D E X

MEMÒRIA	4
1. INTRODUCCIÓ	5
2. ANTECEDENTS	6
3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL	7
4. PLANEJAMENT VIGENT	7
5. ESTAT ACTUAL	8
6. OBJECTIUS I CRITERIS	9
7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA	9
8. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ	10
9. MESURES PER A L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE	12
10. INFORME MEDIAMBIENTAL	12
11. MEMÒRIA SOCIAL	12
NORMATIVA	13
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	15
AGENDA I PLA D'ETAPES	17
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	19
PLÀNOLS	20
I.01 INFORMACIÓ. SITUACIÓ I ÀMBIT	1/5000
I.02 INFORMACIÓ. ESTAT ACTUAL. ORTOFOTO	1/2000
I.03 INFORMACIÓ. PLANEJAMENT VIGENT. ZONIFICACIÓ PLÀNOL 5	1/1000
O.01 PROPOSTA D'ORDENACIÓ. ZONIFICACIÓ PLÀNOL 5	1/1000

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL
LA PARADA
HABITATGE PROTEGIT
MEMÒRIA

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 camí vell de Santpedor 73-75, on el Pla parcial que determina els seus paràmetres va aplicar una ràtio de 105m² de sostre brut per habitatge.

Així, la present Modificació puntual del Pla parcial PPO *La Parada* aborda per una banda el destí concret a habitatge de protecció oficial a la finca de referència cadastral 3419307-DG0231A, situada al carrer del camí vell de Santpedor 73-75, 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 contribuïran 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.

Quant a la tramitació, el 28 de maig de 2024 es va aprovar inicialment el present document i durant el període d'exposició al públic, el 5 de juny de 2024 es va sol·licitar informe d'aigües a l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) i a la Comissió Territorial d'Urbanisme a la Catalunya Central (CTUCC). Durant el període d'exposició al públic no es van rebre al·legacions.

El 8 de juliol de 2024 es va rebre informe favorable de l'ACA, i l'1 d'agost de 2024 es va rebre informe favorable de la CTUCC, amb la consideració següent:

1.1. Cal concretar si el sòl d'habitatge de protecció pública es destina a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat o a la qualificació específica que permet només l'accés en règim d'arrendament, d'acord amb l'article 57.8 del TRLU.

En relació a aquesta consideració, s'ha modificat la proposta de modificació de l'article 36bis de la normativa del Pla Parcial *La Parada* per tal de concretar el règim d'accés segons la *qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat*, d'acord amb l'article 57.8 del TRLU.

Així mateix, s'han realitzat els ajustos necessaris tant a l'apartat 7. *Descripció de la proposta*, com a l'apart 8. *Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació*, en coordinació amb l'esmena descrita.

2. ANTECEDENTS

El Pla parcial urbanístic PPU (9602) *La Parada* va ser aprovat definitivament el 17 de febrer de 1999, preveient un nou sector residencial al nord-est de la ciutat de Manresa, entre el carrer de la Pau, la línia de ferrocarril, el carrer de les Bases de Manresa i el perllongament del carrer Santa Joaquina. Aquest nou sector eminentment residencial va obrir un nou accés a la ciutat des de la ronda a través del perllongament de l'avinguda dels Dolors, va resoldre la integració de la xarxa viària existent, incloent el creuament del traçat del ferrocarril a càrrec del sector, i va permetre l'obtenció de sòl per a nous equipaments públics i espais verds.



Plànol Proposta d'ordenació del Pla parcial PPO La Parada, 1999. El recuadre blau marí indica la situació de la finca carrer del camí vell de Santpedor 73-75, objecte de la present modificació

El Pla parcial La Parada va delimitar quatre polígons d'execució. A l'actualitat el polígon 1 ha estat executat, mentre que el polígon 2 està pendent d'urbanitzar i completar la seva gestió, així com d'iniciar la construcció de les edificacions. La finca municipal objecte de la present modificació es troba inclosa en el polígon 2. Pel que fa als polígons 3 i 4, no han estat iniciats, ni tenen documents de gestió aprovats.



El recuadre blau marí indica la situació de la finca adjudicada número 10 situada al carrer del camí vell de Santpedor 73-75 d'acord amb el Projecte de reparcel·lació La Parada Polígon 2 (CPS 0703).

El 24 de juliol de 2009 s'aprova definitivament el Projecte de reparcel·lació *La Parada Polígon 2* (CPS 0703) d'acord amb les previsions del Pla parcial vigent. Entre les finques resultants s'hi troba la finca número 10, que es va adjudicar a l'Ajuntament de Manresa en concepte del 10% de l'aprofitament de cessió obligatòria.

Com s'ha comentat a l'apartat introductori, a raó de la voluntat municipal de promoure habitatge de protecció oficial a la finca situada al carrer del camí vell de Santpedor 73-75, 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 *La Parada*, *Habitatge protegit*.

3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL

L'àmbit objecte de la present modificació de Pla parcial comprèn la finca de titularitat municipal situada al carrer del camí vell de Santpedor 73-75, de referència cadastral 3419307-DG0231A.



En groc clar àmbit del Pla Parcial La Parada (PPO 9602). En línia blava, àmbit de la present modificació puntual de Pla parcial

La superfície gràfica total de l'àmbit de la present modificació del Pla parcial és de 1.448,62m².

4. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament aplicable a l'àmbit del present document és el document de Pla parcial *La Parada* aprovat definitivament el 17 de febrer de 1999 (PPU 9602), i subsidiàriament el *Pla d'ordenació urbanística municipal*, vigent a partir de la seva publicació el 26 d'octubre de 2017.



Plànol de zonificació del Pla parcial La Parada. En línia discontinua blava, àmbit de la modificació.

L'àmbit es troba classificat de sòl urbanitzable delimitat, qualificat de *Zona residencial d'edificació en filera* (clau 1.4f.-1) segons nomenclatura del Pla parcial, i es correspon amb el número de bloc 12B₁. Pel que fa a les condicions d'ordenació,

el Pla parcial estableix que pel subtipus 1 la línia d'edificació coincidirà amb l'alineació del vial, amb una fondària edificable màxima de 15 metres, i un nombre de plantes de planta baixa i 5 plantes pis. En relació als usos admesos, són aquells que l'article 36 de la normativa del Pla Parcial determina per la Subzona 1.4f.

L'edificabilitat corresponent al bloc 12B₁ és la que es determina al *Quadre d'edificabilitats i nombre d'habitatges per blocs* del Pla parcial:

3.4 Quadre d'edificabilitats i nombre d'habitatges per blocs

BLOC O RENGLLE	POLÍGON D'ACTUACIÓ	SOSTRE EDIFICABLE MAXIM (m²)			NOMBRE D'HABITATGES
		Residencial	Comercial	Total	
1	4	11.582		11.582	112
2A	3	2.532		2.532	24
2B	3	250		250	1
2C ₁	3	1.600		1.600	16
2C ₂	3	1.600		1.600	16
2C ₃	3	1.600		1.600	16
2C ₄	3	1.600		1.600	16
2D	3	3.060		3.060	32
3	3	3.364		3.364	32
4	1	3.135		3.135	30
	2	624		624	6
5A	1	1.854		1.854	20
5B	1	1.996		1.996	20
6A	1	2.396		2.396	24
6B	1	2.006		2.006	20
7 ₁	1	2.100	420	2.520	20
7 ₂	1	2.100	420	2.520	20
8 ₁	2	3.564	891	4.455	36
8 ₂	2	3.564	891	4.455	36
9A ₁	1	4.625	925	5.550	50
9A ₂	1	4.625	925	5.550	50
9B ₁	1	1.873		1.873	20
9B ₂	1	1.873		1.873	20
9B ₃	1	1.873		1.873	20
10A ₁	1	1.873		1.873	20
10A ₂	1	1.873		1.873	20
10A ₃	1	1.873		1.873	20
10B ₁	1	2.100	420	2.520	20
10B ₂	1	2.100	420	2.520	20
10B ₃	1	2.100	420	2.520	20
10B ₄	1	2.100	420	2.520	20
11A ₁	1	2.100	420	2.520	20
11A ₂	1	2.100	420	2.520	20
11A ₃	1	2.100	420	2.520	20
11A ₄	1	2.100	420	2.520	20
11B ₁	1	705		705	4
11B ₂	1	952		952	6
11B ₃	1	952		952	6
12A ₁	2	4.032	1.008	5.040	44
12A ₂	2	4.032	1.008	5.040	44
12B ₁	2	3.167	633	3.800	30
12B ₂	2	3.167	633	3.800	30
12B ₃	2	3.167	633	3.800	30

Així, amb 3.167m² de sostre residencial edificable, el Pla parcial preveu un màxim de 30 habitatges al bloc 12B₁.

Pel que fa a la gestió urbanística, el Pla parcial delimita quatre polígons de gestió urbanística. La finca objecte de la present modificació es troba inclosa en l'àmbit de gestió *Polígon 2* del Pla parcial *La Parada*. En data 23 de juliol de 2009 es va aprovar definitivament el projecte d'urbanització del Polígon 2 i, simultàniament, el 24 de juliol de 2009 es va aprovar definitivament el Projecte de reparcel·lació *La Parada Polígon 2* (CPS 0703). Per poder edificar només manca l'execució de les obres d'urbanització.

5. ESTAT ACTUAL

La finca de titularitat municipal situada al carrer del camí vell de Santpedor 73-75, de referència cadastral 3419307-DG0231A, disposa d'una superfície total de 1.448,62m².



Vista aèria dels terrenys objecte de la present modificació



Visual dels terrenys en el punt que finalitza la urbanització dels carrers d'Amadeu Vives i camí vell de Santpedor

Es tracta d'uns terrenys erms, que encara conserven l'estat originari del sòl, amb una topografia suau, sense desnivells remarcables i que no disposen de cap tancament.

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 3419307-DG0231A, 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 sòstre destinat a la tipologia d'habitatge protegit i possibilitar la implantació d'un major nombre d'habitatges.

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 en règim d'accés segons qualificació genèrica.

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

Als plànols d'ordenació

Modificar el plànol de zonificació per qualificar la finca de titularitat municipal d'habitatge de protecció oficial (HPO) en règim d'accés segons qualificació genèrica, afegint l'epígraf "p" a la clau de zona.

Amb aquesta modificació, la finca de titularitat pública, situada al carrer del camí vell de Santpedor 73-75, es qualifica com a *Zona residencial d'edificació en filera. Habitatge de protecció pública de qualificació genèrica* (clau 1.4f.-1p), i passarà d'un màxim de 30 habitatges màxim previstos al Pla parcial, a un màxim de 45 habitatges de protecció oficial, sense modificar en cap cas l'edificabilitat prevista pel Pla parcial vigent.

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 9602)	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
[...]	[...]
4.4 REGULACIÓ DE LES ZONES	4.4 REGULACIÓ DE LES ZONES
4.4.1 ZONA RESIDENCIAL . CLAU1	4.4.1 ZONA RESIDENCIAL . CLAU1
4.4.1.1 ZONA RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ EN FILERA. CLAU1.4	4.4.1.1 ZONA RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ EN FILERA. CLAU1.4
[...]	[...]
	Article 36bis. Subzona.1.4.f Habitatge de protecció pública de qualificació genèrica
	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) en règim d'accés segons qualificació genèrica.
	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.

Atès que no s'estableixen objectius en relació al règim d'accés als habitatges, s'opta pel règim d'accés segons qualificació genèrica, que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat, d'acord amb l'article 57.8 del TRLU.

Paral·lelament, es considera necessari augmentar la densitat de número d'habitatges per optimitzar el sostre destinat a aquesta tipologia d'habitatge protegit i possibilitar la implantació d'un major nombre d'habitatges assequibles, en aquells casos que sigui necessari. Aquest és el cas de la finca carrer del camí vell de Santpedor 73-75, 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 *La Parada* defineix una sèrie de blocs, indicant la seva edificabilitat i el nombre màxim d'habitatges. L'àmbit de la modificació inclou el bloc 12B₁, amb una edificabilitat màxima de sostre residencial de 3.167m², i un nombre màxim de 30 habitatges. Analitzant la relació entre aquest sostre edificable residencial i el nombre d'habitatges del bloc, es detecta que la densitat admesa respon a una ràtio de 105m² 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 vint-i-quatrena del Text Refós de la Llei d'urbanisme, sobre la densitat per al sostre destinat a 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.

Així doncs, dels 30 habitatges que es podien executar a la finca de titularitat pública situada al carrer del camí vell de Santpedor 73-75, amb l'aplicació del nou mòdul per habitatge protegit de 70m² per habitatge, es podrien executar fins a un màxim de 45 habitatges de protecció oficial al bloc 12B₁.

L'augment en 15 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 executar la urbanització pendent, així com les construccions previstes, com també 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, setembre del 2024
Per l'equip redactor

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL
LA PARADA
HABITATGE PROTEGIT
N O R M A T I V A

Atesa la naturalesa de la present modificació puntual del Pla Parcial La Parada, s'escau la definició de normativa que es modifica:

[...]

4.4 REGULACIÓ DE LES ZONES

4.4.1 ZONA RESIDENCIAL . CLAU1

4.4.1.1 ZONA RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ EN FILERA. CLAU1.4

[...]

Article 36bis. Subzona.1.4.f Habitatge de protecció pública de qualificació genèrica

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) en règim d'accés segons qualificació genèrica.
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, setembre del 2024
Per l'equip redactor

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL
LA PARADA
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. Tanmateix, la reparcel·lació ja està inscrita i la modificació tampoc afecta a la valoració de les finques.

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, setembre del 2024

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL
LA PARADA
HABITATGE PROTEGIT
AGENDA I PLA D'ETAPES

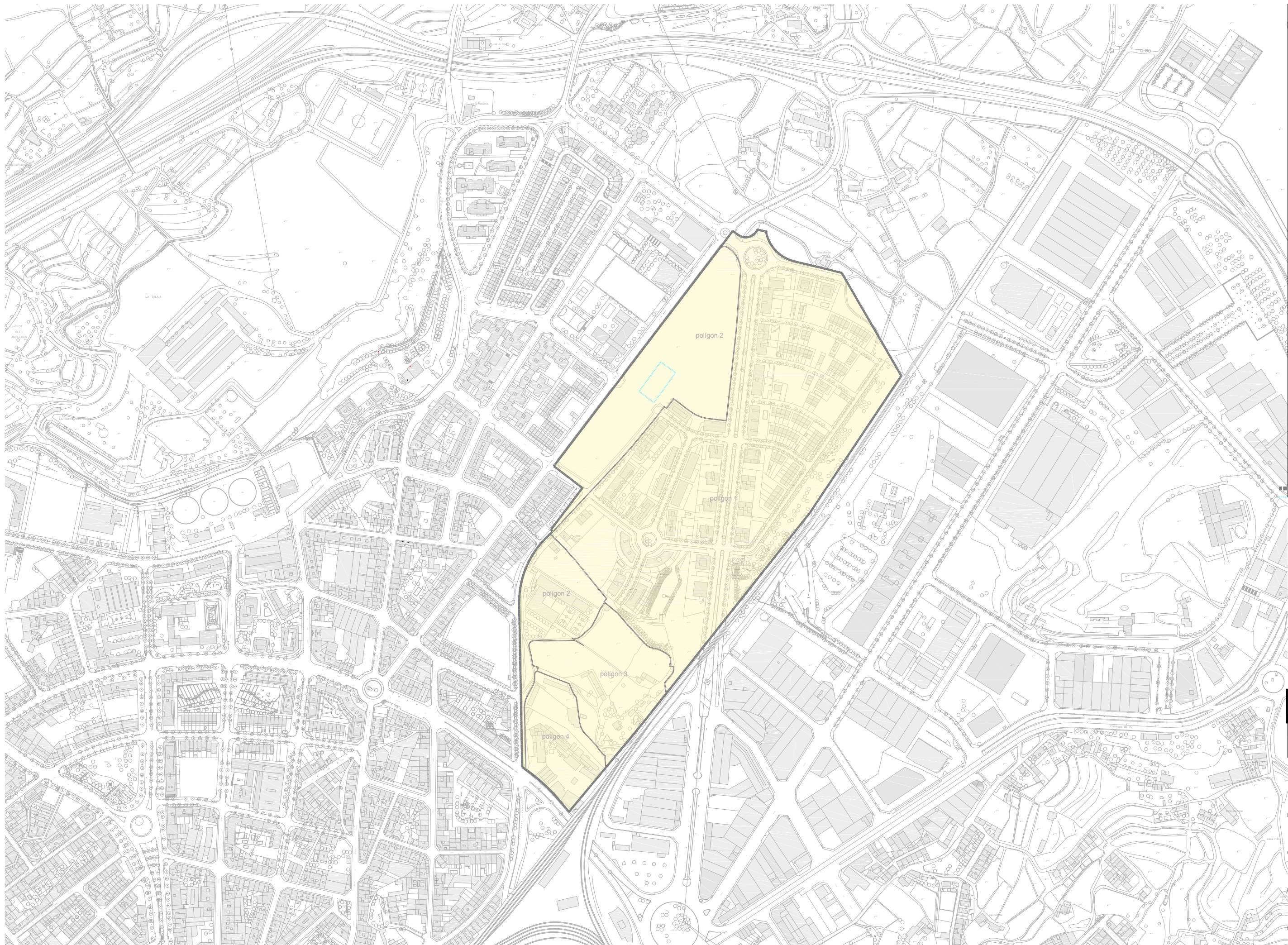
Les determinacions de la modificació no alteren el Pla d'etapes i la divisió poligonal plantejats pel Pla parcial aprovat el febrer del 1999.

Pel que fa a la finca d'habitatge protegit, s'estableix 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, setembre del 2024

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL
LA PARADA
HABITATGE PROTEGIT
D O C U M E N T A C I Ó G R À F I C A

PLÀNOLS



PLA PARCIAL LA PARADA
ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

100
50
0
1/5000

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

OSCAR GALEOTE FREJO

MAIG DE 2024

FULL 1 DE 1



PLA PARCIAL LA PARADA
ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

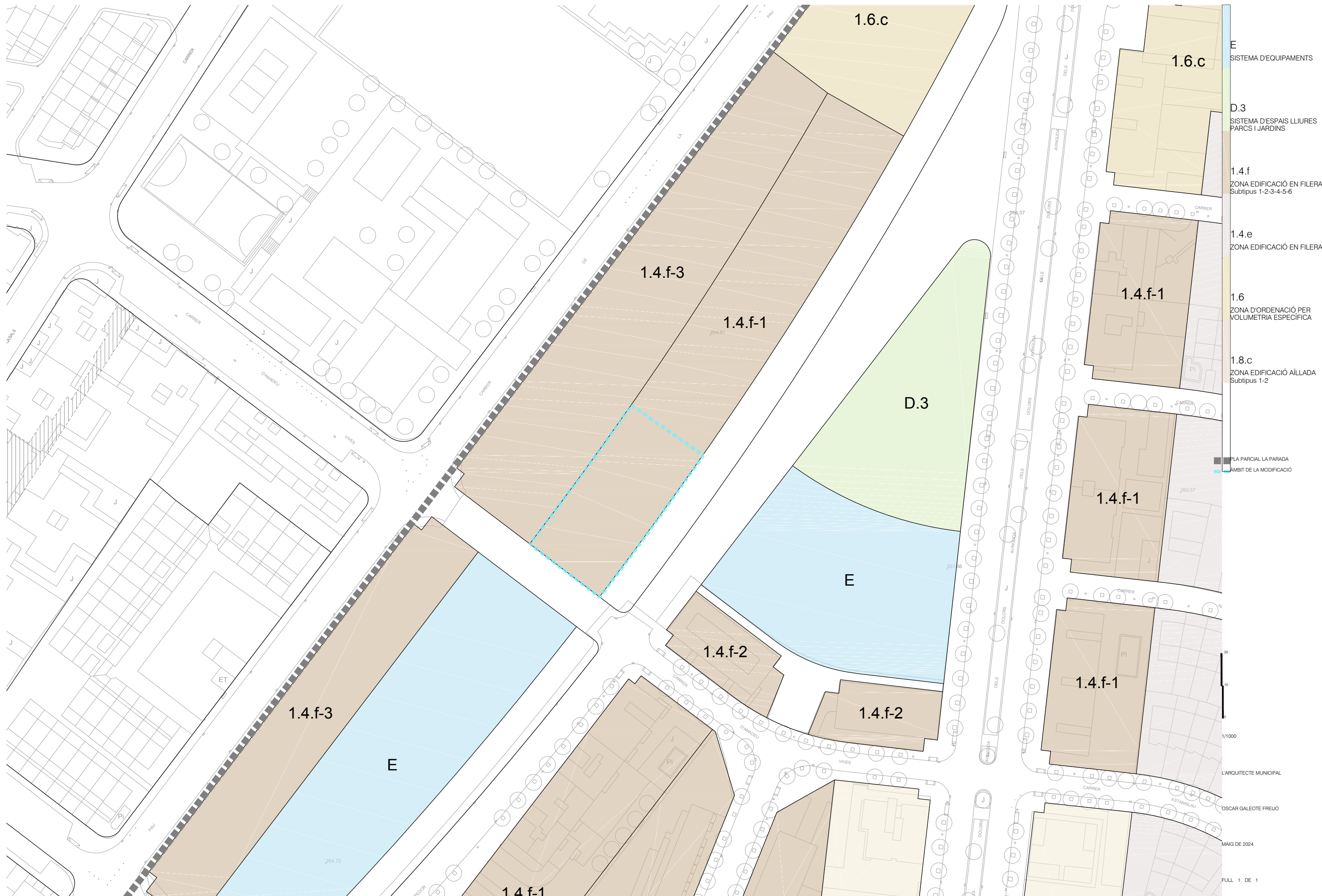
2000

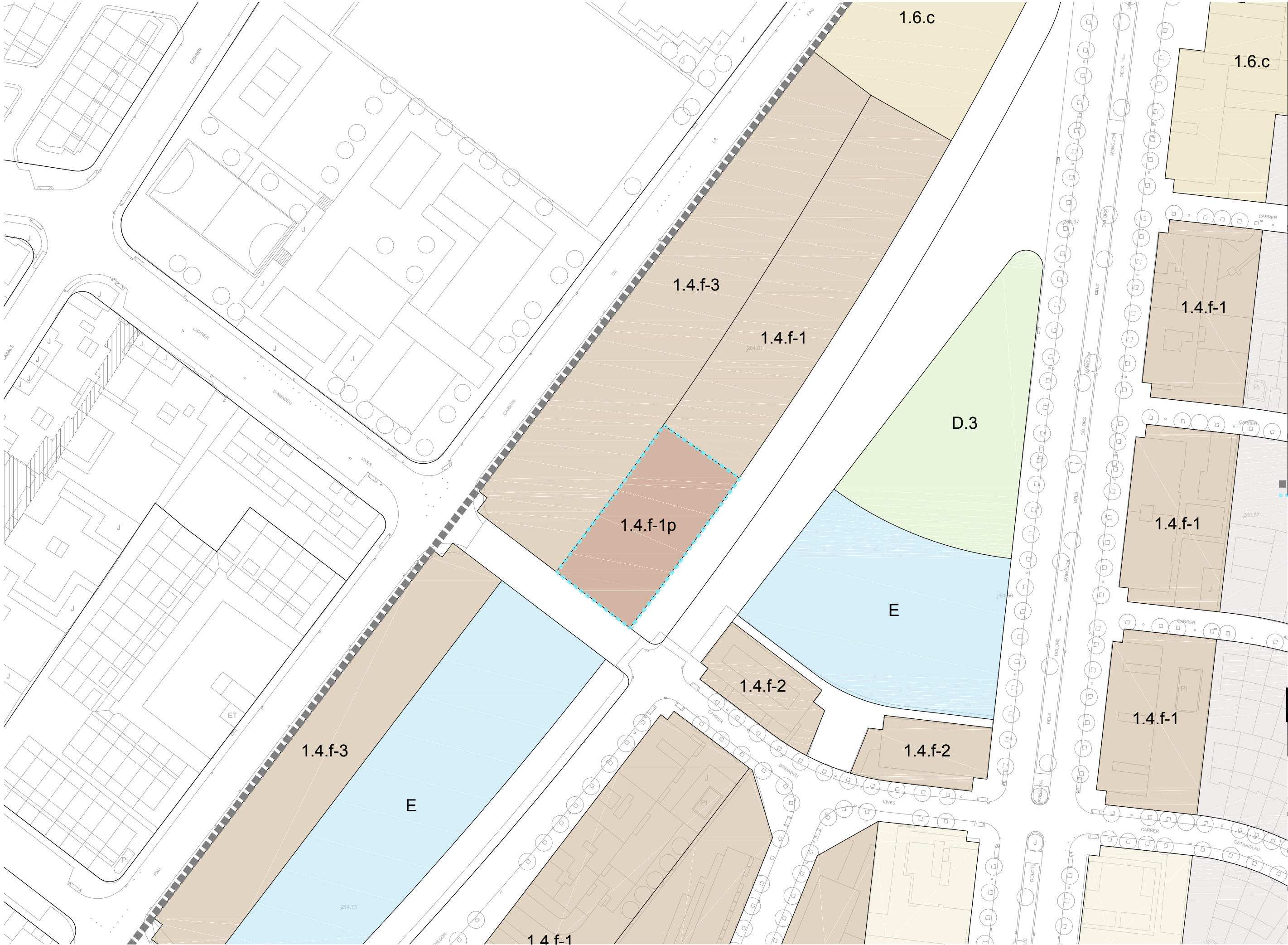
ARQUITECTE MUNICIPAL

OSCAR GALEOTE FREJO

MAIG DE 2024

FULL 1 DE 1





E

SISTEMA D'EQUIPAMENTS

D.3

SISTEMA D'ESPAYS LLIURES
PARCS I JARDINS

1.4.f

ZONA EDIFICACIÓ EN FILERA
Subtipus 1-2-3-4-5-6

1.4.e

ZONA EDIFICACIÓ EN FILERA

1.6

ZONA D'ORDENACIÓ PER
VOLUMETRIA ESPECÍFICA

1.8.c

ZONA EDIFICACIÓ AÏLLADA
Subtipus 1-2

1.4.f-1p

ZONA EDIFICACIÓ EN FILERA
Habitatge de protecció pública

PLA PARCIAL TOSSAL DELS CIGALONS

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

0 10 20

1/1000

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

OSCAR GALEOTE FREUJO

MAIG DE 2024

FULL 1 DE 1