

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA PLANTES BAIXES**

PLA POU 2103

AJUNTAMENT DE MANRESA
JULIOL DEL 2022

En la redacció del present document hi han intervingut les persones següents:

Ricard Torres Montagut (arquitecte)
Lara Rivero Zamora (arquitecta)
Oscar Galeote Freijo (arquitecte)
Carme Ramilo Morato (administració)

Manresa, juliol del 2022
Per l'equip redactor

I N D E X

MEMÒRIA	4
1. ANTECEDENTS.....	5
2. OBJECTIUS I CRITERIS	6
3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.....	7
4. JUSTIFICACIÓ DE CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ.....	13
5. INFORME MEDIAMBIENTAL.....	18
6. MESURES PER A L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE	19
7. MEMÒRIA SOCIAL	19
NORMATIVA.....	21
PLA D'ETAPES.....	25
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.....	27
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	27
ANNEX.....	29

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA PLANTES BAIXES
M E M Ò R I A

1. ANTECEDENTS

El Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal –POUM- aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Manresa el 21 de setembre de 2017 i del qual se'n va donar conformitat per resolució del Director General d'Ordenació d'Urbanisme i Territori el 26 de setembre de 2017 va entrar en vigor a partir de la seva publicació al DOGC el 26 d'octubre de 2017.

La normativa del POUM, regula de manera específica les condicions per a l'admissibilitat de l'ús d'habitatge en planta baixa a les zones residencials *Zona de Centre Històric* –clau 1.1-, *Zona de l'Àrea Central* –clau 1.2- i *Zona d'ordenació tancada* –clau 1.3-, limitant directament la seva implantació per tal de garantir l'ús de la planta baixa com a activitat econòmica –clau 1.2-, o limitant la seva admissibilitat si no es compleixen unes condicions específiques que garanteixin que l'ús de l'habitatge a la planta baixa reuneix unes condicions mínimes de qualitat –claus 1.1 i 1.3-.

Aquesta regulació té el seu origen en el Pla General de 1997 (PG1997), quan el 28 de juliol del 2008 el Pla entoma una modificació puntual de la normativa on per primera vegada es regulen específicament els usos de les plantes baixes. La modificació estava específicament enfocada a precisar les condicions particulars per la implantació de l'ús d'habitatge en planta baixa a les diferents zones residencials de la ciutat, admeten l'ús d'habitatge si es complien certes condicions, i potenciant el manteniment dels usos terciaris situats a les plantes baixes.

No obstant, amb l'aprovació del nou POUM, mentre que per la *Zona de Centre Històric* –clau 1.1 i la *Zona d'ordenació tancada* –clau 1.3- el POUM es mantenen les condicions particulars d'ús d'habitatge a les plantes baixes establertes al PG 1997, en la definició de les noves zones residencials *Zona d'ordenació oberta* –clau 1.4-, i *Zona d'ordenació de volums* –clau 1.5-, aquelles regulacions van decaure, de forma que actualment no existeix cap regulació específica pels usos admissibles a les plantes baixes d'aquestes zones residencials.

La clau 1.4 i 1.5 ordenen conjunts de sòl d'edificació residencial plurifamiliar ja executats, ja sigui com a polígons residencials desenvolupats entre els anys 60 i 80 del segle passat, o bé a través de planejament derivat durant els Plans Generals de 1981 i 1997, així com alguns sòls pendents per executar a través de planejament derivat previst pel POUM.

En relació als conjunts existents i àmbits executats, cal destacar que les plantes baixes s'han consolidat segons els usos previstos originàriament pel projecte d'implantació o planejament derivat corresponent, de tal forma que, al llarg dels anys, els usos d'aquestes plantes baixes no només són part de l'estructura funcional del conjunt residencial prevista originàriament, sinó que en molts casos la planta baixa ha acabat definint el caràcter i l'ús de l'espai públic al que hi confronta, especialment allà on s'han desenvolupat usos terciaris en relació al carrer.

És en aquest marc d'un parc edificat existent amb tipologies definides des del projecte d'implantació, on es detecta que la manca de regulació dels usos en planta baixa podria desvirtuar la funcionalitat del teixit urbà d'aquestes zones, especialment quan es produeix un canvi d'ús per implantar habitatge o usos residencials assimilables a l'ús d'habitatge, en detriment d'un ús terciari. En aquest sentit, fins i tot s'han detectat casos on la regulació del POUM entra en contradicció amb els usos admesos previstos pel planejament derivat o pel projecte d'implantació residencial desenvolupat en origen.

Per aquests motius, i per la conveniència de regular un ús com és el residencial per la sèrie de requeriments de privacitat, ventilació i habitabilitat que comporta quan aquest es situa a la planta baixa, en data de 17 de juny de 2021 s'aprova la "*Suspensió de llicències per la creació de nous habitatges a les plantes baixes de la zona residencial d'ordenació oberta –clau 1.4–*", originàriament amb la voluntat d'estudiar totes les casuístiques i situacions descrites específicament a les plantes baixes de la *Zona d'ordenació oberta –clau 1.4–*, però que amb el transcurs dels anàlisis, i pels motius ja exposats, s'ha vist necessari estendre també a la *Zona d'ordenació de volums –clau 1.5–*.

Així doncs, es planteja la redacció de la present modificació puntual del POUM als efectes de corregir les mancances descrites, regulant les condicions específiques per a la implantació d'habitatge a les plantes baixes de la *Zona d'ordenació oberta –clau 1.4–*, i la *Zona d'ordenació de volums –clau 1.5–*, de forma coherent amb les regulacions específiques d'ús residencial existents a la resta de zones residencials regulades pel POUM –claus 1.1 i 1.3–, i amb la voluntat de mantenir aquells usos residencials existents, però també amb l'objectiu de potenciar els usos terciaris situats a les plantes baixes d'aquestes zones, amb la determinació d'assegurar l'equilibri d'usos en el conjunt dels teixits residencials de la ciutat.

2. OBJECTIUS I CRITERIS

La proposta de modificació pretén principalment esmenar la manca de regulació i contradiccions detectades en relació a la regulació de l'ús residencial a les plantes baixes a la *Zona oberta –clau 1.4–* i la *Zona d'ordenació de volums –clau 1.5–* del POUM, que consisteixen en:

- Manca de criteri unificat entre les diferents claus de la *Zona residencial* del POUM pel que fa a la regulació de l'ús d'habitatge en planta baixa.
- Pèrdua de regulació específica amb l'aprovació del nou POUM a les plantes baixes de les zones residencials 1.4 i 1.5, respecte el Pla General de 1997.
- Contradiccions detectades, en relació als usos admesos a les plantes baixes d'alguns conjunts edificats, entre el planejament derivat original i la posterior regulació refosa de les claus 1.4 i 1.5 del POUM.

Un cop analitzat el planejament vigent conjuntament amb l'estat actual de les plantes baixes de les Zones residencials 1.4 i 1.5, es plantegen els objectius i criteris següents:

- Resoldre la manca de regulació específica de l'ús d'habitatge que es va produir en el moment que el POUM va refondre varies claus resultant en dues claus diferents -claus 1.4 i 1.5-.
 - _ Mantenint el criteri previst pel PG 1997 i el POUM -en les claus 1.1 i 1.3- d'afavorir els usos terciaris en planta baixa atès que són els que generen millor relació amb l'espai públic i permeten promoure la diversitat d'usos a nivell d'edifici.
 - _ Unificant per a totes les claus de les Zones residencials la forma en què es regula aquest ús en la normativa del POUM.
 - _ Reconeixent les situacions d'habitatge existent en planta baixa.
 - _ Mantenint els usos terciaris existents en planta baixa sense admetre el canvi d'ús.

Regulant l'admissibilitat de l'ús d'habitatge en planta baixa en edificis de nova creació en funció del compliment de les condicions específiques assimilables a les previstes pel POUM en clau 1.3.

- Estendre les condicions d'admissibilitat de l'ús d'habitatge en planta baixa, a les unitats habitacionals d'usos com l'hoteler, el residencial especial i l'apartament turístic de les Zones d'Àrea central -clau 1.2-, Ordenació oberta – clau 1.4- i Ordenació de volums –clau 1.5- en coherència amb la regulació vigent de les claus 1.1 i 1.3.

3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

En aquest sentit, un cop analitzat l'estat actual de les plantes baixes de la *Zona d'ordenació oberta* –clau 1.4-, i la *Zona d'ordenació de volums* –clau 1.5-, i estudiades les possibilitats de regulació per assolir els objectius descrits, la proposta de modificació preveu en el següent:

- Afegir l'art. 203bis de regulació de les condicions particulars de l'ús d'habitatge de la Zona residencial d'*Ordenació oberta* -clau 1.4-.
- Afegir l'art. 206bis de regulació de les condicions particulars de l'ús d'habitatge de la Zona residencial d'*Ordenació de volums* -clau 1.5-.
- Completar la taula d'usos admesos de les Zones residencials de l'art. 395, afegint els números de condició que adrecen a les condicions de l'ús d'habitatge en planta baixa de cadascuna de les claus -1.1, 1.2, 1.3, 1.4 i 1.5-, en els usos d'habitatge, hotel·ler, residencial especial i apartament turístic i l'habitatge turístic.

A continuació s'exposen les modificacions a l'articulat de la normativa proposades de forma comparativa entre la normativa vigent de l'article afectat per la modificació, i el nou redactat modificat que es proposa. Els aspectes concrets que es modifiquen es posen en relleu mitjançant la utilització de lletra en color.

3.1. Modificació per incloure un nou article 203 bis. *Condicions particulars dels usos residencials*

Segons els objectius i criteris descrits, s'escau la creació d'un nou article per regular les condicions particulars dels usos residencials a la *Zona residencial d'ordenació oberta* -clau 1.4-, amb uns criteris similars als emprats per les zones 1.1 i 1.3. L'article defineix, per una banda, les condicions per admetre l'ús d'habitatge en planta baixa, admetent-lo en aquells habitatges preexistents amb anterioritat a l'entrada en vigor de la modificació, sense que es pugui transformar un ús diferent d'habitatge a ús d'habitatge; i per l'altra defineix les condicions per admetre l'ús d'habitatge en planta baixa en edificis de nova creació, diferenciant les dimensions mínimes de l'espai lliure privat de separació vinculat a l'habitatge, entre els que confronten a la via pública i els que no.

NORMATIVA POUM VIGENT	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
[...]	[...]
SUBSECCIÓ 4. ORDENACIÓ OBERTA (CLAU 1.4)	SUBSECCIÓ 4. ORDENACIÓ OBERTA (CLAU 1.4)
[...]	[...]

Article 203bis. Condicions particulars d'ús d'habitatge

1. Es permet l'ús d'habitatge en planta baixa si es compleixen la totalitat de les següents condicions, exigibles en cada situació concreta:
 - a. Habitatges preexistents que hagin estat expressament autoritzats amb llicència municipal o que puguin acreditar la seva preexistència amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest article. En cap cas s'admet la transformació d'ús de la planta baixa, amb ús diferent d'habitatge, a ús d'habitatge.
 - b. En noves edificacions, s'admet l'ús d'habitatge sempre que existeixi un espai lliure privat de separació vinculat a l'habitatge, amb una fondària mínima de 4 metres, en el cas dels fronts de façana a la via pública, i amb una fondària mínima de 10 metres, a la resta de fronts, en el qual s'hi pugui inscriure un cercle de 3,5 metres de diàmetre. En tot cas l'ús d'habitatge només pot ocupar, com a màxim, la meitat de la profunditat edificable en el front amb l'espai lliure privat vinculat a l'habitatge o unitat habitacional.
2. Es permet l'ús d'habitatge en planta soterrani si es compleixen les condicions establertes als apartats a) o b) del punt 1 i sempre que no hi hagi alteració artificial del terreny natural.
3. Les condicions dels punts anteriors es fan extensives a aquells usos en planta baixa o soterrani assimilables a l'ús d'habitatge tals com les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hotel·ler, residencial especial i apartament turístic, inclòs l'habitatge turístic.

[...]

3.2. Modificació per incloure un nou article 206 bis. Condicions particulars d'ús

Segons els objectius i criteris descrits, s'escau la creació d'un nou article per regular les condicions particulars dels usos residencials a la *Zona residencial d'ordenació de volums* (clau 1.5), amb uns criteris similars als emprats per les zones 1.1 i 1.3. L'article defineix per una banda, les condicions per admetre l'ús d'habitatge en planta baixa, admetent l'ús per aquells habitatges preexistents amb anterioritat a l'entrada en vigor del present article, sense que es pugui transformar un ús diferent d'habitatge a ús d'habitatge; i per l'altra defineix les condicions per admetre l'ús d'habitatge en planta baixa en edificis de nova creació, diferenciant les dimensions mínimes de

l'espai lliure privat de separació vinculat a l'habitatge, entre els que confronten a la via pública i els que no.

NORMATIVA POUM VIGENT	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
[...]	[...]
SUBSECCIÓ 5. ORDENACIÓ DE VOLUMS (CLAU 1.5)	SUBSECCIÓ 4. ORDENACIÓ DE VOLUMS (CLAU 1.5)
[...]	[...]
	Article 206bis. Condicions particulars d'ús d'habitatge 1. Es permet l'ús d'habitatge en planta baixa si es compleixen la totalitat de les següents condicions, exigibles en cada situació concreta: a. Habitatges preexistents que hagin estat expressament autoritzats amb llicència municipal o que puguin acreditar la seva preexistència amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest article. En cap cas s'admet la transformació d'ús de la planta baixa, amb ús diferent d'habitatge, a ús d'habitatge. b. En noves edificacions, s'admet l'ús d'habitatge sempre que existeixi un espai lliure privat de separació vinculat a l'habitatge, amb una fondària mínima de 4 metres, en el cas dels fronts de façana a la via pública, i amb una fondària mínima de 10 metres, a la resta de fronts, en el qual s'hi pugui inscriure un cercle de 3,5 metres de diàmetre. En tot cas l'ús d'habitatge només pot ocupar, com a màxim, la meitat de la profunditat edificable en el front amb l'espai lliure privat vinculat a l'habitatge o unitat habitacional. 2. Es permet l'ús d'habitatge en planta soterrani si es compleixen les condicions establertes als apartats a) o b) del punt 1 i sempre que no hi hagi alteració artificial del terreny natural. 3. Les condicions dels punts anteriors es fan extensives a aquells usos en planta baixa o soterrani assimilables a l'ús d'habitatge tals com les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hotel·ler, residencial especial i apartament turístic, inclòs l'habitatge turístic. [...]

3.3. Modificació de l'article 395. Regulació dels usos en les zones de sòl urbà
 Es proposa completar la taula d'usos admesos de les Zones residencials d'aquest article, per a les claus 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 i 1.5, en coherència amb el redactat dels articles 188, 195 (modificats per la Modificació puntual del POUM *Modificacions puntuals de la normativa* de la qual es va donar conformitat al Text refós l'11 de maig del 2022), i els nous articles 203bis i 206bis proposats en la present modificació, articles on es fa extensiva la regulació de l'ús d'habitatge en planta baixa a les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hotel·ler, residencial especial i apartament turístic, inclòs l'habitatge turístic.

Així mateix, per la clau 1.2, on segons la condició 2 de la taula no és admès l'ús d'habitatge, es proposa indicar que es fa extensiva aquesta condició a la resta a aquells usos en planta baixa o soterrani assimilables a l'ús d'habitatge tals com les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hotel·ler, residencial especial i apartament turístic, inclòs l'habitatge turístic.

NORMATIVA POUM VIGENT	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
[...]	[...]
SECCIÓ 2. REGULACIÓ DELS USOS EN ZONES I SISTEMA D'EQUIPAMENTS	SECCIÓ 2. REGULACIÓ DELS USOS EN ZONES I SISTEMA D'EQUIPAMENTS
Article 395. Regulació dels usos en les zones de sòl urbà	Article 395. Regulació dels usos en les zones de sòl urbà
1. Els usos admesos, condicionats, o no admesos en les diferents zones residencials de sòl urbà, són els que s'especifiquen en el quadre següent:	1. Els usos admesos, condicionats, o no admesos en les diferents zones residencials de sòl urbà, són els que s'especifiquen en el quadre següent:

**QUADRE USOS ZONES
RESIDENCIALS**

	1.1a	1.1b	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
HABITATGE UNIFAMILIAR	1			3				
HABITATGE PLURIFAMILIAR	1		2	3			4	4
HABITATGE RURAL								
HABITATGE TURÍSTIC	1							
RESIDENCIAL ESPECIAL								
HOTELER								
APARTAMENT TURÍSTIC								
COMERCIAL PETIT								
COMERCIAL MITJÀ I GRAN								
COMERCIAL TERRITORIAL								
COMERCIAL ESTABLIMENT SINGULAR								
OFICINES I SERVEIS								
RESTAURACIÓ								
RECREATIU	5	5	5	5				
ESTACIONS DE SERVEI				6		6	6	
SERVEIS FUNERARIS	7	7	7	7		7	7	
INDÚSTRIA ARTESANAL								
INDÚSTRIA URBANA								
INDÚSTRIA AGRUPADA								
INDÚSTRIA SEPARADA								
INDÚSTRIA AÏLLADA								
MAGATZEM	8	8	8	8				
TALLERS REPARACIÓ VEHICLES				9		9	9	
GESTIÓ DE RESIDUS	11	11	11	11	11	11	11	11
EXTRACTIU								
TECNOLÒGIC								
APARCAMENT	10	10						
EDUCATIU								
ESPORTIU								
SANITARI ASSISTENCIAL								
CULTURAL I ASSOCIATIU								
RELIGIÓS								
AGRÍCOLA								
RAMADER								
FORESTAL								
GUÀRDIA I CUSTÒDIA D'ANIMALS								
CÀMPING								
LLEURE								
ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC								
SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS								
SERVEIS PÚBLICS								
INSTAL·LACIONS RÀDIOCOMUNICACIÓ								
INSTAL·LACIONS SOLARS								

ús admès
1 ús admès amb condicions

- 1- Admès amb les condicions per a l'ús habitatge definides en la regulació específica de la zona.
- 2- L'ús habitatge no s'admet en planta baixa.
- 3- En planta baixa i planta soterrani, admès l'ús habitatge amb les condicions definides en la regulació específica de la zona.
- 4- S'admet l'ús bifamiliar, amb un màxim de 2 habitatges per parcel·la.
- 5- L'ús recreatiu, en aquelles implantacions que no disposin d'un accés des de carrers d'amplada superior a catorze metres (14 m), només s'admet amb aforaments inferiors a 100 persones.
- 6- L'ús estació de servei només admès en la modalitat de càrrega elèctrica.
- 7- Admès l'ús de serveis funeraris sense incineració.
- 8- L'ús de magatzem queda restringit a les implantacions de superfície inferior a 200 m² i una densitat de càrrega de foc ponderada i corregida (Qs) aportada pels

**QUADRE USOS ZONES
RESIDENCIALS**

	1.1a	1.1b	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
HABITATGE UNIFAMILIAR	1			3	3	3		
HABITATGE PLURIFAMILIAR	1		2	3	3	3	4	4
HABITATGE RURAL								
HABITATGE TURÍSTIC	1		2	3				
RESIDENCIAL ESPECIAL	1	1	2	3	3	3		
HOTELER	1	1	2	3		3		
APARTAMENT TURÍSTIC	1	1	2	3		3		
COMERCIAL PETIT								
COMERCIAL MITJÀ I GRAN								
COMERCIAL TERRITORIAL								
COMERCIAL ESTABLIMENT SINGULAR								
OFICINES I SERVEIS								
RESTAURACIÓ								
RECREATIU	5	5	5	5				
ESTACIONS DE SERVEI				6		6	6	
SERVEIS FUNERARIS	7	7	7	7		7	7	
INDÚSTRIA ARTESANAL								
INDÚSTRIA URBANA								
INDÚSTRIA AGRUPADA								
INDÚSTRIA SEPARADA								
INDÚSTRIA AÏLLADA								
MAGATZEM	8	8	8	8				
TALLERS REPARACIÓ VEHICLES				9		9	9	
GESTIÓ DE RESIDUS	11	11	11	11	11	11	11	11
EXTRACTIU								
TECNOLÒGIC								
APARCAMENT	10	10						
EDUCATIU								
ESPORTIU								
SANITARI ASSISTENCIAL								
CULTURAL I ASSOCIATIU								
RELIGIÓS								
AGRÍCOLA								
RAMADER								
FORESTAL								
GUÀRDIA I CUSTÒDIA D'ANIMALS								
CÀMPING								
LLEURE								
ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC								
SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS								
SERVEIS PÚBLICS								
INSTAL·LACIONS RÀDIOCOMUNICACIÓ								
INSTAL·LACIONS SOLARS								

ús admès
1 ús admès amb condicions

- 1- Admès amb les condicions per a l'ús habitatge definides en la regulació específica de la zona.
- 2- L'ús habitatge no s'admet en planta baixa, i de forma extensiva aquells usos en planta baixa o soterrani assimilables a l'ús d'habitatge tals com les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hotel·ler, residencial especial i apartament turístic, inclòs l'habitatge turístic.
- 3- En planta baixa i planta soterrani, admès l'ús habitatge amb les condicions definides en la regulació específica de la zona.
- 4- S'admet l'ús bifamiliar, amb un màxim de 2 habitatges per parcel·la.
- 5- L'ús recreatiu, en aquelles implantacions que no disposin d'un accés des de carrers d'amplada superior a catorze metres (14 m), només s'admet amb aforaments inferiors a 100 persones.
- 6- L'ús estació de servei només admès en la modalitat de càrrega elèctrica.

productes emmagatzemats de fins a 850 MJ/ m².

- 9- L'ús de taller de reparació de vehicles queda restringit a les branques no compreses en carrosseria i pintura.
- 10- L'ús d'aparcament no podrà tenir l'accés per carrers que tinguin la consideració d'eixos cívics (a1) segons s'indiqui als plànols del POUM, amb excepció d'aquells accessos preexistents, que per raó de la seva gran capacitat, s'identifiquin gràficament.
- 11- L'ús de gestió de residus limitat al reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba, i altres similars que no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial.

[...]

7- Admès l'ús de serveis funeraris sense incineració.

- 8- L'ús de magatzem queda restringit a les implantacions de superfície inferior a 200 m² i una densitat de càrrega de foc ponderada i corregida (Qs) aportada pels productes emmagatzemats de fins a 850 MJ/ m².
- 9- L'ús de taller de reparació de vehicles queda restringit a les branques no compreses en carrosseria i pintura.
- 10- L'ús d'aparcament no podrà tenir l'accés per carrers que tinguin la consideració d'eixos cívics (a1) segons s'indiqui als plànols del POUM, amb excepció d'aquells accessos preexistents, que per raó de la seva gran capacitat, s'identifiquin gràficament.
- 11- L'ús de gestió de residus limitat al reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba, i altres similars que no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial.

[...]

4. JUSTIFICACIÓ DE CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

Tal i com s'ha exposat anteriorment, el Pla general de 1997 va entomar una modificació puntual de la normativa que, entre altres aspectes, va introduir la regulació de la implantació de l'ús d'habitatge en planta baixa i planta soterrani a diferents zones residencials de la ciutat. Com a resultat d'aquesta modificació, es van establir condicions particulars per implantar l'ús d'habitatge en planta baixa, planta entresol i planta soterrani de la *Zona de nucli antic* (clau 1.1) i la *Zona d'exemple* (clau 1.3); es va prohibir la implantació d'habitatge a la planta baixa i entresol de la *Zona d'àrea central* (clau 1.2); es va prohibir la implantació de nous habitatges en planta baixa a la *Zona d'edificació en filera* (clau 1.4), evitant la seva implantació en processos de transformació d'habitatge unifamiliar existent a plurifamiliar, a les subzones a, b, d, i es va prohibir la seva implantació en edificis plurifamiliars a la subzona c; i finalment, a la *Zona d'edificació segons anterior volumetria* (clau 1.7) es va prohibir en planta baixa la transformació d'un ús diferent d'habitatge, a ús d'habitatge.

Els objectius d'aquella modificació del Pla General de 1997 van ser:

- *Evitar la pèrdua de teixit comercial i potenciar-ne la seva creació a partir de la regulació de la implantació d'habitatge en les plantes baixes, ja sigui de nova creació com per transformació d'un altre ús diferent al de l'habitatge.*
- *Possibilitar igualment la creació d'habitatge en planta baixa amb unes condicions ambientals i d'habitabilitat iguals o superiors en altres situacions residencials i acord amb l'assoliment del primer objectiu.*
- *Evitar igualment la pèrdua de teixit comercial així com evitar l'afectació a la via pública i a l'aparcament lineal de calçada a través de la regulació del nombre màxim d'accessos als aparcaments.*
- *Mantenir les situacions actuals d'habitatge en planta baixa.*
- *Clarificar la definició de planta entresol en edifici existents i no definit expressament pel Pla general.*
- *Ajustar determinacions puntuals que facin referència als aspectes que es pretenen regular*

I com a criteris per a assolir aquests objectius, es van prendre els següents:

- *Que la creació d'habitatge en planta baixa eviti donar front a la via pública.*
- *Que la creació d'habitatge en planta baixa vagi associat a la qualitat del mateix.*
- *Vincular la regulació normativa a les claus urbanístiques del centre de la ciutat.*
- *Limitar els accessos d'aparcament per a un mateix front de façana, preveient però casos d'exempció.*
- *Mantenir l'ús actual d'habitatge en planta baixa existents com a ús disconforme.*
- *Limitar la transformació d'ús de locals de planta baixa a habitatge.*
- *Introduir una definició per plantes entresols que reconegui situacions existents en edificis existents.*

D'aquesta manera, la modificació del Pla general de 1997 va posar les bases per determinar quines eren les condicions per implantar habitatge a les plantes baixes, limitant la transformació d'ús de locals de planta baixa a habitatge, amb l'objectiu de no perdre teixit comercial i potenciar-ne la seva creació, compatibilitzant la creació d'habitatge en planta baixa allà on les condicions ambientals i d'habitabilitat ho permetien, tot mantenint les situacions d'habitatge existent en planta baixa en aquell moment.

Amb la redacció del POUM i posterior aprovació el 26 de setembre del 2017, es realitza una revisió de les Zones residencials, i mentre que bona part de les Zones residencials del PG 1997 es mantenen, d'altres es simplifiquen i s'assimilen en altres

claus. Aquest és el cas de la *Zona residencial d'ordenació oberta* -clau 1.4- i la *Zona residencial d'ordenació de volums* -clau 1.5-.

En relació a la clau 1.4 del POUM, aquesta ordena aquells sòls d'edificació residencial plurifamiliar caracteritzats per la seva ordenació en edificis aïllats d'habitatge plurifamiliar, que per mitjà de diferents subclaus, reconeix una tipologia concreta, ja sigui derivada dels polígons residencials executats entre els anys 60 i 80 del segle passat, com d'altres de similars executats a partir de planejament derivats en desenvolupament del Pla General de 1997.

La *Zona residencial d'ordenació oberta* -clau 1.4- del POUM assimila en una mateixa clau teixits abans regulats per les claus 1.4, 1.6, 1.7 i 1.8 del PG 1997. Mentre que les claus 1.6 i 1.8 no definien condicions particulars per la implantació d'habitatges en planta baixa, les claus 1.4 i 1.7 del PG 1997 sí que regulaven específicament aquest aspecte, i no admetien la implantació de nous habitatges en planta baixa.

Així, en una mateixa clau es força a conviure diferents tipologies de teixits, alguns dels quals no necessàriament han de regular l'ús d'habitatge en planta baixa, com seria el cas d'aquelles zones on s'hi defineixen condicions d'edificació que ja obliguen a establir separacions respecte el carrer (és el cas de la clau 1.8), però en altres zones en canvi, el PG 1997 sí que regulava específicament l'ús de les plantes baixes per evitar la implantació de nous habitatges o la transformació de locals amb altres usos en habitatges (claus 1.4 i 1.7). En el mateix sentit, existeixen altres teixits que podien regular aquesta matèria a través d'un Pla especial o estudi de detall (clau 1.6), amb subclaus que podien definir condicions particulars o determinacions sobre els usos.

De la mateixa manera, es detecten situacions similars a la *Zona residencial d'ordenació de volums* (clau 1.5) del POUM, hereva de la *Zona d'ordenació de volums* (clau 1.5), on també s'hi va refondre la *Zona d'ordenació de volums especials* (clau 1.6) del PG 1997, teixits nascuts d'operacions de remodelació o transformació mitjançant planejament derivat.

Tot i que la regulació general d'aquestes zones al PG 1997 admetia l'ús d'habitatge sense distincions, el cert és que molts d'aquests desenvolupaments ja es configuraven compositivament segons l'ús destinat a la planta baixa, establint una relació directa amb el carrer quan es tractava d'usos terciaris, i preveient un espai lliure privat de jardí de separació amb la via pública quan les plantes baixes es destinaven a ús d'habitatge. Amb l'aprovació del nou POUM, aquests conjunts edificats passen a regular-se de forma directa a través de la clau 1.5 del POUM, sense que se'n recullin les particularitats que cadascun dels projectes d'implantació va preveure per aquelles plantes baixes.

Més enllà, també es detecten altres casos particulars de canvi de qualificació en que es passa d'una clau que regulava l'ús d'habitatge amb condicions per situar-se en planta baixa (clau 1.1), per passar a regular-se a través de la clau 1.5 del POUM, que com ja s'ha dit, no el regula.

Cal destacar que la *Zona de centre històric* (clau 1.1), la *Zona d'àrea central* (clau 1.2), i la *Zona d'ordenació tancada* (clau 1.3) del POUM sí han mantingut les regulacions en matèria d'implantació de l'ús d'habitatge en planta baixa definides al Pla general de 1997.

Amb tot el que s'ha exposat, la conseqüència directa és que la manca de regulació específica en relació a l'ús d'habitatge en les plantes baixes de les claus 1.4 i 1.5 del POUM, obre la porta a l'aparició d'habitatges allà on els projectes d'implantació i

planejament derivat no ho havien previst. Si bé és cert que en molts casos en el desenvolupament d'aquestes zones es preveia habitatge en planta baixa, en altres, el planejament derivat o el projecte d'implantació només destinava les plantes baixes exclusivament per a usos terciaris.

A tall d'exemple, l'avinguda dels Dolors, al barri de la Parada, comprèn un conjunt d'edificacions plurifamiliars aïllades, desenvolupades a través del Pla Parcial PPO 9602 *la parada*, executat entre els anys 2005 i 2012. La normativa del Pla parcial determinava per a cada bloc d'edificació una subclau, i cada subclau regulava els usos admesos, diferenciant entre els admesos a les plantes pis i els admesos a les plantes baixes.



Avinguda dels Dolors al barri de la Parada. En blau, ús d'habitatge en planta baixa no admès segons el Pla parcial PPO9602 la parada. Des de l'entrada en vigor del POUM, el polígon 1 es qualifica segons Zona residencial d'ordenació oberta –clau 1.4e–, sense condicions per implantar l'ús d'habitatge. En lila, ús d'habitatge no admès en la meitat de la profunditat edificable que dona a la via pública, corresponent a la Zona residencial d'ordenació tancada –clau 1.3–

Posteriorment, amb l'aprovació del nou POUM el 2017, aquesta diferenciació decau en refondre els conjunts ja desenvolupats del Pla parcial PPO9602 *La Parada*, polígon 1, passant a regular-se exclusivament través de la regulació general de la clau 1.4, que no només no diferencia els usos admesos entre planta baixa i plantes pis, sinó que tampoc estableix condicions específiques per a la implantació d'habitatges en cas que aquests se situïn a les plantes baixes.

Així, aquelles subclaus del Pla Parcial que no admetien habitatge en planta baixa, ara queden sense regulació específica i es podien acollir als usos generals de la clau 1.4, de manera que una avinguda dissenyada amb un determinat equilibri d'usos, on s'aposta per situar els usos terciaris i l'activitat econòmica en planta baixa, amb l'ús residencial situat en planta pis, ara amb l'aprovació del POUM podria optar per una reconversió de totes les plantes baixes a habitatge, de manera que el terciari amb relació directa a carrer podia desaparèixer, amb les implicacions que això comportaria, tant en la funcionalitat de l'espai públic, com en la qualitat dels habitatges en cas d'implantar-se, que haurien d'establir un relació directa de les peces i les obertures amb l'espai viari d'una gran avinguda.



Avinguda dels Dolors al barri de la Parada, a l'alçada del carrer Lluís Millet. En la seva concepció el Pa parcial va configurar les plantes baixes per situar activitat econòmica a l'avinguda principal del sector, potenciant les relacions d'aquestes plantes baixes amb la via pública i fomentant la mixtura d'usos

Aquesta manca de regulació específica a les Zones residencials 1.4 i 1.5 entra en contradicció amb els mateixos criteris del POUM, que en altres zones sí determina condicions específiques per poder implantar habitatges en planta baixa. Així, mentre en una avinguda amb edificacions ordenades segons la clau 1.3, el POUM condiciona la implantació dels usos residencials per evitar que es situïn en relació directa amb el carrer, a les claus 1.4 i 1.5 no existeix cap regulació específica dels usos en planta baixa, encara que originàriament en la seva implantació s'hagués determinat una regulació en aquest aspecte.



Passeig de Pere III, entre els números 55 i 57, a l'illa formada pels carrers de Josep Maria Planes, carrer de Carrasco i Fomriguera, i Àngel Gumerà. Part de l'illa s'ordena segons Zona residencial d'ordenació de volums -clau 1.5-, on s'admetria, entre d'altres, l'ús d'habitatge en planta baixa, mentre la resta de l'illa s'ordena segons Zona residencial d'ordenació tancada -clau 1.3-, que no admet l'ús d'habitatge en la meitat de la profunditat edificable que dona a la via pública

En última instància, tot el que s'ha exposat posa de manifest que, no només existeix un buit de regulació en alguns teixits de la ciutat, especialment si ho comparem amb el planejament anterior, sinó que en el moment en que en un mateix carrer es troba ordenat segons diferents claus (1.3, 1.4, 1.5 per exemple), existeix també la necessitat d'unificar els criteris que regulen aquestes zones.

Per tots aquest motius, es proposa modificar l'articulat de la normativa a la *Zona residencial d'ordenació oberta* (clau 1.4) i la *Zona residencial d'ordenació de volums* (clau 1.5) per definir les condicions particulars per l'ús d'habitatge, en coherència amb el conjunt del POUM i la regulació existent a les claus 1.1 i 1.3, però també amb el planejament anterior. En aquest sentit, i atès que les claus 1.4 i 1.5 encara contenen alguns àmbits pendents per desenvolupar, en contraposició amb aquells

conjunts preexistents, en la present modificació es fixen condicions diferenciades en funció de si es tracta d'habitatges preexistents o d'edificis de nova creació.

D'altra banda, també es troba a faltar una reflexió vers els altres tipus d'usos residencials continguts al POUM –unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hotel·ler, residencial especial i apartament turístic, inclòs l'habitatge turístic-, que tot i no ser habitatges, requereixen de les mateixes condicions ambientals i d'habitabilitat que un habitatge.

Aquesta qüestió ja es va abordar en la modificació puntual del POUM aprovada definitivament el 2 de febrer del 2022 –POU 2102 *Modificació puntual del POUM. Modificacions puntuals de la normativa*- que, entre altres aspectes, va modificar l'articulat de les claus 1.1 i 1.3, article 188. *Condicions específiques per a l'ús d'habitatge* i article 195. *Condicions particulars d'ús d'habitatge*, respectivament, per incloure de forma extensiva el compliment d'aquestes condicions en aquells usos en planta baixa o soterrani assimilables a l'ús d'habitatge, tals com les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hotel·ler, residencial especial i apartament turístic, inclòs l'habitatge turístic.

Tot i així, aquesta extensió no s'ha reflectit a la taula d'usos de l'article 395. *Regulació dels usos en les zones de sòl urbà*, motiu pel qual en la present modificació també es proposa revisar la taula sota el mateix criteri comú per unificar la forma en que es regula el conjunt de zones residencials al POUM.

Per concloure, indicar que en el document annex "*Anàlisi dels usos existents a les plantes baixes de la Zona residencial d'ordenació oberta (clau 1.4) i la Zona residencial d'ordenació de volums (clau 1.5)*", s'ha realitzat una comparativa de tots els sòls afectats per la present modificació, cas per cas, on es mostra quina era la qualificació durant el PG 1997 en relació amb l'actual POUM, i en el cas de provenir d'un planejament derivat, si aquest s'ha refós correctament o no.

Aquest estudi s'ha realitzat amb els objectius següents:

- Determinar l'ús i estat actual de les plantes baixes a les claus 1.4 i 1.5
- Comprovar l'ús existent en funció de la relació que aquest té amb el carrer segons la configuració de la planta baixa de l'edificació.
- Revisar els antecedents normatius respecte del Pla General de 1997 o del planejament derivat si s'escau.
- Realitzar un primer encaix regulador en funció de l'estat actual, les determinacions del planejament anterior, i els criteris descrits en l'apartat de proposta.

Així doncs, aquest anàlisi conjunt de la *Zona d'ordenació oberta* –clau 1.4-, i la *Zona d'ordenació de volums* –clau 1.5-, permet obtenir una fotografia general dels usos d'aquestes plantes baixes que, en funció de l'ús existent i els objectius pretesos amb la present modificació, ha permès realitzar una primera aproximació de quina seria la regulació òptima segons els objectius plantejats, valorant cas per cas la conveniència i/o potencialitat d'aquestes plantes baixes per acollir usos residencials o terciaris en funció de la seva configuració.

Cal tenir en compte, que a l'actualitat els usos d'aquestes plantes baixes són part de l'estructura funcional del conjunt residencial, i en molts casos la planta baixa ha acabat definint el caràcter i l'ús de l'espai públic al que hi confronta, especialment allà on s'han desenvolupat usos terciaris en relació al carrer.

A partir d'aquesta primera aproximació es constaten quatre tipus de situacions: casos en que tota la planta baixa es destina a ús d'habitatge, casos en que existeix

barreja d'usos, casos en que només es destina a usos terciaris, i casos que encara no s'han desenvolupat.

A l'hora de realitzar una primera proposta, i amb la voluntat de conservar allò previst en origen, s'opta per mantenir els usos existents i evitar-ne la seva transformació: allà on hi ha habitatge, es proposa admetre l'ús d'habitatge, i allà on existeix terciari s'opta per mantenir aquest ús i no admetre l'ús d'habitatge. En canvi, en els casos d'edificacions en que l'ús de la planta és mixt, es proposa admetre els usos d'habitatge existents, però no admetre el canvi d'ús d'aquells usos diferents a habitatge, a habitatge.

A continuació es mostra una taula resum que endreça el sentit de la proposta, en funció dels criteris emprats segons cadascun dels quatre casos descrits:

	CAS	CRITERI	PROPOSTA
A	Ús actual habitatge	Mantenir habitatge	Admetre ús residencial d'habitatge preexistent
B	Ús actual mixt, terciari i habitatge	Evitar pèrdua de teixit comercial	No admetre canvi d'ús a habitatge
C	Ús actual terciari	Evitar pèrdua de teixit comercial	No admetre canvi d'ús a habitatge
D	No desenvolupat	Potenciar teixit comercial	Admetre habitatge amb condicions

D'aquesta manera, la proposta de modificació pretén esmenar la manca de regulació que es va produir en el moment que, per una banda, el POUM va refondre diverses claus del Pla general del 1997 a les claus 1.4 i 1.5 del POUM, i per l'altra, la pèrdua de regulació en relació als usos admesos en planta baixa, en refondre conjunts edificats desenvolupats a través de planejament derivat que regulaven específicament els usos en planta baixa.

Alhora, la proposta reconeix les situacions d'habitatge existent en planta baixa, i es manté la possibilitat d'admetre l'ús residencial a les plantes baixes de les noves edificacions sempre que es compleixin unes condicions particulars en coherència amb allò previst pel POUM a la resta de zones residencials.

5. INFORME MEDIAMBIENTAL

Els aspectes principals que es tenen en compte en la present modificació puntual del POUM per tal d'avançar vers una forma urbana més sostenible mediambientalment es poden resumir en els següents:

_Regular l'ús d'habitatge en planta baixa impedit la seva implantació en el front a carrer i el canvi d'ús de terciari a habitatge, possibilita el manteniment del teixit comercial en planta baixa i afavoreix la diversitat d'usos en els entorns residencials. Aquests usos terciaris –entre ells el comercial- situats en planta baixa, permeten una millor relació amb l'espai públic, més dinàmica i en millors condicions ambientals per afavorir-ne l'ús, els desplaçaments a peu i les relacions humanes.

_Regular les condicions mínimes dels patis interiors d'illa relacionats amb l'ús d'habitatge permetrà assolir unes millors qualitats i condicions ambientals i d'habitabilitat dels habitatges en planta baixa, però també possibilitarà la millora general dels interiors d'illa, millorant les seves qualitats ambientals, afavorint tant al propi usuari particular com a tota la comunitat de veïns que hi donin front.

_ Situar els locals en planta baixa ofereix una millor flexibilitat i adaptabilitat en la compartimentació de les superfícies en funció de les necessitats de l'activitat terciària a implantar, fet que suposa un millor aprofitament del sostre, i per tant dels recursos urbans disponibles.

_ L'accés directe des de la via pública a les activitats terciàries situades en planta baixa evita desplaçaments innecessaris i que es realitzi un ús intensiu dels espais i serveis comunitaris de l'edifici, com poden ser la il·luminació o els ascensors, i per tant suposa un estalvi energètic i de manteniment dels espais i serveis comunitaris respecte les activitats que se situen a les plantes pis.

_ Preservar els locals preexistents i evitar-ne la seva transformació en nous habitatges, contribueix a concentrar les operacions de rehabilitació d'habitatge cap a aquells habitatges existents a les plantes pis de la ciutat.

Així doncs, es considera que la present modificació contribueix al foment d'un teixit residencial amb millors condicions d'habitabilitat, però també ambientalment més sostenible, en la línia d'allò establert a diferents plans, programes i documents normatius, tant d'àmbit nacional com internacional, que demanen fomentar l'eficiència i l'estalvi energètic, així com majors estàndards de qualitat urbana i ambiental, posant especial atenció en l'impacte que tenen aquests en la salut de les persones.

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

L'abast de la modificació de Pla no es planteja objectius en relació a la mobilitat. En relació amb el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, es considera que no li és d'aplicació atès que el present document és una modificació del planejament urbanístic general que no comporta una nova classificació de sòl urbà ni urbanitzable.

En tot cas, tal com s'ha exposat, les noves regulacions i modificacions normatives introduïdes contribueixen a millorar les condicions de la via pública, facilitar l'accés a les activitats econòmiques, que alhora suposa una reducció de les necessitats de desplaçaments de llarga distància per obtenir productes i serveis fora del propi barri. Tanmateix, no admetent la transformació dels usos per implantar ús d'habitatge, s'evita l'increment de densitat dels conjunts residencials preexistents, fet que indirectament suposa una contenció de l'increment de noves necessitats d'aparcament de vehicles a les edificacions residencials.

Tanmateix, la implantació i manteniment dels usos terciaris en planta baixa en entorns residencials, permet generar un espai públic més amable, d'escala humana, que fomenta les relacions d'intercanvi social, i per tant espais més atractius que ajuden a percebre que els desplaçaments en modes actius –a peu o en bicicleta–, són més assequibles. En definitiva, tots ells beneficis que contribueixen a reduir les distàncies dels desplaçaments quotidians, per assolir ciutats *caminables*, o conceptualment conegudes com *ciutats dels 15 minuts*.

7. MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació no altera les determinacions del POUM en relació a les previsions d'habitatge públic, de manera que el seu desenvolupament no té repercussions sobre les polítiques d'habitatge assequible del municipi.

Pel que fa a l'impacte de la proposta en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials, cal considerar que l'activitat comercial o l'ús terciari de les plantes

baixes és un dels elements dinamitzadors i catalitzadors de l'activitat a l'espai públic, i per tant, potencia l'interconnexió social entre els habitants, incentiva els recorreguts a peu i fomenta la utilització de l'espai públic com a espai d'interrelacions humanes.

Així el foment de les plantes baixes per situar usos diferents a l'ús d'habitatge, proporciona carrers i espais públics generadors de fluxos urbans, activitat econòmica i relacions d'intercanvi social al propi barri que propicien espais més segurs i plurals, i en definitiva una ciutat més equilibrada i vital.

Manresa, juliol del 2022

Per l'equip redactor

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA PLANTES BAIXES
N O R M A T I V A

Així doncs, la normativa modificada és la següent:

[...]

SUBSECCIÓ 4. ORDENACIÓ OBERTA (CLAU 1.4)

[...]

Article 203bis. Condicions particulars d'ús d'habitatge

1. Es permet l'ús d'habitatge en planta baixa si es compleixen la totalitat de les següents condicions, exigibles en cada situació concreta:
 - a. Habitatges preexistents que hagin estat expressament autoritzats amb llicència municipal o que puguin acreditar la seva preexistència amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest article. En cap cas s'admet la transformació d'ús de la planta baixa, amb ús diferent d'habitatge, a ús d'habitatge.
 - b. En noves edificacions, s'admet l'ús d'habitatge sempre que existeixi un espai lliure privat de separació vinculat a l'habitatge, amb una fondària mínima de 4 metres, en el cas dels fronts de façana a la via pública, i amb una fondària mínima de 10 metres, a la resta de fronts, en el qual s'hi pugui inscriure un cercle de 3,5 metres de diàmetre. En tot cas l'ús d'habitatge només pot ocupar, com a màxim, la meitat de la profunditat edificable en el front amb l'espai lliure privat vinculat a l'habitatge o unitat habitacional.
2. Es permet l'ús d'habitatge en planta soterrani si es compleixen les condicions establertes als apartats a) o b) del punt 1 i sempre que no hi hagi alteració artificial del terreny natural.
3. Les condicions dels punts anteriors es fan extensives a aquells usos en planta baixa o soterrani assimilables a l'ús d'habitatge tals com les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hotel·ler, residencial especial i apartament turístic, inclòs l'habitatge turístic.

[...]

SUBSECCIÓ 4. ORDENACIÓ DE VOLUMS (CLAU 1.5)

[...]

Article 206bis. Condicions particulars d'ús d'habitatge

1. Es permet l'ús d'habitatge en planta baixa si es compleixen la totalitat de les següents condicions, exigibles en cada situació concreta:
 - a. Habitatges preexistents que hagin estat expressament autoritzats amb llicència municipal o que puguin acreditar la seva preexistència amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest article. En cap cas s'admet la transformació d'ús de la planta baixa, amb ús diferent d'habitatge, a ús d'habitatge.
 - b. En noves edificacions, s'admet l'ús d'habitatge sempre que existeixi un espai lliure privat de separació vinculat a l'habitatge, amb una fondària mínima de 4 metres, en el cas dels fronts de façana a la via pública, i amb una fondària mínima de 10 metres, a la resta de fronts, en el qual s'hi pugui inscriure un cercle de 3,5 metres de diàmetre. En tot cas l'ús d'habitatge només pot ocupar, com a màxim, la meitat de la profunditat edificable en el front amb l'espai lliure privat vinculat a l'habitatge o unitat habitacional.
2. Es permet l'ús d'habitatge en planta soterrani si es compleixen les condicions establertes als apartats a) o b) del punt 1 i sempre que no hi hagi alteració artificial del terreny natural.
3. Les condicions dels punts anteriors es fan extensives a aquells usos en planta baixa o soterrani assimilables a l'ús d'habitatge tals com les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hotel·ler, residencial especial i apartament turístic, inclòs l'habitatge turístic.

[...]

SECCIÓ 2. REGULACIÓ DELS USOS EN ZONES I SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Article 395. Regulació dels usos en les zones de sòl urbà

1. Els usos admesos, condicionats, o no admesos en les diferents zones residencials de sòl urbà, són els que s'especifiquen en el quadre següent:

QUADRE USOS ZONES RESIDENCIALS

	1.1a	1.1b	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
HABITATGE UNIFAMILIAR	1			3	3	3		
HABITATGE PLURIFAMILIAR	1		2	3	3	3	4	4
HABITATGE RURAL								
HABITATGE TURÍSTIC	1		2	3				
RESIDENCIAL ESPECIAL	1	1	2	3	3	3		
HOTELER	1	1	2	3		3		
APARTAMENT TURÍSTIC	1	1	2	3		3		
COMERCIAL PETIT								
COMERCIAL MITJÀ I GRAN								
COMERCIAL TERRITORIAL								
COMERCIAL ESTABLIMENT SINGULAR								
OFICINES I SERVEIS								
RESTAURACIÓ								
RECREATIU	5	5	5	5				
ESTACIONS DE SERVEI				6		6	6	
SERVEIS FUNERARIS	7	7	7	7		7	7	
INDÚSTRIA ARTESANAL								
INDÚSTRIA URBANA								
INDÚSTRIA AGRUPADA								
INDÚSTRIA SEPARADA								
INDÚSTRIA AÏLLADA								
MAGATZEM	8	8	8	8				
TALLERS REPARACIÓ VEHICLES				9		9	9	
GESTIÓ DE RESIDUS	11	11	11	11	11	11	11	
EXTRACTIU								
TECNOLÒGIC								
APARCAMENT	10	10						
EDUCATIU								
ESPORTIU								
SANITARI ASSISTENCIAL								
CULTURAL I ASSOCIATIU								
RELIGIÓS								
AGRÍCOLA								
RAMADER								
FORESTAL								
GUÀRDIA I CUSTÒDIA D'ANIMALS								
CÀMPING								
LLEURE								
ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC								
SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS								
SERVEIS PÚBLICS								
INSTAL·LACIONS RÀDIOCOMUNICACIÓ								
INSTAL·LACIONS SOLARS								

ús admès

1

 ús admès amb condicions

- 1- Admès amb les condicions per a l'ús habitatge definides en la regulació específica de la zona.
- 2- L'ús habitatge no s'admet en planta baixa, i de forma extensiva aquells usos en planta baixa o soterrani assimilables a l'ús d'habitatge tals com les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hotel·ler, residencial especial i apartament turístic, inclòs l'habitatge turístic.
- 3- En planta baixa i planta soterrani, admès l'ús habitatge amb les condicions definides en la regulació específica de la zona.
- 4- S'admet l'ús bifamiliar, amb un màxim de 2 habitatges per parcel·la.
- 5- L'ús recreatiu, en aquelles implantacions que no disposin d'un accés des de carrers d'amplada superior a catorze metres (14 m), només s'admet amb aforaments inferiors a 100 persones.
- 6- L'ús estació de servei només admès en la modalitat de càrrega elèctrica.
- 7- Admès l'ús de serveis funeraris sense incineració.

- 8- L'ús de magatzem queda restringit a les implantacions de superfície inferior a 200 m² i una densitat de càrrega de foc ponderada i corregida (Qs) aportada pels productes emmagatzemats de fins a 850 MJ/ m².
- 9- L'ús de taller de reparació de vehicles queda restringit a les branques no compreses en carrosseria i pintura.
- 10- L'ús d'aparcament no podrà tenir l'accés per carrers que tinguin la consideració d'eixos cívics (a1) segons s'indiqui als plànols del POUM, amb excepció d'aquells accessos preexistents, que per raó de la seva gran capacitat, s'identifiquin gràficament.
- 11- L'ús de gestió de residus limitat al reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba, i altres similars que no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial.

[...]

Manresa, juliol del 2022
Per l'equip redactor

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA PLANTES BAIXES
P L A D ' E T A P E S

Atesa la naturalesa de la present modificació puntual del POUM, que proposa l'ajust de les determinacions normatives d'aplicació directa no subjectes a temporització, no s'escau la definició d'un pla d'etapes.

Manresa, juliol del 2022
Per l'equip redactor

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA PLANTES BAIXES
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

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

Atès que els canvis que introdueix la present modificació puntual no suposen afectacions en relació a l'avaluació econòmica del POUM, no s'escau la seva modificació.

Manresa, juliol del 2022
Per l'equip redactor

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA PLANTES BAIXES
A N N E X

Anàlisi dels usos existents a les plantes baixes

Zona residencial d'ordenació oberta (clau 1.4) i Zona residencial d'ordenació de volums (clau 1.5)



ÀMBIT CLAU 1.5

CLAU 1.4

0
100
200
1/5000

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

NOVEMBRE 2021

FULL 1 DE 1

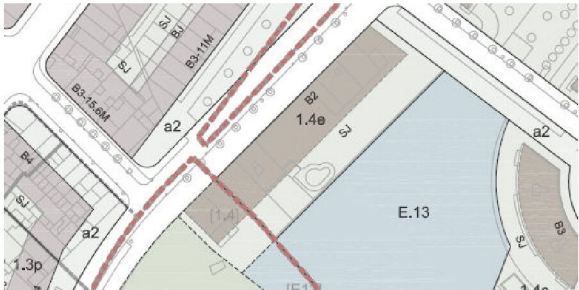
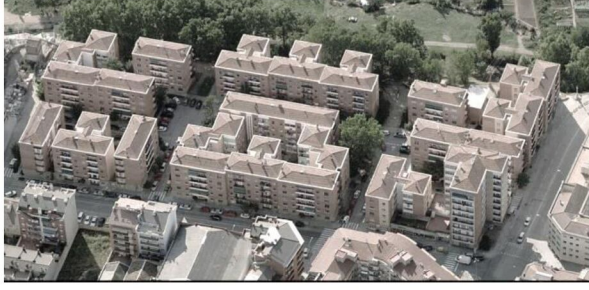
Modificació puntual del POUM . Modificació de la normativa plantes baixes

Anàlisi dels usos existents de les plantes baixes de la Zona residencial d'ordenació oberta (clau 1.4) i la Zona residencial d'ordenació de volums (clau 1.5)

ID		ÚS PB EXISTENT	ANY	RELACIÓ OBERTURES AMB LA VIA PÚBLICA	PG97	POUM	ÚS HABITATGE PB ADMÈS	CRITERI	PROPOSTA MOD.	PLANEJAMENT DERIVAT	
01		Terciari	2005	SENSE RELACIÓ, relacionades amb espai jardí (SJ, BJ)	1.8a	1.4a	Admès	Evitar pèrdua teixit comercial	No admetre habitatge	PES 9802 els ametllers	AD - 20/01/1999
02		Habitatge	2003	SENSE RELACIÓ, relacionades amb espai jardí (SJ)	1.6	1.4e	Admès	Mantenir situació actual	Admetre ús residencial d'habitatge	EDT 0103 la talaia	AD - 17/09/2001
03		Mixt	1980-2000	SENSE RELACIÓ, relacionades amb espai jardí (habitatges), o espais privats oberts (locals)	1.8a	1.4a	Admès	Evitar pèrdua teixit comercial	Admetre ús residencial d'habitatge. No admetre canvi d'ús a habitatge	ED 19 bases de manresa-bernat de sallent-pere vilella	AD - 16/01/1989
04		Habitatge	1989	SENSE RELACIÓ, relacionades amb espai jardí (SJ)	1.8a	1.4e	Admès	Mantenir situació actual	Admetre ús residencial d'habitatge		
05		Pendent de projecte	-	-	1.8a	1.4c	Admès	-	-	PAUm057 berenguer canet	Pendent

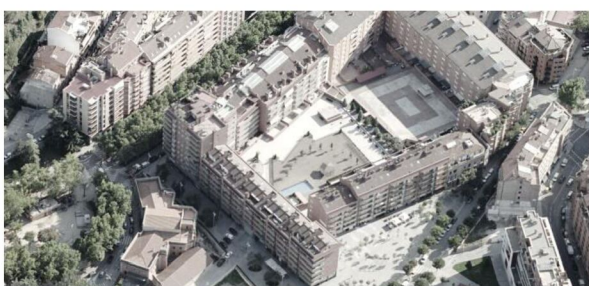
ID		ÚS PB EXISTENT	ANY	RELACIÓ OBERTURES AMB LA VIA PÚBLICA	PG97	POUM	ÚS HABITATGE PB ADMÈS	CRITERI	PROPOSTA MOD.	PLANEJAMENT DERIVAT	
06		Habitatge	1960	RELACIÓ DIRECTA a carrer i espais lliures (a.2, D.3)	1.7	1.4f	Admès	Mantenir situació actual	Admetre ús residencial d'habitatge		
07		Habitatge	1999	SENSE RELACIÓ, relacionades amb espai jardí (SJ)	1.6	1.4e	Admès	Mantenir situació actual	Admetre ús residencial d'habitatge	EDT 9806 can font	AD - 18/05/1998
08		Habitatge i porxo	1991-2005	SENSE RELACIÓ, relacionades amb espai jardí	1.8b	1.4b	Admès	Mantenir situació actual	Admetre ús residencial d'habitatge.	ED15 medio dia residencial	AD - 19/06/1989
09		Mixt	1976-1977	CASOS AMB RELACIÓ DIRECTA I SENSE RELACIÓ, relacionades amb espai jardí (SJ)	1.8b	1.4b	Admès	Evitar pèrdua teixit comercial	Admetre ús residencial d'habitatge. No admetre canvi d'ús a habitatge		
10		Terciari	1995	RELACIÓ DIRECTA a carrer i darreres a espai jardí (SJ)	1.8b	1.4b	Admès	Evitar pèrdua teixit comercial	No admetre habitatge	ED 35 la pau-amadeu vives	AD - 01/10/1993
11		Terciari	2006	RELACIÓ DIRECTA A CARRER I DARRERES A ESPAI JARDI (SJ)	[1.6c]	1.4e	Admès	Evitar pèrdua teixit comercial	No admetre habitatge	PPO9602 la parada EDT 0205 la parada_parcel·la 18	AD - 17/02/1999 AD - 19/05/2003

ID		ÚS PB EXISTENT	ANY	RELACIÓ OBERTURES AMB LA VIA PÚBLICA	PG97	POUM	ÚS HABITATGE PB ADMÈS	CRITERI	PROPOSTA MOD.	PLANEJAMENT DERIVAT	
12		Habitatge	2007	SENSE RELACIÓ, relacionades amb espai jardí	[1.8c2]	1.4e	Admès	Mantenir situació actual	Admetre ús residencial d'habitatge.	PPO9602 la parada	AD - 17/02/1999
13		Terciari	2006-2012	RELACIÓ DIRECTA a carrer i darreres a espai jardí (SJ)	1.4f1	1.4e	Admès	Evitar pèrdua teixit comercial	No admetre habitatge	PPO9602 la parada	AD - 17/02/1999
14		Terciari	2005-2008	RELACIÓ DIRECTA a carrer i darreres a espai jardí (SJ)	[1.8c1]	1.4e	Admès	Evitar pèrdua teixit comercial	No admetre habitatge	PPO9602 la parada	AD - 17/02/1999
15		Mixt	2009-2010	CASOS AMB RELACIÓ DIRECTA I SENSE RELACIÓ, relacionades amb espai jardí (SJ)	[1.4f2]	1.4e	Admès	Evitar pèrdua teixit comercial	Admetre ús residencial d'habitatge. No admetre canvi d'ús a habitatge	PPO9602 la parada	AD - 17/02/1999
16		Habitatge	2005-2006	SENSE RELACIÓ, relacionades amb espai jardí (SJ)	[1.4f4]]	1.4e	Admès	Mantenir situació actual	Admetre ús residencial d'habitatge.	PPO9602 la parada	AD - 17/02/1999
17		Terciari	2005-2006	RELACIÓ DIRECTA a carrer i darreres a espai jardí (SJ)	1.4f1	1.4e	Admès	Evitar pèrdua teixit comercial	No admetre habitatge	PPO9602 la parada	AD - 17/02/1999

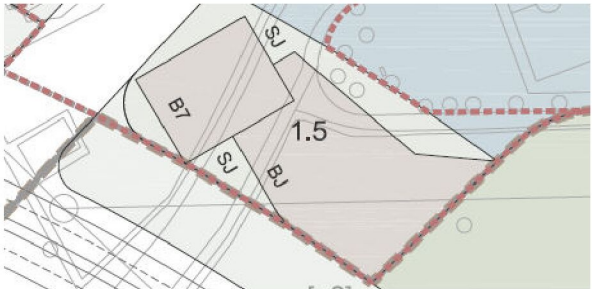
ID		ÚS PB EXISTENT	ANY	RELACIÓ OBERTURES AMB LA VIA PÚBLICA	PG97	POUM	ÚS HABITATGE PB ADMÈS	CRITERI	PROPOSTA MOD.	PLANEJAMENT DERIVAT
18		No desenvolupat	-	-	[1.4f5]	1.4e	Admès	Valorar si és pertinent admetre habitatge en planta baixa quan l'altre front de carrer és regula segons previsions de la clau 1.3	No admetre habitatge	PPO9602 la parada AD - 17/02/1999
19		Mixt	2006-2018	SENSE RELACIÓ, relacionades amb espai jardí (SJ)	1.4f4 i 1.4f6	1.4e	Admès	Evitar pèrdua teixit comercial	Admetre ús residencial d'habitatge. No admetre canvi d'ús a habitatge	PPO9602 la parada AD - 17/02/1999
20		Pendent de desenvolupar, actualment habitatge aïllat	-	-	E.1	1.4c	Admès	Potenciar teixit comercial		PAUt074 balnes Pendent
21		Habitatge	2000	SENSE RELACIÓ, relacionades amb espai jardí (SJ)	1.8b	1.4b	Admès	Mantenir situació actual	Admetre ús residencial d'habitatge.	
22		Mixt	1958	RELACIÓ DIRECTA a carrer	1.7	1.4f	Admès	Evitar pèrdua teixit comercial	Admetre ús residencial d'habitatge. No admetre canvi d'ús a habitatge	
23		Habitatge	1948	RELACIÓ DIRECTA a carrer i espais lliures (A1, a.2, D.3)	1.7	1.4f	Admès	Mantenir situació actual	Admetre ús residencial d'habitatge.	

ID		ÚS PB EXISTENT	ANY	RELACIÓ OBERTURES AMB LA VIA PÚBLICA	PG97	POUM	ÚS HABITATGE PB ADMÈS	CRITERI	PROPOSTA MOD.	PLANEJAMENT DERIVAT
24		Habitatge	1975	RELACIÓ DIRECTA a carrer i espais lliures (A1, a.2, D.3)	1.7	1.4f	Admès	Mantenir situació actual	Admetre ús residencial d'habitatge.	
25		Sense PB	1975	RELACIÓ DIRECTA a carrer i espais lliures (A1, a.2, D.3)	1.7	1.4f	Admès	Mantenir situació actual	Admetre ús residencial d'habitatge.	
26		Terciari	1977	RELACIÓ DIRECTA a carrer i espais lliures (A1, OJ)	1.7	1.4f	Admès	Evitar pèrdua teixit comercial	No admetre habitatge	
27		Habitatge	1953	RELACIÓ DIRECTA a carrer i espais lliures (A1, a.2, D.3)	1.7	1.4f	Admès	Mantenir situació actual	Admetre ús residencial d'habitatge.	
28		Pendent de desenvolupar, actualment edifici existent	-	-	1.7	1.4d	Admès	Valorar	-	PAUm039 sagrada família 2 Pendent
29		Pendent de desenvolupar	-	-	1.8b	1.4c	Admès	Valorar	-	PAUm038 sagrada família 1 Pendent

ID		ÚS PB EXISTENT	ANY	RELACIÓ OBERTURES AMB LA VIA PÚBLICA	PG97	POUM	ÚS HABITATGE PB ADMÈS	CRITERI	PROPOSTA MOD.	PLANEJAMENT DERIVAT
30		Mixt	2003	RELACIÓ DIRECTA a carrer i darreres a espai jardí (SJ)	1.8b	1.4b	Admès	Admetre ús residencial d'habitatge. <u>No admetre canvi d'ús a habitatge</u>	Admetre ús residencial d'habitatge. <u>No admetre canvi d'ús a habitatge</u>	PES 9805 carrer terrassa AD - 15/07/1998
31		Terciari	1920-1972	SENSE RELACIÓ, relacionades amb espai jardí (SJ)	1.8b	1.4b	Admès	Valorar que passa amb l'habitatge		
32		Mixt	1961-1964	RELACIÓ DIRECTA a carrer i espais lliures (A1, D.3)	1.7	1.4f	Admès	Admetre ús residencial d'habitatge. <u>No admetre canvi d'ús a habitatge</u>	Admetre ús residencial d'habitatge. <u>No admetre canvi d'ús a habitatge</u>	PAUp001 sant rafael Pendent, sense afectació edificacions preexistents
33		Habitatge	1965	RELACIÓ DIRECTA a carrer i espais lliures (A1, a.2, D.3)	1.7	1.4f	Admès	Mantenir situació actual	Admetre ús residencial d'habitatge.	
34		Terciari	1988-1992	RELACIÓ DIRECTA a carrer i espais lliures (A1, a.2, D.1c, D.2, D.3)	1.7	1.4f	Admès	Evitar pèrdua teixit comercial	No admetre habitatge	
35		Habitatge	1988-2010	SENSE RELACIÓ, relacionades amb espai jardí (SJ)	1.7	1.4f	Admès	Mantenir situació actual	Admetre ús residencial d'habitatge.	EDT 0701 santa clara_habitatges veïnals AD - 16/07/2007

ID		ÚS PB EXISTENT	ANY	RELACIÓ OBERTURES AMB LA VIA PÚBLICA	PG97	POUM	ÚS HABITATGE PB ADMÈS	CRITERI	PROPOSTA MOD.	PLANEJAMENT DERIVAT	
36		Habitatge	1988	RELACIÓ DIRECTA a carrer i darreres a espai jardí (SJ)	1.7	1.4f	Admès	Mantenir situació actual	Admetre ús residencial d'habitatge.		
37		Porxo	1979	RELACIÓ DIRECTA a carrer i espais lliures (a.2, D.3, SJ amb servitud)	1.7	1.4f	Admès		No admetre habitatge		
38		Terciari	2015	RELACIÓ EN CONTINUÏTAT amb l'espai públic (OJ)	[1.6a]	1.5	Admès	Mantenir condició ús terciari existent	?	EDT 1401 avinguda universitària	AD - 19/02/2015
39		Habitatge	2003	RELACIÓ DIRECTA a carrer i darreres a espai jardí (SJ)	1.6	1.5	Admès	Mantenir situació actual	Admetre ús residencial d'habitatge.	EDT 9903 guillem de catà 1	AD - 15/05/2000
40		Terciari	2003	RELACIÓ DIRECTA I EN CONTINUÏTAT amb l'espai públic (OJ)	[1.6d]	1.5	Admès	Evitar pèrdua teixit comercial	No admetre habitatge	PES 9705 institut EDT 0001 institut	AD - 25/06/1998 AD - 15/05/2000
41		Terciari	2001-2003	RELACIÓ DIRECTA a carrer i darreres a espai jardí (BJ)	1.6	1.5	Admès	Evitar pèrdua teixit comercial	No admetre habitatge	PES 9704 passeig pere III	AD - 28/04/1999

ID		ÚS PB EXISTENT	ANY	RELACIÓ OBERTURES AMB LA VIA PÚBLICA	PG97	POUM	ÚS HABITATGE PB ADMÈS	CRITERI	PROPOSTA MOD.	PLANEJAMENT DERIVAT	
42		Habitatge	1901	RELACIÓ DIRECTA a carrer i darreres a espai jardí (BJ)	1.3	1.5	Admès	Potenciar teixit comercial	?		
43		Terciari i porxo	2008-2009	RELACIÓ DIRECTA I EN CONTINUÏTAT amb l'espai públic (OJ) amb servitud al porxo	[1.6b]	1.5	Admès	Evitar pèrdua teixit comercial	No admetre habitatge	PES 0403 pla especial panyos nord PES 0801 modificació pla especial panyos nord	AD - 25/01/2006 AD - 30/09/2008
44		Terciari	2002-2009	RELACIÓ DIRECTA a carrer	[1.6a]	1.5	Admès	Evitar pèrdua teixit comercial	No admetre habitatge	PES 9809 panyos	AD - 17/03/1999
45		mixt	1999-2000	SENSE RELACIÓ, relacionades amb espai jardí (SJ). Terciari en relació directa amb el carrer.	1.6	1.5	Admès	Admetre ús residencial d'habitatge. <u>No admetre canvi d'ús a habitatge</u>	Admetre ús residencial d'habitatge. <u>No admetre canvi d'ús a habitatge</u>	PES 9702 florinda	AD - 25/03/1998
46		Pendent desenvolupar	-	-	[1.6a]	1.5pe	Admès	-	-	PGM1101apotecari PAUp010 apotecari	AD - 16/09/2014 pendent
47		Terciari	2011-2012	RELACIÓ DIRECTA a carrer (A1, a.2)	1.6c i 1.6d	1.5	Admès	Evitar pèrdua teixit comercial	No admetre habitatge	PGM 0005 pe camí de la cova i carrer montserrat	AD - 19/11/2001

ID		ÚS PB EXISTENT	ANY	RELACIÓ OBERTURES AMB LA VIA PÚBLICA	PG97	POUM	ÚS HABITATGE PB ADMÉS	CRITERI	PROPOSTA MOD.	PLANEJAMENT DERIVAT	
48		Pendent desenvolupar	-	-	[1.1c]	1.5b	No admès	Mantenir	No admetre habitatge	POU 1803 anònima	AD - 05/11/2019
49		Pendent desenvolupar	-	-	[1.1b]	1.5, 1.5p	Admès			PAUt067 docs 2	pendent
50		Pendent desenvolupar	-	-	[1.1a]	1.5, 1.5p	Admès		No admetre habitatge	PAUt066 docs 1	pendent
51		Terciari	2002	Terciari en RELACIÓ DIRECTA a carrer.	1.6	1.5	Admès	Evitar pèrdua teixit comercial	No admetre habitatge	PES 9706 trieta EDT 0004 foneria_passatge trieta	AD - 26/03/1998 AD - 19/03/2001
52		Mixt	2003	Terciari en RELACIÓ DIRECTA a carrer. Habitatges SENSE RELACIÓ, relacionades amb espai jardí (SJ)	1.6	1.5	Admès	Admetre ús residencial d'habitatge. No admetre canvi d'ús a habitatge	Admetre ús residencial d'habitatge. No admetre canvi d'ús a habitatge	PES 9706 trieta EDT 9807 trieta EDT 0104 trieta_gaudi_santcristòfol	AD - 26/03/1998 AD - 21/09/1998 AD - 15/10/2001
53		-	-	-	-	1.5	Admès	-	-	PAUt061 rosa sensat	pendent

ID		ÚS PB EXISTENT	ANY	RELACIÓ OBERTURES AMB LA VIA PÚBLICA	PG97	POUM	ÚS HABITATGE PB ADMÈS	CRITERI	PROPOSTA MOD.	PLANEJAMENT DERIVAT	
54		Terciari	2004-2007	RELACIÓ DIRECTA a carrer i espais lliures (A1, a2, D.1c, D.2, D.3)	1.6	1.5	Admès	Evitar pèrdua teixit comercial	No admetre habitatge	PPO 0002 bisbe perelló	AD - 14/02/2001
55		Recinte fabril	-		2.3	1.5	Admès	-	-	PAUt083 cardener	pendent
56		Recinte fabril abandonat	-	RELACIÓ DIRECTA a carretera i espais lliures (A1, a2, D.3, D.4, D.1a (H))	1.11 i 2.3	1.5	Admès	-	-	PAUt084 polvorers	pendent
57		-	-	RELACIÓ DIRECTA al recinte i espais lliures (a2, D.3)	1.11 i 2.3	1.5	Admès	-	-	PAUt085 fàbriques	pendent
58		Habitatge	1942-1955	RELACIÓ DIRECTA al recinte i espais lliures (A1, a2, D.3)	1.11	1.5	Admès	-	-	PAUm049 habitatges	pendent