

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
MODIFICACIONS PUNTUALS DE LA NORMATIVA**

PLA POU 2102

AJUNTAMENT DE MANRESA
FEBRER 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, febrer del 2022
Per l'equip redactor

I N D E X

MEMÒRIA	4
1. ANTECEDENTS.....	5
2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.....	5
3. MODIFICACIONS A L'ARTICULAT DE LA NORMATIVA	6
4. RELACIÓ D'ERRADES MATERIALS A ESMENAR.....	18
5. INFORME MEDIAMBIENTAL.....	25
6. MESURES PER A L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE	26
7. MEMÒRIA SOCIAL.....	26
NORMATIVA	28
PLA D'ETAPES.....	36
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.....	38
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	38

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
MODIFICACIONS PUNTUALS DE LA NORMATIVA
M E M Ò R I A

1. ANTECEDENTS

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

Durant aquests 3 anys llargs d'aplicació del POUM s'han detectat algunes errades materials així com alguns aspectes que mereixen reconsideració.

El present document proposa, doncs, la modificació puntual de la normativa del POUM per tal de corregir les disfuncions i errades detectades, sense alterar els criteris i objectius del pla.

El 15 d'abril de 2021 es va aprovar inicialment el present document. Simultàniament a l'exposició pública, el 23 d'abril de 2021 es van sol·licitar informes de Medi Ambient, d'Agricultura i de l'Agència Catalana de l'Aigua. El 30 de juny de 2021 es va rebre informe favorable de l'ACA, i el 31 de gener de 2022, es va rebre informe favorable de Medi Ambient amb la recomanació d'ajustar el contingut de l'article 340 en coherència amb el títol de l'article.

Així mateix, a partir de l'aprovació provisional del document el 23 de setembre de 2021, el 2 de febrer de 2022 la CTUCC va acordar aprovar-lo definitivament supeditant-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Pel que fa a la modificació de l'article 340, cal adequar el seu contingut per tal que es correspongui amb l'actual proposta de modificació.

A tals efectes, en el present document de Text refós s'incorpora un ajust al contingut de l'article 340 en coherència amb la proposta original d'esmena d'error material del seu títol, traslladant la modificació de la condició de finca mínima de 1 hectàrea a 2 hectàrees del títol, també al cos de l'article.

2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

La proposta neix de l'anàlisi de l'articulat de la normativa del POUM a partir de la realitat detectada, sempre amb la voluntat de reforçar les determinacions d'aquest i l'assoliment dels objectius recollits en la seva Memòria.

A partir d'aquest treball d'anàlisi es proposa modificar el redactat de les normes urbanístiques del POUM afectant un total d'11 articles, una disposició transitòria, un annex i dues fitxes de característiques d'àmbits de planejament derivat amb els objectius següents:

- aclarir els dubtes en la interpretació d'alguns dels articles
- esmenar petites errades detectades
- incidir en aspectes que no estan prou especificats
- proposar petits canvis que reforcin el criteri únic d'interpretació de les normes
- així com corregir discrepàncies entre diferents articles del POUM

A continuació es llisten el conjunt de modificacions proposades, diferenciades en dos apartats, per una banda modificacions de l'articulat de la normativa, i per l'altra una relació d'errades materials a esmenar a la normativa. S'incorpora per a cada proposta la comparativa de 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. MODIFICACIONS A L'ARTICULAT DE LA NORMATIVA

3.1. Modificació de l'article 79. Condicions d'ús

Motivació

L'article 79 regula les condicions d'ús del sistema viari *Recorreguts per a vianants* (clau a), corresponent a aquells sòls del sistema viari que tenen assignada una especial vocació d'eixos estructurants per a vianants.

L'actual regulació del POUM no preveu l'ús d'aparcament en subsòl mentre que al sistema *Viari* (clau A.1) i al sistema *Places i jardins urbans* (clau D.3) la regulació vigent sí que fa una previsió expressa d'aquesta possibilitat. En coherència amb aquesta previsió es proposa preveure-ho també al sistema viari *Recorreguts per a vianants* (clau a).

Proposta de modificació

Es proposa incloure en les condicions d'ús del sistema de *Recorreguts per a vianants* (clau a) la possibilitat de desenvolupar aparcaments en subsòl o altres usos que puguin resultar complementaris.

NORMATIVA POUM VIGENT	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
[...]	[...]
SECCIÓ 3. RECORREGUTS PER A VIANANTS (CLAU a)	SECCIÓ 3. RECORREGUTS PER A VIANANTS (CLAU a)
[...]	[...]
Article 79. Condicions d'ús	Article 79. Condicions d'ús
1.Per aquests espais cal preveure un acurat tractament com a espai complementari al carrer de caràcter lineal i amb un ús predominantment per als vianants.	1.Per aquests espais cal preveure un acurat tractament com a espai complementari al carrer de caràcter lineal i amb un ús predominantment per als vianants.
2.Tan sols s'admeten aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb l'ús de lleure que es preveu per aquests espais.	2.Tan sols s'admeten aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb l'ús de lleure que es preveu per aquests espais.
3.No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions accessòries de caràcter puntual.	3.No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions accessòries de caràcter puntual.
4.Amb l'objectiu de prioritzar els recorreguts dels vianants, s'hi podrà restringir l'accessibilitat rodada.	4.Amb l'objectiu de prioritzar els recorreguts dels vianants, s'hi podrà restringir l'accessibilitat rodada.
[...]	5. Es podrà admetre en el seu subsòl l'ús d'aparcament soterrani o altres usos que puguin resultar complementaris.
	[...]

3.2. Derogació de l'article 184. Actuacions de manteniment, conservació, consolidació i reforma i rehabilitació.

Motivació

L'article 184 estableix condicions per a les actuacions de manteniment, conservació, consolidació, reforma i rehabilitació a la *Zona de Centre històric* (clau 1.1):

Article 184. Actuacions de manteniment, conservació, consolidació i reforma i rehabilitació

En aquestes actuacions no s'admet:

- a. La creació de nous departaments, habitatges o unitats funcionals
- b. La construcció de sostres intermedis

L'aplicació d'aquestes condicions en alguns projectes presentats per obtenir llicència ha suposat la impossibilitat d'autoritzar la divisió horitzontal en actuacions de rehabilitació parcial d'edificacions.

Aquesta casuística ha portat a qüestionar la coherència d'aquesta condició amb la resta de normativa i amb els objectius generals del POUM i a proposar la seva derogació.

D'una banda, a l'article 44. *Actuacions en edificacions existents*, el POUM recull els tipus d'actuacions en les edificacions existents, definint l'abast de les intervencions que s'inclouen per a cada tipus d'actuació. És en aquest article on el POUM defineix els sis tipus d'actuacions contemplades: manteniment i conservació, consolidació, reforma, rehabilitació, gran rehabilitació i ampliació.

Article 44. Actuacions en edificacions existents

Amb la finalitat de definir l'abast de les intervencions en edificacions existents, es preveuen les actuacions següents:

- a. **Manteniment i conservació**, que tenen per objectiu reparar, restaurar i/o reposar a l'edifici existent les condicions de salubritat, higiene, seguretat i ornament públic sense que aquestes comportin modificació del volum existent, modificació del sostre existent, modificació de les d'entitats existents, intervenció

general en elements estructurals de l'edifici, alteració física dels espais comuns de l'edifici o canvi d'ús. Entre d'altres, comprèn:

- arrebossat o canvi de material de paraments exteriors.
 - reparació, reforç i substitució d'elements estructurals simples (jàsseres/bigues/revoltos), sempre que es justifiqui el seu caràcter puntual
 - excepcionalment la reparació, reforç, o substitució d'algun element estructural compost puntual (sostres/escales/coberta), quan quedi degudament justificada la seva necessitat per garantir les condicions de salubritat pública i/o la seguretat de les persones.
 - modificació puntual de la distribució interior.
 - reparació i substitució dels revestiments, de les instal·lacions, i nova instal·lació d'ascensors si el seu destí es per a facilitar l'accessibilitat d'acord amb la legislació sectorial.
- b. **Consolidació**, que tenen per objectiu reparar, restaurar o reforçar elements compostos de l'estructura de l'edifici per garantir i/o restablir les condicions de seguretat estructural, sense que aquestes comportin modificació del volum existent, modificació del sostre existent, modificació del nombre d'entitats existents, modificació de la distribució i superfícies de les entitats existents o canvi d'ús.
- c. **Reforma**, que tenen per objecte una actuació parcial a l'edifici que suposin redistribució de les entitats sense modificació ni alteració dels seus límits o canvi d'ús, sense comportar modificació del volum existent, modificació del sostre global existent o modificació del nombre d'entitats existents.
- d. **Rehabilitació**, que tenen per objecte una actuació parcial a l'edifici que suposin modificació del volum existent sense ampliació, modificació del sostre global existent sense increment de volum edificat, modificació del nombre d'entitats existents, redistribució de les entitats amb alteració dels seus límits, canvi d'ús.
- e. **Gran rehabilitació**, que d'acord el què estableix l'article 119.3 del RLUC, comprèn:
- El conjunt d'obres que constitueixin una actuació global en tot l'edifici i que comportin, a més, alguna de les actuacions següents: increment de volum o sostre edificable, increment del nombre de departaments o unitats funcionals anteriorment existents, redistribució general d'espais i canvi de l'ús principal de l'edifici.
 - La substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural.
 - L'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50 per cent del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent.
- f. **Ampliació**, que comprèn una actuació d'increment de volum i/o de sostre de l'edifici existent.

Així doncs ja existeix al POUM un article on s'aclareix quines son les intervencions que es consideren per a cada tipus d'actuació, i per tant, la creació de noves entitats estaria permesa tant en la rehabilitació com en la gran rehabilitació, mentre que per la resta d'actuacions ja es regula la seva inadmissió. Des d'aquest punt de vista, la regulació que fa l'article 184 és innecessària per a les actuacions de manteniment i conservació, consolidació i reforma, donat que aquest tipus d'actuacions ja no contemplen la creació de noves entitats per definició. En canvi, impeding la creació de noves entitats en operacions de rehabilitació, l'article 184 està imposant una condició específica per al Centre històric que no es preveu per a les actuacions de rehabilitació de la resta de zones del sòl urbà, ni per a les actuacions de gran rehabilitació de tot el terme.

Així mateix, aquesta limitació pel centre històric sembla anar en contra dels objectius del POUM en relació a aquest àmbit, manifestats a la memòria de l'ordenació – punt 2.4 El centre històric-, atès que planteja un seguit de propostes d'intervenció i urbanístiques per possibilitar operacions de reforma i rehabilitació, afrontant la problemàtica actual de l'habitatge buit.

[...] El POUM aposta de manera clara per la rehabilitació del Centre històric, millorar la seva qualitat constructiva i facilitar les intervencions que permetin assolir l'objectiu d'un barri atractiu per als manresans. [...]

[...] Molts habitatges del Centre històric permeten la seva rehabilitació. Cal diferenciar entre els habitats i els buits. En els primers cal aplicar polítiques de rehabilitació que tendeixin a la fixació de la població. En aquest sentit són correctes les mesures de rehabilitació d'elements comuns i millora de l'eficiència energètica. Respecte dels habitatges buits cal diferenciar els casos d'habitatges

aïllats en edificis en propietat horitzontal d'aquells edificis totalment buits. En ambdós casos es poden aplicar mesures per facilitar la rehabilitació [...]

En cap cas, es manifesta en la memòria la voluntat de limitar la creació de nous habitatges a partir de la rehabilitació dels existents en el Centre històric.

En aquest sentit, s'escau valorar que una de les possibles causes que provoca la presència d'edificis buits es la dificultat de donar sortida a tipologies d'habitatges existents de superfícies elevades que, pel model de vida actual, dificulten la seva adquisició. Així mateix, la impossibilitat de subdividir-los en habitatges d'una superfície menor, pot dificultar la viabilitat de les operacions de rehabilitació dels edificis existents per retornar aquestes construccions al mercat.

Precisament en la zona de la ciutat que més necessàries son aquestes operacions, per l'elevada presència d'habitatge buit i el risc de degradació del parc edificat que suposa, amb aquest article, la normativa incorre en la paradoxa de no poder subdividir un habitatge existent en altres de menor superfície quan es proposa com una actuació parcial com és la rehabilitació.

Cal afegir que en el supòsit de que l'article pretengués regular un possible augment de la densitat d'habitatges al centre històric per evitar un augment descontrolat respecte a l'existent, el POUM ja regula la densitat màxima d'habitatges a través de l'article 177. *Densitat màxima d'habitatge*, concretament al punt 1 apartat a, que regula específicament la densitat d'habitatges a la *Zona del Centre històric* (clau 1.1) amb unes condicions més estrictes i una ràtio de superfície mínima per a cada habitatge superior a la resta de les zones residencials de la ciutat. Aquest article també preveu, en el punt 2, un procediment de garantia vers els propietaris de la resta d'entitats de l'edifici existent, en els casos d'intervenció parcial com és el cas de les rehabilitacions.

Article 177. Densitat màxima d'habitatge

1. 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.
2. En la tramitació de llicència per a la creació de nous habitatges en edificis existents en règim de divisió horitzontal caldrà atorgar audiència de 20 dies a la resta de persones propietàries de l'edifici i suspendre'n la tramitació fins que s'exhaureixi el dit termini.
3. Per a la constitució d'un règim de propietat horitzontal, complex immobiliari privat o la modificació d'ambdues actuacions amb ús habitatge, caldrà justificar el compliment de la densitat d'habitatges d'acord als punts anteriors 1 o 2. En cas d'incompliment, només es podrà constituir quan es justifiqui la preexistència d'aquestes entitats amb ús habitatge abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM, i en cap cas, es podran admetre entitats amb superfícies inferiors a les establertes a la normativa d'habitatabilitat vigent a Catalunya.
4. En els Polígons d'actuació urbanística, el nombre màxim d'habitatges fixat en la fitxa és un màxim que caldrà ajustar a les condicions reals de l'edificació d'acord amb el que es fixa en aquest article.
5. S'eximeix del compliment de la densitat màxima d'habitatges establerta al present article quan es compleixin les següents condicions:
 - a. Que els habitatges siguin considerats d'inserció d'acord el què estableix l'art. 3.i de la Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
 - b. Que s'inscrigui al registre de la propietat el destí social d'aquests habitatges.

Per tant, la derogació de l'article 184 no tindria la conseqüència de produir habitatges de superfície reduïda o els anomenats "infra-habitatges".

D'altra banda, pel que fa als sostres intermedis tractat al punt b de l'article 184, aquests ja es regulen prèviament al punt 4. *Sostres intermedis* de l'article 183. *Condicions específiques per a actuacions de gran rehabilitació*, que determina en el seu apartat b que "només s'admetran sostres intermedis en actuacions de gran rehabilitació". Aquesta condició va en consonància amb l'abans esmentat l'article 44, que en representar una modificació de l'estructura la materialització d'un sostre intermedi, efectivament només es poden admetre en actuacions de gran rehabilitació.

4. Sostres intermedis

- a. S'admetran sostres intermedis en l'interior del volum ja edificat amb les següents condicions.
 - _ Els locals o habitatges de què formin part hauran de tenir una superfície mínima existent de 36 m² útils.
 - _ Els sostres intermedis tindran una superfície màxima del 30% de la superfície del local o habitatge existent.
 - _ Les alçades lliures per sobre i per sota del sostre intermedi hauran de complir amb la normativa sectorial que sigui d'aplicació, i com a mínim 2,2 metres de mitjana.
- b. Només s'admetrà la creació de sostres intermedis en actuacions de gran rehabilitació, sempre i quan els edificis que hagin acomplert totes les actuacions previstes en la ITE o que les compleixin com a resultat del projecte presentat.

Proposta de modificació

Per tal de permetre la divisió horitzontal, amb l'objectiu de flexibilitzar i millorar les possibilitats d'intervenció en el conjunt edificat del Centre històric i assolir així els objectius del POUM de reducció del nombre d'habitatges buits i de rehabilitació del centre històric, es proposa la derogació de l'article 184, que no només es incongruent amb la resta de la normativa, sinó que és contrari a una de les principals línies estratègiques considerades en la memòria del POUM.

NORMATIVA POUM VIGENT	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
[...]	[...]
SECCIÓ 2. REGULACIÓ DE LES ZONES RESIDENCIALS (CLAU 1)	SECCIÓ 2. REGULACIÓ DE LES ZONES RESIDENCIALS (CLAU 1)
SUBSECCIÓ 1. ZONA DE CENTRE HISTÒRIC (CLAU 1.1)	SUBSECCIÓ 1. ZONA DE CENTRE HISTÒRIC (CLAU 1.1)
[...]	[...]
Article 184. Actuacions de manteniment, conservació, consolidació i reforma i rehabilitació	Article 184. Actuacions de manteniment, conservació, consolidació i reforma i rehabilitació
1. En aquestes actuacions no s'admet:	
a. La creació de nous departaments, habitatges o unitats funcionals	[No vigent]
b. La construcció de sostres intermedis	[...]
[...]	

3.3. Modificació dels articles 188. *Condicions específiques per a l'ús d'habitatge* i 195. *Condicions particulars d'ús d'habitatge*

Motivació

Els articles 188 i 195 regulen condicions específiques i particulars per a l'ús d'habitatge en les zones de centre històric i d'ordenació tancada respectivament, per tal d'establir uns límits que assegurin unes bones condicions per a l'ús d'habitatge, un ús que ha de reunir unes certes condicions de privacitat i de confort en la seva relació amb el carrer. Amb aquesta consideració, la normativa també pretén afavorir la implantació d'usos que puguin tenir una relació més oberta amb l'espai públic com a mesura per dinamitzar-lo i incentivar la barreja d'usos en les edificacions.

La normativa només ho regula com a "ús d'habitatge", però per coherència es troba la necessitat de fer extensiva aquesta regulació a aquells usos assimilables a l'ús d'habitatge que igualment requereixen de les mateixes condicions abans esmentades.

Proposta de modificació

Es proposa incloure en les limitacions d'ús d'habitatge en planta baixa 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 DE LES ZONES RESIDENCIALS (CLAU 1) SUBSECCIÓ 1. ZONA DE CENTRE HISTÒRIC (CLAU 1.1)	SECCIÓ 2. REGULACIÓ DE LES ZONES RESIDENCIALS (CLAU 1) SUBSECCIÓ 1. ZONA DE CENTRE HISTÒRIC (CLAU 1.1)
[...]	[...]
Article 188. Condicions específiques per a l'ús d'habitatge	Article 188. Condicions específiques per a l'ús d'habitatge
1.S'admet l'ús d'habitatge en planta baixa amb les següents condicions: a.Només en aquells edificis amb front a carrers que no tinguin la consideració d'eixos cívics (a1). b.Els habitatges no podran ocupar l'interior d'illa més enllà de la fondària històrica o edificable. c.Els habitatges hauran de disposar d'una façana mínima de 4 metres a l'interior d'illa , o de 3,5 metres en cas d'amplada de parcel·la inferior. d.L'habitatge haurà de tenir sortida directa a una part de la parcel·la en l'interior d'illa o en el front de parcel·la, que haurà de tenir com a mínim una superfície de 20 m ² . 2.Es permet l'ús d'habitatge en plantes soterrani amb les condicions establertes en les lletres b), c) i d) del punt 1 anterior, i sempre que no hi hagi alteració del terreny natural.	1.S'admet l'ús d'habitatge en planta baixa amb les següents condicions: a.Només en aquells edificis amb front a carrers que no tinguin la consideració d'eixos cívics (a1). b.Els habitatges no podran ocupar l'interior d'illa més enllà de la fondària històrica o edificable. c.Els habitatges hauran de disposar d'una façana mínima de 4 metres a l'interior d'illa , o de 3,5 metres en cas d'amplada de parcel·la inferior. d.L'habitatge haurà de tenir sortida directa a una part de la parcel·la en l'interior d'illa o en el front de parcel·la, que haurà de tenir com a mínim una superfície de 20 m ² . 2.Es permet l'ús d'habitatge en plantes soterrani amb les condicions establertes en les lletres b), c) i d) del punt 1 anterior, i sempre que no hi hagi alteració 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 3. ORDENACIÓ TANCADA (CLAU 1.3)	
[...]	

Article 195. 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. Que en les illes tancades, existeixi un pati d'illa no edificat vinculat a l'habitatge que tingui una fondària mínima de 10 metres, i en el qual es pugui inscriure un cercle de 3,5 metres de diàmetre.
 - b. Que en illes obertes, existeixi un pati d'illa no edificat vinculat a l'habitatge que tingui una fondària mínima de 4 metres i en el qual es pugui inscriure un cercle de 3,5 metres de diàmetre.
 - c. Que la part de la parcel·la més enllà de la profunditat edificable resti no edificada en la seva totalitat.
 - d. Que l'edifici no tingui planta entresòl.
2. L'habitatge en planta baixa pot ocupar, com a màxim, la meitat de la profunditat edificable en la part que no tingui front de façana a la via pública, excepte quan l'edifici doni front a un vial a través d'un jardí privat, on la totalitat de la planta baixa es podrà destinar a habitatge.
3. Es permet l'ús d'habitatge en planta soterrani si es compleixen les condicions establertes als apartats a) o b), i c) del punt 1 i sempre que no hi hagi alteració artificial del terreny natural.

[...]

[...]

SUBSECCIÓ 3. ORDENACIÓ TANCADA (CLAU 1.3)

[...]

Article 195. 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. Que en les illes tancades, existeixi un pati d'illa no edificat vinculat a l'habitatge que tingui una fondària mínima de 10 metres, i en el qual es pugui inscriure un cercle de 3,5 metres de diàmetre.
 - b. Que en illes obertes, existeixi un pati d'illa no edificat vinculat a l'habitatge que tingui una fondària mínima de 4 metres i en el qual es pugui inscriure un cercle de 3,5 metres de diàmetre.
 - c. Que la part de la parcel·la més enllà de la profunditat edificable resti no edificada en la seva totalitat.
 - d. Que l'edifici no tingui planta entresòl.
2. L'habitatge en planta baixa pot ocupar, com a màxim, la meitat de la profunditat edificable en la part que no tingui front de façana a la via pública, excepte quan l'edifici doni front a un vial a través d'un jardí privat, on la totalitat de la planta baixa es podrà destinar a habitatge.
3. Es permet l'ús d'habitatge en planta soterrani si es compleixen les condicions establertes als apartats a) o b), i c) del punt 1 i sempre que no hi hagi alteració artificial del terreny natural.
4. 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.

[...]

3.4. Modificació l'article 361. Parcel·la

Motivació

L'article 361 regula i defineix els paràmetres de parcel·la en relació amb el carrer. Amb l'aplicació de les normativa s'ha detectat la necessitat d'esmenar i realitzar alguns aclariments respecte als punts 1.b, 1.c. i punt 2.

Al punt 1, apartat c, en referència al compliment obligatori de les condicions mínimes de parcel·la, es diu que s'exceptua d'aquest compliment les parcel·les existents amb anterioritat a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM.

La voluntat del POUM no és només la d'evitar la segregació de les finques en parcel·les amb dimensions que dificulten el correcte desenvolupament de les mateixes, sinó també la d'incentivar la millora del teixit existent mitjançant la regularització de les finques existents per a que aquestes compleixin unes condicions mínimes establertes per a cada zona.

Tal i com a quedat redactada l'exempció, la seva lectura obre la porta a que tota parcel·la existent amb anterioritat a l'aprovació del POUM no hagi de complir les condicions de finca mínima. Aquesta situació deixa sense sentit una regulació que precisament el que cerca és que totes les parcel·les reuneixin unes condicions mínimes de forma per poder edificar. Això inclou tant la impossibilitat de segregar noves finques a unes dimensions inferiors a les mínimes, com també l'obligació de les parcel·les existents d'unir-se amb les adjacents per complir els mínims establerts al POUM, si s'escau.

Per aquest motiu, es proposa modificar el precepte de manera que aquesta excepció únicament es consideri en aquells casos en que fos material o físicament impossible dur a terme la regularització citada.

Al punt 2, que fa referència a l'angle mínim que han de tenir els laterals de les parcel·les respecte al seu front, s'ha detectat que s'ha redactat en el sentit contrari de la seva intencionalitat.

Proposta de modificació

Al punt 1.c es proposa esmenar el precepte aclarint que l'exempció de compliment de les condicions mínimes es contempla només per aquelles parcel·les que per la seva naturalesa sigui materialment o físicament impossible dur a terme una regularització amb les finques adjacents.

Al punt 2, per tal de recuperar el sentit del precepte, es proposa esmenar el "menor a 25º" per "major a 25º".

NORMATIVA POUM VIGENT	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
[...]	[...]
CAPÍTOL 1. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	CAPÍTOL 1. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ
[...]	[...]
SECCIÓ 2. PARÀMETRES EN RELACIÓ AMB EL CARRER	SECCIÓ 2. PARÀMETRES EN RELACIÓ AMB EL CARRER
[...]	[...]
Article 361. Parcel·la	Article 361. Parcel·la
[...]	[...]
1. Definició	1. Definició
[...]	[...]
b. La unitat de parcel·la resultant del	b. La unitat de parcel·la resultant del

planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat. Es pot donar el cas que una parcel·la compregui diverses propietats i també el cas contrari.

c. En el cas que el planejament establis una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de forma serà obligatori per poder edificar complir amb aquests mínims. S'exceptuen d'aquesta condició aquelles parcel·les de dimensió o façana inferior a la mínima existents amb anterioritat a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM que puguin justificar, mitjançant la inscripció al Registre de la Propietat, la seva preexistència anterior a aquest planejament.

2. Forma de parcel·la

Les parcel·lacions i reparcel·lacions no poden generar parcel·les que tinguin laterals que formin un angle menor de 25° amb la perpendicular al front. En el cas de dues parcel·les existents en zones d'edificació situades en relació amb el carrer que tinguin entre elles un lateral amb la condició anterior, però no estiguin edificades, aquestes parcel·les no tindran la consideració de parcel·la mínima, i prèviament a la llicència urbanística per edificar hauran de regularitzar els seus límits.

[...]

planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat. Es pot donar el cas que una parcel·la compregui diverses propietats i també el cas contrari.

c. En el cas que el planejament establis una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de forma serà obligatori per poder edificar complir amb aquests mínims. S'exceptuen d'aquesta condició aquelles parcel·les de dimensió o façana inferior a la mínima existents amb anterioritat a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM, que puguin justificar, mitjançant la inscripció al Registre de la Propietat, la seva preexistència anterior a aquest planejament, i que per la seva naturalesa sigui materialment o físicament impossible dur a terme una regularització amb finques adjacents per assolir les condicions mínimes.

2. Forma de parcel·la

Les parcel·lacions i reparcel·lacions no poden generar parcel·les que tinguin laterals que formin un angle **major** de 25° amb la perpendicular al front. En el cas de dues parcel·les existents en zones d'edificació situades en relació amb el carrer que tinguin entre elles un lateral amb la condició anterior, però no estiguin edificades, aquestes parcel·les no tindran la consideració de parcel·la mínima, i prèviament a la llicència urbanística per edificar hauran de regularitzar els seus límits.

[...]

3.5. Modificació de l'article 362. Alineacions

Motivació

L'article 362 que regula les alineacions de carrer i la alineació de façana, tal i com està redactat no esmenta l'obligatorietat d'executar la façana en relació amb el carrer de mitgera a mitgera. Caldria determinar aquesta obligació a la normativa donat que és el criteri que s'ha pres fins al moment.

Proposta de modificació

Es proposa afegir al punt 2 de l'article 362 la obligatorietat d'executar les façanes amb alineació al carrer de mitgera a mitgera en cada planta que s'edifiqui, exceptuant aquelles situacions en que les reculades previstes als plànols d'ordenació, les plantes àtic i reculades corresponents a cossos sortints o en relació a les obertures.

NORMATIVA POUM VIGENT

[...]

SECCIÓ 2. PARÀMETRES EN RELACIÓ AMB EL CARRER

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

[...]

SECCIÓ 2. PARÀMETRES EN RELACIÓ AMB EL CARRER

[...]

Article 362. Alineacions

1. Alineació de carrer

L'alineació de carrer és el límit entre la qualificació de sistema viari i qualsevol altra qualificació urbanística.

2. Alineació de façana

Alineació de façana és la línia que fixa el pla de façana de l'edificació. Per al tipus d'edificació en relació amb el carrer, les alineacions de carrer coincideixen amb les alineacions de façana, excepte en el cas de reculades.

[...]

[...]

Article 362. Alineacions

1. Alineació de carrer

L'alineació de carrer és el límit entre la qualificació de sistema viari i qualsevol altra qualificació urbanística.

2. Alineació de façana

Alineació de façana és la línia que fixa el pla de façana de l'edificació. Per al tipus d'edificació en relació amb el carrer, les alineacions de carrer coincideixen amb les alineacions de façana, **i son obligatòries de mitgera a mitgera en cada planta que s'edifiqui, excepte reculades previstes als plànols d'ordenació, plantes àtic i reculades en relació als cossos sortints i a les obertures.**

[...]

3.6. Modificació de l'article 369. Cossos i elements sortints i l'article 385. Cossos, elements sortints i elements tècnics i compostius

Motivació

En la conjuntura viscuda durant la pandèmia del covid-19 s'ha fet palesa la importància que tenen en els habitatges aquells espais exteriors que no només suposen un relació directa amb els espais oberts, sinó que ben executats representen una extensió efectiva dels espais interiors.

La realitat és que aquests espais poden suposar un alleujament en determinades situacions de tancament i, més enllà de la situació viscuda durant la pandèmia, poden existir altres circumstàncies en les que les persones poden veure restringides les seves possibilitats de sortir a l'exterior.

En aquest context, fent una revisió dels paràmetres d'ordenació, i en la línia de flexibilitzar allà on sigui possible el desenvolupament d'aquest tipus d'espais, es considera oportú modificar els paràmetres de l'article 369. *Cossos i elements sortints*, que regula els cossos sortints oberts i semitancats en el sistema d'ordenació en relació al carrer.

Actualment l'article regula les dimensions dels cossos sortints transitables a un màxim d'una dotzena part de l'ample del carrer sense que es pugui sobrepassar dels 1,20 metres. És aquesta limitació del màxim de 1,20 la que es vol modificar, entenent que si no s'excedeix d'una dotzena part de l'ample de carrer, es podrien admetre balcons de longituds superiors als 1,20 metres.

De la mateixa manera, en el sistema d'ordenació en relació a la parcel·la, es considera adient ampliar la limitació de 1,50 metres vigents als 2 metres atès que en aquest tipus d'ordenació es garanteix també la separació entre edificacions incloent els cossos sortints en els punts 2.a i 3.a de l'article 379.

Article 379. Ocupació de la parcel·la

1. Ocupació màxima de la parcel·la
 - a. L'ocupació màxima d'una parcel·la és la superfície màxima que pot ocupar l'edificació i correspon a la projecció ortogonal sobre el pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos sortints.
 - b. Llevat que l'ocupació de soterrani es reguli específicament, les plantes soterrànies no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la, amb les excepcions següents:
 - en habitatges unifamiliars l'ocupació de les plantes soterrànies podrà ser un quinze per cent (15%) de la superfície lliure de la parcel·la per al desenvolupament dels accessos.
 - en habitatges plurifamiliars l'ocupació les plantes soterrànies podrà ser un trenta per cent (30%) de la superfície lliure de la parcel·la per al desenvolupament de l'espai d'accés des de l'exterior, els patis de ventilació, les escales d'emergència i d'altres elements que l'afectin.
2. Separacions mínimes als límits de parcel·la
 - a. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a l'alineació del carrer, al fons de la parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la es defineixen com la menor distància entre plànols verticals situats sobre cadascun dels límits descrits i el punt de l'edificació més pròxim, inclosos els cossos i elements sortints. Aquestes separacions seran establertes, en cada cas, per la regulació de la zona.
 - b. Donat el cas que es regulin edificacions auxiliars es podran situar en qualsevol punt de la parcel·la llevat de la franja lliure adjacent a l'alineació del carrer.
3. Separació mínima entre edificacions
 - a. La distància mínima entre dos edificis es mesurarà des de les arestes dels punts màxims de vol i es fixarà en funció de l'alçada de les edificacions corresponents d'acord amb la taula següent:

NOMBRE DE PLANTES	SEPARACIÓ MÍNIMA
PB+2PP	4 metres
PB-3PP i PB+4PP	8 metres
PB + 5PP i PB+6PP	12 metres
PB + 7PP i PB+8PP	16 metres
MÉS DE PB+8PP	20 metres

Proposta de modificació

En la regulació del sistema d'ordenació per alineació de carrer, la proposta consisteix en modificar el vol màxim permès per als cossos oberts i semitancats establert en 1,20 metres i ampliar-lo a 1,50 metres, conservant el límit de volada en una dotzena part de l'amplada del carrer.

També es proposa ampliar a 1,50 metres el vol màxim dels cossos oberts a l'espai interior d'illa, conservant el límit d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriuible en aquest interior.

D'altra banda, es manté el vol màxim de 1,20 metres per als cossos sortints tancats.

Pel que fa al sistema d'ordenació en relació a la parcel·la es proposa ampliar la limitació de vol màxim de 1,50 metres a 2 metres.

NORMATIVA POUM VIGENT	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
[...]	[...]
SECCIÓ 2. PARÀMETRES EN RELACIÓ AMB EL CARRER	SECCIÓ 2. PARÀMETRES EN RELACIÓ AMB EL CARRER
[...]	[...]
Article 369. Cossos i elements sortints 1.Cossos sortints	Article 369. Cossos i elements sortints 1.Cossos sortints
[...]	[...]
e.Els cossos sortints s'ajustaran als criteris següents:	e.Els cossos sortints s'ajustaran als criteris següents:

- no sobrepassaran el pla límit lateral de vol que se situa a una distància igual o superior a la volada del cos sortint en el punt extrem d'aquest, amb un mínim de 0,60 metres. Aquesta distància es podrà reduir o eliminar a partir d'un projecte arquitectònic global que compregui diverses unitats parcel·làries.
- en l'espai interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que sobrepassin la fondària edificable.
- el pla inferior del cos sortint no pot tenir cap punt situat a una alçària inferior a 3,25metres respecte de la rasant de la vorera.
- la volada permesa no podrà excedir de la dotzena part de l'ample del carrer i com a màxim tindrà una longitud de 1,20metres. Donat el cas que l'edificació doni front a carrers d'amplades diferents, s'aplicarà la norma anterior en relació amb cada carrer, com si es tractés de trams d'edificació independent.
- en relació amb les voreres, la volada dels cossos sortints per sota l'alçària de 4,50metres, no podrà excedir la longitud igual a l'ample de la vorera menys 0,60metres.
- la volada màxima permesa dels cossos sortints oberts en l'espai interior de l'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible en aquest interior, amb una volada màxima, en qualsevol cas, d'1,20 metres.
- els cossos sortints oberts podran ocupar tota la longitud de la façana entre els plans límits laterals de vol. D'altra banda, els cossos sortints tancats o semitancats no podran ocupar més d'un terç de la longitud de façana. En tots els casos, els cossos sortints estaran limitats sempre pels corresponents plans laterals de vol.

[...]

SECCIÓ 3. PARÀMETRES TIPUS D'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ AMB LA PARCEL·LA

[...]

Article 385. Cossos, elements sortints i elements tècnics i compostius
1. Cossos sortints

- no sobrepassaran el pla límit lateral de vol que se situa a una distància igual o superior a la volada del cos sortint en el punt extrem d'aquest, amb un mínim de 0,60 metres. Aquesta distància es podrà reduir o eliminar a partir d'un projecte arquitectònic global que compregui diverses unitats parcel·làries.
- en l'espai interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que sobrepassin la fondària edificable.
- el pla inferior del cos sortint no pot tenir cap punt situat a una alçària inferior a 3,25metres respecte de la rasant de la vorera.
- la volada permesa no podrà excedir de la dotzena part de l'ample del carrer i com a màxim tindrà una longitud de 1,20metres **per als cossos tancats, i de 1,50 metres per als cossos oberts i semitancats**. Donat el cas que l'edificació doni front a carrers d'amplades diferents, s'aplicarà la norma anterior en relació amb cada carrer, com si es tractés de trams d'edificació independent.
- en relació amb les voreres, la volada dels cossos sortints per sota l'alçària de 4,50metres, no podrà excedir la longitud igual a l'ample de la vorera menys 0,60metres.
- la volada màxima permesa dels cossos sortints oberts en l'espai interior de l'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible en aquest interior, amb una volada màxima, en qualsevol cas, **d'1,50 metres**.
- els cossos sortints oberts podran ocupar tota la longitud de la façana entre els plans límits laterals de vol. D'altra banda, els cossos sortints tancats o semitancats no podran ocupar més d'un terç de la longitud de façana. En tots els casos, els cossos sortints estaran limitats sempre pels corresponents plans laterals de vol.

[...]

SECCIÓ 3. PARÀMETRES TIPUS D'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ AMB LA PARCEL·LA

[...]

Article 385. Cossos, elements sortints i elements tècnics i compostius
1. Cossos sortints

[...]

e. Els cossos sortints s'ajustaran als criteris següents:

- els cossos sortints es limitaran a un vol màxim d'una desena part de la distància entre alineacions d'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resulti un vol superior a un 1,50 metres, caldrà reduir el vol a aquesta dimensió màxima.
- quan l'edificació es disposi seguint l'alineació del carrer, la regulació dels cossos sortints serà la definida pel tipus d'edificació en relació amb el carrer.

[...]

e. Els cossos sortints s'ajustaran als criteris següents:

- els cossos sortints es limitaran a un vol màxim d'una desena part de la distància entre alineacions d'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resulti un vol superior a **2 metres**, caldrà reduir el vol a aquesta dimensió màxima.
- quan l'edificació es disposi seguint l'alineació del carrer, la regulació dels cossos sortints serà la definida pel tipus d'edificació en relació amb el carrer.

[...]

[...]

4. RELACIÓ D'ERRADES MATERIALS A ESMENAR

4.1. Esmena a l'article 44. Actuacions en edificacions existents

Motivació

A l'apartat *d. Rehabilitació* de l'art. 44 Actuacions en edificacions existents, la qüestió del *canvi d'ús* ha quedat deslligat de la frase.

Es tracta d'un error de redacció en què, en l'enumeració del seguit d'intervencions contemplades en la definició de rehabilitació, en comptes d'acabar la frase amb una conjunció, es repeteix la coma abans de citar la última intervenció definida, la de canvi d'ús.

Proposta de modificació

L'esmena consisteix en canviar la coma per la conjunció disjuntiva "o" per donar un significat de conjunt a la frase.

NORMATIVA POUM VIGENT

[...]

CAPÍTOL 5. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

[...]

Article 44. Actuacions en edificacions existents

[...]

d. **Rehabilitació**, que tenen per objecte una actuació parcial a l'edifici que suposin modificació del volum existent sense ampliació, modificació del sostre global existent sense increment de volum edificat, modificació del nombre d'entitats existents, redistribució de les entitats amb alteració dels seus límits, canvi d'ús.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

[...]

CAPÍTOL 5. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

[...]

Article 44. Actuacions en edificacions existents

[...]

d. **Rehabilitació**, que tenen per objecte una actuació parcial a l'edifici que suposin modificació del volum existent sense ampliació, modificació del sostre global existent sense increment de volum edificat, modificació del nombre d'entitats existents, redistribució de les entitats amb alteració dels seus límits **o canvi d'ús**.

[...]

[...]

4.2. Esmena de l'article 340. Condicions d'edificació de les finques inferiors a 1 hectàrea

Motivació

A la zona agrícola de la Sèquia l'article 340 regula les condicions de les edificacions per aquelles parcel·les que són inferiors a 1Ha, adduint que es tracta de la unitat mínima de conreu en regadiu. Aquesta regulació inclou condicions més estrictes per a les edificacions, per reduint-ne la seva importància en finques de dimensions més reduïdes.

Prèviament la norma regula les edificacions admeses i les seves condicions d'edificació a la zona agrícola de la Sèquia. Així amb l'article 337 es regulen les edificacions admeses - edificacions auxiliars a l'ús agrícola i ramaderes, i aquelles edificacions incloses al Catàleg de Masies i Cases rurals-, amb l'article 338 es disposen les condicions generals que han de reunir les edificacions admeses, i l'article 339 condiciona aquestes edificacions auxiliars a una finca mínima de 2 hectàrees.

D'aquesta manera, amb una aplicació estricta de l'articulat només es pot interpretar que no s'admet cap tipus de construcció auxiliar per aquelles finques que superen la mida de 1Ha però que no arriben a 2Ha.

Aquesta disfunció genera en les finques esmentades una situació que no es justifica. No es troba la raó per la qual en finques inferiors a 1 hectàrea s'hi admeten barraques com a tipus d'edificacions auxiliars de petites dimensions, i les finques inferiors a 2 hectàrees però superiors a 1 hectàrea no ho puguin admetre-les. Es tracta d'una incongruència que cal esmenar.

Proposta de modificació

Donat què en l'article 339. *Condicions específiques de les edificacions* es determina una finca mínima de 2ha, per coherència amb la resta de l'articulat, es proposa esmenar el títol de l'article 340 i el seu cos, substituint el condicionant de "inferiors a 1 hectàrea" a "inferiors a 2 hectàrees" per tal d'incloure totes aquelles finques que no arriben a complir la condició de finca mínima de 2Ha marcada per l'article 339.

NORMATIVA POUM VIGENT

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

[...]

SECCIÓ 3. REGULACIÓ DELS ESPAIS AGRÍCOLES HOMOGENIS (CLAU 12)
SUBSECCIÓ 2. LA ZONA AGRÍCOLA DE LA SÈQUIA (CLAU 12.2)

[...]

Article 340. Condicions d'edificació de les finques inferiors a 1 hectàrea

En les finques de la zona agrícola de la Sèquia que tinguin una superfície inferior a la unitat mínima de conreu en regadiu (1 hectàrea), només s'hi admetrà l'edificació de barraques agrícoles, enteses com a

[...]

SECCIÓ 3. REGULACIÓ DELS ESPAIS AGRÍCOLES HOMOGENIS (CLAU 12)
SUBSECCIÓ 2. LA ZONA AGRÍCOLA DE LA SÈQUIA (CLAU 12.2)

[...]

Article 340. Condicions d'edificació de les finques inferiors a 2 hectàrees

En les finques de la zona agrícola de la Sèquia que tinguin una superfície inferior a 2 hectàrees, només s'hi admetrà l'edificació de barraques agrícoles, enteses com a edificacions auxiliars a l'ús agrícola de petites

edificacions auxiliars a l'ús agrícola de petites dimensions. Les condicions d'edificació de les barraques agrícoles són les següents:

dimensions. Les condicions d'edificació de les barraques agrícoles són les següents:

[...]

[...]

4.3. Esmena a la taula de l'article 397. *Regulació dels usos en els sistemes d'equipaments*

Motivació

L'article 397 que regula els usos en els sistemes d'equipaments conté una errada a l'hora de nomenar les claus dels sistemes corresponents a aparcament i a estació d'autobusos, que s'identifiquen al *Títol 4. Sistemes urbanístics*, concretament a l'article 58. *Identificació dels sistemes*. D'aquesta manera el POUM identifica dins del sistema d'infraestructures de comunicació el sistema A.3 *Estació d'autobusos* i el sistema A4. *Aparcaments*.

Article 58. Identificació dels sistemes

1. Els sistemes previstos per aquest POUM, i les seves claus identificadores són:

A/a Sistema d'infraestructures de comunicació

A.1 Viari

A.1a Xarxa viària territorial

A.1b Xarxa viària local

A.1c Xarxa de camins rurals

a. Recorreguts per a vianants

a.1 Eixos cívics i places

a.2 Itineraris de vianants

a.3 Passatges

A.2 Ferroviari

A.3 Estació d'autobusos

A.4 Aparcaments

C Sistema d'infraestructures de serveis

C.1 Serveis tècnics

C.2 Serveis mediambientals

Com es pot observar les identifications B1 i B2 per al sistema d'equipament i el sistema d'estació d'autobusos respectivament, són errònies.

**QUADRE USOS
EQUIPAMENTS I SERVEIS
COMUNITARIS**

	E01	E02	E03	E04	E05	E06	E07	E08	E09	E10	E11	E12	E13	E14	F	B1	B2
HABITATGE UNIFAMILIAR														11			
HABITATGE PLURIFAMILIAR														12			
HABITATGE RURAL																	
HABITATGE TURÍSTIC														12			
RESIDENCIAL ESPECIAL	6		5						6					9	9		
HOTELER																	
APARTAMENT TURÍSTIC																	
COMERCIAL PETIT							1						7	12	10		
COMERCIAL MITJÀ I GRAN							2										
COMERCIAL TERRITORIAL																	
COMERCIAL ESTABLIMENT SINGULAR																	
OFICINES I SERVEIS					4	4	2	4						12	10		
RESTAURACIÓ							2							12	10		
RECREATIU																	
ESTACIONS DE SERVEI																	
SERVEIS FUNERARIS																	
INDÚSTRIA ARTESANAL														12	10		
INDÚSTRIA URBANA																	
INDÚSTRIA AGRUPADA																	
INDÚSTRIA SEPARADA																	
INDÚSTRIA AÏLLADA																	
MAGATZEM															10		
TALLERS REPARACIÓ VEHICLES																	
GESTIÓ DE RESIDUS																	
EXTRACTIU																	
TECNOLÒGIC																	
APARCAMENT	3	3, 14	3	3	3	3	3	3, 14	3	3	3	3		3	3		
EDUCATIU															10		
ESPORTIU													8	12	10		
SANITARI ASSISTENCIAL															10		
CULTURAL I ASSOCIATIU															10		
RELIGIÓS															10		
AGRÍCOLA																	
RAMADER																	
FORESTAL																	
GUÀRDIA I CUSTÒDIA D'ANIMALS																	
CÀMPING																	
LLEURE																	
ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC																	
SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS																	
SERVEIS PÚBLICS (seguretat-correus)																	
INSTAL·LACIONS RÀDIOCOMUNICACIÓ																	
INSTAL·LACIONS SOLARS																	
	EDUCATIU	ESPORTIU	SANITARI ASSISTENCIAL	CULTURAL	PROXIMITAT	ADMINISTRATIU	ABASTAMENT I MERCATS	AMBIENTALS I DE LLEURE	UNIVERSITARI	SOCIAL	FIRES I CONGRESSOS	FUNERARI	RESERVA	COMUNITARI	HABITATGE DOTACIONAL	APARCAMENT	ESTACIÓ AUTOBUSOS

ús admès
1 ús admès amb condicions
ús complementari
1 ús complementari amb condicions

Proposta de modificació

Es proposa esmenar aquestes dues identificacions per les que corresponen, segons l'article 57 del mateix POUM.

NORMATIVA POUM VIGENT

[...]

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

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

[...]

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

[...]

	E01	E02	E03	E04	E05	E06	E07	E08	E09	E10	E11	E12	E13	E14	F	B1	B2
HABITATGE UNIFAMILIAR															11		18
HABITATGE PLURIFAMILIAR															12		
HABITATGE RURAL																	
HABITATGE TURÍSTIC															12		
RESIDENCIAL ESPECIAL	6	5						4							9	5	
HOTELLER																	
APARTAMENT TURÍSTIC																	
COMERCIAL PETIT															10		
COMERCIAL MITJÀ I GRAN															12		
COMERCIAL TERRITORIAL																	
COMERCIAL ESTABLIMENT SINGULAR																	
OFICINES I SERVEIS															12		
RESTAURACIÓ															12		
RECREATIU															12		
EXTRACCIÓN DE SERVEIS															12		
SERVEIS FUNERARIS															12		
INDÚSTRIA ARTESANAL															12		
INDÚSTRIA URBANA															12		
INDÚSTRIA AGRUPADA																	
INDÚSTRIA SEPARADA																	
INDÚSTRIA AÏLLADA																	
MAGATZEM															10		
TALLERS REPARACIÓ VEHICLES																	
GESTIÓ DE RESIDUS																	
EXTRACTIU																	
TECNOLÒGIC																	
APARCAMENT	3	6	14	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
EDUCATIU															10		
ESPORTIU															10		
SANITARI ASSISTENCIAL															10		
CULTURAL I ASSOCIATIU															10		
RELIGIOS															10		
AGRICOLA															10		
PASTORAL																	
FORESTAL																	
GUÀRDIA I CUSTODIA D'ANIMALS																	
CAMPING																	
LLEURE																	
ECOLÒGIC I PARADISIAC																	
SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS																	
SERVEIS PÚBLICS (seguretat ciutadana)																	
INSTAL·LACIONS RÀDIOCOMUNICACIÓ																	
INSTAL·LACIONS SOLARS																	

3: no admes
 6: no admes amb condicions
 14: no complementari
 3: no complementari amb condicions

[...]

	E01	E02	E03	E04	E05	E06	E07	E08	E09	E10	E11	E12	E13	E14	F	B1	B2
HABITATGE UNIFAMILIAR															11		18
HABITATGE PLURIFAMILIAR															12		
HABITATGE RURAL																	
HABITATGE TURÍSTIC															12		
RESIDENCIAL ESPECIAL	6	5						4							9	5	
HOTELLER																	
APARTAMENT TURÍSTIC																	
COMERCIAL PETIT															10		
COMERCIAL MITJÀ I GRAN															12		
COMERCIAL TERRITORIAL																	
COMERCIAL ESTABLIMENT SINGULAR																	
OFICINES I SERVEIS															12		
RESTAURACIÓ															12		
RECREATIU															12		
EXTRACCIÓN DE SERVEIS															12		
SERVEIS FUNERARIS															12		
INDÚSTRIA ARTESANAL															12		
INDÚSTRIA URBANA															12		
INDÚSTRIA AGRUPADA																	
INDÚSTRIA SEPARADA																	
INDÚSTRIA AÏLLADA																	
MAGATZEM															10		
TALLERS REPARACIÓ VEHICLES																	
GESTIÓ DE RESIDUS																	
EXTRACTIU																	
TECNOLÒGIC																	
APARCAMENT	3	6	14	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
EDUCATIU															10		
ESPORTIU															10		
SANITARI ASSISTENCIAL															10		
CULTURAL I ASSOCIATIU															10		
RELIGIOS															10		
AGRICOLA															10		
PASTORAL																	
FORESTAL																	
GUÀRDIA I CUSTODIA D'ANIMALS																	
CAMPING																	
LLEURE																	
ECOLÒGIC I PARADISIAC																	
SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS																	
SERVEIS PÚBLICS (seguretat ciutadana)																	
INSTAL·LACIONS RÀDIOCOMUNICACIÓ																	
INSTAL·LACIONS SOLARS																	

3: no admes
 6: no admes amb condicions
 14: no complementari
 3: no complementari amb condicions

[...]

[...]

4.4. Esmena de la disposició transitòria Primera. Edificacions fora d'ordenació i disconformes

Motivació

En la disposició transitòria Primera es descriuen les obres autoritzables als edificis, construccions i instal·lacions en situació de volum disconforme. Tal i com a quedat redactat només són autoritzables a més de les admeses en l'apartat 2 – manteniment i conservació, així com les puntuals de consolidació-, les divisions horitzontals, les obres de consolidació i rehabilitació així com les d'ampliació, de manera que les obres de reforma no han quedat contemplades com a actuacions autoritzables. Es tracta d'una errada donat que les intervencions de major entitat com son les de rehabilitació si que estan permeses, per tant s'entén que les obres de reforma han d'estar incloses.

Proposta de modificació

Es proposa incloure les obres de reforma al punt 5 que descriu les obres autoritzables als edificis, construccions i instal·lacions en situació de volum disconforme.

NORMATIVA POUM VIGENT	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
[...]	[...]
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES PRIMERA. Edificacions fora d'ordenació i disconformes	DISPOSICIONS TRANSITÒRIES PRIMERA. Edificacions fora d'ordenació i disconformes
[...]	[...]
5. Als edificis, construccions i instal·lacions en situació de volum disconforme es poden autoritzar, a més de les admeses en l'apartat 2, les divisions horitzontals, les obres de consolidació i rehabilitació així com les d'ampliació sempre que s'ajustin a les condicions del planejament i no suposin una edificabilitat neta, en tota la parcel·la, superior a la prevista per a la zona on se situï. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència haurà de concretar l'ordenació de volum segons les determinacions de l'article 252 del RLUC incorporant el contingut següent: — Adequació a l'esquema funcional i estructural de l'edifici existent. — Compatibilitat urbanística dels usos i activitats de l'edifici — Compliment del paràmetre de densitat d'habitatges, si es creen nous habitatges	5. Als edificis, construccions i instal·lacions en situació de volum disconforme es poden autoritzar, a més de les admeses en l'apartat 2, les divisions horitzontals, les obres de consolidació, reforma i rehabilitació així com les d'ampliació sempre que s'ajustin a les condicions del planejament i no suposin una edificabilitat neta, en tota la parcel·la, superior a la prevista per a la zona on se situï. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència haurà de concretar l'ordenació de volum segons les determinacions de l'article 252 del RLUC incorporant el contingut següent: — Adequació a l'esquema funcional i estructural de l'edifici existent. — Compatibilitat urbanística dels usos i activitats de l'edifici — Compliment del paràmetre de densitat d'habitatges, si es creen nous habitatges
[...]	[...]

4.5. Esmena de l'Annex IV. Àrees de planejament anterior

Motivació

A l'annex IV es recullen les figures de planejament anteriors al POUM que continuen vigents, recollides en una taula i representades gràficament en un plànol.

S'han detectat errors en la llista de les figures de planejament aprovades definitivament amb anterioritat al POUM. Per una banda haurien de continuar vigents el *Pla especial Torre Lluvià* (PLA.PES 1302) i la Modificació del Pla parcial *Plana del Pont nou* (PLA.PPU 1501).

En relació al Pla parcial *Plana del Pont nou* es dona la circumstància que es va tramitar en paral·lel al POUM i es va aprovar definitivament el 9 de març de 2017 just quan el POUM s'havia aprovat provisionalment el 30 de març del 2017.

La fitxa de l'àmbit del Pla parcial preveu la vigència dels documents de Pla parcial originals atès que eren els documents vigents en el moment de redacció inicial del POUM. Per aquest motiu queda justificat que la voluntat del POUM era mantenir el planejament vigent de l'àmbit, que finalment va ser aquesta modificació del Pla parcial aprovada amb posterioritat.

		003 PNO PPU p pont nou	delimitació caldrà ajustar-la mitjançant una modificació puntual del pla parcial. El sol d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zonificació fixada pel document de Pla parcial aprovat: PPO 0001/PPU 0002/Pla del Pont Nou.
Àmbit			
Delimitació	Comprén els terrenys situats entre les instal·lacions de la Pirelli, l'eix transversal i el traçat del ferrocarril, desenvolupats a través d'un Pla parcial amb projecte de reparcel·lació -RPL 0001 Pont nou- aprovat el 25 de setembre del 2007, que caldrà ajustar a la nova delimitació de l'àmbit que el Pla d'ordenació proposa.		
Superfície	299.978,07 m ²		
Objectius	Crear una àrea industrial destinada a la implantació d'activitats predominantment productives que es planteja com a extensió i acabament de l'existent al voltant del nu Cardener. Fixar la connexió de la xarxa viària del sud de la ciutat amb l'eix transversal. Ampliar la zona d'equipaments del Congost.		
Condicions d'ordenació, edificació i ús			
Sòl públic i sol d'aprofitament privat			
Els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com el percentatge de sol d'aprofitament privat d'aquest àmbit són:			
Sòl públic		44%	
Vian		24%	
Espais lliures		15%	
Equipaments		5%	
Sòl d'aprofitament privat		56%	
Edificabilitat			
Ús residencial		m ² s/m ² s	
Altres usos		0,60 m ² s/m ² s	
Edificabilitat total		0,60 m ² s/m ² s	
Habitatges			
Densitat màxima		0 hab/ha	
Percentatge mínim del sostre residencial definitiu previst per habitatge de protecció pública			
Règim general		%	
Règim concertat		%	
Criteris d'ordenació			
Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla, que transcriuen les fixades pel Pla parcial aprovat i que han estat desenvolupades pel projecte de reparcel·lació corresponent, a excepció del que fa referència a l'àmbit exclòs del sector. La concreció de l'ordenació amb la nova			

Ràgim d'usos	L'ús principal del sector és el d'activitats econòmiques (usu 4), en la modalitat d'industrial.
Cessions	
Sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sol reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establides en aquest Pla d'ordenació.
Aprofitament	El projecte de reparcel·lació aprovat previst per la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent. L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'han de cedir urbanitzats.
Condicions de gestió i execució	
Sistema d'actuació	El polígon d'actuació urbanística s'ha desenvolupat pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.
Obres d'urbanització	El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures que s'hi inclouran, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics externs, inclosos les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització són les definides pel projecte d'urbanització aprovat. Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el primer exèrni del Pla d'ordenació.

El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zonificació fixada pel document de Pla parcial aprovat -PPO 0201/PPU 0802 Plana del Pont Nou-

D'altra banda, el *Pla parcial Sagrada família* (PPO 0602) ja no hauria de ser vigent atès que la Modificació del *Pla parcial Sagrada família* (PPU1601) aprovada definitivament el 27 de setembre del 2017 suposa un Text refós. Aquest document també es va tramitar en paral·lel amb el POUM de manera que tampoc es va poder incloure a la taula de documents que s'havien de mantenir vigents.

		004 SFA PPU p sagrada família	reparcel·lació corresponent. Amb l'epígraf "y" afegit a la clau de la zona, s'identifiquen aquells sòls inclosos en el polígon d'actuació en els quals el projecte de gestió corresponent ha localitzat el percentatge de sòls destinats a habitatges protegits fixat. Els sòls d'aprofitament privat s'ordenen segons la zonificació fixada pel document de Pla parcial aprovat -PPMO 0001 Sagrada Família- i L'us principal del sector és el residencial (clau 1)
Àmbit			
Delimitació	Comprén els terrenys situats entre el conjunt residencial de la Sagrada Família i el traçat de la Sequia, el desenvolupament dels quals s'ha fixat mitjançant el Pla parcial de la Sagrada Família i que consisten de projecte de reparcel·lació -RPL 0001 Sagrada Família- aprovat el 3 de setembre del 2012.		
Superfície	46.988,90 m ²		
Objectius	Ordenar un sector residencial entre el teixit urbà consolidat i el canal de la sequia que com a element protegit resta integrat en el sistema d'espais lliures públics. Definir l'execució del parc lineal de la Sequia com espai de lleure i connexió entre els teixits existents, els equipaments i els nous creixements residencials i com extensió dels espais lliures de regadiu de Viladorna. Ordenar els terrenys per ubicació d'un equipament educatiu.		
Condicions d'ordenació, edificació i ús			
Sòl públic i sòl d'aprofitament privat			
Els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit són:			
Sòl públic		62%	
Vian		22%	
Espais lliures		22%	
Equipaments		17%	
Sòl d'aprofitament privat		38%	
Edificabilitat			
Ús residencial		0,69 m ² s/m ² s	
Altres usos		0,12 m ² s/m ² s	
Edificabilitat total		0,81 m ² s/m ² s	
Habitatges			
Densitat màxima		81 hab/ha	
Percentatge mínim del sostre residencial definitiu previst per habitatge de protecció pública			
Règim general		20%	
Règim concertat		10%	
Criteris d'ordenació			
Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla, que transcriuen les fixades pel Pla parcial aprovat i que han estat desenvolupades pel projecte de			

El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zonificació fixada pel document de Pla parcial aprovat -PPO 0602 Sagrada Família-

Aquests ajustos no contempnen el planejament urbanístic que s'ha anat aprovant amb posterioritat a l'entrada en vigor del POUM atès que ja queda garantida la seva vigència.

Proposta de modificació

Es proposa actualitzar la taula de vigència de les figures de planejament aprovades definitivament amb anterioritat al POUM així com les fitxes dels àmbits de planejament dels Plans parcials *Plana del Pont nou* i de *Sagrada família*.

NORMATIVA POUM VIGENT

[...]

ANNEX IV. ÀREES DE PLANEJAMENT ANTERIOR

El POUM manté la vigència de les figures de planejament aprovades definitivament amb anterioritat següents:

CODI	NOM	APROVACIÓ
PPO 9602	LA PARADA	17/02/1999
PPU 1102		25/05/2012
PPO 0101	TOSSAL DELS CIGALONS 2	13/03/2002
PPO 0202	CONCÒRDIA	17/03/2004
PPO 0603		20/11/2006
PPO 0301	ELS COMTALS 1	15/10/2003
PPO 0601	PARC TECNOLÒGIC DEL BAGES	09/07/2007
PPU 0901		19/05/2010
PPO 0602	SAGRADA FAMÍLIA	27/03/2008
PES 9902	CERDANYA	15/09/2003
PES 9903	EDIFICI PIELSA	22/03/2000
PES 0005	AUXILIAR TÈXIL MANRESANA	31/10/2002
PES 0105	ASCENSORS HABITATGES AVECREM	14/11/2001
PES 0402	FÀBRICA NOVA	15/12/2004
PES 0703		22/03/2008
PES 1101		27/07/2012
PES 1504		28/04/2016
PES 0503	NOUS NUCLIS ESCALA SAGRADA FAMÍLIA	02/03/2006
PES 0601	VIC 90	20/09/2007
PES 0701	SALA FESTES TRULLOLS	24/01/2008
PES 0702	CENTRE TRACTAMENT DE RESIDUS	22/03/2011
PES 0802	ASCENSORS FONT DELS CAPELLANS	30/09/2008
PES 0804	CATÀLEG I PLA ESPECIAL PATRIMONI	18/04/2011
PES 0902	GINMNÀS ELS TRULLOLS	15/12/2009
PES 0903	FAÇANA SUD ST BARTOMEU/ESCODINES	15/12/2009
PES 0905	POTEMKIM	15/12/2009
PES 1002	CATÀLEG PROTECCIÓ ARBRES I ARBREDES	16/05/2011
PES 1004	SOL NO URBANITZABLE EL MOLI	02/11/2011
PES 1601		23/03/2017
PES 1104	MODIFICACIÓ CATÀLEG DE MASIES	30/10/2013
PES 1502	CELLER COOPERATIU DE SALELLES	01/02/2017
PMU 0601	DOS DE MAIG	19/10/2006
PMU 0701	MOSSEN VALL	30/09/2008
PMU 1201	COMTALS	30/10/2013
PMU 1202	CAN ROQUETA	04/12/2013
PMU 1401	CLINICA SANT JOSEP	28/04/2016

[...]

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

[...]

ANNEX IV. ÀREES DE PLANEJAMENT ANTERIOR

El POUM manté la vigència de les figures de planejament aprovades definitivament amb anterioritat següents:

CODI	NOM	APROVACIÓ
PPO 9602	LA PARADA	17/02/1999
PPU 1102		25/05/2012
PPO 0101	TOSSAL DELS CIGALONS 2	13/03/2002
PPO 0202	CONCÒRDIA	17/03/2004
PPO 0603		20/11/2006
PPO 0301	ELS COMTALS 1	15/10/2003
PPO 0601	PARC TECNOLÒGIC DEL BAGES	09/07/2007
PPU 0901		19/05/2010
PPU 1501	PLANA DEL PONT NOU	09/03/2017
PPU 1601	SAGRADA FAMÍLIA	27/09/2017
PES 9902	CERDANYA	15/09/2003
PES 9903	EDIFICI PIELSA	22/03/2000
PES 0005	AUXILIAR TÈXIL MANRESANA	31/10/2002
PES 0105	ASCENSORS HABITATGES AVECREM	14/11/2001
PES 0402	FÀBRICA NOVA	15/12/2004
PES 0703		22/03/2008
PES 1101		27/07/2012
PES 1504		28/04/2016
PES 0503	NOUS NUCLIS ESCALA SAGRADA FAMÍLIA	02/03/2006
PES 0601	VIC 90	20/09/2007
PES 0701	SALA FESTES TRULLOLS	24/01/2008
PES 0702	CENTRE TRACTAMENT DE RESIDUS	22/03/2011
PES 0802	ASCENSORS FONT DELS CAPELLANS	30/09/2008
PES 0804	CATÀLEG I PLA ESPECIAL PATRIMONI	18/04/2011
PES 0902	GINMNÀS ELS TRULLOLS	15/12/2009
PES 0903	FAÇANA SUD ST BARTOMEU/ESCODINES	15/12/2009
PES 0905	POTEMKIM	15/12/2009
PES 1002	CATÀLEG PROTECCIÓ ARBRES I ARBREDES	16/05/2011
PES 1004	SOL NO URBANITZABLE EL MOLI	02/11/2011
PES 1601		23/03/2017
PES 1104	MODIFICACIÓ CATÀLEG DE MASIES	30/10/2013
PES 1302	TORRE LLUVIÀ	30/04/2015
PES 1502	CELLER COOPERATIU DE SALELLES	01/02/2017
PMU 0601	DOS DE MAIG	19/10/2006
PMU 0701	MOSSEN VALL	30/09/2008
PMU 1201	COMTALS	30/10/2013
PMU 1202	CAN ROQUETA	04/12/2013
PMU 1401	CLINICA SANT JOSEP	28/04/2016

[...]

003 PNO PPU p pont nou		Règim d'usos	L'ús principal del sector és el d'activitats econòmiques (clau 2), en la modalitat d'industrial
Àmbit		Cessions	
Delimitació	Comprén els terrenys situats entre les instal·lacions de la Pirelli, feix transversal i el traçat del ferrocarril, desenvolupats a través d'un Pla parcial i amb projecte de reparcel·lació -RPL 1701 Pont nou- aprovat el 24 d'abril del 2018.	Sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació
Superfície	299.978,07 m²	Aprofitament	El projecte de reparcel·lació aprovat preveu la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent. L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'han de cedir urbanitzats
Objectius	Crear una àrea industrial destinat a la implantació d'activitats predominantment productives que es planteja com a extensió i acabament de l'existent al voltant del riu Cardener Fixar la connexió de la xarxa viària del sud de la ciutat amb l'eix transversal Ampliar la zona d'equipaments del Congost	Condicions de gestió i execució	
Condicions d'ordenació, edificació i ús		Sistema d'actuació	El polígon d'actuació urbanística s'ha desenvolupat pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació
Sòl públic i sòl d'aprofitament privat		Obres d'urbanització	El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics existents, inclosos les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització són les definides pel projecte d'urbanització aprovat
Edificabilitat		Etales execució	Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el primer sexenni del Pla d'ordenació
Ús residencial	m ± st/ m/s		
Altres usos	0,60 m ± st/ m/s		
Edificabilitat total	0,60 m ± st/ m/s		
Habitatges			
Densitat màxima	0 hab/ha		
Percentatge mínim del sostre residencial definitiu previst per habitatge de protecció pública			
Règim general	%		
Règim concertat	%		
Criteris d'ordenació	Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plans d'ordenació del Pla, que transcriuen les fixades pel Pla parcial aprovat i que han estat desenvolupades pel projecte de reparcel·lació corresponent. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zonificació fixada pel document de Pla parcial aprovat -PPO 1501 Plana del Pont Nou- aprovat definitivament el 9 de març de 2017		

		004 SFA PPU p		reparcel·lació corresponent. Amb l'epígraf "p" afegit a la clau de la zona, s'identifiquen aquells sòls inclosos en el polígon d'actuació en el sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zonificació fixada pel document de Modificació del Pla parcial d'PPU 1601 Sagrada Família aprovat el 27 de setembre de 2017
Àmbit	sagrada família		Règim d'usos	L'ús principal del sector és el residencial (clau 1)
Delimitació	Comprén els terrenys situats entre el conjunt residencial de la Sagrada Família i el traçat de la Sèquia, el desenvolupament dels quals s'ha fixat mitjançant el Pla parcial de la Sagrada Família i que consten de projectes de reparcel·lació -RPL 0801 Sagrada Família- aprovat el 3 de setembre del 2012 i -CPS 1801 Sagrada família polígon 1- aprovat definitivament el 26 de juny de 2018		Cessions	
			Sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació
Superfície	46.988,90 m ²		Aprofitament	El projecte de reparcel·lació aprovat preveu la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent. L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'han de cedir urbanitzats
Objectius	Ordenar un sector residencial entre el teixit urbà consolidat i el canal de la sèquia que com a element protegit resta integrat en el sistema d'espais lliures públics Definir l'execució del parc lineal de la Sèquia com espai de lleure i connexió entre els teixits existents, els equipaments i els nous creixements residencials i com extensió dels espais lliures de regadiu de Viladordis. Obtenir els terrenys per la ubicació d'un equipament educatiu		Condicions de gestió i execució	
			Sistema d'actuació	El polígon d'actuació urbanística 1 s'ha desenvolupat pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació mentre que es defineix la modalitat de cooperació pels polígons 2 i 3
Condicions d'ordenació, edificació i ús			Obreres d'urbanització	El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, inclosos les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització són les definides pel projecte d'urbanització aprovat
Sòl públic i sòl d'aprofitament privat			Etaques execució	Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el primer sexenni del Pla d'ordenació
Els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit són				
Sòl públic		62%		
Vian		22%		
Espais lliures		22%		
Equipaments		17%		
Sòl d'aprofitament privat		38%		
Edificabilitat				
Ús residencial		0,69 m ² s/ m ²		
Altres usos		0,12 m ² s/ m ²		
Edificabilitat total		0,81 m ² s/ m ²		
Habitatges				
Densitat màxima		81 hab/ha		
Percentatge mínim del sostre residencial definitiu previst per habitatge de protecció pública				
Règim general		20 %		
Règim concertat		10 %		
Criteris d'ordenació	Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla, que transcriuen les fixades pel Pla parcial aprovat i que han estat desenvolupades pel projecte de			

5. INFORME MEDIAMBIENTAL

D'acord amb l'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, una modificació puntual de POUM requereix l'elaboració d'informe ambiental. El present document, pel seu abast i característiques, fa seus els criteris del POUM vigent sobre condicions per a una proposta urbanística sostenible.

La modificació de planejament proposada no suposa una alteració significativa de les condicions generals atès que els ajustos proposats no constitueixen variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla. Per aquest motiu es considera que ens trobem en la situació de modificacions menys que menors prevista per la legislació ambiental.

D'aquesta manera, d'acord amb el que estableix l'article 7 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, en aquesta modificació puntual de POUM no es donen els supòsits que fan necessari sotmetre'l a l'avaluació ambiental.

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 ni preveu la implantació de nous usos.

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, no es detecta que tingui efectes diferenciats sobre aquests col·lectius respecte de l'interès públic general.

Manresa, febrer del 2022
Per l'equip redactor

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
MODIFICACIONS PUNTUALS DE LA NORMATIVA
N O R M A T I V A

Així doncs, la normativa modificada és la següent:

[...]

CAPÍTOL 5. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

[...]

Article 44. Actuacions en edificacions existents

[...]

d. **Rehabilitació**, que tenen per objecte una actuació parcial a l'edifici que suposin modificació del volum existent sense ampliació, modificació del sostre global existent sense increment de volum edificat, modificació del nombre d'entitats existents, redistribució de les entitats amb alteració dels seus límits o canvi d'ús.

[...]

SECCIÓ 3. RECORREGUTS PER A VIANANTS (CLAU a)

[...]

Article 79. Condicions d'ús

1. Per aquests espais cal preveure un acurat tractament com a espai complementari al carrer de caràcter lineal i amb un ús predominantment per als vianants.
2. Tan sols s'admeten aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb l'ús de lleure que es preveu per aquests espais.
3. No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions accessòries de caràcter puntual.
4. Amb l'objectiu de prioritzar els recorreguts dels vianants, s'hi podrà restringir l'accessibilitat rodada.
5. Es podrà admetre en el seu subsòl l'ús d'aparcament soterrani o altres usos que puguin resultar complementaris.

[...]

SECCIÓ 2. REGULACIÓ DE LES ZONES RESIDENCIALS (CLAU 1)

SUBSECCIÓ 1. ZONA DE CENTRE HISTÒRIC (CLAU 1.1)

[...]

Article 184. Actuacions de manteniment, conservació, consolidació i reforma i rehabilitació

[No vigent]

[...]

SECCIÓ 2. REGULACIÓ DE LES ZONES RESIDENCIALS (CLAU 1)

SUBSECCIÓ 1. ZONA DE CENTRE HISTÒRIC (CLAU 1.1)

[...]

Article 188. Condicions específiques per a l'ús d'habitatge

1. S'admet l'ús d'habitatge en planta baixa amb les següents condicions:
 - a. Només en aquells edificis amb front a carrers que no tinguin la consideració d'eixos cívics (a1).
 - b. Els habitatges no podran ocupar l'interior d'illa més enllà de la fondària històrica o edificable.
 - c. Els habitatges hauran de disposar d'una façana mínima de 4 metres a l'interior d'illa, o de 3,5 metres en cas d'amplada de parcel·la inferior.
 - d. L'habitatge haurà de tenir sortida directa a una part de la parcel·la en l'interior d'illa o en el front de parcel·la, que haurà de tenir com a mínim una superfície de 20 m².

2. Es permet l'ús d'habitatge en plantes soterrani amb les condicions establertes en les lletres b), c) i d) del punt 1 anterior, i sempre que no hi hagi alteració 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 3. ORDENACIÓ TANCADA (CLAU 1.3)

[...]

Article 195. 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. Que en les illes tancades, existeixi un pati d'illa no edificat vinculat a l'habitatge que tingui una fondària mínima de 10 metres, i en el qual es pugui inscriure un cercle de 3,5 metres de diàmetre.
- b. Que en illes obertes, existeixi un pati d'illa no edificat vinculat a l'habitatge que tingui una fondària mínima de 4 metres i en el qual es pugui inscriure un cercle de 3,5 metres de diàmetre.
- c. Que la part de la parcel·la més enllà de la profunditat edificable resti no edificada en la seva totalitat.
- d. Que l'edifici no tingui planta entresòl.

2. L'habitatge en planta baixa pot ocupar, com a màxim, la meitat de la profunditat edificable en la part que no tingui front de façana a la via pública, excepte quan l'edifici doni front a un vial a través d'un jardí privat, on la totalitat de la planta baixa es podrà destinar a habitatge.

3. Es permet l'ús d'habitatge en planta soterrani si es compleixen les condicions establertes als apartats a) o b), i c) del punt 1 i sempre que no hi hagi alteració artificial del terreny natural.

4. 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 3. REGULACIÓ DELS ESPAIS AGRÍCOLES HOMOGENIS (CLAU 12)

SUBSECCIÓ 2. LA ZONA AGRÍCOLA DE LA SÈQUIA (CLAU 12.2)

[...]

Article 340. Condicions d'edificació de les finques inferiors a 2 hectàrees

En les finques de la zona agrícola de la Sèquia que tinguin una superfície inferior a 2 hectàrees, només s'hi admetrà l'edificació de barraques agrícoles, enteses com a edificacions auxiliars a l'ús agrícola de petites dimensions. Les condicions d'edificació de les barraques agrícoles són les següents:

[...]

CAPÍTOL 1. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

[...]

SECCIÓ 2. PARÀMETRES EN RELACIÓ AMB EL CARRER

[...]

Article 361. Parcel·la

[...]

1.Definició

[...]

b. La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat. Es pot donar el cas que una parcel·la compregui diverses propietats i també el cas contrari.

c. En el cas que el planejament establís una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de forma serà obligatori per poder edificar complir amb aquests mínims. S'exceptuen d'aquesta condició aquelles parcel·les de dimensió o façana inferior a la mínima existents amb anterioritat a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM, que puguin justificar, mitjançant la inscripció al Registre de la Propietat, la seva preexistència anterior a aquest planejament, i que per la seva naturalesa sigui materialment o físicament impossible dur a terme una regularització amb finques adjacents per assolir les condicions mínimes.

2. Forma de parcel·la

Les parcel·lacions i reparcel·lacions no poden generar parcel·les que tinguin laterals que formin un angle major de 25° amb la perpendicular al front. En el cas de dues parcel·les existents en zones d'edificació situades en relació amb el carrer que tinguin entre elles un lateral amb la condició anterior, però no estiguin edificades, aquestes parcel·les no tindran la consideració de parcel·la mínima, i prèviament a la llicència urbanística per edificar hauran de regularitzar els seus límits.

[...]

SECCIÓ 2. PARÀMETRES EN RELACIÓ AMB EL CARRER

[...]

Article 362. Alineacions

1.Alineació de carrer

L'alineació de carrer és el límit entre la qualificació de sistema viari i qualsevol altra qualificació urbanística.

2.Alineació de façana

Alineació de façana és la línia que fixa el pla de façana de l'edificació. Per al tipus d'edificació en relació amb el carrer, les alineacions de carrer coincideixen amb les alineacions de façana, i son obligatòries de mitgera a mitgera en cada planta que s'edifiqui, excepte reculades previstes als plànols d'ordenació, plantes àtic i reculades en relació als cossos sortints i a les obertures.

[...]

SECCIÓ 2. PARÀMETRES EN RELACIÓ AMB EL CARRER

[...]

Article 369. Cossos i elements sortints

1.Cossos sortints

[...]

e. Els cossos sortints s'ajustaran als criteris següents:

- no sobrepassaran el pla límit lateral de vol que se situa a una distància igual o superior a la volada del cos sortint en el punt extrem d'aquest, amb un mínim de 0,60 metres. Aquesta distància es podrà reduir o eliminar a partir d'un projecte arquitectònic global que compregui diverses unitats parcel·làries.
- en l'espai interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que sobrepassin la fondària edificable.

- el pla inferior del cos sortint no pot tenir cap punt situat a una alçària inferior a 3,25metres respecte de la rasant de la vorera.
- la volada permesa no podrà excedir de la dotzena part de l'ample del carrer i com a màxim tindrà una longitud de 1,20 metres per als cossos tancats, i de 1,50 metres per als cossos oberts i semitancats. Donat el cas que l'edificació doni front a carrers d'amplades diferents, s'aplicarà la norma anterior en relació amb cada carrer, com si es tractés de trams d'edificació independent.
- en relació amb les voreres, la volada dels cossos sortints per sota l'alçària de 4,50metres, no podrà excedir la longitud igual a l'ample de la vorera menys 0,60metres.
- la volada màxima permesa dels cossos sortints oberts en l'espai interior de l'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible en aquest interior, amb una volada màxima, en qualsevol cas, d'1,50 metres.
- els cossos sortints oberts podran ocupar tota la longitud de la façana entre els plans límits laterals de vol. D'altra banda, els cossos sortints tancats o semitancats no podran ocupar més d'un terç de la longitud de façana. En tots els casos, els cossos sortints estaran limitats sempre pels corresponents plans laterals de vol.

[...]

SECCIÓ 3. PARÀMETRES TIPUS D'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ AMB LA PARCEL·LA

[...]

Article 385. Cossos, elements sortints i elements tècnics i compositius

2.Cossos sortints

[...]

e.Els cossos sortints s'ajustaran als criteris següents:

- els cossos sortints es limitaran a un vol màxim d'una desena part de la distància entre alineacions d'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resulti un vol superior a 2 metres, caldrà reduir el vol a aquesta dimensió màxima.
- quan l'edificació es disposi seguint l'alineació del carrer, la regulació dels cossos sortints serà la definida pel tipus d'edificació en relació amb el carrer.

[...]

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

[...]

**QUADRE USOS
EQUIPAMENTS I
SERVEIS COMUNITARIS**

	E01	E02	E03	E04	E05	E06	E07	E08	E09	E10	E11	E12	E13	E14	F	A3	A4
HABITATGE UNIFAMILIAR														11			13
HABITATGE PLURIFAMILIAR														12			
HABITATGE RURAL																	
HABITATGE TURÍSTIC														12			
RESIDENCIAL ESPECIAL	6		5					6						9	9		
HOTELER																	
APARTAMENT TURÍSTIC																	
COMERCIAL PETIT							1						7	12	10		
COMERCIAL MITJÀ I GRAN							2										
COMERCIAL TERRITORIAL																	
COMERCIAL ESTABLIMENT SINGULAR																	
OFICINES I SERVEIS				4	4	2	4							12	10		
RESTAURACIÓ							2							12	10		
RECREATIU																	
ESTACIONS DE SERVEI																	
SERVEIS FUNERARIS																	
INDÚSTRIA ARTESANAL														12	10		
INDÚSTRIA URBANA																	
INDÚSTRIA AGRUPADA																	
INDÚSTRIA SEPARADA																	
INDÚSTRIA AÏLLADA																	
MAGATZEM															10		
TALLERS REPARACIO VEHICLES																	
GESTIÓ DE RESIDUS																	
EXTRACTIU																	
TECNOLÒGIC																	
APARCAMENT	3	3, 14	3	3	3	3	3	3, 14	3	3	3	3		3	3		
EDUCATIU															10		
ESPORTIU													8	12	10		
SANITARI ASSISTENCIAL															10		
CULTURAL I ASSOCIATIU															10		
RELIGIÓS															10		
AGRÍCOLA																	
RAMADER																	
FORESTAL																	
GUÀRDIA I CUSTÒDIA D'ANIMALS																	
CÀMPING																	
LLEURE																	
ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC																	
SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS																	
SERVEIS PÚBLICS (seguretat-correus)																	
INSTAL·LACIONS RÀDIOCOMUNICACIÓ																	
INSTAL·LACIONS SOLARS																	
	EDUCATIU	ESPORTIU	SANITARI ASSISTENCIAL	CULTURAL	PROXIMITAT	ADMINISTRATIU	ABASTAMENT I MERCATS	AMBIENTALS I DE LLEURE	UNIVERSITARI	SOCIAL	FIRES I CONGRESSOS	FUNERARI	RESERVA	COMUNITARI	HABITATGE DOTACIONAL	ESTACIÓ AUTOBUSOS	APARCAMENT

	ús admès
1	ús admès amb condicions
	ús complementari
1	ús complementari amb condicions

[...]

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA. Edificacions fora d'ordenació i disconformes

[...]

5. Als edificis, construccions i instal·lacions en situació de volum disconforme es poden autoritzar, a més de les admeses en l'apartat 2, les divisions horitzontals, les obres de consolidació, reforma i rehabilitació així com les d'ampliació sempre que s'ajustin a les condicions del planejament i no suposin una edificabilitat neta, en tota la parcel·la, superior a la prevista per a la zona on se situï. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència haurà de concretar l'ordenació de volum segons les determinacions de l'article 252 del RLUC incorporant el contingut següent:

- Adequació a l'esquema funcional i estructural de l'edifici existent.
- Compatibilitat urbanística dels usos i activitats de l'edifici
- Compliment del paràmetre de densitat d'habitatges, si es creen nous habitatges

[...]

ANNEX IV. ÀREES DE PLANEJAMENT ANTERIOR

El POUM manté la vigència de les figures de planejament aprovades definitivament amb anterioritat següents:

CODI	NOM	APROVACIÓ
PPO 9602	LA PARADA	17/02/1999
PPU 1102		25/05/2012
PPO 0101	TOSSAL DELS CIGALONS 2	13/03/2002
PPO 0202	CONCÒRDIA	17/03/2004
PPO 0603		20/11/2006
PPO 0301	ELS COMTALS 1	15/10/2003
PPO 0601	PARC TECNOLÒGIC DEL BAGES	09/07/2007
PPU 0901		19/05/2010
PPU 1501	PLANA DEL PONT NOU	09/03/2017
PPU 1601	SAGRADA FAMÍLIA	27/09/2017
PES 9902	CERDANYA	15/09/2003
PES 9903	EDIFICI PIELSA	22/03/2000
PES 0005	AUXILIAR TÈXIL MANRESANA	31/10/2002
PES 0105	ASCENSORS HABITATGES AVECREM	14/11/2001
PES 0402	FÀBRICA NOVA	15/12/2004
PES 0703		22/03/2008
PES 1101		27/07/2012
PES 1504		28/04/2016
PES 0503	NOUS NUCLIS ESCALA SAGRADA FAMÍLIA	02/03/2006
PES 0601	VIC 90	20/09/2007
PES 0701	SALA FESTES TRULLOLS	24/01/2008
PES 0702	CENTRE TRACTAMENT DE RESIDUS	22/03/2011
PES 0802	ASCENSORS FONT DELS CAPELLANS	30/09/2008
PES 0804	CATÀLEG I PLA ESPECIAL PATRIMONI	18/04/2011
PES 0902	GIMNÀS ELS TRULLOLS	15/12/2009
PES 0903	FAÇANA SUD ST BARTOMEU/ESCODINES	15/12/2009
PES 0905	POTEMKIM	15/12/2009
PES 1002	CATÀLEG PROTECCIÓ ARBRES I ARBREDES	16/05/2011
PES 1004	SÒL NO URBANITZABLE EL MOLÍ	02/11/2011
PES 1601		23/01/2017
PES 1104	MODIFICACIÓ CATÀLEG DE MASIES	30/10/2013
PES 1302	TORRE LLUVIÀ	30/04/2015
PES 1502	CELLER COOPERATIU DE SALELLES	01/02/2017
PMU 0601	DOS DE MAIG	19/10/2006
PMU 0701	MOSSÈN VALL	30/09/2008
PMU 1201	COMTALS	30/10/2013
PMU 1202	CAN ROQUETA	04/12/2013
PMU 1401	CLINICA SANT JOSEP	28/04/2016



Manresa, febrer del 2021
Per l'equip redactor

003
PNO
PPU p

Àmbit

Delimitació

Comprèn els terrenys situats entre les instal·lacions de la Pirelli, l'eix transversal i el traçat del ferrocarril, desenvolupats a través d'un Pla parcial i amb projecte de reparcel·lació -RPL 1701 Pont nou- aprovat el 24 d'abril del 2018.

Superfície

299.978,07 m²

Objectius

Crear una àrea industrial destinat a la implantació d'activitats predominantment productives que es planteja com a extensió i acabament de l'existent al voltant del riu Cardener
Fixar la connexió de la xarxa viària del sud de la ciutat amb l'eix transversal
Ampliar la zona d'equipaments del Congost

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Sòl públic i sòl d'aprofitament privat
Els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit són

Sòl públic	44%
Viari	24%
Espais lliures	15%
Equipaments	5%
Sòl d'aprofitament privat	56%
Edificabilitat	
Ús residencial	m ² st/ m ² S
Altres usos	0,60 m ² st/ m ² S
Edificabilitat total	0,60 m ² st/ m ² S

Habitatges

Densitat màxima0 hab/ha

Percentatge mínim del sostre residencial definitiu previst per habitatge de protecció pública

Règim general%

Règim concertat%

Criteris d'ordenació

Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla, que transcriuen les fixades pel Pla parcial aprovat i que han estat desenvolupades pel projecte de reparcel·lació corresponent.
El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zonificació fixada pel document de Pla parcial aprovat -PPO 1501 Plana del Pont Nou- aprovat definitivament el 9 de març de 2017

Règim d'usos

L'ús principal del sector és el d'activitats econòmiques (clau 2), en la modalitat d'industrial

Cessions

Sòl públic

Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació

Aprofitament

El projecte de reparcel·lació aprovat preveu la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent. L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'han de cedir urbanitzats

Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació

El polígon d'actuació urbanística s'ha desenvolupat pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització són les definides pel projecte d'urbanització aprovat

Etales execució

Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el primer sexenni del Pla d'ordenació

004
SFA
PPU p

Àmbit

Delimitació

sagrada família

Comprèn els terrenys situats entre el conjunt residencial de la Sagrada Família i el traçat de la Sèquia, el desenvolupament dels quals s'ha fixat mitjançant el Pla parcial de la Sagrada Família i que consten de projectes de reparcel·lació -RPL 0801 Sagrada Família- aprovat el 3 de setembre del 2012 i -CPS 1801 Sagrada família polígon 1- aprovat definitivament el 26 de juny de 2018

Superfície

46.988,90 m²

Objectius

Ordenar un sector residencial entre el teixit urbà consolidat i el canal de la sèquia que com a element protegit resta integrat en el sistema d'espais lliures públics

Definir l'execució del parc lineal de la Sèquia com espai de lleure i connexió entre els teixits existents, els equipaments i els nous creixements residencials i com extensió dels espais lliures de regadiu de Viladordis.

Obtenir els terrenys per la ubicació d'un equipament educatiu

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Sòl públic i sòl d'aprofitament privat

Els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit són

Sòl públic	62%
Viari	22%
Espais lliures	22%
Equipaments	17%
Sòl d'aprofitament privat	38%

Edificabilitat	
Ús residencial	0,69 m ² st/ m ² s
Altres usos	0,12 m ² st/ m ² s
Edificabilitat total	0,81 m ² st/ m ² s

Habitatges	
Densitat màxima	81 hab/ha
Percentatge mínim del sostre residencial definitiu previst per habitatge de protecció pública	
Règim general	20 %
Règim concertat	10 %

Criteris d'ordenació

Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla, que transcriuen les fixades pel Pla parcial aprovat i que han estat desenvolupades pel projecte de

reparcel·lació corresponent. Amb l'epígraf "p" afegit a la clau de la zona, s'identifiquen aquells sòls inclosos en el polígon d'actuació en El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zonificació fixada pel document de Modificació del Pla parcial -PPU 1601 Sagrada Família-aprovat el 27 de setembre de 2017

Règim d'usos

L'ús principal del sector és el residencial (clau 1)

Cessions

Sòl públic

Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació

Aprofitament

El projecte de reparcel·lació aprovat preveu la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent. L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'han de cedir urbanitzats

Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació

El polígon d'actuació urbanística 1 s'ha desenvolupat pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació mentre que es defineix la modalitat de cooperació pels polígons 2 i 3

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització són les definides pel projecte d'urbanització aprovat

Etales execució

Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el primer sexenni del Pla d'ordenació

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
MODIFICACIONS PUNTUALS DE LA NORMATIVA
PLA D'ETAPES

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, febrer del 2022
Per l'equip redactor

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
MODIFICACIONS PUNTUALS DE LA NORMATIVA
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 als sòls públics ni en l'aprofitament urbanístic que no estiguin previstes en el planejament vigent, aquest document no incorpora modificacions de l'avaluació econòmica del POUM, i a ella ens referim.

En qualsevol cas, el desenvolupament de la present modificació puntual generarà un efecte beneficiós a les finances municipals degut als previsibles ingressos en concepte d'impostos i taxes derivades de les llicències i autoritzacions que comporta.

Manresa, febrer del 2022
Per l'equip redactor

