

JOSE LUIS
GONZALEZ LEAL -
DNI 52195677Y (SIG)

Signat digitalment per JOSE LUIS
GONZALEZ LEAL - DNI 52195677Y (SIG)
Motiu: Aprovat inicialment pel Ple de la
Corporació amb la majoria legal
establerta el 20 d'octubre de 2022. El
Secretari general
Data: 2022.10.24 13:55:28 +02'00'

JOSE LUIS GONZALEZ LEAL
- DNI 52195677Y (SIG)

Signat digitalment per JOSE LUIS GONZALEZ LEAL - DNI
52195677Y (SIG)
Motiu: Aprovat provisionalment pel Ple de la Corporació
amb la majoria legal establerta el 22 de desembre de 2022.
El Secretari general
Data: 2022.12.23 14:18:04 +01'00'

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
A L'ÀMBIT DEL PMU 023 CONCÒRDIA**

PLA POU 2104

AJUNTAMENT DE MANRESA
OCTUBRE DEL 2022

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

Ricard Torres i Montagut (arquitecte)
Lara Rivero Zamora (arquitecta)
Jordi Orozco i Vall (delineant)
Carme Ramilo Morato (administració)

Manresa, octubre del 2022
Per l'equip redactor

LARA RIVERO
ZAMORA

Cap de Secció de
Planejament
i Habitatge

Fecha:
2022.10.06

08:50:51

+02'00'

I N D E X

MEMÒRIA	4
1. INTRODUCCIÓ	5
2. ANTECEDENTS	5
3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	11
4. DETERMINACIONS DEL POUM	12
5. ESTAT ACTUAL	15
5.1. Situació i característiques urbanes	15
5.2. Topografia	15
5.3. El teixit edificat i usos	15
5.4. Estructura de la propietat	17
6. OBJECTIUS I CRITERIS	18
7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA	19
8. JUSTIFICACIÓ DE CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ	22
9. INFORME MEDIAMBIENTAL	24
10. MESURES PER A L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE	25
11. MEMÒRIA SOCIAL	25
TAULA DE DADES	27
NORMATIVA	29
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	31
1. AVALUACIÓ ECONÒMICA	32
2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	34
AGENDA I PLA D'ETAPES	38
ANNEXES	40
ANNEX 1	41
FITXA DE CARACTERÍSTIQUES DEL POUM	41
ANNEX 2	42
CONVENI	42
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	43
IMATGES ÀMBIT	44
PLÀNOLS	50
01. INFORMACIÓ. SITUACIÓ I ÀMBIT	1/3000
02. INFORMACIÓ. EMPLAÇAMENT	1/1000
03. INFORMACIÓ. ORTOFOTOMAPA	1/1000
04. INFORMACIÓ. TOPOGRAFIA	1/1000
05. INFORMACIÓ. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1/1000
06. INFORMACIÓ. USOS DEL SÒL I DE L'EDIFICACIÓ	1/1000
07. INFORMACIÓ. ESTAT I CONSERVACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	1/1000
08. INFORMACIÓ. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT	1/1000
09. PROPOSTA D'ORDENACIÓ	1/1000

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
A L'ÀMBIT DEL PMU 023 CONCÒRDIA
M E M Ò R I A**

1. INTRODUCCIÓ

El 19 de febrer 2021 es va signar el conveni urbanístic entre la propietat dels terrenys inclosos en l'àmbit del Pla de millora urbana PMUt 023 *Concòrdia* delimitat pel Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) i l'Ajuntament de Manresa amb l'objectiu de plantejar una nova ordenació urbanística que permetés resoldre la controvèrsia existent en relació al recurs contenciós administratiu plantejat per aquesta propietat contra l'aprovació definitiva del POUM, alhora que es mantinguessin els objectius del POUM. El PMU delimitat pel POUM, que se situa a la part nord del nucli urbà, al sud dels dipòsits nous d'Aigües de Manresa, té l'objectiu principal de possibilitar la continuïtat del carrer Concòrdia i donar continuïtat al sistema d'espais lliures en aquest punt.

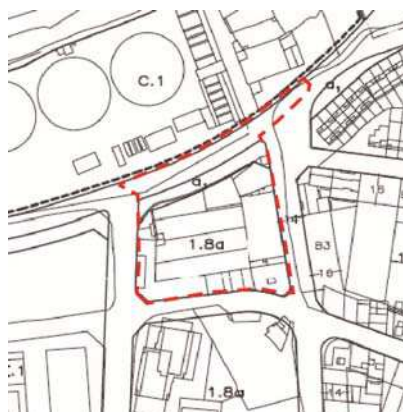
Entre d'altres aspectes, en aquest conveni es va pactar una nova proposta de delimitació del PMU esmentat que requereix la tramitació d'una Modificació puntual del POUM.

Així doncs, l'objectiu principal de la modificació consisteix a ajustar la delimitació del PMU prevista pel POUM exclouent la finca propietat de l'Ajuntament destinada a Sistema viari i la finca de propietat privada ocupada per una edificació de tipus residencial, mantenint les condicions de la resta de l'àmbit.



2. ANTECEDENTS

1. El planejament de Manresa anterior a l'actual POUM era el **Pla general de Manresa, aprovat definitivament el 23 de maig del 1997**. El Pla General de 1997 no definia cap àmbit d'actuació delimitat en aquesta àrea: el sòl corresponent a la prolongació del carrer Concòrdia era qualificat com a sistema general (sistema viari, inclosa una part de recorreguts per a vianants - clau a_1), mentre que la resta era sòl de zona (residencial, edificació aïllada subzona 1.8a).



Pla General de Manresa. 1997. Cartografia d'ordenació, amb la superposició de l'àmbit de la Modificació en vermell

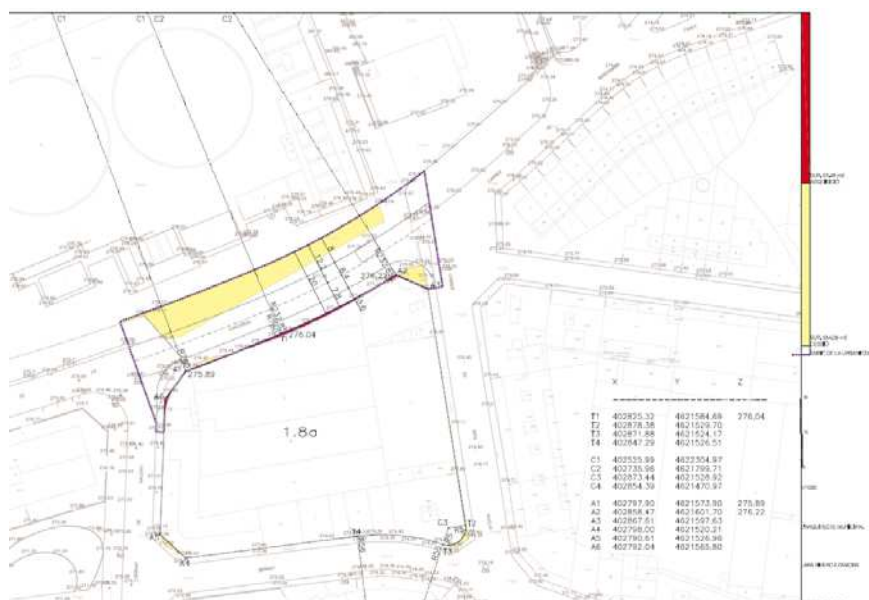
Pel que fa al sòl de sistema viari, entre la prolongació del carrer Concòrdia i el sòl de zona es delimitava una franja de sòl qualificat de recorregut per a vianants (a_1 - *itineraris arbrats*). D'acord amb la seva regulació, els recorreguts per a vianants

es definien com aquells pels quals s'exigeix un acurat tractament com a espai complementari del carrer de caràcter lineal, amb un ús predominantment per als vianants. Les Condicions d'ordenació de l'edificació determinaven que aquests espais s'hauran d'ordenar amb jardineria i arbrat, procurant en la seva urbanització el desenvolupament de carrils bicicleta.

El sòl d'aprofitament privat era qualificat pel Pla General de 1997 com a subzona 1.8a (Zona residencial en edificació aïllada). Les finques existents restaven subjectes a la regulació d'alineació de vial i pendents de l'execució del carrer Concòrdia per assolir la condició de solar. Les condicions reguladores de l'edificació eren les següents:

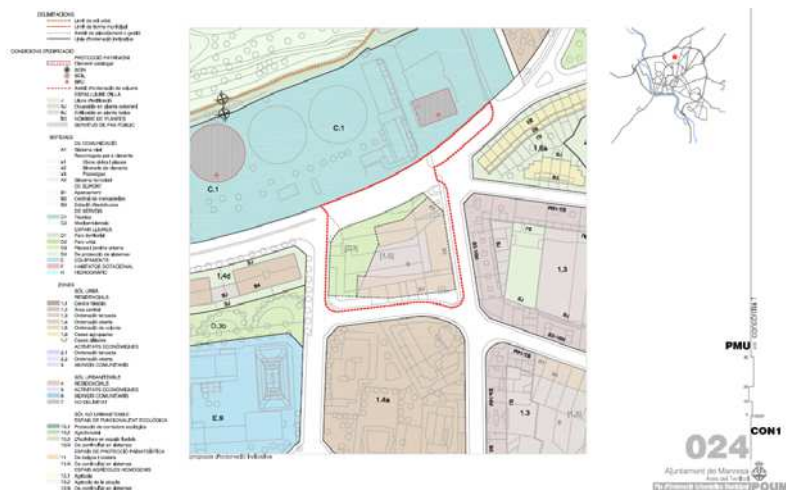
Classificació del sòl: sòl urbà
Qualificació: zona residencial – edifi. aïllada (subzona de clau 1.8a)
Condicions d'ús: habitatge, plurifamiliar, comercial, oficines i serveis, hotel, restauració, indústria artesanal, aparcaments, educatiu, esportiu, sanitari-assistencial, cultural, associatiu, religiós.
Edificabilitat màxima: 1,8 m² st/ m² s
Supf. Mínima parcel·la: 400 m²
Ocupació màxima: 50%
Separació l'indars: 4 metres
Alçada màxima: 16,65 m, equivalent a PB+4PP

2. Els anys 2004 i 2008, la propietat de les finques d'aprofitament privat que ens ocupen va sol·licitar Informe d'alineacions i rasants amb l'objectiu de sol·licitar llicència d'edificació. En els informes sol·licitats (expedients IUR 04/260 i IUR 08/108 i 08/266) es va definir, a més, l'àmbit d'urbanització mínim necessari corresponent a la obertura del carrer Concòrdia per tal que les finques tinguessin consideració de solar en el front d'aquest vial pendent d'urbanització. malgrat finalment no es va arribar a sol·licitar llicència, van quedar definides les alineacions i rasants i l'àmbit d'urbanització a càrrec de les finques amb aprofitament privat.



Imatge del plànol adjunt a l'informe de l'IUR 08/266 on es definien les alineacions i rasants i l'àmbit d'urbanització associat a l'obtenció de llicència d'edificació de les finques qualificades de clau 1.8a

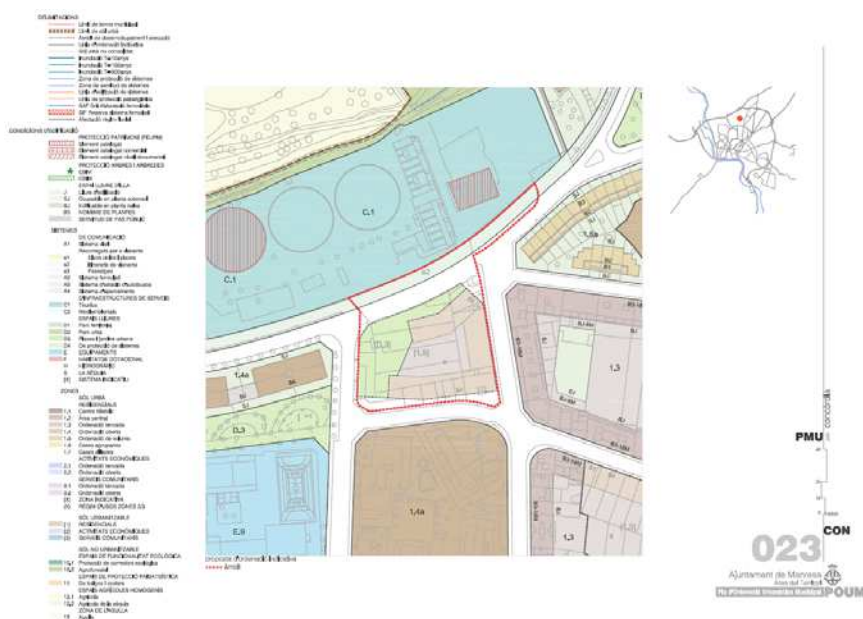
- El 19 de març de 2015 es va aprovar inicialment el POUM vigent actualment amb la delimitació del PMU 023 Concòrdia que ens ocupa. Durant el període d'informació al públic la propietat dels terrenys inclosos en l'àmbit va presentar al·legacions al document aprovat inicialment, sol·licitant l'anul·lació de la delimitació.



Imatge de la fitxa de característiques de l'àmbit del POUM

Les al·legacions presentades es van desestimar tenint en compte els objectius del Pla i la impossibilitat d'assolir-los sense la delimitació d'un àmbit de planejament i gestió urbanística. Tanmateix es va ajustar la delimitació excloent les voreres ja urbanitzades.

- El 26 d'octubre de 2017 es va publicar el POUM que preveu el PMU que ens ocupa, amb les condicions que queden reflectides en la fitxa de característiques de l'àmbit (adjunt com a ANNEX 1):



023 CON PMU t concordia		Règim d'usos S'estableixen com a usos principals i compatibles de l'àmbit els delimitats per a les zones residencials (dau 3)
Àmbit Delimitació	Compten els terrenys situats a l'illa delimitada pels carrers Concordia, Pere Vilalta, Ramon de Cabrera i Ramon de Salazar, el desenvolupament dels quals ha de permetre assolir la construcció del carrer Concordia i del recorregut de viants que aquest Pla d'ordenació preveu paral·lelament així com la disposició d'un espai lliure públic. El Pla d'ordenació preveu el seu desenvolupament amb un ús global residencial i la concessió de la seva proposta d'ordenació a partir d'un Pla de millora urbana	Cessions Sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta del 10% del valor venent pel pagament d'obra a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació
Superfície Concessió de sòl urbà Objectius	7.409,06 m² no consolidat Fixar la construcció del carrer Concordia i del recorregut de viants que es preveu amb tractat paral·lel al carrer Incrementar els espais lliures públics d'aquest sector de la ciutat	Aprofitament Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbànic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cobrir urbanitzats
Condicions d'ordenació, edificació i ús Sòl públic i sòl d'aprofitament privat Un percentatge de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit són:	60% 40% 20% 0% 40%	Condicions de gestió i execució Sistema d'actuació Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació directe les modalitats d'indústria privada previstes per la legislació urbanística vigent, ja sigui per compensació o concertada.
Sòl públic: Viari Espais lliures Equipaments Sòl d'aprofitament privat	60% 40% 20% 0% 40%	Obreres d'urbanització El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos en l'actiu dels sòls de sòl 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 previsions vigents de l'ACCA. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització. Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el segon sector del Pla d'ordenació
Edificabilitat Ús residencial Altres usos Edificabilitat total	1,36 m²/sòl m² 0,24 m²/sòl m² 1,60 m²/sòl m²	Etapas execució
Habitatges Densitat màxima Percentatge mínim del sòl residencial definitiu previst per habitatge de protecció pública Sòl general Regim concertat	150 habitatges 20% 10%	
Criteris d'ordenació	S'estableix com a vinculació el tractat del carrer Concordia i del recorregut de viants que es planteja amb característiques idòniques a les dels trams adjacents existents	

PMU t 023 Concòrdia	AD POUM	
àmbit		7.409,09
sòl públic	60,00%	4.445,45
viari	40,00%	2.963,64
espais lliures	20,00%	1.481,82
equipaments	0,00%	
sòl privat	40,00%	2.963,64
edificabilitat	1,6	11.854,54
residencial	1,36	10.076,36
lliure	70,00%	7.053,45
hpo	30,00%	3.022,91
altres usos	0,24	1.778,18
densitat	150H/ha	111

- Un cop publicat el POUM, la propietària dels terrenys inclosos dins l'àmbit (la societat PUNTAS, SA) va interposar recurs contenciós administratiu contra l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, de 6 de juny de 2017 aprovant definitivament el POUM.
- El 19 de febrer 2021 es va signar el CONVENI URBANÍSTIC EN RELACIÓ A L'ÀMBIT DEL PMU 023 CONCÒRDIA I LA RESOLUCIÓ DEL RECURS ORDINARI 403/2017 SEGUIT DAVANT LA SECCIÓ TERCERA DE LA SALA DEL CONTENCIÓ ADMINISTRATIU DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA entre l'Ajuntament de Manresa i PUNTAS, SA.

Aquest conveni (que s'adjunta com a ANNEX 2) va establir una proposta de delimitació del PMU 023 Concòrdia que, tot i ser diferent de la que va preveure el POUM, pogués acomplir els mateixos objectius i, a la vegada, resolgués la controvèrsia existent en relació al recurs contenciós administratiu plantejat per PUNTAS, SA.

Amb aquest objectiu l'Ajuntament es va comprometre a redactar l'actual modificació de planejament, amb les noves determinacions de delimitació, d'ordenació i d'obligacions urbanístiques d'acord amb els pactes i condicions reconegudes a l'esmentat conveni, consistents en:

- Modificar la delimitació del Pla de millora urbana PMU t 023 Concòrdia per excloure la finca propietat de l'Ajuntament de Manresa destinada a Sistema viari del carrer

Concòrdia i la finca situada al carrer Bernat Cabrera 24-25 –ref. cad. 2816402DG0221A-.

2. Preveure, per a la finca exclosa de l'àmbit del PMU de referència cadastral 2816402DG0221A i una petita porció de la finca de referència 2816403DG0221A, segons delimitació grafiada al plànol inserit al final d'aquest Pacte Segon, una zona d'ordenació tancada –clau 1.3-, amb subclau c, amb una ordenació de l'edificació concreta que estableix una nova alineació de façana a la qual caldrà adaptar-s'hi exclusivament quan es procedeixi a la substitució de l'edificació existent. Reconèixer també l'alineació d'aquesta edificació existent mitjançant línia discontinua per tal que mentre no se substitueixi, li sigui d'aplicació el règim d'admissibilitat d'obres d'acord amb el punt 3 de la Disposició Transitòria 1a de la normativa del POUM. Els usos seran els previstos per la zona 1.3.
3. Preveure una edificabilitat global igual a la prevista pel PMUt_023 Concòrdia en el POUM vigent, d'11.854,45 m² per al conjunt d'el·l' àmbit de PMU i de la finca exclosa, amb la següent distribució:
 - a. PMUt 9.825,39 m²
 - b. Zona 1.3c 2.029,15 m²
4. Ajustar les determinacions de la fitxa de característiques de l'àmbit del PMU d'acord amb la taula i les consideracions següents:

- a. La taula de superfícies del nou PMUt 023 Concòrdia

PMU t023 Concòrdia		sup m2
àmbit		4.683,09
sòl públic	41,80%	1.957,44
viari	8,75%	409,96
espais lliures	33,04%	1.547,48
equipaments		
sòl privat	58,20%	2.725,65
edificabilitat	2,10	9.825,39
residencial	1,81	8.453,04
lliure		5.430,13
hpo		3.022,91
altres usos	0,29	1.372,35
nombre màxim habitatges		93

- b. La reserva de sostre amb règim de protecció pública dins del PMU mantindrà el sostre previst pel POUM de 3.023 m², essent 2.015 m² en règim general, i 1.008 m² en règim concertat.
- c. Els espais públics s'hauran d'ordenar amb criteris de màxima permeabilitat del sòl, sense perjudici que les característiques d'urbanització i les rasants es concretin en el projecte d'urbanització en desenvolupament del PMU. Així mateix, es resoldrà la correcta finalització de la vorera per aquells desperfectes d'alineació entre el sistema viari i els límits de propietat actuals, i de la correcta vinculació de la zona verda amb aquest tram de vorera
- d. En relació a l'execució de la urbanització del carrer Concòrdia, les càrregues d'urbanització de les que quedarà exclòs qualsevol import relatiu al col·lector, més enllà de l'àmbit del PMU 023, es regiran per la normativa reguladora de contribucions especials (Text refós de la Llei reguladora de les hisendes Locals, o normativa d'aplicació en el moment de la seva aprovació).
- e. En relació a la gestió urbanística del PMU:
 - i. El desenvolupament del PMU preveurà la cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament, com a administració actuant, del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, o aquell percentatge que resulti d'acord amb el marc legal vigent en el moment d'ela modificació puntual de planejament.
 - ii. El sistema d'actuació del PMU es preveurà pel sistema de reparcel·lació modalitat compensació bàsica.
 - iii. El pla d'etapes per al desenvolupament del PMU serà d'un màxim de 6 anys a partir de 'aprovació definitiva del document de modificació puntual.

El conveni també contemplava la possibilitat que la proposta d'ordenació indicativa que es preveia per a la Modificació Puntual del POUM es convertís en vinculant amb el consens de PUNTAS, SA i l'Ajuntament, preveient la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística de transformació amb l'ordenació detallada i sense necessitat de concretar-se mitjançant la figura d'un planejament derivat (Pla de millora urbana).

La taula de superfícies i el plànol conjunt de la proposta són els següents:

PMU t 023 Concòrdia		sup m2	Bernat Cabrera 24-26		TOTAL
àmbit		4.683,09	535,06	100,00%	5.218,15
sòl públic	41,80%	1.957,44	129,23	39,99%	2.086,67
viari	8,75%	409,96	129,23	10,33%	539,19
espais lliures equipaments	33,04%	1.547,48	0,00	29,66%	1.547,48
sòl privat	58,20%	2.725,65	405,83	60,01%	3.131,48
edificabilitat	2,10	9.825,39	2.029,15		11.854,54
residencial	1,81	8.453,04	4 1.623,32		10.076,36
lliure		5.430,13	1.623,32		7.053,45
hpo		3.022,91	0,00		3.022,91
altres usos	0,29	1.372,35	1 405,83		1.778,18
nombre màxim habitatges		93	18		111

En relació a aquesta taula incorporada en el conveni, s'ha detectat una errada en els percentatges d'espais lliures (33,04%) i viari (8,75%), atès que el sumatori no assoleix el 41,80% de sòl públic previst.

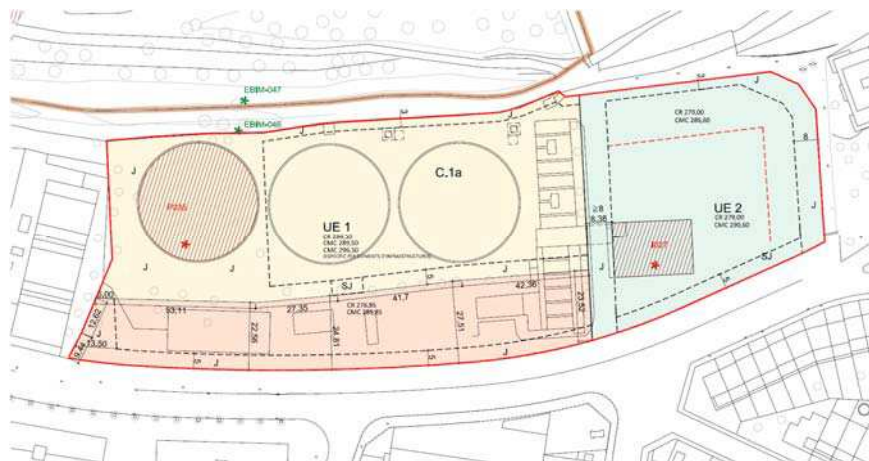


Proposta d'ordenació continguda en el conveni

- En paral·lel a la tramitació d'aquesta modificació, des d'Aigües de Manresa SA, s'ha iniciat la tramitació d'un Pla especial urbanístic que té per objectiu ordenar el recinte dels Dipòsits Nous de Manresa (situat al nord de l'àmbit que ens ocupa) i permetre noves construccions necessàries per al funcionament del Servei tècnic. Les determinacions del PEU han de possibilitar la supressió de la carpa de lona que actualment es situa en els terrenys destinats a sistema viari que han de permetre l'obertura del carrer Concòrdia en un termini curt de temps.

El document també preveu les obres d'urbanització del recorregut de vianants que han d'anar associades a l'autorització de les noves construccions i han de permetre avançar en l'obertura del vial.

Aquest Pla especial urbanístic de definició i concreció de les condicions d'ordenació i edificació de l'estació de tractament d'aigua potable (ETAP) a Manresa es va aprovar definitivament el 22 de setembre de 2022.



Plànol d'ordenació del Pla especial urbanístic de definició i concreció de les condicions d'ordenació i edificació de l'estació de tractament d'aigua potable (ETAP) a Manresa.

Per altra banda, Aigües de Manresa també té previst dur a terme les obres de substitució del tub de subministrament d'aigua en alta pressió que actualment travessa el carrer Concòrdia en aquest punt i condiciona la rasant d'aquest tram de vial atès que passa a una cota molt superficial. Aquestes obres permetran modificar la rasant de la calçada en continuïtat amb la resta de vial existent.

8. A partir d'aquests antecedents, des de l'Ajuntament de Manresa es va redactar una proposta de Modificació, d'acord amb el contingut del conveni i el pacte Setè del qual va establir el deure d'informació per part de l'Ajuntament a PUNTAS, SA, i en aquest sentit es va compartir la proposta amb la propietat majoritària de l'àmbit i se n'ha rebut la seva valoració el passat mes d'abril.

3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la modificació puntual de POUM té una superfície de 7.409,09m², corresponents als terrenys del PMUt 023 Concòrdia i situats a l'illa delimitada al nord per les actuals instal·lacions d'Aigües de Manresa – Dipòsits Nous, a l'est pel carrer Pere Vilella, al sud pel carrer de Bernat de Cabrera i a l'oest pel carrer de Bernat de Sallent.

En conjunt, l'àmbit abasta la totalitat de les finques situades al carrer de Bernat de Cabrera 28-32 (referència cadastral 2816403-DG0221A) i núm. 24-26 (ref. cadastral 2816402-DG0221A), així com les de carrer de Pere Vilella s/n (ref. cadastral 2816401-DG0221A) i la parcel·la propietat de l'Ajuntament destinada a l'obertura del carrer Concòrdia en aquest punt.



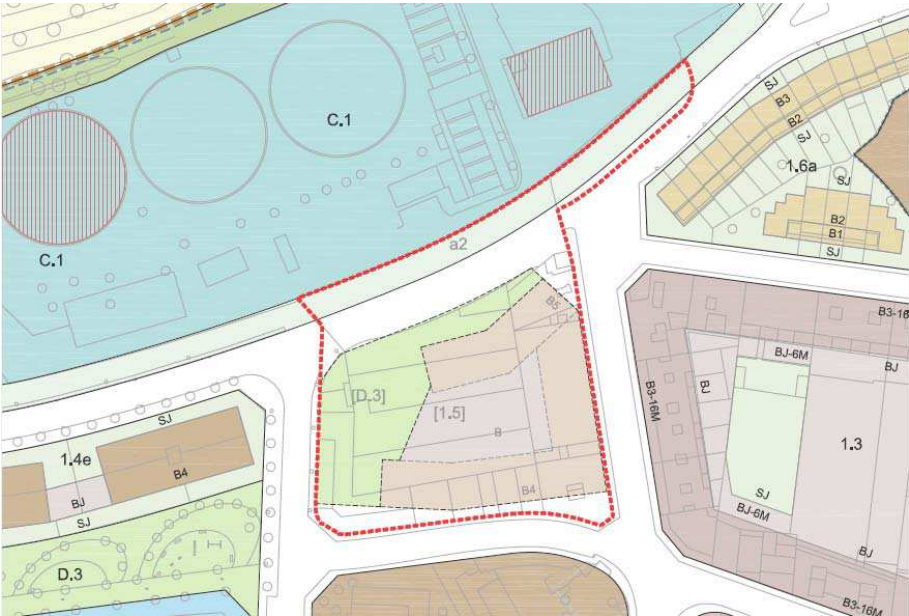
4. DETERMINACIONS DEL POUM

El planejament aplicable en l'àmbit de la present modificació és el *Pla d'ordenació urbanística municipal*, publicat el 26 d'octubre de 2017.



En turquesa, àmbit de la modificació

Aquest document defineix el Pla de Millora Urbana PMUt 023 Concòrdia, d'acord amb la seva corresponent fixa urbanística del volum 2 de les Normes urbanístiques del POUM, de la manera següent:



023 CON PMUt concordia		Regim d'usos	S'estableixen com a usos principals i compatibles de l'àmbit els determinats per a les zones residencials (clau 1)
Ambit		Cessions	
Delimitació		Sol públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sol reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació.
Superfície		Aprofitament	Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació. L'administració actuant no participaria en les carreteres d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'han de cedir urbanitzats.
Condició de sol urbà		Condicions de gestió i execució	
Objectius		Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació dintre les modalitats d'activitat privada previstes per la legislació urbanística vigent, ja sigui per compensació o concertació.
Condicions d'ordenació, edificació i us		Obreres d'urbanització	El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos en l'actiu 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, incloent 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 es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.
Sol públic i sol d'aprofitament privat		Etares execució	Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el segon sector del Pla d'ordenació.
Etiquetatge			
Edificabilitat			
Habitatges			
Densitat màxima			
Percentatge mínim del sostre residencial definitiu previst per habitatge de protecció pública			
Regim general			
Regim concertat			
Criteris d'ordenació			

Imatge de la fitxa de característiques de l'àmbit del POUM

L'àmbit comprèn els terrenys de sol urbà no consolidat inclosos a l'illa delimitada pels carrers Concòrdia, Pere Vilella, Bernat de Cabrera i Bernat de Sallent, el desenvolupament dels quals ha de permetre assolir la continuïtat del carrer Concòrdia i del recorregut de vianants que el POUM preveu paral·lelament així com la disposició d'un espai lliure públic. Els objectius se centren en:

- Fixar la continuïtat del carrer Concòrdia i del recorregut de vianants que es preveu amb traçat paral·lel al carrer.
- Incrementar els espais lliures públics d'aquest sector de la ciutat.

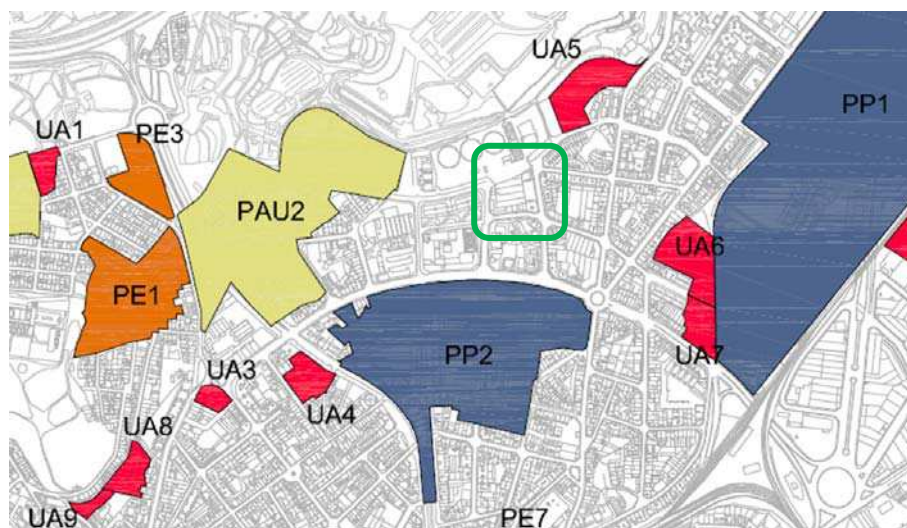
L'ús global de l'àmbit és residencial. Les condicions d'ordenació, edificació i ús i restants determinacions per al desenvolupament del PMUt 023 Concòrdia resten adjuntes a aquesta modificació com a ANNEX 1.

D'aquestes determinacions se'n deriva la següent taula de superfícies:

PMU t 023 Concòrdia		AD POUM
àmbit		7.409,09
sòl públic	60,00%	4.445,45
viari	40,00%	2.963,64
espais lliures	20,00%	1.481,82
equipaments	0,00%	
sòl privat	40,00%	2.963,64
edificabilitat	1,6	11.854,54
residencial	1,36	10.076,36
lliure	70,00%	7.053,45
hpo	30,00%	3.022,91
altres usos	0,24	1.778,18
densitat	150H/ha	111

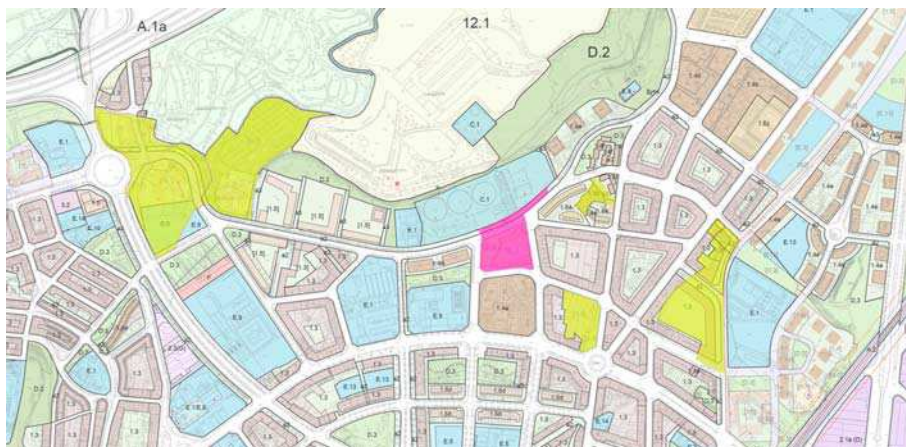
La fitxa també estableix la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent.

La delimitació d'aquest àmbit es duu a terme, d'una banda, com a continuació de la tasca ja iniciada pel Pla general de 1997 en aquest entorn, en què es van delimitar diversos àmbits de compleció i transformació urbana de diferents dimensions que van contribuir, amb el seu desenvolupament, a la consolidació de la trama urbana amb un nivell alt d'espais lliures i equipaments públics.



Àmbits delimitats pel Pla general del 1997 en l'àmbit nord de la ciutat, on queden identificats els executats propers a l'àmbit objecte de la present modificació (encerclat en verd)

D'altra banda, la delimitació del PMU Concòrdia es duu a terme en el context de planificació d'operacions de transformació urbana de mida reduïda que permeten completar els objectius urbans d'interès públic com són, la continuïtat viària, renovació de teixits obsolets, dotació d'espais lliures, etc...



Plànol d'ordenació del POUM. En groc àmbits de desenvolupament urbanístic previstos pel POUM. En magenta, àmbit de la modificació

5. ESTAT ACTUAL

5.1. Situació i característiques urbanes

L'àmbit se situa a la part nord de la ciutat, en el barri conegut com *Carretera de Santpedor*. Es tracta d'una àrea amb funcions residencials, el creixement de la qual es va desenvolupar especialment a partir dels anys 60 al llarg de la traça de la carretera de Santpedor..

El teixit de l'entorn és principalment residencial amb edificis d'habitatge plurifamiliar, bé sigui en alineació a carrer mitjançant illes tancades o bé en edificis aïllats amb espais lliures majoritàriament enjardinats entre les edificacions.

5.2. Topografia

L'àmbit de la present modificació puntual està delimitat pel carrer Bernat de Cabrera pel sud, el carrer Bernat de Sallent per l'oest i el carrer Pere Vilella per l'est, limitant al nord amb els terrenys dels serveis tècnics i estació de tractament d'aigua potable d'Aigües de Manresa.

Es tracta d'un espai amb una lleugera pendent descendent cap al sud-oest, amb una diferència de cota màxima d'aproximadament 4 metres que suposa un pendent del 3,5%. El punt més elevat es troba al límit nord, a l'espai per on actualment es realitza l'accés als terrenys d'Aigües de Manresa (276,74 m) i la part més deprimida és l'encreuament entre Bernat de Sallent i Bernat de Cabrera, amb una cota de 272,83 m.

El carrer de Bernat de Sallent té un pendent aproximat del 5,6%, mentre que el carrer de Vilella té un 3%, Bernat de Cabrera el 2,5% i el que seria la prolongació del carrer de Concòrdia es pot considerar pràcticament pla.

5.3. El teixit edificat i usos

Els terrenys inclosos en l'àmbit estan ocupats principalment per naus de tipus industrial en planta baixa. No obstant això, el conjunt edificat també comprèn una edificació de tipus residencial de planta baixa, una planta pis i sotacoberta en la cantonada del carrer Bernat de Cabrera i Pere Vilella. A la part nord de l'àmbit trobem els terrenys que formen part del recinte de l'empresa pública Aigües de

Manresa i estan ocupats per una carpa de lona de grans dimensions destinada a l'emmagatzematge de materials.

Les edificacions de tipus industrial ocupen una superfície en planta de 4.128m² i es corresponen amb l'antiga indústria de maquinària PUJOL MUNTALÀ, SA, fundada l'any 1923, primer com a taller de reparació de telers al camí de *La Trieta* després cap a la fabricació d'engranatges, fins a derivar a la construcció de reductors de velocitat, quan es va traslladar al camí de *Les Puntes*, l'any 1962, on avui ja no hi ha activitat industrial.

El 85% de la superfície de la parcel·la de carrer Bernat de Cabrera 28-32 està ocupada per edificació industrial, la qual cosa suposa el 54,8% del total de l'àmbit de la modificació. La nau principal té planta gairebé quadrada de 50 x 50 metres, amb estructura porticada de formigó, plementeria ceràmica i coberta de fibrociment en dent de serra orientada cap al nord. La resta d'edificacions industrials s'annexen a aquesta nau principal reblint la parcel·la excepte en el seu extrem sud-oest, en el que es manté una superfície de 551 m² sense construir. Les edificacions, sense activitat industrial en els últims anys, es troben en un estat de conservació que requereix actuacions de manteniment i de rehabilitació lleu.

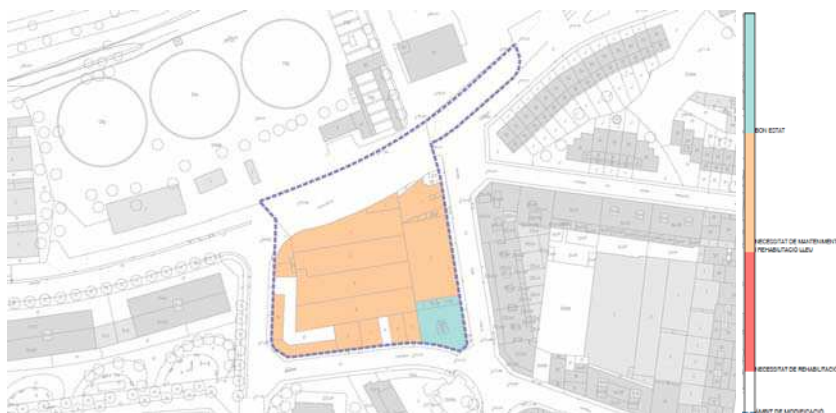
L'única edificació amb ús d'habitatge es troba a l'extrem sud-est, l'origen de la qual es pot vincular amb els usos industrials de la resta del recinte. Es tracta d'un edifici de planta baixa amb planta pis i sotacoberta de 442 m², al qual s'han afegit cossos annexos fins ocupar una superfície en planta de 537 m². Té planta rectangular però adaptada a la geometria en cantonada de la parcel·la, amb una de les façanes en corba i l'extrem sud-est aixamfranat. La planta baixa té ús de garatge i els usos d'habitatge es desenvolupen parcialment en la planta primera. Es tracta d'una edificació en bon estat de conservació que, d'acord amb les dades del Padró municipal, es troba habitada per 4 persones.

Com s'ha dit, l'àmbit es troba altament edificat, amb un 63% de la superfície ocupada per l'edificació (4.665 m², dels quals 4.128 m² amb usos industrials i 537 m² amb usos residencials) i una superfície lliure d'edificació de 2.774 m² (el 37% de la superfície total).

A l'extrem nord de l'àmbit es troba un espai lliure d'edificació corresponent a les parcel·les de titularitat municipal, amb un total de 2.193 m². A dia d'avui es troba de manera temporal ocupat per una carpa de lona utilitzada per Aigües de Manresa per l'emmagatzematge de materials.



Imatge aèria de Googlemaps.



A l'àmbit d'actuació no es troba cap element patrimonial que estigui recollit pel Pla Especial de Patrimoni de Manresa.

5.4. Estructura de la propietat

Les finques incloses en aquest àmbit són, d'una banda, tres parcel·les de propietat privada, que tenen una superfície de 5.197,37 m². L'empresa PUNTAS, SA és la propietària majoritària d'aquests terrenys.

D'altra banda, l'Ajuntament de Manresa és propietari de la parcel·la de l'extrem nord que es correspon amb el traçat del carrer Concòrdia, d'una superfície de 2.192,30 m².

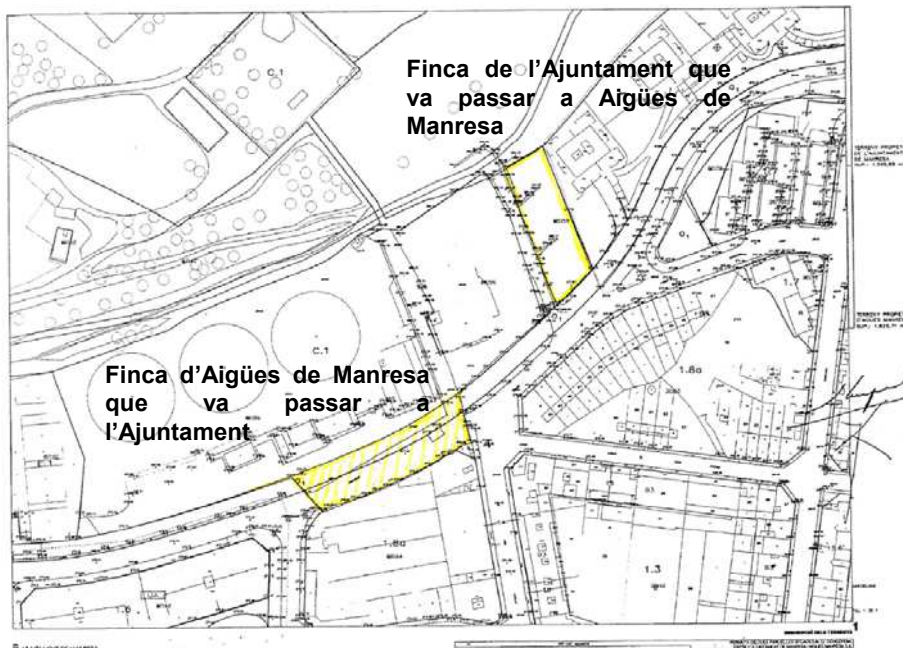
Ref. cadastral	Adreça	Titular	Supf sòl (m2)
1 28.164.03	c/ Bernat de Cabrera 28-32	PUNTAS, SA	4.753,73
2 28.164.02	c/ Bernat de Cabrera 24-26	COMUNITAT PROPIETARIS (60% PUNTAS SA, 40% PUJOL ROCA JAVIER)	442,28
3 28.164.01	c/ Pere Vilella, s/n	EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES SLU	20,78
4 Sense dades	Sense dades	AJUNTAMENT DE MANRESA	2.192,30
			7.409,09



Estructura de la propietat de l'àmbit

En relació a la propietat municipal, s'escau indicar que es va obtenir en part per permuta d'aquests terrenys propietat de l'empresa pública d'Aigües de Manresa amb

una finca de titularitat de l'Ajuntament a l'est del recinte del Dipòsits nous, el gener del 2010. Aquesta permuta va permetre l'ampliació del recinte d'Aigües de Manresa.



Plànol inclòs en l'escriptura de permuta de les finques entre l'Ajuntament i l'empresa pública Aigües de Manresa

Per altra banda, l'objectiu de la permuta va ser l'adquisició, per part de l'Ajuntament, de la porció de finca propietat d'Aigües de Manresa, SA per destinar-la a l'ús previst pel planejament, i que aleshores ja estava qualificada com a Sistemes. Infraestructures de comunicació. Viari (clau – A.1).

6. OBJECTIUS I CRITERIS

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

- Mantenir els objectius públics previstos pel POUM per aquest entorn en relació a:
 - Preveure la transformació dels teixits industrials existents que han esdevingut obsolets cap a usos mixtes residencials i d'activitat econòmica.
 - Possibilitar l'obertura del carrer Concòrdia en aquest punt mitjançant l'establiment de l'obligació de contribuir en la urbanització del vial (excloent aquelles obres que afectin al tub de subministrament d'aigua en alta pressió que passa per l'àmbit).
 - Incrementar els espais lliures al llarg dels principals recorreguts de vianants en aquest entorn de la ciutat.
 - Preveure la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
 - Establir una reserva mínima del 30% del sostre residencial per a Habitatge de Protecció pública.
- Ajustar la delimitació de l'àmbit per excloure:
 - Els terrenys destinats a l'obertura del carrer Concòrdia que no han de ser objecte de cessió per part del sector atès que ja són de titularitat pública i han

de possibilitar l'obertura del vial amb independència del desenvolupament del sector.

- La finca ocupada per l'habitatge existent que no ha de ser objecte de transformació atès que l'ús i la tipologia edificatòria ja és compatible amb l'ordenació prevista en la resta de l'illa i l'entorn.
- Mantenir el sostre edificable previst pel POUM per al global de les finques amb aprofitament privat en coherència amb l'ordenació de l'edificació prevista per aquest.

7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

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

- **Ajustar la delimitació de l'àmbit del PMUt 023 Concòrdia** a les finques de titularitat privada amb usos no residencials (la major part de la finca de referència cadastral 28.164.03 i la 28.164.01).

En relació a l'àmbit vigent, d'una banda s'exclou la finca de titularitat pública destinada a l'obertura del tram del carrer Concòrdia, entre els carrers de Bernat de Sallent i Pere Vilella, atès que aquests terrenys són de titularitat pública i en el seu dia ja es van adquirir amb la finalitat de destinar-ho a sistema viari. De l'altra, s'exclou la finca de titularitat privada que forma cantonada amb els carrers Pere Vilella i Bernat de Cabrera (referència cadastral 28.164.02), actualment ocupada per una edificació amb ús residencial que, d'acord amb les dades del padró municipal, es troba en l'actualitat habitada (finca c Bernat Cabrera 24-26). Amb aquesta finca d'ús residencial també s'exclou de l'àmbit una petita porció de la finca de referència cadastral 28.164.03 que pertany funcionalment a l'habitatge.

Amb aquest ajust, l'àmbit passa d'una superfície de 7.409,09m² a 4.683,09m² i manté els objectius i els criteris d'ordenació previstos en l'àmbit vigent.

Pel que fa a la finca del c. Bernat Cabrera 24-26, que s'exclou de l'àmbit es proposa qualificar-la com a Zona residencial d'ordenació tancada (clau 1.3) amb una subclau (1.3c), la qual cosa permet establir unes condicions particulars d'edificació. També es preveu definir una nova alineació que permeti regularitzar el xamfrà i ampliar l'espai públic en un futur. En tot cas es reconeix l'alineació existent en línia discontinua per tal que, d'acord amb el punt 3 de la Disposició Transitòria Primera de la normativa del POUM, li sigui d'aplicació el règim d'usos i obres de volum disconforme:

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA. Edificacions fora d'ordenació i disconformes [...]

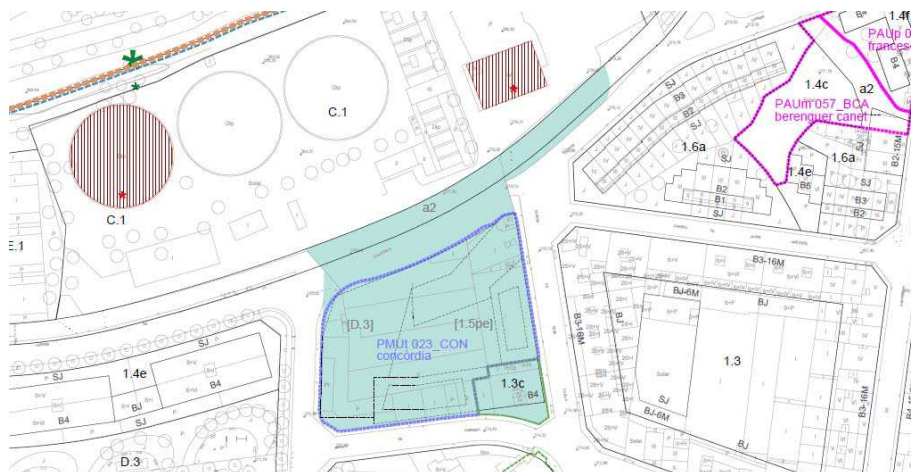
3. Si la construcció està fora d'ordenació per raó de resultar afectada parcialment per una nova alineació viària o de xamfrà subjecte a cessió gratuïta, però resta reconeguda l'alineació de l'edificació existent mitjançant línia discontinua, i no està inclosa en cap sector de planejament derivat ni polígon d'actuació urbanística, s'hi poden autoritzar, les obres admeses en l'apartat 5 d'aquesta disposició.

4. Els edificis, construccions i instal·lacions preexistents a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM, que són disconformes amb les noves determinacions urbanístiques però que no estan en situació de fora d'ordenació, queden en situació de volum disconforme. A aquest efecte, s'entenen com a condicions bàsiques les determinacions sobre nombre de plantes, fondària edificable, coeficient d'edificabilitat neta, ocupació màxima de les parcel·les, volum i situació de les edificacions.

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



Proposta d'ordenació. En turquesa, àmbit de la modificació

D'acord amb aquesta regulació i el TRLUC, la finca té consideració de sòl urbà no consolidat. Per aquest motiu i en coherència amb la regulació d'aquest tipus de situacions en el POUM, en el plànol d'ordenació es preveu també la delimitació d'un àmbit de sòl urbà no consolidat reflectit amb línia verda discontinua en els plànols d'ordenació.

- **Fixar unes característiques del PMU que mantinguin els objectius d'ordenació general similars als previstos a la fitxa de característiques vigent** incloent aspectes concrets relatius a l'obligació de participar en la urbanització del tram del carrer Concòrdia pendent d'urbanització, amb exclusió de la substitució del tub d'aigua en alta pressió, i a les característiques d'urbanització de l'àmbit, que garanteixin un tractament permeable i la seva correcta vinculació a l'entorn immediat.

En aquest sentit, la proposta de modificació estableix uns nous paràmetres de sòl públic i sòl privat que, aplicats al nou àmbit, malgrat suposen una petita reducció de sòl destinat a Sistema viari (231,53m²) i un cert increment de sòl destinat a Sistema d'Espais Lliures (63,68m²) en xifres absolutes, permeten mantenir els objectius i la proposta d'ordenació indicativa prevista pel POUM. El conjunt d'aquestes xifres suposen una certa reducció del sòl públic de 167,84m². La proposta també fixa una edificabilitat i una densitat màxima d'habitatge que permet mantenir el sostre edificable i el nombre màxim d'habitatges previst pel POUM (en xifres absolutes).

En concret es preveu per a l'àmbit de PMU:

PMU t 023 Concòrdia		
		sup m2
àmbit		4.683,09
sòl públic	41,80%	1.957,44
viari	8,80%	411,94
espais lliures	33,00%	1.545,50
equipaments		
sòl privat	58,20%	2.725,65
edificabilitat	2,10	9.825,39
residencial	1,81	8.453,04
lliure		5.430,13
hpo	36%	3.022,91
altres usos	0,29	1.372,35
nombre màxim habitatges	199 Hab/ha	93

En relació a l'obertura del carrer Concòrdia en aquest tram, s'estableix que el desenvolupament de l'àmbit tingui com a càrrega d'urbanització externa l'obligació de participar en les despeses d'urbanització del tram del carrer Concòrdia entre els carrers de Bernat de Sallent i de Pere Vilella (amb exclusió del que afecti al tub de subministrament d'aigua en alta pressió), en la quantia equivalent a la que resultaria d'un expedient de contribucions especials amb la configuració de finques actuals dins l'àmbit del PMU. En cas que la urbanització d'aquest tram es dugui a terme per part de l'Ajuntament abans del desenvolupament de l'àmbit, s'estableix que els propietaris de les finques incloses en aquest hauran d'assumir les despeses que resultin de l'expedient de contribucions especials que es tramiti.

Quant a la resta de determinacions, es manté l'obligació de cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic en compliment del que estableix l'art. 43 del TRLUC. També es manté la reserva mínima del 30% per habitatge de protecció pública en compliment de la legislació urbanística i les previsions de la memòria social del POUM.

El conjunt de proposta es concreta en les següents xifres:

	PMU t 023 Concòrdia		Bernat Cabrera 24-26		TOTAL FINQUES PRIVADES		FINCA AJ	TOTAL
		sup m2		sup m2		sup m2	sup m2	sup m2
àmbit		4.683,09		535,06	100,00%	5.218,15	2.190,94	7.409,09
sòl públic	41,80%	1.957,44		129,23	39,99%	2.086,67	2.190,94	4.277,61
viari	8,80%	411,94		129,23	10,37%	541,17	2.190,94	2.732,11
espais lliures	33,00%	1.545,50		0,00	29,62%	1.545,50		1.545,50
equipaments								
sòl privat	58,20%	2.725,65		405,83	60,01%	3.131,48		3.131,48
edificabilitat	2,10	9.825,39		2.029,15		11.854,54		11.854,54
residencial	1,81	8.453,04		1.623,32		10.076,36		10.076,36
lliure		5.430,13		1.623,32		7.053,45		7.053,45
hpo	36%	3.022,91		0,00		3.022,91		3.022,91
altres usos	0,29	1.372,35		405,83		1.778,18		1.778,18
nombre màxim habitatges	199 Hab/ha	93		18		111		111

La comparativa de la proposta amb el que preveu el POUM vigent és la següent:

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ							POUM VIGENT		COMPARATIVA	COMPARATIVA
	PMU t 023 Concòrdia	Bernat Cabrera 24-26	TOTAL FINQUES PRIVADES		FINCA AJ	TOTAL	PMU t 023 Concòrdia		Diferència Total Prop	Diferència F Privades
	sup m2	sup m2	sup m2	sup m2	sup m2	sup m2	sup m2		amb POUM VIGENT	amb POUM VIGENT
àmbit	4.683,09	535,06	100,00%	5.218,15	2.190,94	7.409,09	7.409,09		0,00	-2.190,94
sòl públic	41,80%	1.957,44	129,23	39,99%	2.190,94	4.277,61	60,00%	4.445,45	-167,84	-2.358,78
viari	8,80%	411,94	129,23	10,37%	2.190,94	2.732,11	40,00%	2.963,64	-231,53	-2.422,47
espais lliures	33,00%	1.545,50	0,00	29,62%		1.545,50	20,00%	1.481,82	63,68	63,68
equipaments							0,00%			
sòl privat	58,20%	2.725,65	405,83	60,01%		3.131,48	40,00%	2.963,64	167,84	167,84
edificabilitat	2,10	9.825,39	2.029,15			11.854,54	1,6	11.854,54	0,00	0,00
residencial	1,81	8.453,04	1.623,32			10.076,36	1,36	10.076,36	0,00	0,00
lliure		5.430,13	1.623,32			7.053,45	70,00%	7.053,45	0,00	0,00
hpo	36%	3.022,91	0,00			3.022,91	30,00%	3.022,91	0,00	0,00
altres usos	0,29	1.372,35	405,83			1.778,18	0,24	1.778,18	0,00	0,00
nombre màxim habitatges	199 Hab/ha	93	18	111		111	150 Hab/ha	111	0	0

Així doncs, la proposta plantejada suposa l'ajust de les següents determinacions normatives:

_Modificació dels plànols d'ordenació del POUM per l'ajust de la delimitació del POUM i la nova ordenació de la finca de la cantonada amb ordenació directa com a sòl urbà no consolidat.

_Modificació de la fitxa de característiques del Pla de millora PMUt 023 Concòrdia amb els nous paràmetres descrits.

_Creació d'una nova subclau de Zona residencial IIIa tancada (subclau 1.3c) relativa a la parcel·la del carrer Bernat Cabrera 23 per regular de forma particular les condicions d'ordenació i d'edificació.

8. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

Tal i com s'ha exposat al llarg del document, la conveniència i oportunitat de la present modificació té el seu origen en el *Conveni urbanístic en relació a l'àmbit del PMUt 023 Concòrdia i la resolució del recurs ordinari 403/2017 seguit davant la Secció Tercera de la Sala del contenció administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya*, signat el 19 de febrer 2021 entre l'Ajuntament de Manresa i PUNTAS,SA.

Aquell conveni va preveure la modificació de les condicions de l'àmbit de PMU previst pel planejament vigent, prèvia tramitació d'una Modificació puntual del POUM d'acord amb l'art. 96 del TRLUC.

Cadascun dels aspectes que es proposa modificar es troben descrits en el punt anterior del present document i permeten donar compliment al conveni i resoldre la controvèrsia existent en relació al contenció administratiu plantejat per PUNTAS, SA, mantenint els objectius d'interès públic previstos del POUM en aquest àmbit:

En relació a l'ajust de delimitació de l'àmbit, l'exclusió de la finca destinada a l'obertura del carrer Concòrdia permet mantenir aquest objectiu públic atès que en ser ja de titularitat municipal, no és necessària la seva cessió com a part integrant del Polígon d'actuació i alhora permet dissociar el calendari d'urbanització del vial de l'agenda d'execució del sector, deixant la iniciativa únicament en mans públiques i amb independència del desenvolupament del sector d'iniciativa privada. Aquesta possibilitat té una transcendència important, tenint en compte la discontinuïtat viària que suposa la situació actual i la voluntat municipal de preveure la seva urbanització

en un termini curt de temps. No obstant això, a més de les càrregues pròpies del desenvolupament de l'àmbit, s'estableix l'obligació de participar en el finançament dels costos d'urbanització de l'obertura d'aquest vial per part dels propietaris del sector.

En aquest sentit, s'ha definit l'obligació que l'àmbit participi en els costos d'urbanització del tram del carrer Concòrdia entre els carrers de Bernat de Sallent i de Pere Vilella, amb exclusió del que afecti al tub de subministrament d'aigua en alta pressió, en la quantia equivalent a la que resultaria d'un expedient de contribucions especials amb la configuració de finques actuals dins l'àmbit del PMU. D'aquesta manera es pretén garantir el mateix nivell de contribució a la urbanització del tram de carrer Concòrdia per part dels propietaris inclosos en l'àmbit de PMU, amb independència de si s'executa abans (que serà mitjançant contribucions especials) o durant el desenvolupament de l'àmbit (que serà com a càrrega urbanística).

La proposta d'exclusió de la finca del c Bernat de Cabrera 24-26 (i de la petita porció de la finca adjacent) de l'àmbit permet reconèixer la realitat edificada residencial que no és contradictòria amb els objectius previstos pel PMU en relació als usos i la tipologia edificatòria. En aquest sentit, cal tenir en compte que malgrat que a llarg termini es pugui acabar renovant, l'edificació existent està habitada i en bon estat de conservació, motiu pel qual es considera justificada l'exclusió, tenint en compte també que aquest grau de consolidació suposa preveure una transformació no tan immediata. En aquest sentit, la definició d'una clau d'ordenació específica per aquesta finca estableix un règim normatiu que permetrà assimilar les futures transformacions amb els paràmetres de la resta de la intervenció, i assolir la millora del xamfrà afectat.

D'altra banda, s'escau indicar que l'exclusió d'aquesta finca edificable no suposa un increment del sostre edificable del conjunt de les finques afectades per la present Modificació, atès que s'ha adaptat l'índex d'edificabilitat de l'àmbit de PMU per tal de mantenir el sostre edificable previst pel POUM vigent. L'exclusió d'aquesta finca tampoc no implica cap reducció de les càrregues previstes pel desenvolupament del sector.

Quant a la modificació dels paràmetres urbanístics del sector cal considerar que la proposta els adapta a la nova superfície amb l'objectiu de mantenir la proposta d'ordenació del sistema d'espais públics i de l'edificació prevista pel POUM. Aquesta és una ordenació que pretén generar un teixit residencial de certa densitat, amb una edificabilitat equilibrada en relació al nou espai públic proposat, mantenint la barreja d'usos i evitant la generació d'un teixit de baixa densitat que la reducció del sostre previst suposaria. En aquest sentit es manté la voluntat manifestada en la redacció del POUM de consolidar un model de ciutat compacta, diversificada i amb un bon nivell de serveis, dotacions i espais lliures i de possibilitar la transformació dels teixits que han quedat obsolets.

Pel que fa al que s'estableix en l'art 98 del TRLUC, s'escau exposar que la present modificació suposa un cert increment del Sistema d'espais lliures en relació als previstos pel POUM. Tal i com s'ha exposat amb anterioritat, el percentatge previst per aquest sistema en la fitxa de característiques de l'àmbit suposarà un increment de 63,68m². Per aquest motiu es considera que dona compliment al que estableix l'esmentat precepte quant al manteniment de la superfície d'espais lliures i no li és d'aplicació la tramitació prevista per aquest article.

Els articles 99 i 100 del TRLUC es refereixen a modificacions de figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de

la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos. En relació a aquests articles, cal tenir en compte que, tal com s'ha exposat anteriorment, la proposta de modificació, si bé suposa un ajust del paràmetre d'edificabilitat, la seva aplicació en relació al nou àmbit delimitat juntament amb el sostre previst a la finca de la cantonada del carrer Bernat Cabrera 24-26 suposa una xifra de sostre edificable total igual a la que deriva de l'edificabilitat i l'àmbit computable vigent. Així és que, en el conjunt de l'àmbit de la modificació, la proposta no suposa un increment de sostre edificable, com tampoc suposa la transformació dels usos atès que s'estableixen en ambdós casos com a usos principals i compatibles de l'àmbit els determinats per a les zones residencials de la clau 1. Pel que fa a la densitat de l'ús residencial, si bé s'incrementa l'índex de densitat màxima d'habitatges, cal tenir en compte que aquest està referit a la superfície de l'àmbit del PMU (que amb la modificació es redueix) i no al sostre edificable (que es manté per a la globalitat de la modificació). En aquest sentit, el nou índex de densitat aplicat sobre la nova superfície de l'àmbit de PMU dona com a resultat un nombre màxim d'habitatges de 93 habitatges que sumat als 18 habitatges previstos per la finca del carrer Bernat Cabrera (resultants d'aplicar la densitat màxima d'habitatges establerta per la normativa particular) suposa un total de 111 habitatges, la mateixa xifra que amb el planejament vigent (densitat de 150hab/ha sobre l'àmbit de 7.409,09m²). Vist d'una altra manera, la densitat màxima d'habitatges aplicada sobre el sostre edificable (i no sobre l'àmbit de PMU com es defineix a la fitxa de característiques del sector) no es modifica respecte del planejament vigent atès que el nombre d'habitatges total és el mateix i el sostre edificable també, de manera que la intensitat de l'ús en relació al sostre no s'incrementa.

Així doncs, es considera que en la present modificació no són aplicables els articles 99 i 100 del TRLUC atès que no suposa increment de sostre edificable, ni la transformació dels usos, com tampoc suposa un increment de la densitat residencial.

D'acord amb el que s'ha exposat al llarg del document, es considera que la proposta de modificació aconsegueix concórrer els interessos públics i privats, atès que permet facilitar el desenvolupament del sector d'iniciativa privada i possibilitar l'obertura del vial amb independència de la iniciativa privada, sense renunciar als objectius públics previstos pel POUM.

9. INFORME MEDIAMBIENTAL

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

- Mantenir la proposta d'ordenació indicativa ha de permetre la implantació d'un gran espai lliure en continuïtat amb els espais lliures de l'entorn i els recorreguts de vianants. La proposta també possibilita la creació de nou sostre residencial juntament amb altres usos afavorint la barreja d'usos i la generació d'un espai lliure que es pugui relacionar amb els usos diversos en planta baixa.
- Facilitar que es pugui obrir el tram del carrer Concòrdia amb independència del desenvolupament del sector ha de permetre escurçar els terminis per millorar la mobilitat principalment de vianants i bicicletes en aquest punt.
- Establir en la fitxa de característiques del sector la prioritització del tractament permeable de la urbanització ha de permetre assolir unes millors condicions en relació al cicle de l'aigua, a la biodiversitat i a la reducció de l'efecte illa de calor.

- Mantenir el sostre edificable previst pel planejament vigent ha de permetre aconseguir un teixit edificat dens que permeti garantir un desenvolupament urbanístic sostenible amb una utilització racional del territori.
- Possibilitar el manteniment de l'edificació existent en la cantonada dels carrers Bernat Cabrera i Pere Vilella pot contribuir a reduir el malbaratament de recursos atès que es troba en bon estat de conservació allargant la seva vida útil fins que arribi a l'obsolescència.

Així mateix, cal considerar també que tal i com s'ha exposat al llarg del document, aquesta modificació incrementa la dotació d'espais lliures en relació al plantejament original (en 63,68 m2) i no planteja canvis substancials pel que fa a la seva ubicació i relació amb el teixit edificat.

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

La present modificació estableix una solució diferent a la proposada al POUM per a *fixar la continuïtat del carrer Concòrdia i del recorregut de vianants que es preveu amb traçat paral·lel al carrer que està pendent d'execució*, un dels objectius recollits a la fitxa de característiques del PMU 023 Concòrdia.

La proposta de modificació, justificada en el reconeixement de la titularitat actual de la parcel·la en la qual s'ha de desenvolupar, facilita l'execució de la urbanització del carrer Concòrdia en independitzar-lo dels calendaris d'execució del sector, subjecte a la iniciativa privada, i fer-lo depenent únicament de la iniciativa pública amb el finançament mitjançant contribucions especials o com a càrrega externa.

Es considera, per tant, que aquesta solució és més adequada per assolir una mobilitat sostenible en l'àmbit, ja que fa més senzilla la compleció de la trama viària i l'execució de les infraestructures per al pas de vianants, bicicletes i vehicles. En tot cas, es mantenen les característiques de la infraestructura viària definits als criteris d'ordenació del PMU 023 Concòrdia, que *"estableix com a vinculant el traçat del carrer Concòrdia i del recorregut de vianants que es plantejarà amb característiques idèntiques a les dels trams adjacents existents"* (en l'actualitat, un carrer segregat arbrat amb via ciclable segregada sobre vorera). Aquesta actuació permetrà anular la solució temporal al carril bici (actualment perimetral a l'àmbit), que té una secció i unes condicions de seguretat (especialment en els girs) insuficients.

A la present modificació no li és d'aplicació el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada –EAMG– atès que no comporta una nova classificació de sòl urbà.

11. MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació no altera les determinacions del POUM en relació a les previsions d'habitatge públic, atesa la naturalesa dels ajustos proposats, que no suposen un increment de sostre residencial -respecte del planejament anterior- que permeti plantejar-se nous objectius en relació a les polítiques d'habitatge assequible del municipi. En aquest sentit, la proposta manté el sostre previst pel POUM vigent destinat a habitatge protegit.

Pel que fa a l'avaluació de l'impacte de la proposta en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials cal valorar el següent:

- La nova connectivitat que permetrà la compleció del carrer Concòrdia millorarà les condicions de seguretat i comoditat pel que fa a trànsit, amb un impacte especialment positiu en el trànsit de bicicletes i de vianants.
- La transformació d'un sector amb usos fins ara industrials (aliens a l'entorn i encerclats per un mur perimetral no permeable) en usos residencials coherents amb el seu entorn construït i amb plantes baixes permeables amb usos diversos incrementarà el grau de qualitat urbana i habitabilitat dels espais públics, així com la seguretat en la seva utilització.
- La generació de 1.545,50 m2 de nous espais públics, connectats funcionalment amb els existents al carrer Bernat de Sallent contribuirà a generar una malla d'espais públics connectats i continus, amb beneficis funcionals, mediambientals i de salut per a tots els usuaris. Les persones que habitualment s'ocupen de les cures de la llar seran les major beneficiades d'aquestes millores ja que són les usuàries majoritàries d'aquest tipus espais.

Manresa, octubre del 2022
Per l'equip redactor

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
A L'ÀMBIT DEL PMU 023 CONCÒRDIA
T A U L A D E D A D E S

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ								POUM VIGENT		COMPARATIVA		COMPARATIVA											
PMU t 023 Concòrdia		Bernat Cabrera 24-26		TOTAL FINQUES PRIVADES		FINCA AJ	TOTAL	PMU t 023 Concòrdia		Diferència Total Prop		Diferència F Privades											
sup m2		sup m2		sup m2		sup m2	sup m2	sup m2		amb POUM VIGENT		amb POUM VIGENT											
àmbit		4.683,09		535,06		100,00%		5.218,15		2.190,94		7.409,09		0,00		-2.190,94							
sòl públic		41,80%		1.957,44		129,23		39,99%		2.086,67		2.190,94		4.277,61		60,00%		4.445,45		-167,84		-2.358,78	
viari		8,80%		411,94		129,23		10,37%		541,17		2.190,94		2.732,11		40,00%		2.963,64		-231,53		-2.422,47	
espais lliures		33,00%		1.545,50		0,00		29,62%		1.545,50				1.545,50		20,00%		1.481,82		63,68		63,68	
equipaments														0,00%									
sòl privat		58,20%		2.725,65		405,83		60,01%		3.131,48				3.131,48		40,00%		2.963,64		167,84		167,84	
edificabilitat		2,10		9.825,39		2.029,15				11.854,54				11.854,54		1,6		11.854,54		0,00		0,00	
residencial		1,81		8.453,04		1.623,32				10.076,36				10.076,36		1,36		10.076,36		0,00		0,00	
lliure				5.430,13		1.623,32				7.053,45				7.053,45		70,00%		7.053,45		0,00		0,00	
hpo		36%		3.022,91		0,00				3.022,91				3.022,91		30,00%		3.022,91		0,00		0,00	
altres usos		0,29		1.372,35		405,83				1.778,18				1.778,18		0,24		1.778,18		0,00		0,00	
nombre màxim habitatges		199 Hab/ha		93		18		111				111		150Hab/ha		111				0		0	

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
A L'ÀMBIT DEL PMU 023 CONCÒRDIA
N O R M A T I V A

Atesa la naturalesa de la present modificació puntual del Pla general, s'escau la definició d'una normativa que permeti la regulació de l'ordenació de la proposta de forma particular. A continuació, s'adjunta la fitxa de característiques de l'àmbit de PMUt 023 Concòrdia indicant en blau els aspectes que es modifiquen.

CAPÍTOL PRIMER.

REGULACIÓ DE LA ZONA RESIDENCIAL

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DE LA ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ TANCADA CONCÒRDIA (1.3c)

Art 1 Regulació general

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

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ TANCADA CONCÒRDIA (1.3c)

Art 2 Condicions generals de l'ordenació

1. Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.
2. Les condicions de l'ordenació queden fixades en el plànol d'ordenació núm. 9 (*Proposta d'ordenació*) i són d'aplicació directa.

Art 3 Condicions de l'ordenació i de l'edificació

1. **Superfície mínima de parcel·la.** No es fixa superfície mínima de parcel·la.
2. **Façana mínima.** S'estableix una façana mínima de parcel·la de set metres (7m).
3. **Fondària edificable.** La fondària edificable queda fixada al plànol d'ordenació núm. 9 (*Proposta d'ordenació*).
4. **Nombre màxim de plantes.** Al plànol d'ordenació núm. 9 (*Proposta d'ordenació*) es fixa el nombre màxim de plantes de l'edificació en PB+4.
5. **Alçària reguladora màxima.** S'estableix una alçària reguladora màxima de 16,65 metres. Per a les construccions per damunt de l'alçària reguladora són d'aplicació els paràmetres establerts a l'article 363.4.a.
6. **Condicions particulars d'ús habitatge.**
 1. No es permet l'ús d'habitatge en planta baixa.
 2. No es permet l'ús d'habitatge en planta soterrani.
 3. S'estableix com a densitat màxima d'habitatges el resultat de dividir la superfície edificable de les plantes pis de l'edifici d'acord amb el planejament, entre 90m² incloent els espais comuns al servei de l'habitatge i excloent el sotacoberta. L'arrodoniment numèric del nombre màxim d'habitatges del resultat obtingut serà a l'enter inferior.
7. **Condicions d'ús.** S'estableixen com a admesos els usos admesos per a la clau 1.3 ordenació tancada, d'acord amb l'article 395 de la normativa del POUM.
8. **Règim transitori.** D'acord amb el punt 3 de la Disposició transitòria primera de la normativa del POUM, a l'edificació existent li és d'aplicació el règim d'admissibilitat d'obres de les edificacions en situació de volum disconforme descrites en el punt 5 d'aquesta Disposició transitòria.

Manresa, octubre del 2022
Per l'equip redactor

DELIMITACIONS

- Límit de terme municipal
- Límit de sòl urbà
- Àmbit de desenvolupament i executió
- Línia d'ordenació indicativa
- Sòl urbà no consolidat
- Inundació T=10anys
- Inundació T=100anys
- Inundació T=500anys
- Zona de protecció de sistemes
- Zona de servitud de sistemes
- Línia d'edificació de sistemes
- Línia de protecció paisatgística
- SAF Sòl d'afectació ferroviària
- SIF Reserva sistema ferroviari
- Afectació règim fluvial

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

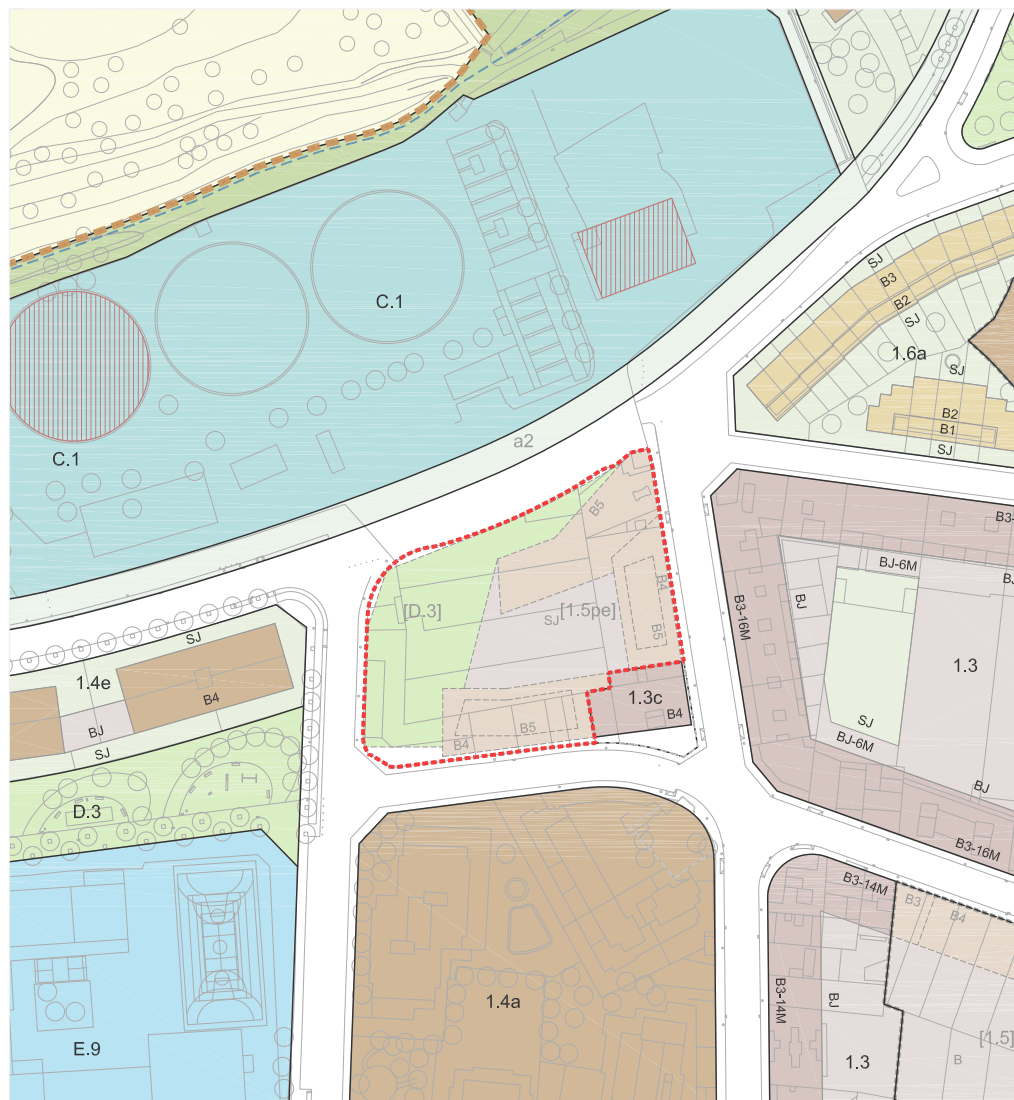
- PROTECCIÓ PATRIMONI (PEUPM)
- Element catalogat
- Element catalogat comercial
- Element catalogat nivell documental
- *■ PROTECCIÓ ARBRES I ARBREDES
- *■ EBIM
- *■ CBIM
- *■ ESPAI LLIBRE D'ILLA
- *■ Llibre d'edificació
- *■ Ocupable en planta soterrani
- *■ Edificable en planta baixa
- *■ B3 NOMBRE DE PLANTES
- *■ SERVITUD DE PAS PÚBLIC

SISTEMES

- DE COMUNICACIÓ
- A1 Sistema viari
- a1 Recorreguts per a vianants
- a2 Eixos cívics i places
- a2 Itineraris de vianants
- a3 Passatges
- A2 Sistema ferroviari
- A3 Sistema d'estació d'autobusos
- A4 Sistema d'aparcaments
- D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS
- C1 Tècnics
- C2 Mediambientals
- ESPAIS LLIBRES
- D1 Parc territorial
- D2 Parc urbà
- D3 Places i jardins urbans
- D4 De protecció de sistemes
- E EQUIPAMENTS
- F HABITATGE DOTACIONAL
- H HIDROGRÀFIC
- S LA SÈQUIA
- [X] SISTEMA INDICATIU

ZONES

- SÒL URBÀ
- RESIDENCIALS
- 1.1 Centre històric
- 1.2 Àrea central
- 1.3 Ordenació tancada
- 1.4 Ordenació oberta
- 1.5 Ordenació de volums
- 1.6 Cases agrupades
- 1.7 Cases aïllades
- ACTIVITATS ECONÒMIQUES
- 2.1 Ordenació tancada
- 2.2 Ordenació oberta
- SERVEIS COMUNITARIS
- 3.1 Ordenació tancada
- 3.2 Ordenació oberta
- [X] ZONA INDICATIVA
- [X] RÈGIM D'USOS ZONES 2/3
- SÒL URBANITZABLE
- [1] RESIDENCIALS
- [2] ACTIVITATS ECONÒMIQUES
- [3] SERVEIS COMUNITARIS
- SÒL NO URBANITZABLE
- ESPAIS DE FUNCIONALITAT ECOLÒGICA
- 10.1 Protecció de corredors ecològics
- 10.2 Agroforestal
- ESPAIS DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA
- 11 De balços i costers
- ESPAIS AGRÍCOLES HOMOGENIS
- 12.1 Agrícola
- 12.2 Agrícola de la sèquia
- ZONA DE L'AGULLA
- 13 Agulla



proposta d'ordenació indicativa
 ---- àmbit



PMU t
 40
 20
 10
 0 1/2000
 CON

023

Ajuntament de Manresa
 Àrea del Territori
 Pla d'Ordenació Urbanística Municipal **POUM**

023

CON

PMU t

Àmbit

Delimitació

Comprèn els terrenys situats a l'illa delimitada pels carrers Concòrdia, Pere Vilella, Bernat de Cabrera i Bernat de Sallent, el desenvolupament dels quals ha de permetre assolir la continuïtat del carrer Concòrdia i del recorregut de vianants que aquest Pla d'ordenació preveu paral·lelament així com la disposició d'un espai lliure públic. El Pla d'ordenació preveu el seu desenvolupament amb un ús global residencial i la concreció de la seva proposta d'ordenació a partir d'un Pla de millora urbana

Superfície

4.683,09 m²

Condició de sòl urbà

no consolidat

Objectius

Possibilitar la continuïtat del carrer Concòrdia i del recorregut de vianants que es preveu amb traçat paral·lel al carrer

Incrementar els espais lliures públics d'aquest sector de la ciutat

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

41,80%

Viari

8,80%

Espais lliures

33,00%

Equipaments

0%

Sòl d'aprofitament privat

58,20%

Edificabilitat

Ús residencial

1,81 m²st/m²s

Altres usos

0,29 m²st/m²s

Edificabilitat total

2,10 m²st/m²s

Habitatges

Densitat màxima

199 hab/ha

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

Règim general

2.015,27 m²

Règim concertat

1.007,64 m²

Criteris d'ordenació

S'estableix com a vinculant el traçat del carrer Concòrdia i del recorregut de vianants que es plantejarà amb característiques idèntiques a les dels trams adjacents existents

Règim d'usos	S'estableixen com a usos principals i compatibles de l'àmbit els determinats per a les zones residencials (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	Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació. L'administració actuant no participará 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	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació dintre les modalitats d'iniciativa privada previstes per la legislació urbanística vigent, ja sigui per compensació o concertació.
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 es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització que prioritzarà el tractament permeable del sòl. S'estableix l'obligació de l'àmbit de participar en el finançament dels costos d'urbanització del tram del carrer Concòrdia entre els carrers de Bernat de Sallent i de Pere Vilella amb exclusió del que afecti al tub de subministrament d'aigua en alta pressió, en la quantia equivalent a la que resultaria d'un expedient de contribucions especials amb la configuració actual de les finques incloses dins l'àmbit del PMU. En el cas que la urbanització d'aquest tram de carrer es dugui a terme abans del desenvolupament de l'àmbit, els propietaris de les parcel·les incloses en aquest hauran d'assumir les despeses que resultin de l'expedient de contribucions especials que es tramiti amb subjecció a la normativa sobre hisendes locals que li sigui d'aplicació
Etales execució	Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el segon sexenni del Pla d'ordenació

023
CON
PMU t

Àmbit

Delimitació

Superfície

Condició de sòl urbà

Objectius

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

Viari

Espais lliures

Equipaments

Sòl d'aprofitament privat

Edificabilitat

Ús residencial

Altres usos

Edificabilitat total

Habitatges

Densitat màxima

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

Règim general

Règim concertat

Criteris d'ordenació

concordia

Comprèn els terrenys situats a l'illa delimitada pels carrers Concòrdia, Pere Vilella, Bernat de Cabrera i Bernat de Sallent, el desenvolupament dels quals ha de permetre assolir la continuïtat del carrer Concòrdia i del recorregut de vianants que aquest Pla d'ordenació preveu paral·lelament així com la disposició d'un espai lliure públic. El Pla d'ordenació preveu el seu desenvolupament amb un ús global residencial i la concreció de la seva proposta d'ordenació a partir d'un Pla de millora urbana

4.683,09 m²

no consolidat

Possibilitar la continuïtat del carrer Concòrdia i del recorregut de vianants que es preveu amb traçat paral·lel al carrer
Incrementar els espais lliures públics d'aquest sector de la ciutat

Sòl públic

Viari

Espais lliures

Equipaments

Sòl d'aprofitament privat

Edificabilitat

Ús residencial

Altres usos

Edificabilitat total

Habitatges

Densitat màxima

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

Règim general

Règim concertat

S'estableix com a vinculant el traçat del carrer Concòrdia i del recorregut de vianants que es plantejarà amb característiques idèntiques a les dels trams adjacents existents

41,80%

8,80%

33,00%

0%

58,20%

1,81 m²st/ m²s

0,29 m²st/ m²s

2,10 m²st/ m²s

199 hab/ha

2.015,27 m²

1.007,64 m²

Règim d'usos S'estableixen com a usos principals i compatibles de l'àmbit els determinats per a les zones residencials (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 Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació. L'administració actuant no participará 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 Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació dintre les modalitats d'iniciativa privada previstes per la legislació urbanística vigent, ja sigui per compensació o concertació.

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 es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització que prioritzarà el tractament permeable del sòl.

S'estableix l'obligació de l'àmbit de participar en el finançament dels costos d'urbanització del tram del carrer Concòrdia entre els carrers de Bernat de Sallent i de Pere Vilella amb exclusió del que afecti al tub de subministrament d'aigua en alta pressió, en la quantia equivalent a la que resultaria d'un expedient de contribucions especials amb la configuració actual de les finques incloses dins l'àmbit del PMU.

En el cas que la urbanització d'aquest tram de carrer es dugui a terme abans del desenvolupament de l'àmbit, els propietaris de les parcel·les incloses en aquest hauran d'assumir les despeses que resultin de l'expedient de contribucions especials que es tramiti amb subjecció a la normativa sobre hisendes locals que li sigui d'aplicació

Etales execució Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el segon sexenni del Pla d'ordenació

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
A L'ÀMBIT DEL PMU 023 CONCÒRDIA
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

D'acord amb l'article 96 del TRLUC *la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació*. Atès que el present document proposa la modificació del POUM, d'acord amb l'art. 59.1.e i 59.3.d del TRLU ha de contenir l'avaluació econòmica i financera de les actuacions proposades així com l'informe de sostenibilitat econòmica amb *la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris*.

1. AVALUACIÓ ECONÒMICA

Atès que la modificació suposa l'alteració de la delimitació del Pla de millora urbana PMU t 023 Concòrdia, s'escau l'avaluació de la viabilitat del seu desenvolupament.

Així mateix, s'escau l'avaluació econòmica de les actuacions urbanístiques previstes fora del sector.

VIABILITAT DEL SECTOR PMU t 023 Concòrdia

L'àmbit objecte d'anàlisi és un àmbit de mida reduïda amb un propietari majoritari, de manera que està previst desenvolupar-se en un període curt de temps. Per aquest motiu es considera adient aplicar el mètode residual estàtic. Per a l'anàlisi, doncs, cal considerar els costos de transformació i de construcció i posar-los en relació als ingressos que es puguin obtenir del desenvolupament.

L'àmbit preveu com a càrregues d'urbanització la creació de 1.545,50 m² d'espais lliures així com la urbanització d'un tram de viari de 411,94 m². També preveu la contribució a la urbanització del tram del carrer Concòrdia pendent d'obrir amb un 45% del cost.

A partir de l'anàlisi del costos d'urbanització que s'han dut a terme darrerament a la ciutat, s'estimen uns costos d'urbanització de 163,04 €/ m² per viari rodant sense serveis. Tenint el compte que els espais lliures es plantegen amb un grau baix d'urbanització, es considera un cost d'urbanització de 101,70 €/m². Quant al desenvolupament del polígon, de la mateixa manera que es va fer l'estudi econòmic del POUM, s'estima un 10% de la despesa de transformació. En relació als enderroc i les indemnitzacions, s'han considerat els imports previstos al POUM excloent la part corresponent a l'habitatge que no forma part de l'àmbit.

Pel que fa als costos de construcció de l'edificació, s'han considerat els costos unitaris per a edificació entre mitgeres del BEC del 3er trimestre de 2021 reduïts un 10% atès que, tal i com s'exposa en el POUM, aquesta font se situa al voltant del 30% per sobre de la mitjana de costos de construcció publicats per les diferents fonts consultades. Així, doncs, la xifra adoptada és de 1.221,53 €/m² per als usos residencials, 993,05 €/m² i 1.099,37 €/m² per a altres usos.

Finalment, per a determinar el valor en venda de la nova edificació s'han considerat els preus unitaris de referència de l'estudi de mercat realitzat. A partir d'aquest estudi de mercat actual, els valors adoptats, doncs, són 1.823,25 €/m² per l'habitatge plurifamiliar lliure i 1.453,74 €/m² per l'habitatge protegit i 1.665,00 €/m² per a usos terciaris. Per a l'aplicació del mètode residual estàtic, d'acord amb l'art. 22 del *Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre de 2011, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl*, es considera el coeficient K=1,2 atenent a la dinàmica de mercat actual.

El resum de les dades i dels càlculs és el següent:

PMU t 023 Concòrdia

paràmetres urbanístics		
Superfície total		4.683,09
Sòl públic		1.957,44
viari		411,94
espais lliures		1.545,50
equipament		0,00
Sòl privat		2.725,65
Sostre màxim		9.825,39
residencial		8.453,04
lliure		5.430,13
hpo		3.022,91
altres usos		1.372,35
Cessió aprofitament		10%
paràmetres econòmics		
	preu unitari €/m2	total €
costos de transformació		
cost ordinari d'urbanització		
viari rodut sense serveis	163,04	67.162,70
zona verda	101,70	157.181,21
càrrega externa		200.931,11
enderrocs		123.192,00
indemnitzacions		234.928,75
despeses de gestió PAU	10,00%	22.434,39
		805.830,16
costos d'edificació		
residencial	1.221,53	6.633.044,04
hpo	993,05	3.001.899,50
altres usos	1.099,37	1.508.725,61
		11.143.669,16
cessió d'aprofitament		
valor repercussió residencial lliure	297,85	1.617.365,32
valor repercussió residencial HPO	218,40	660.203,26
valor repercussió altres usos	288,13	395.412,24
		2.672.980,82
percentatge	10,00%	267.298,08
valor en venda edificació		
residencial lliure	1.823,25	8.910.442,11
residencial hpo	1.453,74	4.394.523,32
altres usos	1.665,00	2.284.965,41
		15.589.930,85
benefi	K= 1,20	2.598.321,81
		12.991.609,04
valor residual sòl		
costos de transformació		-805.830,16
costos d'edificació		-11.143.669,16
cessió aprofitament		-267.298,08
valor en venda edificació		12.991.609,04
		774.811,64
valor residual del sòl €/m2 sòl		165,45

Així doncs, tenint en compte la xifra de 165,45 € de valor residual del sòl resultant del valor total en venda de l'edificació un cop restades les despeses associades, es considera que el sector és viable en termes econòmics i financers.

ACTUACIONS URBANÍSTIQUES FORA D'ÀMBIT

A banda de les actuacions a càrrec del polígon delimitat, la modificació implica la següent actuació fora de l'àmbit que ha de ser assumida en part per l'ajuntament:

Urbanització del viari corresponent a la prolongació del carrer Concòrdia, de 2.190,94 m2 amb qualificació de sistema viari.

La prolongació del carrer de Concòrdia es realitza a la finca propietat de l'Ajuntament, ubicada ara fora de l'àmbit del PMU. Atès que ja és de propietat pública, no serà necessària la seva adquisició. Per a la seva urbanització s'ha previst una ràtio unitària de 203,80 €/m² corresponents a viari rodant amb serveis. Aquesta xifra s'ha obtingut a partir de l'anàlisi dels costos d'execució d'obres d'urbanització dutes a terme darrerament a la ciutat.

actuacions fora d'àmbit

	tipus actuació	preu unitari €/m2	superfície	total despesa €	desp Ajunt. €
Sistema viari A.1	adquisició sòl	0,00	2.190,94	0,00	0,00
	urbanització	203,80	2.190,94	446.513,57	44.651,36
Total				446.513,57	44.651,36

D'acord amb aquestes xifres el total de la despesa estimada d'urbanització del tram del carrer Concòrdia és de 446.513,57 €, essent una obra susceptible de contribucions especials i respecte del qual l'Ajuntament ha d'assumir, en tot cas, el 10% del cost total de les obres preveient-se finançar la resta de l'import mitjançant contribucions especials.

2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

D'acord amb l'art. 59.3.d del TRLUC caldrà avaluar l'impacte en les hisendes públiques de la implantació i manteniment a càrrec de l'ajuntament de la proposta d'ordenació.

DESPESES IMPLANTACIÓ

Pel que fa a les despeses d'implantació cal considerar els costos d'adquisició i d'urbanització dels nous espais d'ús públic generats amb la modificació. Així doncs, cal considerar que de la superfície total de sistemes qualificats, una part ja és de titularitat pública (el tram del carrer Concòrdia) i una altra prové de la cessió obligatòria i gratuïta derivada del sector delimitat. Quant a les despeses d'urbanització també cal considerar una part d'aquests nous sistemes se cediran ja urbanitzats amb el desenvolupament del sector.

DESPESES

despeses d'implantació

costos adquisició

	superfície m2	forma adquisició	desp. Adquisició Ajunt €
sistema viari A.1	2.190,94	propietat municipal	0,00
	129,23	cessió fora PMU	0,00
	411,94	cessió PMU	0,00
sistema d'espais lliures D.3	1.545,50	cessió PMU	0,00
total	4.277,61		0,00

costos d'urbanització

	superfície m2	responsable	valor urbanització €	despesa urb. Ajunt €
sistema viari A.1	2.190,94	ajuntament	446.513,57	44.651,36
	129,23	fora PMU	18.609,12	0,00
	411,94	PMU	59.319,36	0,00
sistema d'espais lliures D.2	1.545,50	PMU	123.640,00	0,00
total	4.277,61		648.082,05	44.651,36

total 44.651,36

Així doncs, el total de despeses d'implantació assumides per l'Ajuntament ascendeix a la quantitat de **44.651,36€**, com ja s'ha indicat anteriorment, incloent les obres d'urbanització fóra de l'àmbit.

DESPESES MANTENIMENT

Quant a les despeses anuals que suposarà el manteniment dels nous espais d'ús públic, cal considerar tant el manteniment dels nous espais lliures i viari dins i fora del sector.

Per al càlcul d'aquesta despesa s'ha estimat una ràtio de 1,82 €/m2 per al manteniment dels espais lliures de baixa intensitat i per al sistema viari.

despeses de manteniment

	superfície	ràtio €/m2	despesa manteniment €
sistema viari A.1	2.732,11	1,82	4.972,44
sistema d'espais lliures D.3	1.545,50	1,82	2.812,81
total			7.785,25

Així doncs, s'estima que les despeses de manteniment suposaran un import anual de **7.785,25 €**.

INGRESSOS INICIALS

Els desenvolupament del sector implicarà l'ingrés a l'ajuntament de l'import monetari corresponent al 10% de l'aprofitament de l'àmbit. D'acord amb el que s'ha exposat en l'apartat de justificació de la viabilitat, l'import estimat corresponent a aquesta cessió obligatòria i gratuïta és de 267.298,08€.

D'altra banda, la construcció de les edificacions previstes suposaran un ingrés a l'ajuntament derivat de l'impost de construccions i obres -ICIO- que tenint en compte les xifres previstes a l'ordenança fiscal del 2021 seria de 385.584,55€.

ingressos implantació

	percentatge	import unitari €	import aplicable €	import ingrés €
cessió d'aprofitament	10,00%		2.672.980,82	267.298,08
ICIO				
sostre residencial		1.029,00	8.698.180,63	
sostre altres usos		686,00	941.433,20	
	4,00%		9.639.613,83	385.584,55
total				652.882,63

Ateses aquestes xifres, s'estima que els ingressos totals que es duren a terme de forma puntual en el moment de desenvolupament de l'ordenació ascendeixen a **652.882,63 €**. Tanmateix cal tenir en compte que no s'edificarà la totalitat del sostre en un mateix moment.

INGRESSOS ANUALS

Així mateix, l'execució de les noves edificacions previstes suposaran un cert increment anual de l'Impost de bens immobles -IBI-. La resta d'impostos que puguin generar com els quals o les escombraries es desestimen en la consideració atès que estan destinats a serveis municipals que generaran d'altres despeses associades.

ingressos anuals

	percentatge	estimació valor cadastral €	import ingrés €
IBI	0,895%	3.646.179,46	32.633,31
total			32.633,31

BALANÇ GLOBAL

Per a la valoració global de l'impacte de les actuacions previstes sobre les hisendes públiques, cal tenir en compte de forma independent, d'una banda, els ingressos i les despeses puntuals que es duren a terme una única vegada, malgrat no sigui en el mateix moment, i de l'altra, els ingressos i despeses anuals. Així doncs, el balanç final és el següent:

balanç ingressos i despeses puntuals

despeses implantació	-44.651,36
ingressos implantació	652.882,63
balanç	608.231,28

balanç ingressos i despeses anuals

despeses manteniment	-7.785,25
ingressos manteniment	32.633,31
balanç	24.848,06

Atenent a les xifres obtingudes, el balanç econòmic d'implantació és positiu. A aquest benefici econòmic s'ha d'afegir, a més, els beneficis socials i mediambientals que suposa la generació del nou espai públic. La integració d'aquests nous espais a l'ús públic proporcionarà beneficis de tipus cultural –com el lleure i l'oci- o de regulació ambiental –com el control climàtic i de cicle de l'aigua- que es podrien arribar a quantificar econòmicament com a serveis ecosistèmics.

Així doncs, es considera que la proposta de modificació suposa un increment moderat sobre les despeses municipals associat a un increment dels espais públics que beneficiarà a l'entorn immediat.

Per l'equip redactor
Manresa, octubre del 2022

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
A L'ÀMBIT DEL PMU 023 CONCÒRDIA
AGENDA I PLA D'ETAPES

Atès l'abast dels objectius i les determinacions previstos en la present modificació puntual del POUM, es preveu mantenir el Pla d'etapes que s'estableix en la fitxa de característiques del sector. D'acord amb aquesta fitxa, es fixa el desenvolupament de l'àmbit pel segon sexenni de vigència del POUM.

Per l'equip redactor
Manresa, octubre del 2022

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
A L'ÀMBIT DEL PMU 023 CONCÒRDIA
ANNEXES

DELIMITACIONS

- Límit de terme municipal
- Límit de sòl urbà
- Àmbit de desenvolupament I executió
- Línia d'ordenació Indicativa
- Sòl urbà no consolidat
- Inundació T=10anys
- Inundació T=100anys
- Inundació T=500anys
- Zona de protecció de sistemes
- Zona de servitud de sistemes
- Línia d'edificació de sistemes
- Línia de protecció paisatgística
- SAF Sòl d'afectació ferroviària
- SIF Reserva sistema ferroviari
- Afectació règim fluvial

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

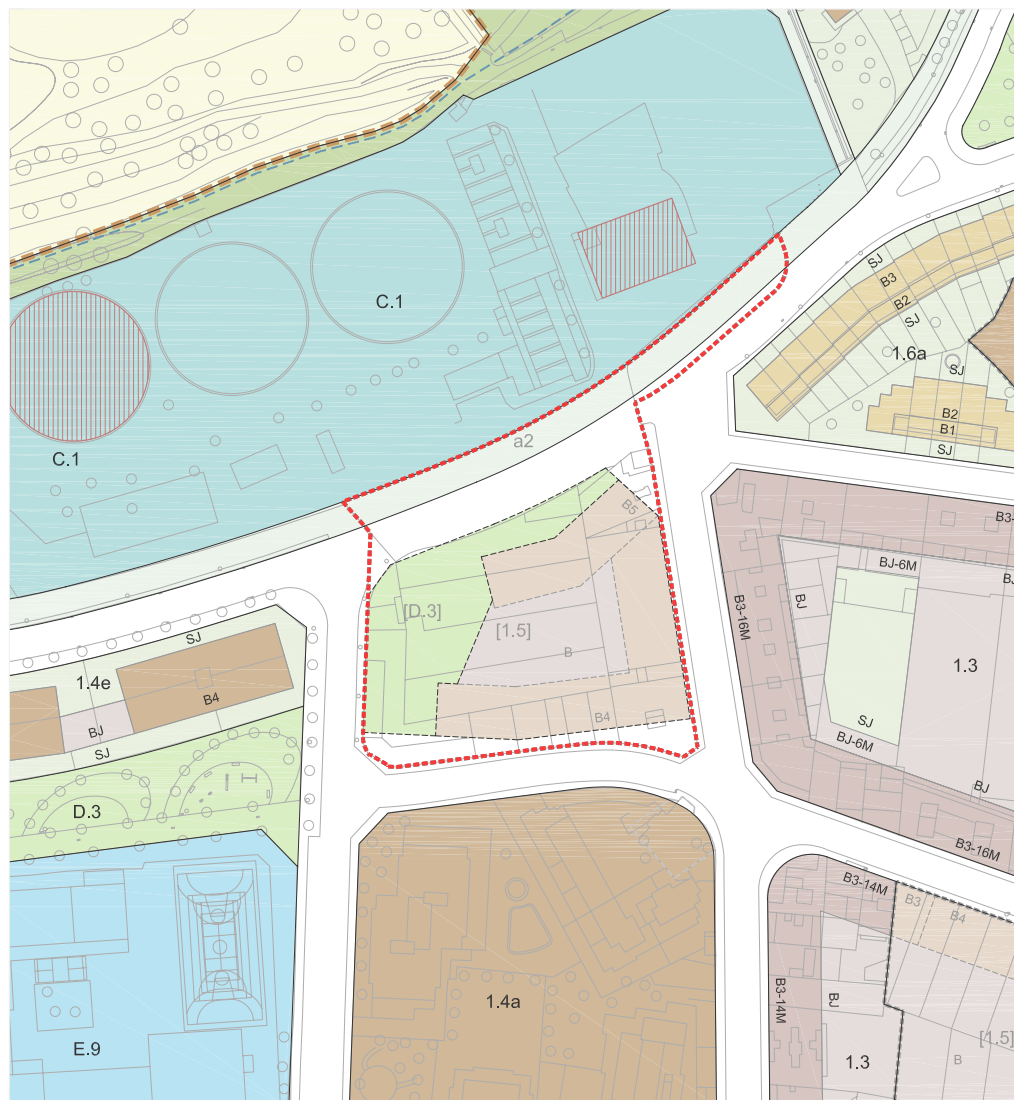
- PROTECCIÓ PATRIMONI (PEUPM)
- Element catalogat
- Element catalogat comercial
- Element catalogat nivell documental
- *■ PROTECCIÓ ARBRES I ARBREDES
- *■ EBIM
- *■ CBIM
- *■ ESPAI LLIBRE D'ILLA
- *■ J Lliure d'edificació
- *■ SJ Ocupable en planta soterrani
- *■ BJ Edificable en planta baixa
- *■ B3 NOMBRE DE PLANTES
- *■ SERVIDUT DE PAS PÚBLIC

SISTEMES

- DE COMUNICACIÓ
- A1 Sistema viari
- a1 Recorreguts per a vianants
- a2 Elxos civics i places
- a3 Itineraris de vianants
- a3 Passatges
- A2 Sistema ferroviari
- A3 Sistema d'estació d'autobusos
- A4 Sistema d'aparcaments
- D'INFRASTRUCTURES DE SERVEIS
- C1 Tècnics
- C2 Mediambientals
- ESPAIS LLIBRES
- D1 Parc territorial
- D2 Parc urbà
- D3 Places i jardins urbans
- D4 De protecció de sistemes
- E EQUIPAMENTS
- F HABITATGE DOTACIONAL
- H HIDROGRÀFIC
- S LA SÈQUIA
- [X] SISTEMA INDICATIU

ZONES

- SÒL URBÀ
- RESIDENCIALS
- 1.1 Centre històric
- 1.2 Àrea central
- 1.3 Ordenació tancada
- 1.4 Ordenació oberta
- 1.5 Ordenació de volums
- 1.6 Cases agrupades
- 1.7 Cases aïllades
- ACTIVITATS ECONÒMIQUES
- 2.1 Ordenació tancada
- 2.2 Ordenació oberta
- SERVEIS COMUNITARIS
- 3.1 Ordenació tancada
- 3.2 Ordenació oberta
- [X] ZONA INDICATIVA
- (X) RÈGIM D'USOS ZONES 2/3
- SÒL URBANITZABLE
- [1] RESIDENCIALS
- [2] ACTIVITATS ECONÒMIQUES
- [3] SERVEIS COMUNITARIS
- SÒL NO URBANITZABLE
- 10.1 ESPAIS DE FUNCIONALITAT ECOLÒGICA
- 10.2 Agroforestal
- 11 ESPAIS DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA
- 11 De balços i costers
- 11 ESPAIS AGRÍCOLES HOMOGENIS
- 12.1 Agrícola
- 12.2 Agrícola de la sèquia
- 13 ZONA DE L'AGULLA
- 13 Agulla



proposta d'ordenació indicativa
 àmbit



PMU t
 40
 20
 10
 0
 1/2000
 CON

023

Ajuntament de Manresa
 Àrea del Territori
 Pla d'Ordenació Urbanística Municipal POUM

Àmbit

023 CONCÒRDIA PMU t

Delimitació	Comprèn els terrenys situats a l'illa delimitada pels carrers Concòrdia, Pere Vilella, Bernat de Cabrera i Bernat de Sallent, el desenvolupament dels quals ha de permetre assolir la continuïtat del carrer Concòrdia i del recorregut de vianants que aquest Pla d'ordenació preveu paral·lelament així com la disposició d'un espai lliure públic. El Pla d'ordenació preveu el seu desenvolupament amb un ús global residencial i la concreció de la seva proposta d'ordenació a partir d'un Pla de millora urbana
Superfície	7.409,09 m ²
Condició de sòl urbà	no consolidat
Objectius	Fixar la continuïtat del carrer Concòrdia i del recorregut de vianants que es preveu amb traçat paral·lel al carrer Incrementar els espais lliures públics d'aquest sector de la ciutat

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	60%
Viari	40%
Espais lliures	20%
Equipaments	0%
Sòl d'aprofitament privat	40%

Edificabilitat

Ús residencial	1,36 m ² st/m ² s
Altres usos	0,24 m ² st/m ² s
Edificabilitat total	1,60 m ² st/m ² s

Habitatges

Densitat màxima	150 hab/ha
Percentatge mínim del sostre residencial definitiu previst per habitatge de protecció pública	
Règim general	20%
Règim concertat	10%

Críteris d'ordenació	S'estableix com a vinculant el traçat del carrer Concòrdia i del recorregut de vianants que es plantejarà amb característiques idèntiques a les dels trams adjacents existents
-----------------------------	--

Règim d'usos	S'estableixen com a usos principals i compatibles de l'àmbit els determinats per a les zones residencials (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	Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació. L'administració actuant no participarà 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	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació dintre les modalitats d'iniciativa privada previstes per la legislació urbanística vigent, ja sigui per compensació o concertació.
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 es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.
Etales execució	Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el segon sexenni del Pla d'ordenació

**CONVENI URBANÍSTIC EN RELACIÓ A L'ÀMBIT DEL PMU 023 CONCÒRDIA I
LA RESOLUCIÓ DEL RECURS ORDINARI 403/2017 SEGUIT DAVANT
LA SECCIÓ TERCERA DE LA SALA DEL CONTENCIÓS ADMINISTRATIU
DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA**

Manresa, 19 de febrer de 2021

REUNITS:

D'una banda, l'Ill·lm. senyor **MARC ALOY I GUÀRDIA**, major d'edat, amb el DNI núm. [REDACTED], domiciliat a l'efecte d'aquest document a la seu de la Corporació municipal, Plaça Major núm. 1 de Manresa.

I de l'altra, la senyora **ROSAURA PUJOL GIMÉNEZ** major d'edat, amb el DNI núm. [REDACTED], amb domicili per a notificacions relacionades amb aquest conveni al carrer Bernat de Cabrera 26, baixos, 08242. Manresa.

ACTUEN:

El senyor Marc Aloy i Guàrdia en la seva condició i qualitat d'**Alcalde-President de l'Ajuntament de Manresa**, que el faculta per representar la dita Corporació municipal, a l'empara del que disposa l'article 21.1 b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local i l'article 53.1 a) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, que aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya

El Sr. Marc Aloy i Guàrdia es troba especialment autoritzat per a la signatura del present document, en virtut de l'acord plenari d'aquesta Corporació municipal, adoptat en la sessió de data 18 de febrer de 2021, que va aprovar aquest conveni de transacció convencional, tal i com resulta del certificat del dit acord plenari que resta adjunt al conveni com a document núm. 1.

La senyora Rosaura Pujol Giménez en nom i representació de la societat mercantil **PUNTAS, SA**, domiciliada a Manresa, 08242, carrer Bernat de Cabrera 26, baixos, amb CIF A08565715 com a administradora única tal i com resulta de l'escriptura de nomenament autoritzada per notari Perfecto Blanes Cabanas de data 8 de novembre de 2019 amb el número 2119 del seu protocol, còpia de la qual resta annexa al conveni com a document núm. 2.

El senyor **JOSÉ LUÍS GONZÁLEZ LEAL**, secretari general de l'Ajuntament de Manresa, com a fedatari públic, d'acord amb el que disposa l'article 3.2 i) del Reial Decret 128/2018, de 16 de març, que regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional.

Les parts, tot reconeixent-se mútuament la capacitat legal per contractar i obligar-se, exposen els següents

ANTECEDENTS

I. Finques propietat de PUNTAS, SA i règim urbanístic

La societat mercantil PUNTAS, SA és propietària del ple domini de diverses finques urbanes situades al c/ Bernat de Cabrera, números 24-26, baixos (referència cadastral 2816402DG02210001HK) i pis primer porta primera (referència cadastral 2816402DG02210002JL), i números 28-32 del mateix carrer (referència cadastral 2816403DG02210001WK), de Manresa, que resten identificades en el plànol adjunt al conveni com a **DOCUMENT 3**.

D'acord amb el Pla general d'ordenació de Manresa de 1997, vigent fins el dia 26 d'octubre de 2017, ambdues finques tenien el següent règim urbanístic:

- Classificació del sòl: sòl urbà
- Qualificació del sòl: Zona residencial. Edificació aïllada. Subzona a clau 1.8a
- Condicions d'ús: habitatge, plurifamiliar, comercial, oficines i serveis, hotel, restauració, indústria artesanal, aparcaments, educatiu, esportiu, sanitari-assistencial, cultural, associatiu, religiós.
- Edificabilitat màxima: 1,8 m² st/m²s
- Superfície mínima de parcel·la: 400 m²
- Ocupació màxima: 50%
- Separació lindars 4 metres
- Alçada màxima: 16,65 m equivalent a PB + 4 PP

A partir de l'entrada en vigor del Text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Manresa, aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Manresa en data 21 de setembre de 2017, validat pel Director General d'Ordenació, d'Urbanisme i de Territori en Resolució data 26 de setembre de 2017 (previ informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central) i publicat al DOGC de 26 d'octubre de 2017, ambdues finques van quedar incloses dins del Pla de millora urbana de transformació PMUt 023, Concòrdia.



II. Àmbit del PMUt 023 Concòrdia

Dit pla de millora urbana queda definit, segons la fitxa urbanística, volum 2 de les normes urbanístiques del POUM, de la manera següent:

Comprèn els terrenys situats a l'illa delimitada pels carrers Concòrdia, Pere Vilella, Bernat de Cabrera i Bernat de Sallent, el desenvolupament dels quals ha de permetre assolir la continuïtat del carrer Concòrdia i del recorregut de vianants que el POUM preveu paral·lelament així com la disposició d'un espai lliure públic. L'ús global de l'àmbit és residencial. Les condicions d'ordenació, edificació i ús i restants determinacions per al desenvolupament del PMUt 023 Concòrdia resten adjuntes a aquest conveni com a **DOCUMENT N. 4**

D'aquestes determinacions es deriva la següent taula de superfícies:

PMUt 023 Concòrdia		AD POUM
àmbit		7.409,09
sòl públic	60,00%	4.445,45
viari	40,00%	2.963,64
espais lliures	20,00%	1.481,82
equipaments	0,00%	
sòl privat	40,00%	2.963,64
edificabilitat	1,6	11.854,54
residencial	1,36	10.076,36
lliure	70,00%	7.053,45
hpo	30,00%	3.022,91
altres usos	0,24	1.778,18
densitat	150H/ha	111

Com a sistema d'execució es preveu el de reparcel·lació dintre les modalitats d'iniciativa privada previstes per la legislació urbanística (compensació o concertació). El seu desenvolupament es fixa per al segon sexenni.

A partir de la informació del Cadastre, la superfície de cadascuna de les parcel·les de PUNTAS, SA juntament amb el seu percentatge de propietat, la participació dins l'àmbit seria la que resulta de la taula següent:

Situació	Referència cadastral	Superfície m2	%
Bernat de Cabrera, 28-32	2816403DG	4753,73	100%
Bernat de Cabrera, 24-26	2816402DG	442,28	60%
		5196,02	

Tenint en compte que la superfície del PMUt 023 Concòrdia (segons la fitxa de l'àmbit) és de 7.409,09 m2, PUNTAS, SA ostenta més del 50% de la titularitat de l'àmbit.

A part de PUNTAS, SA, dins l'àmbit hi ha finques propietat d'altri, entre ells, el mateix Ajuntament de Manresa.

III. Disconformitat de PUNTAS, SA amb les noves determinacions del POUM

Per part de PUNTAS, SA es va interposar recurs contenciós administratiu contra l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, adoptat en la sessió de data 6 de juny de 2017, que va aprovar definitivament el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Manresa i contra la resolució del Director General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, dictada el dia 26 de setembre de 2017, que va donar la conformitat al Text Refós del POUM de Manresa, publicats ambdós al DOGC núm. 7482 de data 26 d'octubre de 2017 i, essent un dels motius d'impugnació, la delimitació del PMUt 023 CONCÒRDIA.

El recurs es troba a la Secció Tercera de la Sala del contenciós administratiu del TSJ Catalunya, amb el número 403/2017 d'actuacions, essent part demandada la Generalitat de Catalunya i codemandada l'Ajuntament de Manresa.

D'acord amb la pètica de la demanda, la disconformitat de PUNTAS, SA, pel que fa a la delimitació del PMUt 023-Concòrdia, s'assentava en els motius següents:

- 1) La delimitació del PMUt 023 esmentat és contrari a dret perquè descategoritza un sòl que, en el planejament anterior, havia adquirit la condició de urbà consolidat.
- 2) L'objectiu de fixar la continuïtat del carrer Concòrdia i del recorregut de vianants així com incrementar espais lliures públics en aquest sector de la ciutat és arbitrària i contrària a dret.
- 3) Nul·litat del PMUt 023 perquè imposa a les persones propietàries de les finques incloses dins l'àmbit uns deures propis de les actuacions de transformació quan no es produeix aquesta tipologia d'actuació.
- 4) Per irracionalitat de l'ordenació proposada
- 5) Per considerar que no és viable econòmicament

En aquests moments, les actuacions es troben ja vistes per Sentència, tenint data de votació i veredictes assenyalats pel dia 17 de març de 2021.

IV. Proposta d'ordenació alternativa per al compliment de les finalitats determinades en el POUM-2017

Per part dels serveis tècnics de l'Ajuntament de Manresa s'ha estudiat una alternativa de planejament a l'illa de carrers Bernat de Cabrera, Bernat de Sallent, Pere Vilella i Concòrdia (pendent d'urbanitzar) que, bo i mantenint els objectius que es van fixar en el moment de redactar el POUM, compti també amb el consens dels propietaris del sector.

Els ajustos en l'ordenació d'aquest àmbit han de ser els següents, a concretar-se per mitjà d'una modificació puntual del POUM que doni compliment al marc legal vigent aplicable a les modificacions de planejament general:



- Ajustar l'àmbit del PMU a les finques de titularitat privada, excloent la finca de titularitat pública destinada a l'obertura del tram del carrer Concòrdia, entre els carrers de Bernat de Sallent i Pere Vilella. Les obligacions de l'àmbit en la participació en l'execució del carrer Concòrdia s'ajustaran al procediment de contribucions especials quan l'Administració cregui oportú.

Excloure també de l'àmbit del PMU, la finca que forma cantonada amb els carrers Pere Vilella i Bernat de Cabrera, actualment ocupada per una edificació amb ús residencial, a qualificar com a zona d'ordenació tancada –clau 1.3-, i establint una doble alineació que permeti en un futur, en cas de nova edificació, ampliar l'espai públic del carrer Bernat de Cabrera. La situació d'aquesta edificació quedaria amb règim d'usos i obres com a volum disconforme d'acord el punt 3 de la disposició primera de la normativa del POUM.

- Fixar un àmbit de Pla de millora urbana que mantingui els objectius d'ordenació general similars als previstos a la fitxa de característiques vigent i incloure aspectes concrets relatius a les característiques d'urbanització, que en garanteixin un tractament permeable i la seva correcta vinculació a l'entorn immediat.
- Preveure un sostre edificable global igual al planejament vigent, així com el manteniment del sostre destinat a habitatge protegit previst actualment al PMU.
- Establir a la fitxa de característiques, unes obligacions temporals d'execució assimilables a les actualment existents -6 anys-, i mantenir tant el sistema d'actuació per compensació bàsica, com el 10% de l'aprofitament urbanístic a favor de l'administració.

V. Subscripció de conveni transaccional per a la resolució del controvèrsia plantejada en via judicial

D'acord amb els antecedents descrits, l'Ajuntament de Manresa i PUNTAS, SA, aquí representada per la Sra. Rosaura Pujol Giménez subscriuen aquest conveni transaccional per a la resolució de la controvèrsia jurídica mantinguda en el recurs ordinari 403/2017, a l'empara del que disposa l'article 86 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú, com a millor forma de compaginar els interessos públics tutelats per la Corporació municipal i els interessos legítims dels propietaris de les finques objecte del dit recurs.

Atesa la matèria objecte del conveni, d'acord amb els articles 22.2 lletra c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, i 52.2 c) del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, l'esmentat conveni ha de ser aprovat pel acord del Ple adoptat per la majoria absoluta del nombre legal de membres de la Corporació.

És per això que ambdues parts atorguen aquest conveni que es regirà pels següents

PACTES

Primer.- Objecte del conveni

L'objecte d'aquest conveni és l'establiment d'una proposta de delimitació del PMUt023 Concòrdia diferent de la que ha previst el POUM però que pugui acomplir els mateixos objectius, i, a la vegada, resoldre la controvèrsia existent en relació al recurs contenciós administratiu plantejat per PUNTAS, SA.

Amb aquest objectiu, l'Ajuntament de Manresa redactarà una modificació de planejament en el qual s'establiran les noves determinacions de delimitació, ordenació i obligacions urbanístiques que regiran sobre les finques que actualment formen part del PMUt 023 Concòrdia, d'acord amb els pactes i les condicions reconeguts en aquest conveni.

Segon.- Nova proposta de delimitació i ordenació del PMUt 023 Concòrdia.

La proposta d'ordenació urbanística convinguda per les parts i que ha de servir de base per a redactar la modificació del POUM pel que fa a la delimitació del PMUt 23 Concòrdia s'ajustarà a les determinacions següents:

1. Modificar la delimitació del Pla de millora urbana PMUt_023 Concòrdia per excloure la finca propietat de l'Ajuntament de Manresa destinada a Sistema viari del carrer Concòrdia i la finca situada al carrer Bernat de Cabrera 24-25 -ref. Cad. 2816402DG0221A-.
2. Preveure, per a la finca exclosa de l'àmbit del PMU de referència cadastral 2816402DG0221A i una petita porció de la finca de referència 2816403DG0221A, segons delimitació grafiada al plànol inserit al final d'aquest Pacte Segon, una zona d'ordenació tancada -clau 1.3-, amb subclau c, amb una ordenació de l'edificació concreta que estableix una nova alineació de façana a la qual caldrà adaptar-s'hi exclusivament quan es procedeixi a la substitució de l'edificació existent. Reconèixer també l'alineació d'aquesta edificació existent mitjançant línia discontinua per tal que mentre no se substitueixi, li sigui d'aplicació el règim d'admissibilitat d'obres d'acord amb el punt 3 de la Disposició Transitòria 1a de la normativa del POUM. Els usos seran els previstos per la zona 1.3.
3. Preveure una edificabilitat global igual a la prevista pel PMUt_023 Concòrdia en el POUM vigent, d'11.854,54 m2 per al conjunt de l'àmbit de PMU i de la finca exclosa, amb la següent distribució:

- | | |
|--------------|-------------|
| a. PMUt | 9.825,39 m2 |
| b. Zona 1.3c | 2.029,15 m2 |



4. Ajustar les determinacions de la fitxa de característiques de l'àmbit de PMU d'acord amb la taula i les consideracions següents:

a. La taula de superfícies del nou PMU 023 Concòrdia

PMU t 023 Concòrdia		m2
àmbit		4.683,09
sòl públic	41,80%	1.957,44
viari	8,75%	409,96
espais lliures equipaments	33,04%	1.547,48
sòl privat	58,20%	2.725,65
edificabilitat	2,10	9.825,39
residencial	1,81	8.453,04
lliure		5.430,13
hpo		3.022,91
altres usos	0,29	1.372,35
nombre màxim habitatges		93

- b. La reserva de sostre amb règim de protecció pública dins del PMU mantindrà el sostre previst pel POUM de 3.023m2, essent 2.015 m2 en règim general, i 1.008 m2 en règim concertat.
- c. Els espais públics s'hauran d'ordenar amb criteris de màxima permeabilitat del sòl, sense perjudici que les característiques d'urbanització i les rasants es concretin en el projecte d'urbanització en desenvolupament del PMU. Així mateix, es resoldrà la correcta finalització de la vorera per aquells defectes d'alineació entre el sistema viari i els límits de propietat actuals, i de la correcta vinculació de la zona verda amb aquest tram de vorera.
- d. En relació a l'execució de la urbanització del carrer Concòrdia, les càrregues d'urbanització de les que quedarà exclòs qualsevol import relatiu al col·lector, més enllà de l'àmbit del PMU 023, es regiran per la normativa reguladora de contribucions especials (Text refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals, o normativa d'aplicació en el moment de la seva aprovació.
- e. En relació a la gestió urbanística del PMU:
1. El desenvolupament del PMU preveurà la cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament, com a administració actuant, del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, o aquell percentatge que resulti d'acord amb el marc legal vigent en el moment de la modificació puntual de planejament.
 2. El sistema d'actuació del PMU es preveurà pel sistema de reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

3. El Pla d'etapes per al desenvolupament del PMU serà d'un màxim de 6 anys a partir de l'aprovació definitiva del document de modificació puntual.

El taula de superfícies i el plànol del conjunt de la proposta són els següents:

PMU i 023 Concòrdia	nou PMU Concòrdia		Bernat Cabrera 24-26	TOTAL	
àmbit		4.683,09	535,06	100,00%	5.218,15
sòl públic	41,80%	1.957,44	129,23	39,99%	2.086,67
viari	8,75%	409,96	129,23	10,33%	539,19
espais lliures	33,04%	1.547,48	0,00	29,66%	1.547,48
equipaments					
sòl privat	58,20%	2.725,65	405,83	60,01%	3.131,48
edificabilitat	2,10	9.825,39	2.029,15		11.854,54
residencial	1,81	8.453,04	1.623,32		10.076,36
lliure		5.430,13	1.623,32		7.053,45
hpo		3.022,91	0,00		3.022,91
altres usos	0,29	1.372,35	405,83		1.778,18
nombre màxim habitatges		93	18		111



Proposta d'ordenació. Dins l'àmbit del PMU, la proposta d'ordenació és indicativa

En el seu cas, la proposta d'ordenació indicativa a preveure en la Modificació puntual del POUM es pot convertir en vinculant amb el consens de PUNTAS, SA i l'Ajuntament, preveient la delimitació d'un Polígon d'actuació urbanística de transformació amb l'ordenació detallada i sense necessitat de concretar-se mitjançant la figura de planejament derivat (Pla de Millora Urbana)

Tercer.- Publicitat i audiència del present conveni.

D'acord amb l'article 104.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, es deixa constància que el present conveni es sotmetrà a informació pública de forma independent de l'instrument de modificació de planejament que s'ha contemplat al pacte anterior. Tot això sens perjudici que en el seu dia s'incorpori a la modificació puntual del POUM, d'acord amb l'article 26 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Així mateix, i atès que en aquest àmbit hi ha altres persones interessades, es sotmetrà a audiència d'aquests, durant el mateix termini d'informació pública.

Quart.- Signatura del conveni i presentació del mateix davant la Sala del contenciós administratiu del TSJ Catalunya. Efectes suspensius.

La signatura del present conveni, atès que hi ha data assenyalada per a votació i veredictes del recurs contenciós administratiu ordinari 403/2017 per al proper dia 17 de març de 2021, es produeix abans de que el mateix es sotmeti al tràmit d'informació pública i audiència dels interessats al qual es refereix el punt anterior, únicament als efectes de que el mateix, un cop signat, es presenti davant la Sala del contenciós administratiu per tal de sol·licitar una nova suspensió del procediment a l'empara d'allò disposat a l'article 19.4 de la Llei d'Enjudiciament Civil, i mentre no s'hagin acomplert els tràmits anteriors.

En el cas que la indicada autoritat judicial no acordi la suspensió del procediment, aleshores continuarà el curs del recurs ordinari 403/2017 sense que cap de les parts tingui res a reclamar-se respectivament. Tot això sens perjudici de la possibilitat que les parts decideixin continuar amb el compliment dels acords aquí convinguts tant quant a la continuació de la tramitació del conveni com dels termes de la modificació puntual del POUM.

Mentre el conveni no s'hagi aprovat definitivament, de forma expressa o automàtica, el mateix no desplegarà cap efecte.

Cinquè.- Presentació del conveni davant la Sala del contenciós administratiu del TSJ Catalunya.

El conveni, un cop conclosos tots els tràmits per a la seva aprovació definitiva, es presentarà davant la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el marc del recurs ordinari 403/2017, als mers efectes de informar a la Sala de l'estat de les negociacions en base a les quals es va sol·licitar la suspensió del curs del recurs ordinari 403/2017.

Igualment, les parts informaran al Tribunal de l'estat de tramitació de la modificació del POUM amb la mateixa finalitat

Sisè.- Terminis per a la redacció i tramitació de la modificació puntual del POUM prevista en aquest conveni transaccional.

Transcorregut el tràmit d'audiència a que es refereix el pacte Tercer anterior, i un cop aprovat definitivament, de forma expressa o automàtica aquest conveni transaccional, l'Ajuntament de Manresa redactarà la modificació puntual del POUM en els termes convinguts en el Pacte Segon, amb aprovació inicial en el termini de sis mesos des de l'aprovació definitiva del conveni, i l'aprovació provisional del document de modificació puntual del POUM serà en un termini no superior a 12 mesos a comptar des de la mateixa aprovació definitiva d'aquest conveni.

En el cas que la modificació puntual del POUM no fos aprovada definitivament en els termes pactats, per causes alienes a l'AJUNTAMENT, PUNTAS, SA i AJUNTAMENT, restaran lliures per continuar i per reprendre el curs del recurs ordinari 403/2017, en defensa de les pretensions de cadascuna de les parts, sense que cap d'elles tingui res a reclamar-se respectivament. No obstant, PUNTAS, SA i l'AJUNTAMENT es comprometen i obliguen a portar a terme totes les actuacions que estiguin al seu abast per a l'aprovació de la ordenació pactada en aquest conveni.

En cas que l'incompliment per causes alienes a l'AJUNTAMENT es refereixi al compliment del terminis assenyalats, les parts podran optar per continuar i per reprendre el curs del recurs ordinari 403/2017, en defensa de les pretensions de cadascuna de les parts, o per revisar de mutu acord el mencionat calendari mantenint la pervivència d'aquest conveni.

Setè.- Mecanismes de seguiment

L'Ajuntament de Manresa informará a PUNTAS, SA de l'estat en que es trobi la tramitació de la modificació puntual del POUM quan aquesta ho sol·liciti. I li facilitarà la documentació corresponent a la seva redacció.

A aquests efectes, la obligació de informació es podrà dur a terme per correu electrònic a l'adreça que indiqui PUNTAS, SA, sense perjudici de la utilització d'altres mitjans de comunicació.

Vuitè.- Finalització del recurs ordinari núm. 403/2017.

Un cop publicat l'acord d'aprovació definitiva de la modificació puntual del POUM a que es refereix en pacte Segon d'aquest conveni, i transcorregut el període d'impugnació sense que se n'hagi produït cap, PUNTAS, SA procedirà a desistir del recurs ordinari 403/2017, renunciant les parts a reclamar-se cap quantitat en concepte de costes.



Novè.- Conveni transaccional i efectes.

Ambdues parts resten obligades i vinculades per aquesta transacció convencional.

Tanmateix, els efectes d'aquest conveni urbanístic i transaccional no es desplegaran plenament fins a l'acompliment del pacte Sisè i amb la publicació de l'acord d'aprovació definitiva sense impugnacions de la modificació puntual del POUM a la qual s'ha fet referència en el present conveni.

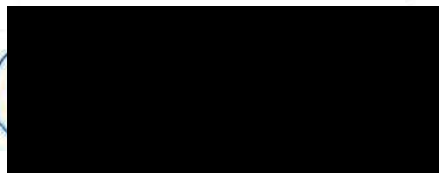
Desè.- Acte finalitzador del procediment administratiu.

Aquest conveni transaccional té caràcter administratiu i, per tant, la legislació aplicable en cas de divergències serà la normativa administrativa aplicable. Endemés, aquest conveni té la consideració d'acte administratiu finalitzador del procediment administratiu, exhaureix la via administrativa i resulta immediatament executiu de conformitat amb el que disposa l'article 86 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú.

I, en prova de conformitat, ambdues parts subscriuen aquest conveni de transacció convencional, per duplicat exemplar, en el lloc i la data que figuren a l'encapçalament.

Per l'Ajuntament de Manresa
L'Alcalde

La propietat
PUNTAS, SA



Il·lm. Sr. Marc Aloy i Guàrdia

Sra. Rosaura Pujol Giménez

Davant meu, el Secretari,
que dono fe del contingut



Sr. José Luis Gonzalez Leal

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
A L'ÀMBIT DEL PMU 023 CONCÒRDIA
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

I M A T G E S À M B I T



Imatges de l'àmbit des dels carrers Concòrdia i Pere Vilella



Imatge de l'àmbit des del carrer Pere Vilella



Imatges de l'àmbit des del carrer Pere Vilella



Imatges de l'àmbit des dels carrers Pere Vilella i Bernat de Cabrera



Imatges de l'àmbit des del carrer Bernat de Cabrera



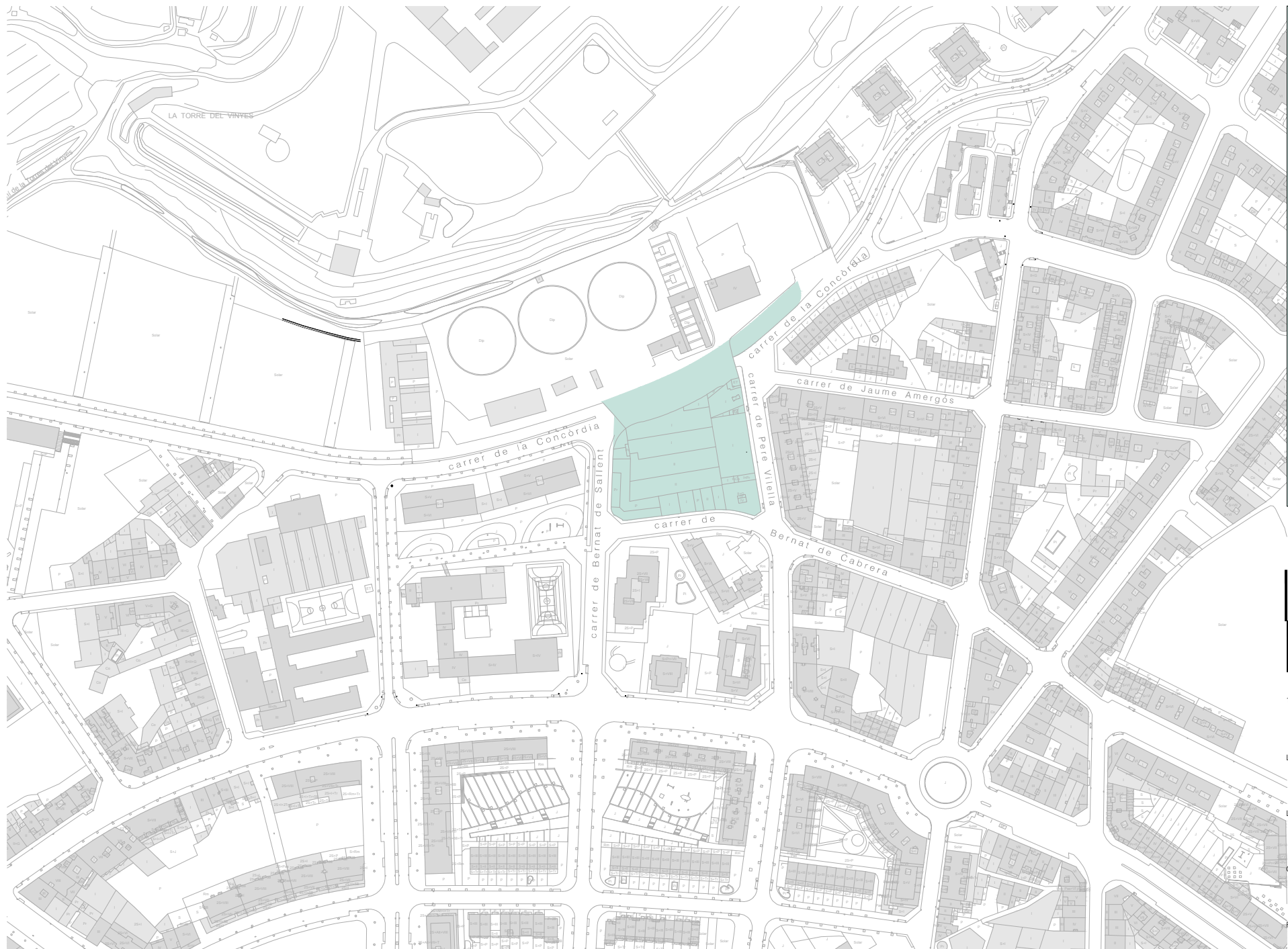
Imatges de l'àmbit des del carrer Bernat de Cabrera



Imatge de l'àmbit des dels carrers Bernat de Cabrera i Bernat Sallent



Imatges de l'àmbit des dels carrer Bernat Sallent



ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ



1/3000

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

OCTUBRE DE 2021

FULL 1 DE 1

1



FULL 1 DF 1



ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

20

10

0

1/1000

ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

OCTUBRE DE 2021

FULL 1 DE 1

ORTOFOTO
3

