

Lourdes  
Aparicio  
Garcia - DNI  
46793809X  
(AUT)

Signat digitalment per  
Lourdes Aparicio Garcia - DNI  
46793809X (AUT)  
Motiu: Aprovat  
definitivament per la  
Comissió Territorial  
d'Urbanisme de la Catalunya  
Central en sessió de 19 de  
desembre de 2023. La  
Secretària.  
Data: 2023.12.21 09:01:01  
+01'00'

Ajuntament  de Manresa

**José Luis González Leal**  
**Secretari General**  
**Ajuntament de Manresa**

Motiu: Aprovat provisionalment  
pel Ple de la Corporació amb la  
majoria legal establerta el 20 de  
juliol de 2023. El Secretari general  
Data: 2023.07.28 07:16:45 +02'00'

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM  
ÀMBITS I SECTORS**

**PLA POU 2301**

AJUNTAMENT DE MANRESA  
JULIOL DEL 2023



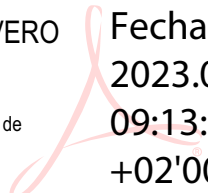
En la redacció del present document hi han intervingut les persones següents de la Secció de Planejament i Habitatge de l'Ajuntament de Manresa:

Lara Rivero Zamora (arquitecta)  
Jordi Orozco Vall (delineant)  
Carme Ramilo Morato (administració)

Manresa, juliol del 2023  
Per l'equip redactor

LARA RIVERO  
ZAMORA  
Cap de Secció de  
Planejament  
i Habitatge

Fecha:  
2023.07.07  
09:13:11  
+02'00'





## I N D E X

MEMÒRIA .....	4
1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS.....	5
2. ANTECEDENTS DE LA TRAMITACIÓ .....	6
3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ .....	6
4. DETERMINACIONS DEL POUM .....	7
5. OBJECTIUS I CRITERIS .....	11
6. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.....	11
7. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ .....	14
8. INFORME MEDIAMBIENTAL.....	16
9. MESURES PER A L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE .....	16
10. MEMÒRIA SOCIAL .....	17
NORMATIVA.....	18
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.....	20
AGENDA I PLA D'ETAPES .....	24
ANNEXES .....	26
ANNEX 1.....	27
FITXES DE CARACTERÍSTIQUES POUM VIGENT.....	27
ANNEX 2.....	28
ESCRIT ADREÇAT A L'ALCALDE EN RELACIÓ A LA FINCA DEL C ERA D'EN COMA.....	28
ANNEX 3.....	29
CONVENI URBANÍSTIC FINCA C CONCÒRDIA 57-61.....	29
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA .....	30
PLÀNOLS.....	31
01. SITUACIÓ.....	1/7500
02. EMPLAÇAMENT .....	1/2000
03. ESTAT ACTUAL.....	
ORTOFOTOMAPA .....	1/2000
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT .....	1/1500
04. PLANEJAMENT VIGENT .....	1/1500
05. PROPOSTA D'ORDENACIÓ.....	1/1500



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM**  
**ÀMBITS I SECTORS**  
**MEMÒRIA**





## 1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

El present document proposa la modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa (POUM) per tal d'ajustar els paràmetres d'alguns dels àmbits i sectors delimitats en sòl urbà.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Manresa, que va entrar en vigor el 26 d'octubre de 2017, determina al seu Títol 2 els mecanismes per al seu desenvolupament i execució. D'una banda, determina els **àmbits** o polígons d'actuació urbanística que seran objecte de gestió urbanística integrada, dels quals en defineix l'ordenació i regulació detallades a les fitxes urbanístiques corresponents, i de l'altra, determina els **sectors** que han de ser objecte de la redacció de figures de planejament derivat, entre els quals els Plans de Millora Urbana, i en determina la seva regulació detallada a les fitxes urbanístiques corresponents.

No obstant això, en la regulació detallada que estableix el POUM per a cada un dels àmbits i sectors s'han identificat un seguit de casos en els quals es considera adequat ajustar alguns dels paràmetres d'ordenació, amb la finalitat de facilitar-ne el seu desenvolupament.

Els àmbits en els quals aquest document introdueix modificacions són els següents:

- **PAUt 061 Rosa Sensat:** s'especifica la ubicació del sostre d'habitatge protegit.
- **PAUm 049 Habitatges:** es corregeixen les dades de la fitxa urbanística relatives al nombre màxim d'habitatges permesos.
- **PMUt 028 Beat Pagès:** s'exclou justificadament una finca de l'àmbit.

Així mateix, en la present modificació també es proposa corregir l'errada material identificada en els plànols d'ordenació del POUM en relació a la **finca del carrer Concòrdia 57-61** situada en l'àmbit del Pla parcial Concòrdia delimitat pel Pla general de 1997 i actualment ja desenvolupat.

En relació a aquests àmbits, s'escau exposar diversos **antecedents** que tenen incidència en la proposta de Modificació.

**Escrit adreçat a l'alcalde en relació a la finca c Era d'en Coma 8-10.** El 3 de novembre de 2022, la propietària de la finca va entrar per registre municipal un escrit de Petició d'entrevista amb l'alcalde (que s'adjunta com a *Annex 2* a aquesta modificació) exposant la situació urbanística de la finca i argumentant el seu desacord amb la seva inclusió en el PMUt 028 *Beat Pagès* per part del POUM.

**Conveni urbanístic en relació a la finca del c Concòrdia.** En el marc del POUM es va signar un conveni urbanístic entre l'AJUNTAMENT DE MANRESA, ANIDA OPERACIONES SIGNLARES, SA i EIX IMMOBLES, SL (que s'adjunta com a *Annex 3* de la present modificació) en el qual es van establir les condicions per a l'ordenació del sòl de la zona de Vistalegre- Camí de les Pedreres i la finca del carrer Concòrdia 57-61 (àmbit A de la U1 definida pel Pla parcial *Concòrdia*). Aquest conveni va establir la cessió i urbanització del sòl destinat a sistemes urbanístics d'una finca al barri de Vistalegre – Camí de les Pedreres i una compensació d'edificabilitat de 1.315 m2 a l'illa U1 del Pla Parcial *Concòrdia PAU 2*.

D'acord amb aquest conveni, com a resultat de la compensació d'edificabilitat pactada, la finca del c Concòrdia passava a tenir una edificabilitat de 8.376,66 m2 st i un nombre màxim d'habitatges de 98, i el total de la U1 (àmbits A i B) una edificabilitat de 9.691,66m2 i un nombre total d'habitatges de 115.

## 2. ANTECEDENTS DE LA TRAMITACIÓ

Atenent als objectius plantejats, el present document aprovat inicialment el 16 de març de 2023 abastava també l'àmbit del PAU 065 *Cerdanya* en el qual es concretava la ubicació del sostre d'habitatge protegit, es precisava el sostre que s'haurà de destinar a altres usos diferents de l'ús residencial i es canviava el sistema d'actuació de la modalitat de compensació a cooperació. Aquests ajustos es plantejaven per facilitar el desenvolupament de l'àmbit en el context de planificació del soterrament i prolongació de la línia de FGC entre l'estació de Manresa Alta i la de Manresa Baixador previst a partir de 2024.

Un cop aprovat inicialment el document, es van sol·licitar informes a l'Agència Catalana de l'Aigua i es va exposar al públic durant un mes, termini en el qual es va

[REDACTED] com a propietaris de l'àmbit PAU 065 *Cerdanya*.

En aquest escrit es mostra disconformitat amb les noves determinacions en relació a:

- \_la reducció del sostre residencial respecte del previst pel POUM
- \_el nombre d'habitatges
- \_la substitució de la modalitat del sistema d'actuació de compensació a cooperació, on s'exposa que la coordinació entre el desenvolupament de l'àmbit i l'execució de les obres de soterrament del ferrocarril es pot dur a terme sense modificar la iniciativa d'aquest desenvolupament.
- \_la viabilitat econòmica de les noves determinacions aportant un informe pericial urbanístic on s'exposa la viabilitat dubtosa de la proposta.

Com a conclusió, l'al·legació demana que es tingui per anunciada una alternativa d'ordenació de l'àmbit que es presentarà properament.

En relació a les al·legacions presentades, s'ha considerat estimar-les en el sentit d'excloure de l'àmbit del present document l'àmbit del PAU 065 *Cerdanya* amb l'objectiu d'estudiar en el marc d'una Modificació puntual del POUM independent, una ordenació alternativa que permeti millorar l'ordenació i la viabilitat del seu desenvolupament, així com mantenir la iniciativa privada del sistema d'actuació sempre que es pugui garantir mitjançant acord la coordinació entre el desenvolupament de l'àmbit i l'execució de les obres de soterrament del ferrocarril.

Pel que fa a la resta de determinacions, el present document no inclou cap altre modificació respecte de l'aprovat inicialment. Quant als informes sol·licitats, el 5 de maig de 2023 es va rebre l'informe favorable de l'ACA i a data de signatura del present document no s'ha rebut l'informe sol·licitat de FGC, que, d'altra banda, es va demanar en relació al PAU 065 *Cerdanya* ara exclòs.

## 3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la present modificació puntual de POUM comprèn tres polígons d'actuació urbanística (PAU), un àmbit de Pla de millor urbana (PMU) i una parcel·la independent, inclosa en l'àmbit d'un Pla parcial ja desenvolupat. El conjunt d'aquests terrenys tenen una superfície total de 23.420,77 m<sup>2</sup>, distribuïda de la següent manera:

PAUt 061 rosa sensat:	12.883,88 m <sup>2</sup>
PAUm 049 habitatges:	3.034,75 m <sup>2</sup>
PMUt 048 beat pagès:	2.816,81 m <sup>2</sup>
Finca carrer Concòrdia:	4.685,33 m <sup>2</sup>

#### 4. DETERMINACIONS DEL POUM

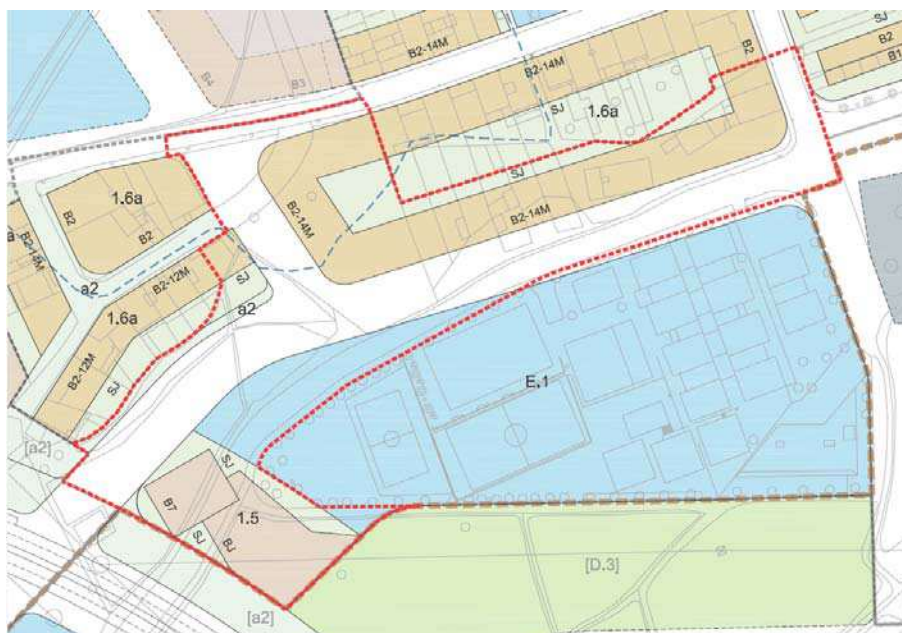
El planejament aplicable en l'àmbit de la present modificació és el *Pla d'ordenació urbanística municipal*, publicat el 26 d'octubre de 2017. Aquest document delimita i defineix els paràmetres de cada un dels àmbits que són objecte de la present modificació, establint a la seva corresponent fitxa de característiques (en el volum 2 de les Normes urbanístiques del POUM) les condicions d'ordenació, edificació i ús, així com les cessions i les condicions de gestió i execució.

Així mateix, els plànols d'ordenació del POUM contenen les determinacions de la finca del carrer Concòrdia objecte de modificació.

##### 4.1. PAU t 061 Rosa Sensat

Comprèn els terrenys vinculats al primer tram del carrer Rosa Sensat, caracteritzats per la presència de l'institut IES Guillem Catà i la seva proximitat a l'avinguda dels Paisos Catalans, amb una superfície de 12.883,88 m<sup>2</sup> de sòl urbà no consolidat.

Els objectius d'aquest polígon són la concreció del traçat del carrer Rosa Sensat fins a enllaçar amb l'avinguda dels Paisos Catalans i fixar una ordenació per l'edificació més propera a l'avinguda dels Paisos Catalans, adient a la singularitat de l'emplaçament.



Imatge de la fitxa de característiques de l'àmbit PAU t 061 Rosa Sensat del POUM

El POUM determina les superfícies i percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com les superfícies i percentatges de sòl d'aprofitament privat. Aquest últim s'ordenarà majoritàriament segons la Zona de Cases agrupades (clau 1.6a), i en l'extrem sud-oest de l'àmbit també es delimita una Zona residencial d'Ordenació de volums (clau 1.5). En aquesta darrera qualificació, d'acord amb l'art. 206bis incorporat a la normativa del POUM mitjançant la Modificació puntual del POUM *Plantes baixes de les claus 1.4 i 1.5*, aprovada definitivament el 18 de gener de 2023, no es compleixen les condicions per destinar la planta baixa a usos residencials. En la Zona 1.6a, en canvi, sí que és possible destinar les plantes baixes a usos residencials.

Pel que fa a la previsió d'habitatges, la fitxa de característiques del polígon d'actuació recull les següents dades:

<b>Edificabilitat</b>		
Edificabilitat total		13.355 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat residencial		12.096 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat altres usos		1.260 m <sup>2</sup> st
<b>Habitatges</b>		
Reserva mínima del sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública		
Sostre mínim habitatge protecció pública		3.629 m <sup>2</sup> st
Règim general		20 %
Règim concertat		10 %
Sostre màxim habitatge renda lliure		8.467 m <sup>2</sup> st
Nombre màxim d'habitatges		
Nombre mínim habitatges protecció pública		52 unitats
Nombre màxim habitatges renda lliure		121 unitats

Malgrat la fitxa fixa un sostre mínim d'habitatge de protecció pública, els plànols d'ordenació no contempnen la qualificació urbanística específica necessària per tal de garantir la seva implantació (d'acord amb l'art 53.6 del Text refós de la Llei d'Urbanisme), en aquest cas, la inclusió de l'epígraf *p* o *pe* a la qualificació dels sòls corresponents, d'acord amb l'art. 174 de la normativa del POUM.

#### 4.2. PAUm 049 Habitatges

Comprèn els terrenys situats a l'entorn del riu Cardener on se situen unes edificacions residencials amb dèficits d'urbanització que la delimitació de l'àmbit té per objectiu resoldre. El polígon d'actuació es delimita d'acord amb la modificació de Pla General de 1997 (PGM 0405 Parc del Cardener) aprovada definitivament el 30 de març del 2006.

En concret, l'objectiu del polígon d'actuació és la resolució dels dèficits d'urbanització del conjunt d'habitatges existent, al temps que es mantenen unes edificacions residencials que es consideren prou singulars.



Imatge de la fitxa de característiques de l'àmbit PAU 049 Habitatges del POUM

Tal i com recull al fitxa urbanística, el sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona d'ordenació de volums (clau 1.5). No es fixa nou sostre edificable, per la qual cosa, no és permès l'augment de sostre i només es preveu la possibilitat de la substitució o transformació de l'edificació existent, però sempre que no suposi un increment de sostre ni de volum.

El nombre màxim d'habitatges de renda lliure s'estableix en 27 unitats, resultat d'aplicar l'estàndard genèric de 90 m<sup>2</sup> per habitatge al total de sostre edificable de 2.399 m<sup>2</sup>. D'acord amb les bases de dades municipals, però, el nombre d'habitatges existents és de 9 unitats en un dels edificis i 21 en l'altre, fent un total de 30 habitatges. El fet que la fitxa urbanística estableixi un nombre màxim d'habitatges menor als existents entra en contradicció amb l'objectiu de mantenir les característiques de les edificacions residencials existents.

#### 4.3. PMUt 028 Beat Pagès

Comprèn els terrenys vinculats als carrers Ponent i Beat Pagès que actualment es desenvolupen en cul-de-sac, el desenvolupament dels quals ha de suposar la integració en el teixit urbà d'unes parcel·les fortament condicionades per la seva proximitat al traçat del torrent dels Predicadors. 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.

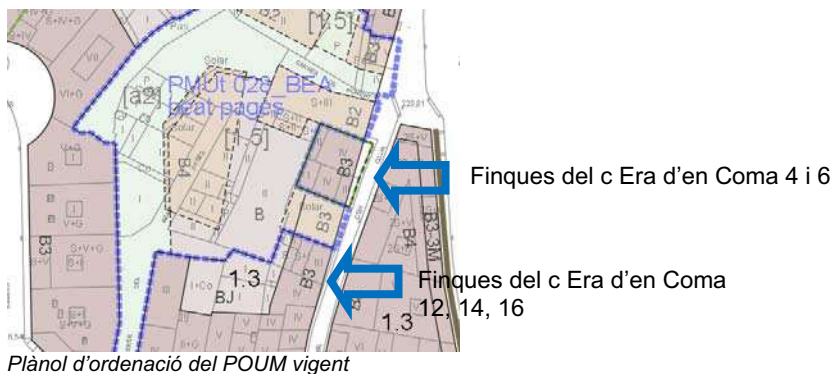
D'acord amb la fitxa de característiques, l'àmbit de 2.816,81m<sup>2</sup> de superfície té per objectius, d'una banda, resoldre la connexió dels carrers Beat Pagès i Ponent i, de l'altra, disposar l'edificació de manera que es resolgui el front dels carrers inclosos en l'àmbit i es fixi la continuïtat dels fronts existents.

Amb aquests objectius, l'àmbit del Pla de millora abasta les finques de l'interior d'illa que tenen front als carrers Beat Pagès i Ponent, les quals han de ser objecte de transformació així com la finca del carrer de l'Era d'en Coma núm. 8-10, sense vinculació directa amb la resta de finques incloses a l'àmbit.



Imatge de la fitxa de característiques de l'àmbit PMUt 028 Beat Pagès del POUM

Així mateix, d'acord amb els plànols d'ordenació, les finques dels núm. 12, 14 i 16 estan afectades per la nova alineació de façana definida per a aquest front de carrer. Malgrat aquesta afectació per sistema viari, no s'ha definit gràficament cap àmbit de Sòl urbà no consolidat, ni s'ha reconegut amb línia discontinua l'alineació de l'edificació existent (que permet el règim d'obres com a volum disconforme en aplicació del punt 3 de la Disposició Transitòria Primera) com sí que s'ha definit per als núm. 4 i 6 del mateix carrer.

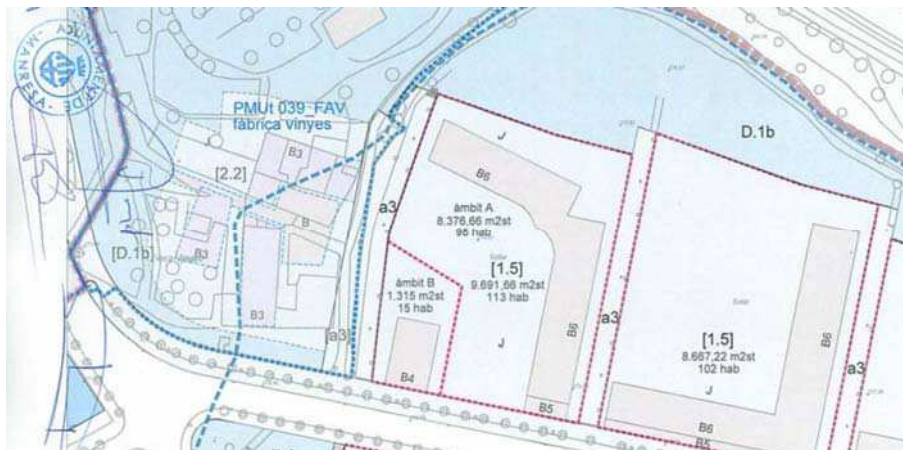


Plànol d'ordenació del POUM vigent

En aquestes finques dels núm. 12, 14 i 16 també s'identifica que la fondària edificable definida en els plànols d'ordenació no és paral·lela a l'alineació de façana i varia entre 9,25m i 8,61m.

#### 4.4. Finca del carrer Concòrdia

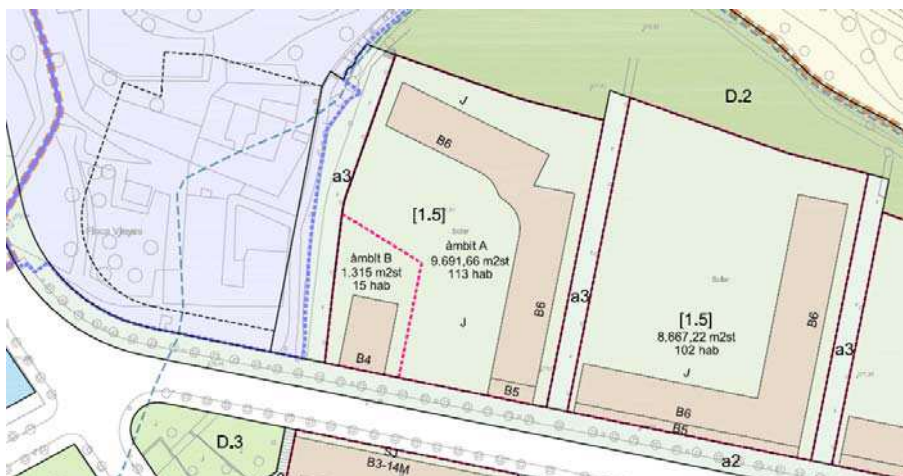
A la finca del carrer Concòrdia núm. 57-61 el POUM, d'una banda, manté vigent Pla Parcial Concòrdia PPO 0202, aprovat definitivament el 17 de març de 2004 i la seva modificació PPO 0603 aprovada el 20 de novembre de 2006, i de l'altra, incorpora les condicions d'ordenació acordades en el conveni 1701 de cessió i compensació de l'edificabilitat.



Proposta d'ordenació recollida al conveni signat el 20 de març de 2017 entre l'Ajuntament i la propietat

El conveni esmentat preveu l'assignació a la Unitat d'edificació 1 del Pla Parcial Concòrdia una edificabilitat total de 9.691,66 m<sup>2</sup>st i un número màxim de 113 habitatges, repartits entre l'àmbit A (8.379,66 m<sup>2</sup>st i 98 habitatges) i l'àmbit B (1.315 m<sup>2</sup>st i 15 habitatges). La llicència municipal d'edificació de la parcel·la corresponent a l'àmbit A, amb expedient LLI.OMA2019000053, s'atorga mitjançant resolució de 26 de juny de 2020 en base a aquestes dades.

El document vigent del POUM, però, recull de manera errònia als plànols d'ordenació que l'edificabilitat de l'àmbit A és de 9.691,66 m<sup>2</sup>st amb un número màxim de 113 habitatges, quan aquests paràmetres es corresponen amb el total de la Unitat d'edificació (àmbit A i B).



Imatge de l'ordenació de la finca al POUM

## 5. OBJECTIUS I CRITERIS

La proposta de modificació té per objectiu ajustar un seguit de determinacions del POUM respecte dels àmbits descrits per tal de facilitar la seva execució, al mateix temps que es corregeixen errades materials identificades al plànols d'ordenació del POUM en la finca de sòl urbà consolidat descrita.

En concret, per a cada àmbit es defineixen els següents objectius específics:

- A l'àmbit **PAU 061 Rosa Sensat** l'objectiu és concretar la ubicació de l'habitatge de protecció pública, optimitzant les tipologies d'edificació previstes a l'ordenació definida pel POUM.
- A l'àmbit **PAUm 049 Habitatges** l'objectiu és ajustar les determinacions sobre el nombre màxim d'habitatges de la fitxa de característiques de l'àmbit al nombre d'habitatges existent.
- A l'àmbit **PMUt 028 Beat Pagès** es proposa excloure'n la finca del carrer de l'Era d'en Coma núm. 8-10 mantenint els objectius previstos per al seu desenvolupament.
- En relació a la **finca del carrer Concòrdia 57-61**, l'objectiu d'aquest document és corregir l'errada material dels plànols d'ordenació del POUM en relació a l'edificabilitat i nombre màxim d'habitatges permesos.

## 6. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Per tal d'aconseguir els esmentats objectius en cada un dels àmbits esmentats, la present modificació puntual de POUM proposa ajustar les següents determinacions:

### 6.1. PAU 061 Rosa Sensat: ubicació del sostre d'habitatge protegit

En aquest àmbit, es proposa:

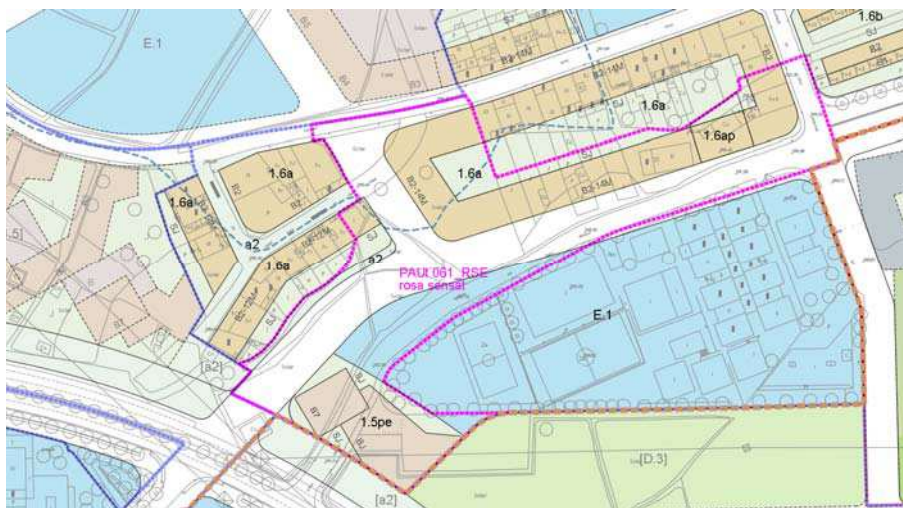
\_Qualificar el sòl destinat a Habitatge protegit mitjançant l'assignació de l'epígraf *p* i *pe* afegit a les qualificacions corresponents.

En concret, s'assigna aquest destí, mitjançant l'epígraf *pe*, a la torre de Planta baixa i 7 plantes pis prevista amb front a l'avinguda dels Països catalans, qualificada de

*Zona residencial Ordenació de volums* (clau 1.5) amb una edificabilitat en plantes pis de 2.756,25 m<sup>2</sup>.

Es proposa que sigui aquest volum (en les plantes pis) el que prevegi la major part de l'habitatge protegit, per la seva tipologia d'edifici d'habitatges plurifamiliar, amb l'objectiu d'aprofitar la seva singularitat per crear una peça identificable que pugui esdevenir un element de referència urbana a l'entorn. Així doncs, en aquest cas, s'assigna l'epígraf *pe* que permet la convivència de l'habitatge protegit mínim amb l'obligació de destinar a altres usos la planta baixa de l'edificació, d'acord amb l'art. 174 de la normativa del POUM.

Per assolir la xifra mínima total de sostre mínim d'habitatge protegit prevista en l'àmbit, es proposa assignar l'epígraf *p* a una porció dels terrenys qualificats de *Zona residencial Cases agrupades* (clau 1.6) situada a l'est, amb una edificabilitat de 872,75 m<sup>2</sup>. La delimitació se situa de manera que la resta d'edificació prevista en la cantonada contigua pugui parcel·lar-se juntament amb el corresponent pati d'illa. S'assigna l'epígraf *p* a aquests terrenys, atès que aquesta qualificació admet l'ús d'habitatge en planta baixa.



*Proposta d'ordenació*

D'aquesta manera es concreta la localització de 3.629 m<sup>2</sup> de sostre destinat a habitatge protegit.

### **6.2. PAUm 049 Habitatges: correcció nombre màxim d'habitatges**

En aquest àmbit es proposa corregir la contradicció entre el nombre d'habitatges existent i el nombre màxim d'habitatges establert a la fitxa de característiques. En concret en relació a la fitxa de característiques de l'àmbit, es proposa:

\_Corregir el nombre màxim d'habitatges de 27 unitats al nombre d'habitatges existents, en coherència amb els objectius exposats en la fitxa de l'àmbit de possibilitar el manteniment de les edificacions existents

### **6.3. PMUt 028 Beat Pagès: exclusió d'una finca de l'àmbit**

En aquest àmbit es proposa excloure la finca del c Era d'en Coma núm 8-10. En concret es proposa en els plànols d'ordenació:



\_Ajustar la delimitació gràfica de l'àmbit excloent la finca del c Era d'en Coma núm 8-10 tot mantenint els objectius previstos per al seu desenvolupament.

\_Preveure per a aquesta finca una ordenació directa de Zona residencial *Ordenació tancada* (clau 1.3) com les edificacions veïnes.

En concret, es manté l'afectació per sistema viari ja prevista per aquesta finca dins el Pla de millora, en coherència amb l'alineació de façana prevista per a les finques veïnes, que té per objectiu ampliar el carrer Era d'en Coma. Així mateix, tenint en compte la fondària de la finca que s'exclou, es proposa una edificació de planta baixa i 3 plantes pis amb una fondària de 9 metres com les finques veïnes dels núm. 12 i 14.

\_Delimitar un àmbit de sòl urbà no consolidat per a les finques del c Era d'en Coma 12, 14 i 16 que d'acord amb el POUM vigent es troben en situació de fora d'ordenació per l'afectació per sistema viari.

En relació a la fitxa de característiques, la proposta suposa:

\_Ajustar la Superfície de l'àmbit passant de 2.816,81 m<sup>2</sup> a 2.704,05 m<sup>2</sup>, així com el percentatge de sòl públic (de 45% a 47%) i de sòl privat (de 55% a 53%).

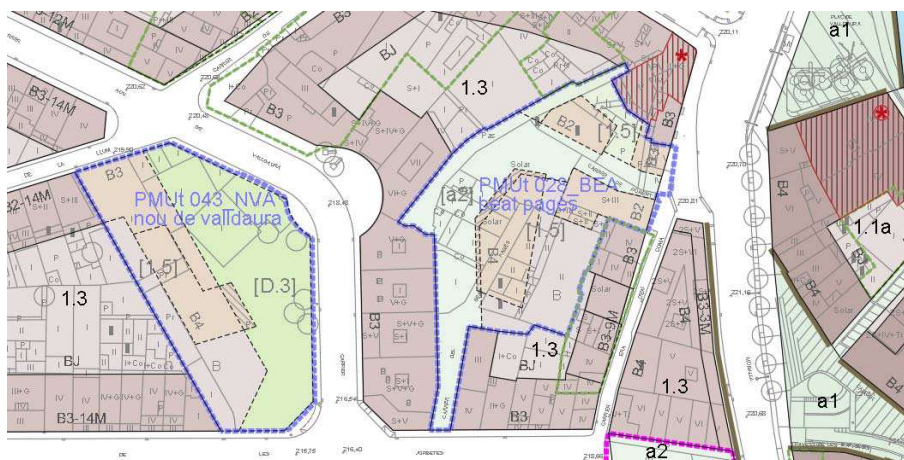
L'ajust de l'àmbit suposa una reducció de 112,76 m<sup>2</sup>, un 4% de l'àmbit vigent, mentre que l'ajust de la superfície de sòl públic i privat suposa una variació del 0,26% i del 0,22% respectivament i té per objectiu mantenir la superfície de sòls al marge de la reducció de l'àmbit.

\_Ajustar l'Edificabilitat de l'àmbit per excloure el sostre edificable de la finca del c Era d'en Coma 8 que passa a ordenació directa, arrodonint a 5 centèsimes d'acord amb el criteri de les fitxes de característiques del POUM.

L'ajust d'aquesta edificabilitat a la fitxa de característiques suposa un increment de sostre no substancial del 0,41% en total.

La taula comparativa dels ajustos proposats és la següent:

PMU BEAT PAGÈS	POUM				proposta de Modificació				Diferència	
	fitxa de característiques		Finca c Era d'en Coma		PMUt 028 Beat Pagès		TOTAL fitxa POUM / Proposta mod			
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>superfície de l'àmbit</b>	2.816,81	100,00%	112,76		2.704,05	100,00%	2.816,81	100,00%	0,00	0,00%
<b>sòl públic mínim</b>	1.267,56	45,00%	0,00		1.270,90	47,00%	1.270,90	45,12%	3,34	0,26%
vari	1.267,56	45,00%	0,00		1.270,90	47,00%	1.270,90	45,12%	3,34	0,26%
espais lliures	0,00	0,00%	0,00		0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
equipaments	0,00	0,00%	0,00		0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>sòl privat màxim</b>	1.549,25	55,00%	112,76		1.433,15	53,00%	1.545,91	54,88%	-3,34	-0,22%
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>edif</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>edif</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>sostre total</b>	4.506,90	1,60	333,96		4.191,28	1,55	4.525,24		18,34	0,41%
<b>sostre residencial</b>	3.661,85	1,30	250,47		3.380,06	1,25	3.630,53		-31,32	-0,86%
<b>sostre altres usos</b>	845,04	0,30	83,49		811,22	0,30	894,71		49,66	5,88%



Proposta d'ordenació

#### 6.4. Finca carrer Concòrdia: correcció error material en relació al sostre màxim edificable

La proposta de modificació en aquesta finca se centra en corregir l'errada material identificada als plànols d'ordenació. En concret, es proposa:

Corregir l'edificabilitat i el nombre màxim d'habitatges de l'àmbit A de la U1 del Pla parcial Concòrdia establint 8.376,66 m<sup>2</sup> de sostre i 98 habitatges d'acord amb les condicions acordades en el Conveni signat entre l'Ajuntament i la propietat en el marc del POUM.

### 7. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

Tal i com s'ha exposat anteriorment, la conveniència i oportunitat de la present modificació ve de la necessitat de concretar un seguit de determinacions en relació a diversos àmbits i sectors delimitats pel POUM de Manresa, la justificació de cadascun d'ells es desenvolupa a continuació:

#### 7.1. PAU t 061 Rosa Sensat

La incorporació d'aquest àmbit en la present modificació puntual del POUM es justifica en la necessitat de facilitar el seu desenvolupament tot concretant la ubicació del sòl residencial de protecció pública.

D'acord amb l'art 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme esdevé necessari qualificar el sòl destinat a habitatge protegit per tal que el corresponent projecte de reparcel·lació el pugui assignar i amb la posterior llicència d'obres es pugui exigir.

#### 7.2. PAUm 049 Habitatges

La inclusió d'aquest àmbit en la present modificació de POUM es justifica en la necessitat de corregir el nombre màxim d'habitatges definit a la corresponent fitxa urbanística. Amb l'objectiu de mantenir les característiques singulars dels habitatges existents, el POUM impedeix l'increment de sostre i limita el nombre màxim d'habitatges. Defineix, però, un nombre màxim d'habitatges (27) inferior a les unitats existents (30), la qual cosa entra en contradicció amb la intenció de mantenir les característiques actuals d'aquestes edificacions singulars. Amb la present modificació es pretén corregir aquesta situació, definint com a nombre màxim d'habitatges de renda lliure *els existents*.

### 7.3. PMUt 028 Beat Pagès

La proposta de modificació del POUM en aquest àmbit es planteja a partir de la identificació de la singularitat que presenta la finca objecte d'exclusió de l'àmbit (c Era d'en Coma 8-10) en relació a la resta de les finques que hi són incloses, d'acord amb les pretensions del mateix POUM.

D'una banda, tal com s'exposa a la fitxa de característiques de l'àmbit, la delimitació *Comprèn els terrenys vinculats als carrers Ponent i Beat Pagès que actualment es desenvolupen en cul-de-sac, el desenvolupament dels quals ha de suposar la integració en el teixit urbà d'unes parcel·les fortament condicionades per la seva proximitat al traçat del torrent dels Predicadors*. Atenent a aquests criteris de delimitació, la finca que ens ocupa no es troba dins dels mateixos ni forma part del teixit urbà a transformar.

De l'altra, l'àmbit vincula els objectius pretesos als terrenys amb front als carrers Ponent i Beat Pagès, entre els quals la finca en qüestió no s'hi inclou. En concret, la fitxa de característiques especifica que amb el desenvolupament de l'àmbit es pretén *Resoldre la connexió dels carrers Beat Pagès i Ponent així com Disposar l'edificació de manera que es resolgui el front dels carrers inclosos en l'àmbit i es fixi la continuïtat dels fronts existents*. En aquest sentit, la finca que ens ocupa no té vinculació directa amb aquests objectius de transformació de l'interior de l'illa, atès que, d'una banda, no té front als carrers esmentats, i de l'altra no forma part de les finques que han de permetre donar continuïtat als fronts existents, com sí que tenen la resta de finques incloses en l'àmbit. Tampoc sembla factible cap ordenació alternativa que permeti vincular aquesta finca amb l'interior de l'illa, tenint en compte la seva ubicació entre finques no incloses en l'àmbit, així com la complexitat en l'ordenació dels sòl privats en un àmbit tan reduït.

A partir d'aquestes consideracions, s'aprecia que la finca no és necessària per assolir els objectius pretesos amb el desenvolupament de l'àmbit, i tampoc se'n beneficia del seu desenvolupament, atès que només pot tenir front al carrer Era d'en Coma, on ja dona front, sense cap relació física amb els nou fronts viaris que el desenvolupament de l'àmbit han de generar.

Així mateix els objectius urbanístics que sí que es plantegen en la finca, en concret, l'ampliació del vial on dona front, es poden assolir mitjançant l'afectació urbanística directa, com es produeix a la resta de finques veïnes del carrer. Per aquest motiu la proposta de modificació planteja mantenir l'afectació urbanística prevista dins el Pla de millora urbana com a afectació urbanística directa, objecte de cessió obligatòria i gratuïta i d'urbanització vinculada a la sol·licitud de llicència d'obres d'edificació. En relació a aquest front, s'escau considerar que la finca manté les seves obligacions quant a possibles millores de la urbanització del carrer Era d'en Coma.

Pel que fa a la incidència de l'exclusió de la finca en el desenvolupament de l'àmbit, cal considerar que es tracta d'una reducció de l'àmbit de 112,76m<sup>2</sup> de superfície, al voltant d'un 4% del total de l'àmbit.

Quant a la viabilitat econòmica, s'ha avaluat el desenvolupament del Pla de millora urbana proposat i tal com es pot veure en l'apartat *d'Estudi econòmic i financer* del present document, es pot concloure que amb les noves determinacions és viable en termes econòmics i financers.

Així doncs, es considera que l'exclusió de la finca de l'Era d'en Coma 8-10 de l'àmbit, suposa adaptar la delimitació de l'àmbit als objectius i criteris definits en la mateixa fitxa de característiques de l'àmbit, mantenint les possibilitats de desenvolupament.

En relació a les noves determinacions de l'àmbit en la fitxa de característiques, aquestes s'han ajustat per tal de garantir que el global de la proposta de modificació en aquest àmbit no suposa increment de sostre. En aquest sentit, el lleuger increment de sostre del 0,41% que suposa, es considera no significatiu i ve donat per la necessitat de mantenir el criteri d'arrodoniment a les 5 centèsimes previst de forma genèrica en les fitxes de característiques dels àmbits de planejament derivat del POUM.

#### **7.4. Finca del carrer Concòrdia**

La proposta de modificació en aquesta finca té per objectiu únic corregir l'errada material identificada en els plànols d'ordenació, per la qual es va assignar a l'àmbit A el total de l'edificabilitat i el nombre màxim d'habitatges corresponent als 2 àmbits A i B.

Aquests 2 paràmetres es van acordar mitjançant conveni entre l'Ajuntament i la propietat en el marc del POUM i per tant es considera que són aquests els que ha de recollir el POUM i no els que finalment va reflectir per error.

Va ser conforme a aquestes dades del conveni, que en data 26 de juny de 2020 es va dictar resolució d'atorgament de llicència municipal d'edificació per a la construcció de residència geriàtrica assistida en la parcel·la del carrer Concòrdia 57-61, amb referència cadastral 2716010-DG0221A, considerant l'edificabilitat màxima permesa de 8.376,66 m2 de sostre.

Amb l'objectiu de consolidar aquesta interpretació, es considera adient reflectir en els plànols d'ordenació del POUM els paràmetres acordats.

Finalment, s'escau indicar que el contingut de la present modificació de POUM s'ajusta a allò que es determinen els articles 96 a 100 del Text refós de la Llei d'Urbanisme en relació a les modificacions de POUM i es troba justificada la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat així com la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents. Tal i com s'ha exposat al llarg del document, no s'afecta a les determinacions que el POUM estableix respecte dels sistemes Zones verdes ni d'Equipaments esportius. Així mateix es considera que la proposta de modificació no suposa increment de sostre edificable.

#### **8. INFORME MEDIAMBIENTAL**

D'acord amb el que estableix l'article 7 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, en aquesta modificació puntual de POUM no es donen els supòsits que fan necessari sotmetre'l a l'avaluació ambiental. Tanmateix, pel seu abast i característiques, el present document fa seus els criteris del POUM vigent en relació al desenvolupament urbanístic sostenible.

En concret, les propostes de modificació que es plantegen pretenen resoldre mancances, errades o dificultats identificades en el POUM vigent mantenint els criteris sobre ordenació urbanística sostenible, espais lliures i sòls públics amb la finalitat de facilitar i/o possibilitar el seu desenvolupament.

#### **9. MESURES PER A L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE**

Les característiques i l'abast de la modificació de Pla no permet plantejar-se nous objectius en relació a la mobilitat sostenible, mantenint-se els ja previstos pel POUM vigent. En relació amb el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, es considera que no li és d'aplicació

atès que el present document és una modificació del planejament urbanístic general que no comporta una nova classificació de sòl urbà ni urbanitzable.

Tanmateix, l'ajust de les determinacions dels àmbits que suposa el present document tenen per objectiu facilitar el desenvolupament d'aquests i per tant l'assoliment dels objectius sobre mobilitat que s'hi plantegen.

#### **10. MEMÒRIA SOCIAL**

La present modificació no es planteja nous objectius en relació a les previsions d'habitatge públic, de manera que les propostes que es plantegen sobre aquesta qüestió mantenen les previsions i criteris previstos pel POUM. En concret, es mantenen les reserves mínimes per a habitatge protegit del 30% del sostre residencial de nova implantació que el POUM va proposar.

Pel que fa a l'impacte de la proposta en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials, no es detecta que tingui efectes diferenciats sobre aquests col·lectius respecte de l'interès públic general, més enllà que el desenvolupament dels àmbits que abasta han de permetre assolir els objectius que en relació a aquesta qüestió es plantegen.

Manresa, juliol del 2023  
Per l'equip redactor



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM**  
**ÀMBITS I SECTORS**  
**N O R M A T I V A**





*Atesa la naturalesa de la present modificació puntual del Pla general s'adjunten a continuació les fitxes de característiques dels àmbits que es modifiquen indicant en blau els aspectes que es modifiquen:*

*\_PAUt 061 Rosa Sensat*

*\_PAUm 049 Habitatges*

*\_PMUt 028 Beat Pagès*

Manresa, juliol del 2023

Per l'equip redactor



**DELIMITACIONS**

- Límit de terme municipal
- Límit de sòl urbà
- Àmbit de desenvolupament i execució
- 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**

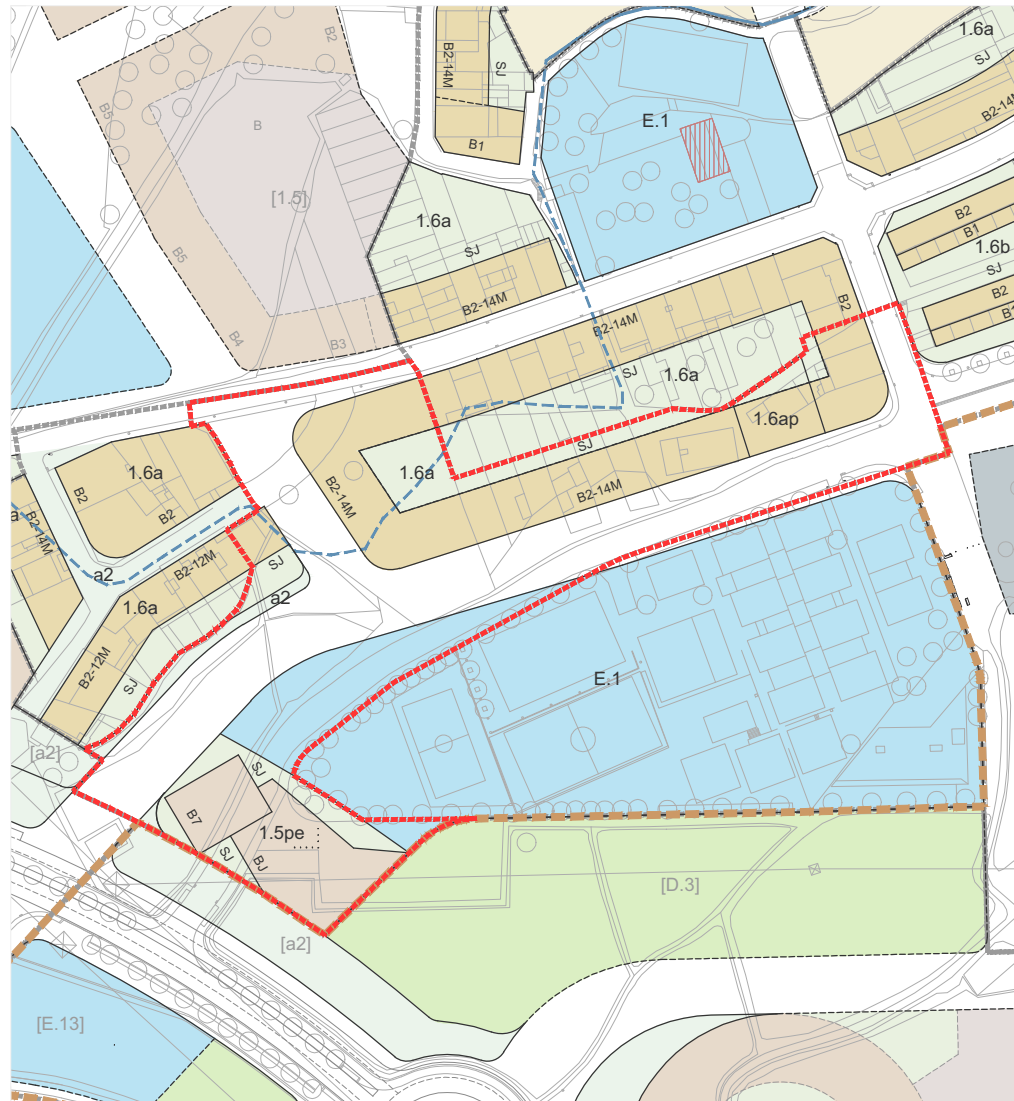
- PROTECCIÓ PATRIMONI (PEUPM)
- Element catalogat
- Element catalogat comercial
- Element catalogat nivell documental
- \* PROTECCIÓ ARBRES I ARBREDES
- \* EBIM
- CBIM
- ESPAI LLIBRE D'ILLA
- J Lliure d'edificació
- SJ Ocupable en planta soterrani
- BJ Edificable en planta baixa
- B3 NOMBRE DE PLANTES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

**SISTEMES**

- DE COMUNICACIÓ**
- A1 Sistema viari
- a1 Recorreguts per a vianants
- a1 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
- 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



--- àmbit



rosa sensat  
**PAU**

**061**

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

40  
20  
10  
0  
1/2000

**RSE**

061

**RSE PAU**

rosa sensat

**Àmbit**

**Delimitació** Comprèn els terrenys vinculats al primer tram del carrer Rosa Sensat, caracteritzats per la presència de l'institut Francesc Barjau i la seva proximitat a l'avinguda dels Països Catalans.

**Superfície** 12.883,88 m<sup>2</sup>

**Condició de sòl urbà** no consolidat

**Objectius**

Concretar el traçat del carrer Rosa Sensat fins a enllaçar amb l'avinguda dels Països Catalans i preveure la prolongació del carrer Calders

Fixar una ordenació per l'edificació més propera a l'avinguda dels Països Catalans, adient a la singularitat de l'emplaçament

Determinar una ordenació de l'edificació que permeti la seva integració amb les preexistències

**Condicions d'ordenació, edificació i ús****Sòl públic i sòl d'aprofitament privat**

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

Sòl públic mínim	7.060,63 m <sup>2</sup>	54,80%
Viari	5.783,25 m <sup>2</sup>	44,89%
Espais lliures	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
Equipaments	1.277,38 m <sup>2</sup>	9,91%
Sòl privat màxim	5.823,25 m <sup>2</sup>	45,20%

**Edificabilitat**

Edificabilitat total	13.355 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat residencial	12.096 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat altres usos	1.260 m <sup>2</sup> st

**Habitatges**

Reserva mínima del sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública

Sostre mínim habitatge protecció pública	3.629 m <sup>2</sup> st
Règim general	20 %
Règim concertat	10 %

Sostre màxim habitatge renda lliure 8.467 m<sup>2</sup> st

Nombre màxim d'habitatges

Nombre mínim habitatges protecció pública	52 unitats
Nombre màxim habitatges renda lliure	121 unitats

**Críters d'ordenació** El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona de cases agrupades (clau 1.6a).

Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla

**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 que s'hi localitza, 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.

**Etaes execució**

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

**Règim transitori**

A banda del règim urbanístic fixat per l'article 53 del TRLU sobre usos i obres de caràcter provisional, en les construccions i instal·lacions preexistents en el sector s'hi podran autoritzar com a usos provisionals els usos admesos en la zona urbanística d'ordenació de volums (clau 1.5), així com les obres vinculades a aquests usos.

- DELIMITACIONS**
- Límit de terme municipal
  - Límit de sol urbà
  - Àmbit de desenvolupament i execució
  - Línia d'ordenació indicativa
  - Sol 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 Sol d'edificació ferroviària
  - SIF Reserva sistema ferroviari
  - Afectació règim fluvial

- CONDICIONS DEDIFICACIÓ**
- PROTECCIÓ PATRIMONI (PEUPM)
  - Element catalogat
  - Element catalogat comarcal
  - Element catalogat nivell documental
  - PROTECCIÓ ARBRES I ARBREDES
  - EBM
  - CBIM
  - ESPAI LLUIRE D'ILLA
  - Llibre d'edificació
  - Ocupació s'entorn estèric
  - Edificable en planta baixa
  - NOMBRE DE PLANTES
  - SERVITUD DE PAS PÚBLIC

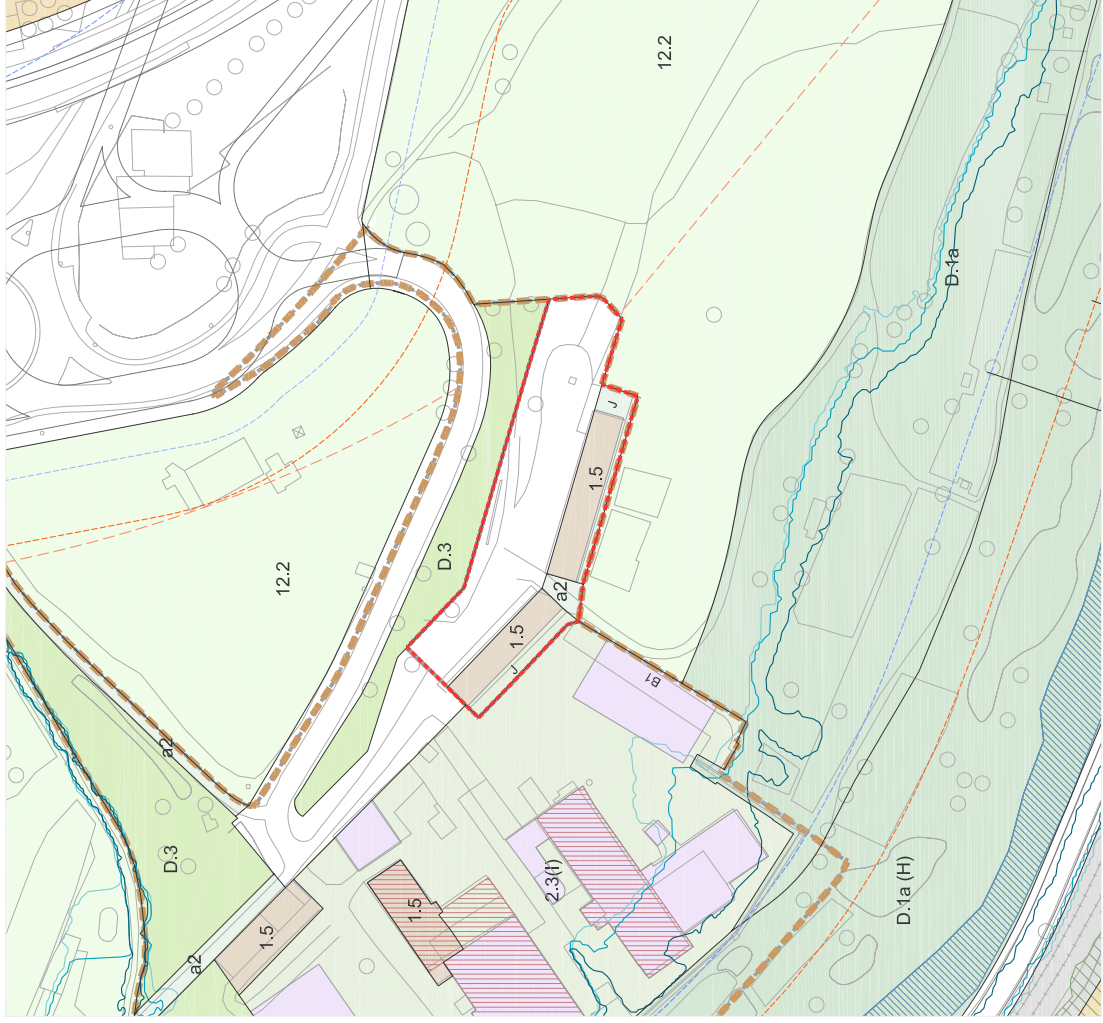
- SISTEMES**
- DE COMUNICACIÓ**
  - A1 Sistema viari
  - a1 Recorreguts per a manants
  - a2 Eixos cívics i places
  - a3 Itineraris de vianants
  - A2 Passatges
  - A3 Sistema ferroviari
  - A4 Sistema d'aparcaments
  - D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS**
  - C1 Tècnics
  - C2 Mediambientals
  - D1 ESPAIS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

- ZONES**
- SOL 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] REGIM D'USOS ZONES 2/3

- SOL URBANITZABLE**
- [1] RESIDENCIALS
- [2] ACTIVITATS ECONÒMIQUES
- [3] SERVEIS COMUNITARIS

- SOL NO URBANITZABLE**
- ESPais DE FUNCIONALITAT ECOLÒGICA**
- 10.1 Protecció de corredors ecològics
- 10.2 Agroforestal
- 11 ESPais DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA
- 12.1 ESPais AGRÍCOLES HOMOGÈNIS
- 12.2 Agricultura de la seqüència
- 13 ZONA DE L'AGULLA

- àmbit



PAU m  
habitatges

0 10 20 40  
1:2000  
**HAB**  
**049**

**049  
HAB  
PAUm**

**Àmbit**

**Delimitació** Comprèn els terrenys situats a l'àmbit del Cardener on se situen unes edificacions residencials amb dèficits d'urbanització que la delimitació de l'àmbit té per objectiu resoldre. El polígon d'actuació es delimita d'acord amb la modificació de Pla PGM 0405 Parc del Cardener, aprovada definitivament el 30 de març del 2006

**Superfície** 3.034,75 m<sup>2</sup>  
**Condició de sòl urbà** no consolidat

**Objectius** Resoldre els dèficits d'urbanització del conjunt d'habitatges existent  
 Possibilitar el manteniment d'unes edificacions residencials singulars

**Condicions d'ordenació, edificació i ús**

**Sòl públic i sòl d'aprofitament privat**

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

Sòl públic mínim	2.093,06 m <sup>2</sup>	68,97%
Viari	2.093,06 m <sup>2</sup>	68,97%
Espais lliures	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
Equipaments	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
Sòl privat màxim	941,69 m <sup>2</sup>	31,03%

**Edificabilitat**

Edificabilitat total	2.399 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat residencial	2.399 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat altres usos	m <sup>2</sup> st

**Habitatges**

Reserva mínima del sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública	
Sostre mínim habitatge protecció pública	m <sup>2</sup> st
Règim general	%
Règim concertat	%
Sostre màxim habitatge renda lliure	2.399 m <sup>2</sup> st
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre mínim habitatges protecció pública	0 unitats
Nombre màxim habitatges renda lliure	<a href="#">els existents</a>

**Criteris d'ordenació** El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona d'ordenació de volums (clau 1.5). No es fixa nou sostre edificable el qual correspon a l'edificació existent, per la qual cosa, no és permès l'augment de sostre i només es preveu la possibilitat de la seva substitució o

transformació sempre que no suposi un augment de sostre o de volum.

Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla. En qualsevol cas, es mantindran les condicions actuals de les edificacions, mantenint la imatge original. Els sòls lliures d'edificació hauran de tractar-se amb jardineria. Pel que fa a les condicions d'ús, els usos diferents del d'habitatge només són permesos a la planta baixa.

**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** D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació, el seu desenvolupament no resta sotmès a la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic

**Condicions de gestió i execució**

**Sistema d'actuació** Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació

**Obres d'urbanització** El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari definit, 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

**049  
HAB  
PAUm**

**Àmbit**

**Delimitació** Comprèn els terrenys situats a l'àmbit del Cardener on se situen unes edificacions residencials amb dèficits d'urbanització que la delimitació de l'àmbit té per objectiu resoldre. El polígon d'actuació es delimita d'acord amb la modificació de Pla PGM 0405 Parc del Cardener, aprovada definitivament el 30 de març del 2006

**Superfície** 3.034,75 m<sup>2</sup>  
**Condició de sòl urbà** no consolidat

**Objectius** Resoldre els dèficits d'urbanització del conjunt d'habitatges existent  
 Possibilitar el manteniment d'unes edificacions residencials singulars

**Condicions d'ordenació, edificació i ús**

**Sòl públic i sòl d'aprofitament privat**

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

Sòl públic mínim	2.093,06 m <sup>2</sup>	68,97%
Viari	2.093,06 m <sup>2</sup>	68,97%
Espais lliures	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
Equipaments	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
Sòl privat màxim	941,69 m <sup>2</sup>	31,03%

**Edificabilitat**

Edificabilitat total	2.399 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat residencial	2.399 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat altres usos	m <sup>2</sup> st

**Habitatges**

Reserva mínima del sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública	
Sostre mínim habitatge protecció pública	m <sup>2</sup> st
Règim general	%
Règim concertat	%
Sostre màxim habitatge renda lliure	2.399 m <sup>2</sup> st
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre mínim habitatges protecció pública	0 unitats
Nombre màxim habitatges renda lliure	els existents

**Criteris d'ordenació** El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona d'ordenació de volums (clau 1.5). No es fixa nou sostre edificable el qual correspon a l'edificació existent, per la qual cosa, no és permès l'augment de sostre i només es preveu la possibilitat de la seva substitució o

transformació sempre que no suposi un augment de sostre o de volum.

Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla. En qualsevol cas, es mantindran les condicions actuals de les edificacions, mantenint la imatge original. Els sòls lliures d'edificació hauran de tractar-se amb jardineria. Pel que fa a les condicions d'ús, els usos diferents del d'habitatge només són permesos a la planta baixa.

**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** D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació, el seu desenvolupament no resta sotmès a la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic

**Condicions de gestió i execució**

**Sistema d'actuació** Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació

**Obres d'urbanització** El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari definit, 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





**DELIMITACIONS**

- Límit de terme municipal
- ▬ Límit de sòl urbà
- ▬ Àmbit de desenvolupament i execució
- 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'affectació 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 LLIURE D'ILLA
- J Lliure d'edificació
- SJ Ocupable en planta soterrani
- BJ Edificable en planta baixa
- B3 NOMBRE DE PLANTES
- ▬ SERVITUD DE PAS PÚBLIC

**SISTEMES**

- DE COMUNICACIÓ
- A1 Sistema viari
- Recorreguts per a vianants
- a1 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 LLIURES
- 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



beat pagès

PMU

40  
20  
0  
1/2000

BEA

028

028  
BEA  
PMUt

## Àmbit

### beat pagès

**Delimitació** Comprèn els terrenys vinculats als carrers Ponent i Beat Pagès que actualment es desenvolupen en cul-de-sac, el desenvolupament dels quals ha de suposar la integració en el teixit urbà d'unes parcel·les fortament condicionades per la seva proximitat al traçat del torrent dels Predicadors. 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** 2.704,05 m<sup>2</sup>

**Condició de sòl urbà** no consolidat

**Objectius** Resoldre la connexió dels carrers Beat Pagès i Ponent

Disposar l'edificació de manera que es resolgui el front dels carrers inclosos en l'àmbit i es fixi la continuïtat dels fronts existents

## 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	47%
Viari	47%
Espais lliures	0%
Equipaments	0%
Sòl d'aprofitament privat	53%

### Edificabilitat

Ús residencial	1,25 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s
Altres usos	0,30 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s
Edificabilitat total	1,55 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s

### Habitatges

Densitat màxima	145 hab/ha
Percentatge mínim del sostre residencial definitiu previst per habitatge de protecció pública	
Règim gener	20%
Règim concertat	10%

**Criteris d'ordenació** Es fixa com a vinculant la connexió dels carrers Beat Pagès i Ponent

**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 en la modalitat de cooperació

**Obres d'urbanització** El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari que s'hi localitza, 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 tercer sexenni del Pla d'ordenació

028  
BEA  
PMUt

## Àmbit

### beat pagès

**Delimitació** Comprèn els terrenys vinculats als carrers Ponent i Beat Pagès que actualment es desenvolupen en cul-de-sac, el desenvolupament dels quals ha de suposar la integració en el teixit urbà d'unes parcel·les fortament condicionades per la seva proximitat al traçat del torrent dels Predicadors. 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** 2.704,05 m<sup>2</sup>

**Condició de sòl urbà** no consolidat

**Objectius** Resoldre la connexió dels carrers Beat Pagès i Ponent

Disposar l'edificació de manera que es resolgui el front dels carrers inclosos en l'àmbit i es fixi la continuïtat dels fronts existents

## 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	47%
Viari	47%
Espais lliures	0%
Equipaments	0%
Sòl d'aprofitament privat	53%

### Edificabilitat

Ús residencial	1,25 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s
Altres usos	0,30 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s
Edificabilitat total	1,55 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s

### Habitatges

Densitat màxima	145 hab/ha
Percentatge mínim del sostre residencial definitiu previst per habitatge de protecció pública	
Règim gener	20%
Règim concertat	10%

**Criteris d'ordenació** Es fixa com a vinculant la connexió dels carrers Beat Pagès i Ponent

**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 en la modalitat de cooperació

**Obres d'urbanització** El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari que s'hi localitza, 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 tercer sexenni del Pla d'ordenació



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM**  
**ÀMBITS I SECTORS**  
**ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**



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

Atès que 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**

La present modificació de POUM proposa diversos ajustos en àmbits pendents de desenvolupament. Per la naturalesa dels canvis proposats, es considera que poden tenir incidència en la viabilitat econòmica del sector:

*\_PMUt 028 Beat Pagès*

Pel que fa al PAUt 061 *Rosa Sensat* es considera que les noves determinacions no alteren les condicions de viabilitat econòmica, atès que suposa concretar la ubicació física de l'habitatge protegit ja previst pel POUM i considerat en l'avaluació de la viabilitat.

Quant al i el PAUm 049 *Habitatges*, en no ser objecte de cessió d'aprofitament, el POUM no va avaluar-ne la viabilitat econòmica. Tanmateix, es considera que les noves determinacions que es proposen no tenen incidència en aquest aspecte.

### **VIABILITAT DEL SECTOR PMUt 028 Beat Pagès**

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 1.270,90 m<sup>2</sup> de sistema viari.

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 207 €/m<sup>2</sup> per viari rodat amb serveis. 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 incrementats en un 14,60% corresponent a l'estimació de l'increment d'IPC produït en aquest anys.

Pel que fa als costos de construcció de l'edificació, s'han considerat els costos unitaris per a edificació entre mitgeres del BEC del 4rt trimestre de 2022 reduïts un 5% 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 1.253,46 €/m<sup>2</sup> per als usos residencials i 1.122,31 €/m<sup>2</sup> 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 2.392,35 €/m<sup>2</sup> per l'habitatge plurifamiliar lliure i 1.453,74 €/m<sup>2</sup> per l'habitatge protegit i 2.082,01 €/m<sup>2</sup> 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=1,4.

El resum de les dades i dels càlculs pel mètode residual estàtic és el següent:

PMU t 028 Beat Pagès		
paràmetres urbanístics		
Superfície total		2.704,05
Sòl públic		1.270,90
viari		1.270,90
espais lliures		0,00
equipament		0,00
Sòl privat		1.433,15
Sostre màxim		4.191,28
residencial		3.380,06
lliure		2.366,04
hpo		1.014,02
altres usos		811,22
Cessió aprofitament		10%
paràmetres econòmics		
	preu unitari €/m2	total €
costos de transformació		
cost ordinari d'urbanització		
viari rodat amb serveis	207,00	263.077,02
enderrocs		35.700,19
indemnitzacions		270.650,35
despeses de gestió PAU	10,00%	26.307,70
		<b>595.735,27</b>
costos d'edificació		
residencial	1.253,46	2.965.737,65
hpo	992,20	1.006.109,40
altres usos	1.122,31	910.435,52
		<b>4.882.282,57</b>
cessió d'aprofitament		
valor repercussió residencial lliure	455,36	1.077.408,61
valor repercussió residencial HPO	219,25	222.323,61
valor repercussió altres usos	364,84	295.962,87
		1.595.695,09
percentatge	10,00%	<b>159.569,51</b>
valor en venda edificació		
residencial lliure	2.392,35	5.094.364,29
residencial hpo	1.453,74	1.474.119,62
altres usos	2.082,01	1.688.957,74
		8.257.441,65
benefi	K= 1,40	2.359.269,04
		<b>5.898.172,61</b>



valor residual sòl	
costos de transformació	-595.735,27
costos d'edificació	-4.882.282,57
cessió aprofitament	-159.569,51
valor en venda edificació	5.898.172,61
	260.585,26
valor residual del sòl €/m2 sòl	96,37

Així doncs, tenint en compte la xifra de 96,37 € 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.

## 2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

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

Tanmateix, ateses les característiques de les propostes de modificació que no modifiquen les condicions en relació a la implantació i el manteniment dels sòls públics que s'hi preveuen en relació al previst pel POUM vigent es considera que les noves determinacions no tenen impacte sobre les hisendes públiques. En aquest sentit, els ajustos de superfícies de sòls públics que es proposen no són significatius en relació al volum de total de sòl públics municipals.

Manresa, juliol del 2023  
Per l'equip redactor



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM**  
**ÀMBITS I SECTORS**  
**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 les respectives fitxes de característiques dels sectors.

Manresa, juliol del 2023  
Per l'equip redactor



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM**  
**ÀMBITS I SECTORS**  
**A N N E X E S**





ANNEX 1  
FITXES DE CARACTERÍSTIQUES  
POUM VIGENT



- DELIMITACIONS**
- Límit de terme municipal
  - Límit de sol urbà
  - Ambit de desenvolupament i executió
  - Línia d'ordenació indicativa
  - Sol 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 Sol d'edificació ferroviària
  - SAF Reserva sistema ferroviari
  - Afectació règim fluvial

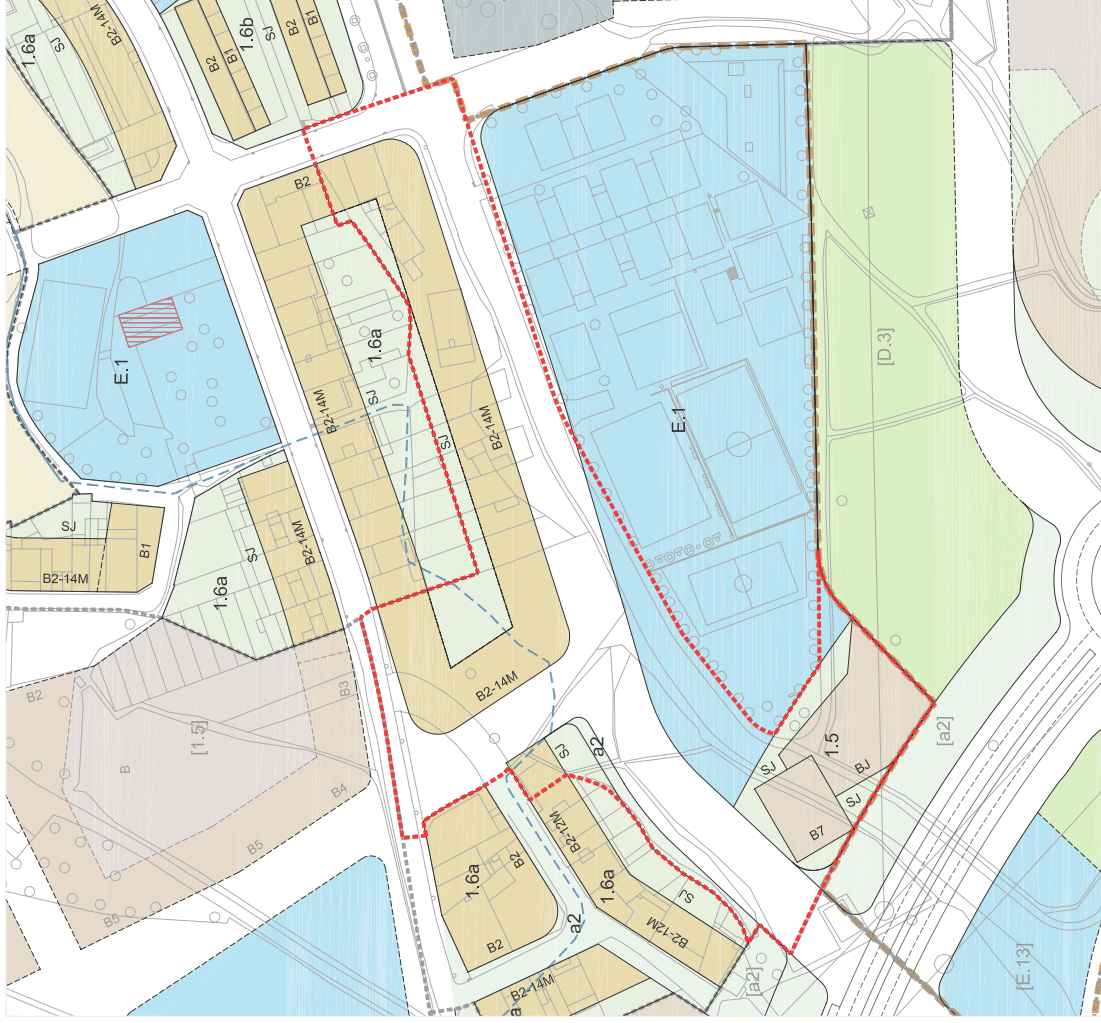
- CONDICIONS DEDIFICACIÓ**
- PROTECCIÓ PATRIMONI (PEUPM)
  - Element catalogat
  - Element catalogat comercial
  - Element catalogat nivell documental
  - PROTECCIÓ ARBRES I ARBREDES
  - ERM
  - CBIM
  - ESPAI LLUIRE D'ILLA
  - Llibre d'edificació
  - Obra de planta exterior
  - Edificable en planta baixa
  - NOMBRE DE PLANTES
  - SERVITUD DE PAS PÚBLIC

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

- ZONES**
- 1.1 SOL URBÀ
  - 1.2 RESIDENCIALS
  - 1.3 Centre històric
  - 1.4 Area central
  - 1.5 Ordenació tancada
  - 1.6 Ordenació oberta
  - 1.7 Ordenació de volums
  - 2.1 Cases agrupades
  - 2.2 Cases aïllades
  - 3.1 ACTIVITATS ECONÒMIQUES
  - 3.2 Ordenació tancada
  - 3.3 Ordenació oberta
  - 4.1 SERVEIS COMUNITARIS
  - 4.2 Ordenació tancada
  - 4.3 Ordenació oberta
  - 5.1 ZONA INDICATIVA
  - 5.2 REGIM D'USOS ZONES 2/3
  - 6.1 SOL URBANITZABLE
  - 6.2 RESIDENCIALS
  - 6.3 ACTIVITATS ECONÒMIQUES
  - 6.4 SERVEIS COMUNITARIS

- 10.1 SOL NO URBANITZABLE
- 10.2 ESPAIS DE FUNCIONALITAT ECOLÒGICA
- 11 Protecció de corredors ecològics
- 12.1 Agroforestal
- 12.2 De balcons i costers
- 13 ESPAIS DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA
- 14 ESPAIS AGRÍCOLES HOMOGENIS
- 15 Agricultura
- 16 Agricultura de la seqüia
- 17 ZONA DE L'AGULLA
- 18 Agulla

- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32
- 33
- 34
- 35
- 36
- 37
- 38
- 39
- 40
- 41
- 42
- 43
- 44
- 45
- 46
- 47
- 48
- 49
- 50
- 51
- 52
- 53
- 54
- 55
- 56
- 57
- 58
- 59
- 60
- 61
- 62
- 63
- 64
- 65
- 66
- 67
- 68
- 69
- 70
- 71
- 72
- 73
- 74
- 75
- 76
- 77
- 78
- 79
- 80
- 81
- 82
- 83
- 84
- 85
- 86
- 87
- 88
- 89
- 90
- 91
- 92
- 93
- 94
- 95
- 96
- 97
- 98
- 99
- 100



PAU  
rosa sensal

0 10 20 40  
1/2000

RSE  
061

**061**  
**RSE**  
**PAU†**  
**rosa sensat**

## Àmbit

**Delimitació** Comprèn els terrenys vinculats al primer tram del carrer Rosa Sensat, caracteritzats per la presència de l'institut Francesc Barjau i la seva proximitat a l'avinguda dels Països Catalans.

**Superfície** 12.883,88 m<sup>2</sup>

**Condició de sòl urbà** no consolidat

## Objectius

Concretar el traçat del carrer Rosa Sensat fins a enllaçar amb l'avinguda dels Països Catalans i preveure la prolongació del carrer Calders

Fixar una ordenació per l'edificació més propera a l'avinguda dels Països Catalans, adient a la singularitat de l'emplaçament

Determinar una ordenació de l'edificació que permeti la seva integració amb les preexistències

## Condicions d'ordenació, edificació i ús

### Sòl públic i sòl d'aprofitament privat

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

Sòl públic mínim	7.060,63 m <sup>2</sup>	54,80%
Viari	5.783,25 m <sup>2</sup>	44,89%
Espais lliures	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
Equipaments	1.277,38 m <sup>2</sup>	9,91%
Sòl privat màxim	5.823,25 m <sup>2</sup>	45,20%

### Edificabilitat

Edificabilitat total	13.355 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat residencial	12.096 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat altres usos	1.260 m <sup>2</sup> st

### Habitatges

Reserva mínima del sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública

Sostre mínim habitatge protecció pública	3.629 m <sup>2</sup> st
Règim general	20 %
Règim concertat	10 %

Sostre màxim habitatge renda lliure 8.467 m<sup>2</sup> st

Nombre màxim d'habitatges

Nombre mínim habitatges protecció pública	52 unitats
Nombre màxim habitatges renda lliure	121 unitats

**Críters d'ordenació** El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona de cases agrupades (clau 1.6a).

Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla

## 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 que s'hi localitza, 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.

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

## Règim transitori

A banda del règim urbanístic fixat per l'article 53 del TRLU sobre usos i obres de caràcter provisional, en les construccions i instal·lacions preexistents en el sector s'hi podran autoritzar com a usos provisionals els usos admesos en la zona urbanística d'ordenació de volums (clau 1.5), així com les obres vinculades a aquests usos.

- DELIMITACIONS**
- Límit de terme municipal
  - Límit de sol urbà
  - Àmbit de desenvolupament i execució
  - Línia d'ordenació indicativa
  - Sol 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 Sol d'edificació ferroviària
  - SIF Reserva sistema ferroviari
  - Afectació règim fluvial

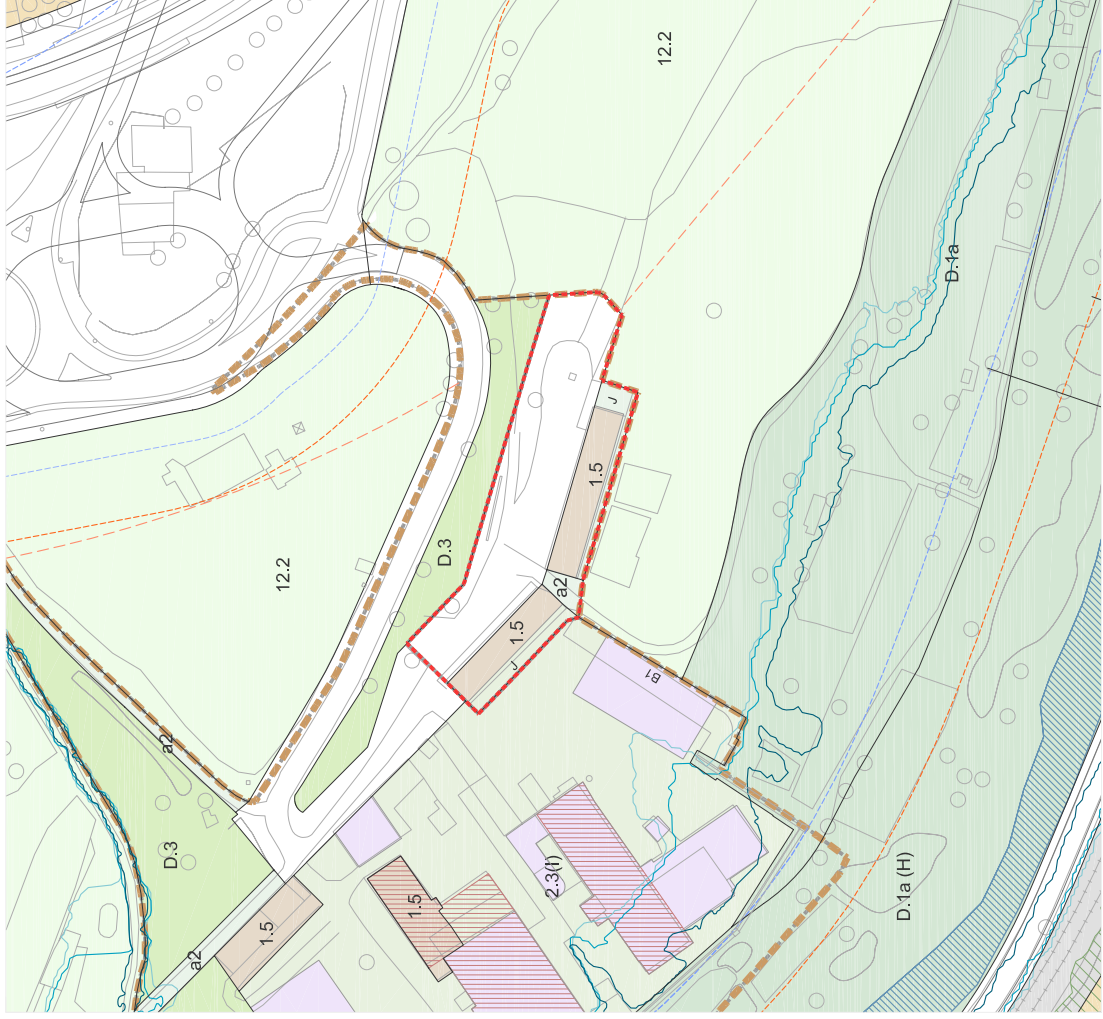
- CONDICIONS DEDIFICACIÓ**
- PROTECCIÓ PATRIMONI (PEUPM)
  - Element catalogat
  - Element catalogat comarcal
  - Element catalogat nivell documental
  - EBM
  - CBM
  - ESPAI LLIBRE D'ILLA
  - J Llibre d'edificació
  - SJ Ocupació s'edificació
  - BU Edificable en planta baixa
  - B3 NOMBRE DE PLANTES
  - SERVIDUT DE PAS PÚBLIC

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

- ZONES**
- SOL URBÀ**
    - 1.1 RESIDENCIALS
    - 1.2 Centre històric
    - 1.3 Area 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] REGIM D'USOS ZONES 2/3

- SOL URBANITZABLE**
  - [1] RESIDENCIALS
  - [2] ACTIVITATS ECONÒMIQUES
  - [3] SERVEIS COMUNITARIS
- SOL NO URBANITZABLE**
  - 10.1 ESPAIS DE FUNCIONALITAT ECOLÒGICA
  - 10.2 Protecció de corredors ecològics
  - 11 Agroforestal
  - 11 De balcons i costers
  - 12.1 ESPAIS AGRÍCOLES HOMOGENIS
  - 12.1 Agrícola
  - 12.2 Agrícola de la seqüa
  - 13 ZONA DE L'AGULLA
  - 13 Agulla

--- àmbit



PAU m  
habitatges

0 10 20 40  
1:2000

**049**

Ajuntament de Manresa  
Àrea del Territori

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal **POUM**

**049**  
**HAB PAU m**  
**habitatges**

## Àmbit

<b>Delimitació</b>	Comprèn els terrenys situats a l'àmbit del Cardener on se situen unes edificacions residencials amb déficits d'urbanització que la delimitació de l'àmbit té per objectiu resoldre. El polígon d'actuació es delimita d'acord amb la modificació de Pla PGM 0405 Parc del Cardener, aprovada definitivament el 30 de març del 2006
<b>Superfície</b>	3.034,75 m <sup>2</sup>
<b>Condició de sòl urbà</b>	no consolidat
<b>Objectius</b>	Resoldre els déficits d'urbanització del conjunt d'habitatges existent Possibilitar el manteniment d'unes edificacions residencials singulars

## Condicions d'ordenació, edificació i ús

### Sòl públic i sòl d'aprofitament privat

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

Sòl públic mínim	2.093,06 m <sup>2</sup>	68,97%
Viari	2.093,06 m <sup>2</sup>	68,97%
Espais lliures	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
Equipaments	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
Sòl privat màxim	941,69 m <sup>2</sup>	31,03%

### Edificabilitat

Edificabilitat total	2.399 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat residencial	2.399 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat altres usos	m <sup>2</sup> st

### Habitatges

Reserva mínima del sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública	
Sostre mínim habitatge protecció pública	m <sup>2</sup> st
Règim general	%
Règim concertat	%
Sostre màxim habitatge renda lliure	2.399 m <sup>2</sup> st
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre mínim habitatges protecció pública	0 unitats
Nombre màxim habitatges renda lliure	27 unitats

**Criteris d'ordenació** El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona d'ordenació de volums (clau 1.5). No es fixa nou sostre edificable el qual correspon a l'edificació existent, per la qual cosa, no és permès l'augment de sostre i només es preveu la possibilitat de la seva

substitució o transformació sempre que no suposi un augment de sostre o de volum.

Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla. En qualsevol cas, es mantindran les condicions actuals de les edificacions, mantenint la imatge original. Els sòls lliures d'edificació hauran de tractar-se amb jardineria. Pel que fa a les condicions d'ús, els usos diferents del d'habitatge només són permesos a la planta baixa.

## Cessions

<b>Sòl públic</b>	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació
<b>Aprofitament</b>	D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació, el seu desenvolupament no resta sotmès a la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic

## Condicions de gestió i execució

<b>Sistema d'actuació</b>	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació
<b>Obres d'urbanització</b>	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 definit, 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.
<b>Etales execució</b>	Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el segon sexenni del Pla d'ordenació

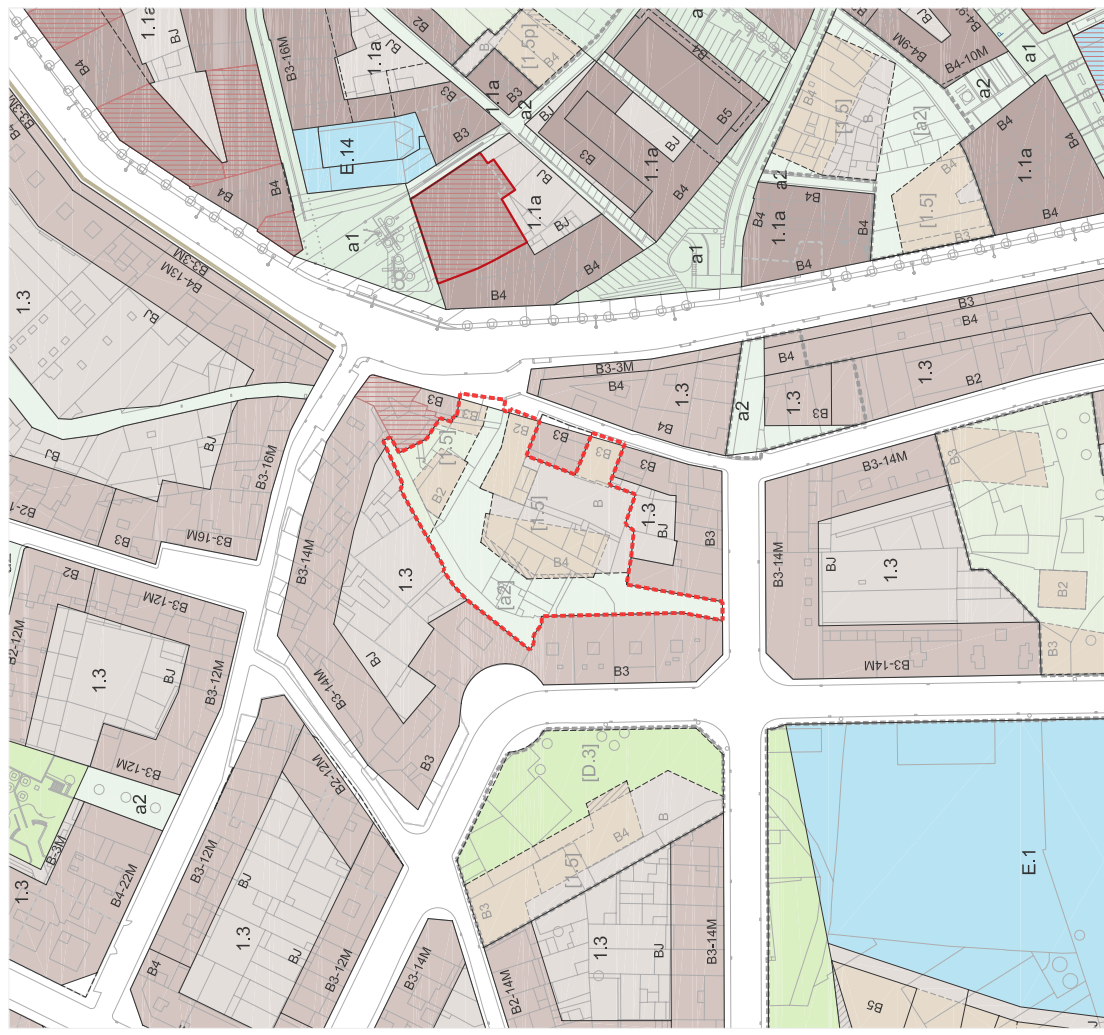
- DELIMITACIONS**
- Limit de terme municipal
  - Limit de sol urbà
  - Àmbit de desenvolupament i execució
  - Línia d'ordenació indicativa
  - Sol urbà no consolidat
  - Inundació T=10anys
  - Inundació T=100anys
  - Inundació T=500anys
  - Zona de protecció de sistemes
  - Zona de servitud de sistemes
  - Línia d'edificació de sistemes
  - Línia de protecció paisatgística
  - SAP Sol d'edificació ferroviària
  - SIF Reserva sistema ferroviari
  - Afectació règim fluvial

- CONDICIONS DEDIFICACIÓ**
- PROTECCIÓ PATRIMONI (PEUPM)
  - Element catalogat
  - Element catalogat comercial
  - Element catalogat nivell documental
  - PROTECCIÓ ARBRES I ARBREDES
  - EBM
  - CBM
  - ESPAI LLUIRE D'ILLA
  - Urbè de difusió
  - Obra de planta exterior
  - Edificable en planta baixa
  - NOMBRE DE PLANTES
  - SERVITUD DE PAS PÚBLIC

- SISTEMES**
- DE COMUNICACIÓ**
  - A1 Sistema viari
  - a1 Recorreguts per a manants
  - a2 Eixos cívics i places
  - a3 Itineraris de vianants
  - A2 Passatges
  - Sistema ferroviari
  - A3 Sistema d'estació d'autobusos
  - A4 Sistema d'aparcaments
  - D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS**
  - C1 Tècnics
  - C2 Mediambientals
  - D1 ESPAIS LLIBRES
  - D2 Parc territorial
  - D3 Parc urbà
  - D4 Places i jardins urbans
  - D5 De protecció de sistemes
  - E EQUIPAMENTS
  - F HABITATGE DOTACIONAL
  - H HIDROGRÀFIC
  - S LA SEQUIA
  - [X] SISTEMA INDICATIU

- ZONES**
- SOL 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] REGIM D'USOS ZONES 2/3
  - SOL URBANITZABLE**
  - [1] RESIDENCIALS
  - [2] ACTIVITATS ECONÒMIQUES
  - [3] SERVEIS COMUNITARIS
  - SOL NO URBANITZABLE**
  - 10.1 ESPAIS DE FUNCIONALITAT ECOLÒGICA
  - 10.2 Protecció de corredors ecològics
  - 11 Agroforestal
  - 12.1 ESPAIS DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA
  - 12.2 De balcons i costers
  - 13 ESPAIS AGRÍCOLES HOMOGENIS
  - 14 Agrícola
  - 15 Agricultura de la seqüia
  - 16 ZONA DE L'AGULLA
  - 17 Agulla

proposta d'ordenació indicativa  
 ..... àmbit



PMU t  
 beat pàgès

0 10 20 40  
 0 1/2000  
**028**  
**BEA**

**028**  
**BEA**  
**beat pagès PMU t**

**Àmbit**

**Delimitació** Comprèn els terrenys vinculats als carrers Ponent i Beat Pagès que actualment es desenvolupen en cul-de-sac, el desenvolupament dels quals ha de suposar la integració en el teixit urbà d'unes parcel·les fortament condicionades per la seva proximitat al traçat del torrent dels Predicadors. 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** 2.816,81 m<sup>2</sup>

**Condició de sòl urbà** no consolidat

**Objectius** Resoldre la connexió dels carrers Beat Pagès i Ponent

Disposar l'edificació de manera que es resolgui el front dels carrers inclosos en l'àmbit i es fixi la continuïtat dels fronts existents

**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	45%
Viarí	45%
Espais lliures	0%
Equipaments	0%
Sòl d'aprofitament privat	55%

**Edificabilitat**

Ús residencial	1,30 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Altres usos	0,30 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Edificabilitat total	1,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s

**Habitatges**

Densitat màxima 145 hab/ha

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

Règim general	20 %
Règim concertat	10 %

**Críters d'ordenació** Es fixa com a vinculant la connexió dels carrers Beat Pagès i Ponent

**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 en la modalitat de cooperació

**Obres d'urbanització** El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari que s'hi localitza, 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.

**Etapas execució** Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el tercer sexenni del Pla d'ordenació



ANNEX 2  
ESCRIT ADREÇAT A L'ALCALDE EN RELACIÓ A  
LA FINCA DEL C ERA D'EN COMA 8-10



## Sol·licitud presentada per Internet

### Identificació del procediment

(tracod 210, procediment ALC.ENT 2022000010)

Procediment sol·licitat	<b>Petició d'entrevista amb l'alcalde o regidors</b>	
Número de registre	<b>E2022084109</b>	
Data i hora de registre	<b>03/11/2022 20:42:40</b>	
Codi segur de validació	<b>SETMREA13DAA</b>	Podeu validar aquest document a <a href="http://www.manresa.cat/validar">www.manresa.cat/validar</a>

### Sol·licitant

Nom	[REDACTED]
DNI	[REDACTED]
Adreça	[REDACTED]
Municipi	<b>08243 MANRESA</b>
Província	<b>BARCELONA</b>

### Dades de contacte

Forma de comunicació	<b>02.eNOTUM</b>
Adreça o telèfon	[REDACTED]

### Dades de la sol·licitud

### Documentació presentada

#### Full de sol·licitud

Nom:	1667504491555_carta_ajuntament_firm.pdf
Mida (bytes):	276,169
Resum criptogràfic (SHA1):	9d19478e7f4856fd467d241414e430abcd8a9731

### Informació relativa al tràmit

Responsable resolució:	Alcaldia
Termini màxim resolució:	De la petició d'entrevista que s'hagi fet s'incentarà posar-se en contacte amb l'interessat en el termini d'un mes. En cas que no fos així es considerarà denegada la petició d'entrevista.

### Evidència de sol·licitud

Data	<b>03/11/2022 20:42:40</b>
Origen	<b>Internet</b>
Identificació	<b>AOC-IDCATMOBIL</b>
Codi sessió	<b>14fc36fe8ced49123b6ad3277914a699</b>
I.P. dispositiu	<b>93.176.136.83</b>
Dades evidència	[AccessToken] 1/cn3PrWcDpckgvewq8PyBtUcWq1RdCAFpk1A91rJB; [identifier] [REDACTED] [method] idcatmobil; [prefix] 0034; [assuranceLevel] substantial; [identifierType] 1; [surname1] [REDACTED]; [phone] [REDACTED]; [status] ok;

#### Informació bàsica sobre protecció de dades.

De conformitat amb la legislació de protecció de dades, us informem el següent:

\***Responsable del tractament:** Ajuntament de Manresa, Plaça Major, 1 08241 Manresa, Tel. 93 878 23 00

\***Finalitat del tractament:** Prestació de serveis i gestió de tràmits municipals

\***Drets de les persones interessades:** Podeu accedir a les vostres dades, rectificar-les, cancel·lar-les, oposar-vos al seu tractament i sol·licitar-ne la seva limitació, enviant la vostra sol·licitud a l'adreça de l'Ajuntament o mitjançant la Seu Electrònica de l'Ajuntament

\***Informació addicional:** Podeu consultar la informació addicional i detallada sobre protecció de dades a <http://www.manresa.cat/lpd>

Assumpte: inconformitat al regim transitori d'edificació i usos al pla de millora urbana MUt028.

Na [REDACTED] amb DNI [REDACTED] i veïna de [REDACTED] amb domicili al carrer [REDACTED]

EXPOSO

Que soc propietària de la parcel·la situada al carrer [REDACTED] de Manresa. Segons el POUM vigent aquest solar, inexplicablement es troba afectat per el pla de Millora urbana PMUT 028- Beat pagès, el qual segons la descripció que la fitxa de l'àmbit, aquest pla compren els terrenys vinculats als carrers Ponent i Bernat Pagès.

No obstant el meu solar no limita ni al carrer Ponent ni al carrer Beat Pagès, de fet sorprenentment i segons es pot observar és l'única parcel·la afectada per aquest PMU en tot el carrer Era D'en Coma.

Aquest fet només te raó de ser si la finalitat de incloure el meu solar en el PMU es única i exclusivament recaudatori ja que és una parcel·la sense construir i l'ordenació urbanística comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari que s'hi localitza, 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. En canvi, com a propietària de la parcel·la, no em veure beneficiada per la millora ja que les infraestructures de sanejament o que siguin necessàries només afecten al carrer Bernat pagès o Carrer Ponent i no al carrer Era D'en Coma. Per tant, entenc que aquesta parcel·la ha estat erròniament incorporada en el PMUT 028\_Beat pagès i que no te sentit ni jurídic ni urbanístic que estigui inclosa.

Des de fa uns anys volen construir-nos una casa a la parcel·la i ens trobem que l'afectació del PMU ens impedeix sol·licitar la llicència ja que el POUM ha establert un règim transitori d'edificació i usos, però no ha incorporat que en determinats casos, s'estableixi un règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, tenint en compte les potencials llicències que es puguin atorgar mentre el PMU no s'executi.

El pla de millora Urbana pot trigar anys a desenvolupar-se, si es que s'arriba a fer. Per intentar trobar-hi una solució em vaig reunir al 2019 amb el SR. [REDACTED], el qual se que va fer una consulta a Urbanisme i van establir la possibilitat iniciar un conveni que ens permetés sol·licitar la llicència per la construcció de la casa.

Durant el 2020 degut a la incertesa provocada per la pandèmia vàrem parar el procés però ara ens veiem amb cor de tirar endavant i poder-nos fer la casa. He intentat demanar una reunió

amb l'ajuntament a través de la Sra. [REDACTED], però després de 4 mesos no he obtingut resposta ni per correu ni per telèfon.

És una llàstima que vulguem fer un nou projecte de vida a la nostra ciutat, aportar valor al barri amb una iniciativa particular i que ens trobem amb tants entrebancs.

Per tot sol·licito,

Mantenir una reunió amb urgència amb el regidor d'urbanisme de l'ajuntament de Manresa i l'Alcalde per tal de trobar una solució per reconduir i reorientar la situació de mutu acord abans de veure'm obligada a iniciar un procediment per via judicial.

[REDACTED]

Manresa, 3 de Novembre de 2022

[REDACTED]

[REDACTED]



ANNEX 3  
CONVENI URBANÍSTIC  
FINCA C CONCÒRDIA 57-61





## CONVENI URBANÍSTIC DE CESSIÓ I COMPENSACIÓ D'EDIFICABILITAT

Manresa, 20 de març de 2017

### REUNITS

El senyor [REDACTED] alcalde president de l'AJUNTAMENT DE MANRESA, en nom seu i representació, en ús de les facultats que li atorga la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim local, i altres disposicions aplicables de règim local.

Els senyors [REDACTED] amb DNI núm [REDACTED] [REDACTED] actuant en nom i representació, en la seva condició d'administrador, de la companyia mercantil **ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA**, Unipersonal amb domicili, a efectes de notificacions, al carrer Sant [REDACTED]

Els senyors [REDACTED] [REDACTED] en nom i representació, en la seva condició d'administrador, de la companyia mercantil **EIX IMMOBLES, SL**, Unipersonal amb domicili, a efectes de notificacions, al carrer [REDACTED] [REDACTED] (Barcelona).

amb contradictori és compareixents reconeixen mútuament plena capacitat per a celebrar i obligar-se, i lliurement

### EXPOSEN

#### DECLARACIÓ DE LES FINQUES.

[REDACTED] OPERACIONES SINGULARES, SA, és propietària en ple domini, per justos i legítims títols, de la finques amb la següent descripció segons consta al Registre de la Propietat:

[REDACTED]

A) Finca situada en la Carretera d'Igualada, Números 1 -9 (Barri de Vista Alegre)

Urbana: Porció de terreny situat en terme de la ciutat de Manresa, partida coneguda com a "Coll Manresa", de superfície total tres mil tres-cents vint-i-set metres setanta decímetres quadrats, dels quals, la superfície de vuitanta-cinc metres quadrats estan destinats a vial particular, sobre del qual es troben les edificacions següents: una casa, amb una planta baixa destinada un magatzem i dues plantes altes, destinades a habitatge, de superfície en planta baixa, cent vuitanta-nou metres quadrats, la planta primera, noranta-sis metres quadrats i la planta segona -on s'ubiquen dos habitatges-, cent vuitanta-cinc metres quadrats i dues naus industrials d'una sola planta i altell amb coberts annexes de superfície, tot junt, mil cent seixanta-dos metres cinquanta metres quadrats. Termeneja, tot junt: al Nord, amb la Carretera de Manresa a l'altura de [REDACTED] Barcelona, o Carretera d'Igualada, on es troba assenyalada amb els números 1, 3, 5 i [REDACTED]

[REDACTED] inscrita en el Registre de la Propietat núm. 1 de Manresa, tom 2737, llibre 1366, foli [REDACTED] i Finca 58173, Inscripció 5a.

[REDACTED] referència cadastral 1796511DG0119G0001RG 1796512DG0119G0001DG

[REDACTED] segons la fitxa urbanística, la finca té una superfície de 3.571,44 m2

[REDACTED] propietat: ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA és titular del ple domini de la totalitat, [REDACTED] compraventa [REDACTED] [REDACTED] 29 de juny de 2010, sota el número de Protocol 2093.

[REDACTED] preguntes: per La seva procedència:

[REDACTED] finca servent, a la servitud constituïda mitjançant escriptura atorgada el 27.01.1965, [REDACTED] [REDACTED] amb la següent descripció: [REDACTED] [REDACTED] i primer pis el terreny d'aquesta total finca confrontant amb el nomena [REDACTED] que està situada a [REDACTED] est del camí que dona accés a dit senyor [REDACTED] a la Carretera d'Igualada; limitació [REDACTED] e el [REDACTED] a igualment a imposar als futurs adquirents de la resta de la [REDACTED]

finca. I que ni el mateix [REDACTED] ni els seus successors no podran fer desaparèixer el pas dels abans esmentat, ja que es constitueix amb el caràcter de servitud real (inscripció 13a de la finca 7928 del foli 109 tom 283 de l'arxiu, llibre 66 Manresa)

- Subjecte a la limitació constituïda en l'escriptura de compravenda atorgada el 27.02.1959 davant el Notari de Manresa, Don Pedro Lluch Partegàs, entre [REDACTED] propietari de la finca 7928, i els consorts [REDACTED], com a part compradora, de la finca, número 12488, del foli 138 del tom 1112 de l'arxiu, llibre 307 de Manresa, amb la descripció següent: és pacte d'aquest contracte que en part de la resta de finca que queda propietat del venedor, i en una porció que mesura 10 metres d'ample per 4 de llarg o fons, situada a l'altre costat del Passatge i davant de la finca objecte d'aquest contracte, el Sr. [REDACTED] per si i els seus successors s'obliga a no edificar aquesta porció a més alçada de cinc metres a comptar del nivell del sòl, per tal que el solar abans venut pugui gaudir del dret de llum (inscripció 1a finca núm. 12.488, Foli 138 tom 112, llibre 307 de Manresa, i nota de segregació posada al marge de la inscripció 11a de la finca 7928).

Per si mateixa:

Servitud de pas real sobre la finca d'aquest número com a predi servent a favor del número 57.624, del foli 65, tom 2701, com a predi dominant, constituïda mitjançant escriptura atorgada el 15.11.2006, davant el Notari de Manresa Sra. Cristina Garcia [REDACTED] amarcia, amb la següent descripció: "servitud real de pas per a persones o vehicles que consisteix en el dret del titular o titulars del predi dominat a utilitzar el camí situat a l'extrem oest del predi servent, de 5 metres d'ample i de llarg, 27,42 metres del costat oest i 28,10 del costat est, que els permeti l'entrada i sortida des del predi dominant a la carretera de Manresa a Barcelona, coneguda també per carretera d'Igualada (inscripció 1ª de la finca 58.173, foli 184, tom 2716, llibre 1345 de Manresa).

Règim d'ocupació: Les finques descrites es troben lliures d'arrendataris i ocupants.

L'EIX IMMOBLES, SL, és propietària, en ple domini, per justos i legítims: títols, de la finca amb la següent descripció segons el Registre de la Propietat

B) Finca situada al sector Concòrdia.

URBANA: Parcel·la assenyalada amb el número 1 del plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte reparcel·lació del PLA PARCIAL CONCÒRDIA, situada en el terme de Manresa, de figura irregular, de superfície CINC MIL CINQUENTS CINQUANTA-SET METRES, VUITANTA DECÍMETRES QUADRATS i una edificabilitat de vuit mil de tres-cents setanta-sis metres seixanta-sis decímetres quadrats de sostre. Termeneja: al Nord, amb la parcel·la resultant número 14 destinada a espais lliures; a l'Est, Sud i Oest, amb la parcel·la resultant número 8, destinada a una vialitat del polígon.

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 1 de Manresa, Tom 2617, llibre 1246 foli 11, finca 55.639, inscripció 1a.

Referència cadastral 2716008DG0221A001HK

Títol: L'EIX IMMOBLES, S.L. és titular del ple domini del 84,30% per adjudicació en el Projecte de reparcel·lació del Pla parcial Concòrdia PAU 2 de Manresa, segons certificació expedida per l'Ajuntament de Manresa, a 6 d'abril del 2005.

Càrregues: Per si mateixa:

GRAVADA amb la HIPOTECA constituïda sobre la participació del 84,30% d'aquesta finca, per la companyia L'EIX IMMOBLES, SL, a favor de CAIXA D'ESTALVIS DE SABADELL, en garantia d'un préstec de 2.779.000,00 €, al pagament dels interessos ordinaris de 108.381,00 €, interessos per mora de 433.524,00 € i 162.050,00 € per costes i despeses. Hipoteca modificada en escriptura atorgada el 28.04.2011, davant el notari de Sabadell Sr. Enric Ruiz De Bustillo Pont.

En relació a les càrregues urbanístiques derivades de la reparcel·lació del sector, consten les mateixes satisfetes, fins a la liquidació definitiva del Projecte.

Règim d'ocupació: Les finques descrites es troben lliures d'arrendataris i ocupants.

## II. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT

### Situació Urbanística vigent

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE APROVAT DEFINITIVAMENT 23.05.1997

Finca A)

Sòl Urbà no consolidat. Zona d'Eixample (Clau 1.3)  
Sistema d'ordenació per alineació de vial. PB + 3 PP  
Estudi de Detall aprovat Definitivament 19.03.2007; Sostre màxim 6.794,87 m2,  
amb deure de cessió de vialitat i urbanització

Finca B)

El Pla General de 1997 va incloure la finca dins un Programa d'Actuació Urbanística (PAU 2) Unitat Integrada Concòrdia, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en Sessió de 12.02.2003. El Projecte de reparcel·lació del Pla Parcial Concòrdia PAU2 es va aprovar definitivament el 24.09.2004, les obres d'urbanització de han estat rebudes i el compte de liquidació definitiva aprovat.

Qualificació urbanística: Zona d'ordenació en Volums Especials (clau 1.6.a).

### Pla d'ordenació urbanística municipal en Tràmit (POUM).

El Ple de l'Ajuntament, en Sessió de 19 de març de 2015, va aprovar inicialment el Pla d'ordenació urbanística municipal de Manresa, que revisa les determinacions a l'àmbit de Vista Alegre, passant a classificar-les com a sòl no urbanitzable Clau 11, Zona de protecció paisatgística de Balços i costers.

El que fa a la finca situada al sector Concòrdia, el POUM manté íntegrament les determinacions del Planejament actual, inclosa la modificació aprovada definitivament el 17.07.2015.

### III

Durant el tràmit d'informació pública del Pla d'ordenació urbanística municipal, ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA va presentar un escrit d'al·legacions manifestant, bàsicament, la disconformitat amb l'alteració de la classificació del sòl en l'àmbit de Vista Alegre, en allò que afectava la seva finca, al·legant diversos motius:

- Els Antecedents urbanístics i l'ordenació vigent: el Planejament històric contemplava aquesta zona com d'expansió ciutadana, primerament com a ciutat jardí, zona de baixa intensitat; fins a la darrera del Pla General de 1997 com a zona d'eixample, Clau 1.3; per tant, com a sòl urbà
- La classificació i qualificació actual, així com l'aprovació definitiva de l'Estudi de Detall del sector de Vista Alegre (Carretera de Manresa un Igualada, 1-9), i la signatura de conveni entre l'Ajuntament de Manresa i l'anterior propietària en el qual es partia de la consideració de sòl urbà no consolidat, ambdós documents del març de 2007.
- Manca de justificació en la classificació de com a sòl rústic, i especialment, l'absència de valors a protegir

### IV

A la Memòria del POUM es justifica la incorporació del sòl del nucli perifèric de Vista Alegre-Camí de les Pedreres com a sòl no urbanitzable, zona de protecció paisatgística de balços i costers (Clau 11) per la seva ubicació i orografia, i a la vegada en coherència amb l'estratègia de creixement que determina el Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals per a la ciutat de Manresa.

No obstant això, també és cert que l'Ajuntament de Manresa va aprovar l'Estudi de Detall del sector de Vista Alegre (Carretera de Manresa a Igualada, 1-9), on es determinava el caràcter de sòl urbà no consolidat de l'àmbit, pendent d'efectuar cessions de sòl per tal de regularitzar l'alineació prevista en el Planejament, i assumir unes despeses d'urbanització que havien de contemplar l'adequació de les infraestructures existents i la millora de la connexió per a vianants entre els barris de Bellavista, Tres Creus i entorn de Santa Caterina amb la ciutat. A aquest efecte es signava un conveni amb l'anterior propietària, ARRAIZ, SA, en el que es concretava l'àmbit d'urbanització necessari que havia de permetre l'adquisició de la condició de solar de la finca de referència.

Els terrenys s'han de classificar de sòl urbà quan compleixen les condicions que determina la legislació urbanística per aquesta classe de sòl; actualment els articles 26 i 27 del Text refós de la Llei d'Urbanisme. La condició de sòl urbà doncs, té caràcter regulat.

A partir dels antecedents esmentats, i amb la finalitat última de complir amb els objectius definits en el POUM de compleció dels nuclis perifèrics i de preservació dels valors ecològics i paisatgístics dels terrenys més propers a la ciutat, es proposa la incorporació de les següents determinacions en el POUM abans de la seva aprovació definitiva:

1. Classificació de com a sòl urbà no consolidat del sòl situat a la carretera de Manresa a Igualada, Barri Vistalegre-Camí de les Pedreres, seguint la delimitació del Pla General d'Ordenació de l'any 1997.
2. Preveure en la part central d'aquest àmbit de sòl urbà, una zona verda que permeti complir amb els objectius del POUM quant a la preservació dels valors paisatgístics del sòl més proper a la ciutat.
3. Transferir el sostre de la parcel·la qualificada com a sistema, a una localització més adequada de sòl urbà consolidat, amb la incorporació de l'excedent de sostre; recollint aquestes determinacions en el POUM, si bé en aplicació del principi de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues, deduir les càrregues urbanístiques que li corresponen com a sòl urbà no consolidat.
4. Determinar que el sostre a transferir és de 1.315m<sup>2</sup>st, a situar en la parcel·la U1 del Pla Parcial Concòrdia PAU2.
5. Cedir a l'Ajuntament de Manresa el sòl corresponent a la zona verda de l'àmbit de Vistalegre, totalment lliure de construccions, restes d'edificacions així com d'ocupants i amb les obres d'adequació executades, que com a mínim, inclouran una plantació de jardineria i arbrat i la recollida d'aigües pluvials, a fi de que quedi obert al públic i apte per al seu ús.

Tenint en compte tot allò exposat fins ara, els compareixents

## A C O R D E N

### PRIMER Objecte del conveni urbanístic

L'objecte d'aquest conveni urbanístic és establir l'ordenació del sòl situat a la zona de Vistalegre - Camí de les Pedreres compatibilitzant-ho amb els objectius fixats en el Pla d'ordenació urbanística municipal que està en tràmit d'aprovació.

Això comporta un increment d'aprofitament en el sector de la Concòrdia, en la forma que es recull en el present conveni.

### SEGON Ordenació del sòl en l'Àmbit de Vistalegre - Camí de les Pedreres

El Pla d'ordenació urbanística municipal en la redacció que es sotmetrà a aprovació provisional, inclourà dins de la trama de sòl urbà, els terrenys situats a la zona de Vistalegre - Camí de les Pedreres, tal i com havia estat reconegut en el Pla General d'Ordenació aprovat l'any 1997.

La proposta d'ordenació a incloure en el POUM és la que resulta en el plànol que s'adjunta com Annex 1 d'aquest document, que inclou una franja de terreny a la part central, com a zona verda, clau D.3; coincidint amb la delimitació de l'àmbit de l'Estudi de Detall Aprovat el 19.03.2007 i al qual s'ha fet esment en els Antecedents.

### TERCER Cessió i urbanització del sòl destinat a Sistemes urbanístics.

ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA, cedirà el ple domini i lliure de càrregues i gravàmens la finca situada al Barri de Vistalegre - Camí de les Pedreres, que ha quedat identificada a l'Antecedent I lletra A), amb Referència cadastral 1796511DG0119G0001RG i 1796512DG0119G0001DG

La cessió dels terrenys es produirà lliure de qualsevol tipus d'edificacions i d'ocupants, acordant que serà a càrrec d'ANIDA l'adequació de la parcel·la. Aquestes obres d'adequació, que comprendran l'espai qualificat com a zona verda, Clau D.3, places i jardins urbans, com mínim inclouran, plantació de jardineria i arbrat i la recollida d'aigües pluvials, sense que formi part de les mateixes el tancat de la finca, atès que aquesta haurà de quedar oberta al públic. Aquestes obres d'adequació que es valoren com màxim en 12.000 € (exclòs IVA), hauran d'executar-se amb anterioritat a la cessió de la parcel·la, en coordinació i amb la supervisió dels tècnics municipals.

La cessió, amb l'adequació de parcel·la executada, s'efectuarà en el termini màxim d'un any a comptar des de la data de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal, quedant facultat l'Ajuntament de Manresa a compel·lir a ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA o qui' fora propietari del terreny, a efectuar la cessió aquí convinguda; amb rescabament dels danys i perjudicis que poguessin causar-se partir del venciment del termini que determina la

present clàusula, sempre i quan el retard de l'esmentat compliment de les obligacions d'adequació i cessió de la parcel·la no siguin per causa imputable directament a l'Administració local.

#### QUART Compensació de l'edificabilitat

El Pla d'ordenació urbanística municipal que es sotmetrà a aprovació provisional inclourà també una nova ordenació de l'illa U1 del Pla Parcial Concòrdia PAU 2, completant l'edificació prevista en forma de "L" fins a l'alineació amb el carrer Concòrdia en la forma que es recull a l'Annex 2. Això suposarà un reconeixement d'un sostre igual a 1.315 m<sup>2</sup> st resultat de la ponderació de valors del sostre inicialment previst en l'àmbit de Vistalegre amb el sostre ubicat a la zona del carrer Concòrdia, i deduint les despeses d'urbanització previstos en l'Estudi de Detall del sector de Vista Alegre - Carretera de Manresa a Igualada, 1-9 (inclòs l'enderroc de les construccions existents), així com l'adequació de la parcel·la i actuacions necessàries per a l'ús del sòl del acord l'ús de zona verda, clau D. 3, amb els límits fixats en la clàusula anterior; tot això de conformitat amb l'informe emès pels tècnics de l'Ajuntament

L'increment de sostre que es preveu reconèixer en l'àmbit del Pla Parcial Concòrdia PAU 2, Unitat d'edificació U1, serà patrimonialitzable exclusivament per part d'ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA o el seu successor, per la qual cosa es procedirà a la parcel·lació de la Unitat d'Edificació 1 en la forma que vingui regulada en la Modificació Puntual del Pla Parcial Concòrdia PAU 2, Unitat 1 (aprovada definitivament el 7 de gener de 2016) i que ve recollida també a l'Annex 2 abans dit. Per tenir dret a aquesta patrimonialització, serà condició prèvia que s'hagi procedit a la cessió de la finca descrita en l'Antecedent I lletra A) amb els requisits pactats en l'acord Tercer; condició aquesta que haurà de constar de forma expressa en qualsevol transmissió que es produeixi de la finca situada al sector de la Concòrdia, i serà inscrivible en el Registre de la Propietat mentre no s'hagi produït aquella obligació (art. 1114 Codi Civil). La inscripció de dita condició es produirà d'ofici per part de l'Ajuntament d'acord amb allò que disposa el Reial Decret 1093/1997, una vegada s'hagi produït l'aprovació definitiva del nou Pla General d'Ordenació de Manresa conforme a les determinacions pactades en el present conveni, per la qual cosa el present document serveix de consentiment exprés de la propietat, per a la pràctica de dita inscripció. En aquest sentit, l'Ajuntament de Manresa es compromet a suportar les despeses i impostos que, en el seu cas, suposés la inscripció registral, així com l'aixecament de dita càrrega un

cop produïda l'esmentada cessió, la qual cosa quedarà reflectida com a acte entre les parts en l'escriptura de cessió que en seu moment es formalitzi.

#### CINQUÈ Tramitació i aprovació del conveni.

La tramitació i aprovació del present conveni urbanístic s'ajustarà a allò que disposen els articles 8 i 104 TRLU (DL 1/2010, de 3 d'agost), així com el que estableixen els articles 25 i 26 del Decret 305/2006, pel que aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, amb submissió al principi de publicitat.

En aquest sentit, el conveni s'incorporarà al Pla d'ordenació urbanística municipal que es troba en aquests moments en tràmit, de manera que el document que se sotmetrà a aprovació provisional introduirà els paràmetres que s'han fixat en els pactes anteriors, en tot allò que li correspongui com a instrument d'ordenació integral del territori, de conformitat amb els articles 57 i 58 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Això s'estén també a la resta d'obligacions i compromisos pel que fa als terminis d'urbanització i cessió.

L'Ajuntament de Manresa s'obliga a dur a terme totes les gestions i tramitacions administratives que siguin necessàries per assolir de l'òrgan competent de la Generalitat l'acord d'aprovació definitiva del nou POUM en els termes de l'ordenació aquí convinguts, tan pel que fa a la zona de Vistalegre - Camí de les Pedreres, com al sector de Concòrdia, així com qualsevol actuació administrativa necessària per a què pugui formalitzar-se definitivament la transferència d'aprofitament a la finca receptora.

#### SISÈ Incorporació del conveni a les transmissions.

ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA, incorporarà el present conveni en tota transmissió que es pugui produir de les finques a les quals s'ha fet esment en els Antecedents, com a condició inherent als pactes de la compra venda, de conformitat amb l'article 27.3 del Reglament de la Llei d' Urbanisme.

**SETÈ** Determinacions per al supòsit que no s'aprovés el POUM en la forma convinguda en aquest document.

En el cas que el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) que es troba en tràmit, no aconseguís l'aprovació definitiva ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA no rebrà cap tipus d'indemnització que pogués derivar-se de la signatura del conveni. Tampoc generarà dret a indemnització si s'obtingués l'aprovació d'aquests instruments però de forma substancialment diferent a les determinacions aquí convingudes i amb les quals ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA mostrés la seva disconformitat.

En qualsevol d'aquests supòsits, les dues parts quedaran totalment alliberades de donar compliment a allò acordat en el present conveni sense que tinguin res a reclamar respectivament i, consegüentment, ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA podrà dur a terme totes les actuacions administratives i judicials que tingui per convenient pel que fa al POUM.

**VUITÈ** Naturalesa del conveni

El present conveni té caràcter jurídic administratiu, i s'incorporarà a la documentació integrant del Pla d'ordenació urbanística municipal, de conformitat amb la normativa urbanística que li és d'aplicació.

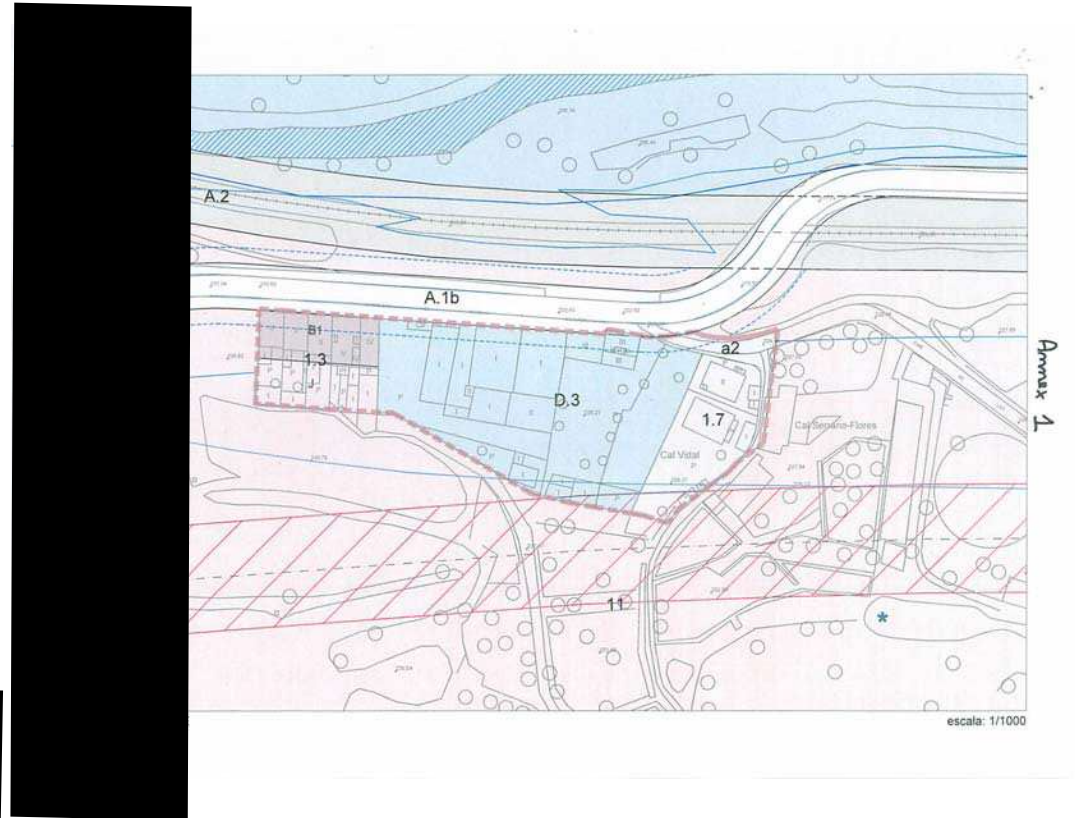
I perquè consti, i als efectes oportuns, signo el present conveni, per triplicat d'exemplar, en el dia i hora que figuren a l'encapçalament.

Impressió en paper reciclat

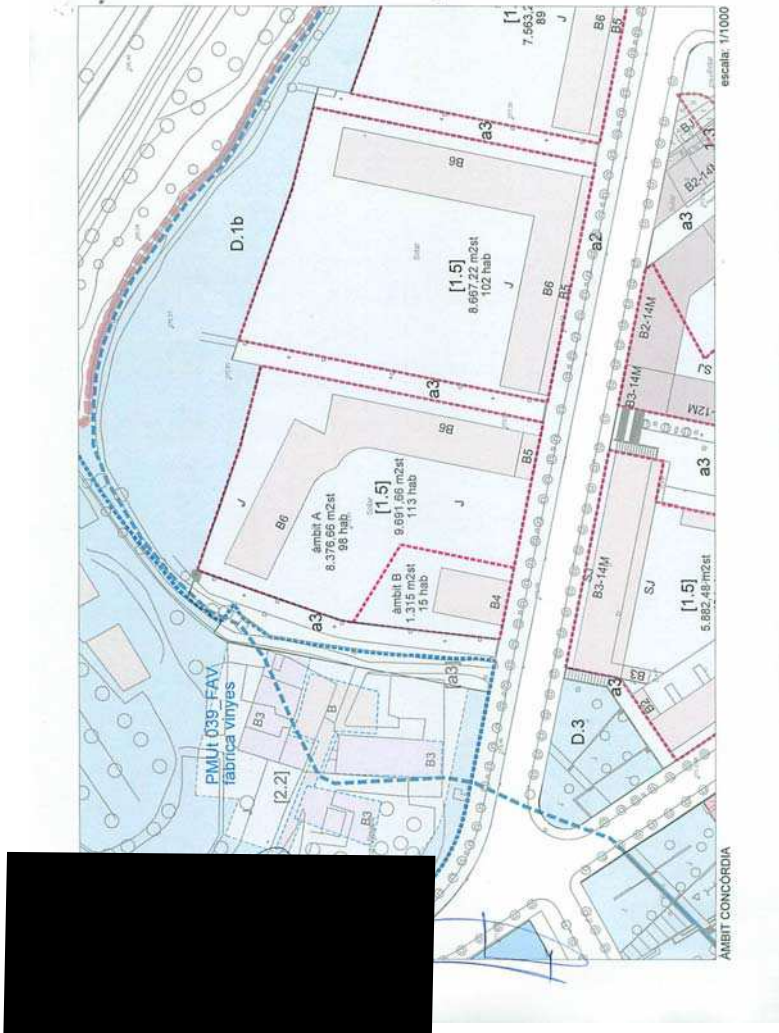
Per l' Ajuntament de Manresa



Dono fe, el secretari general



Annex 2





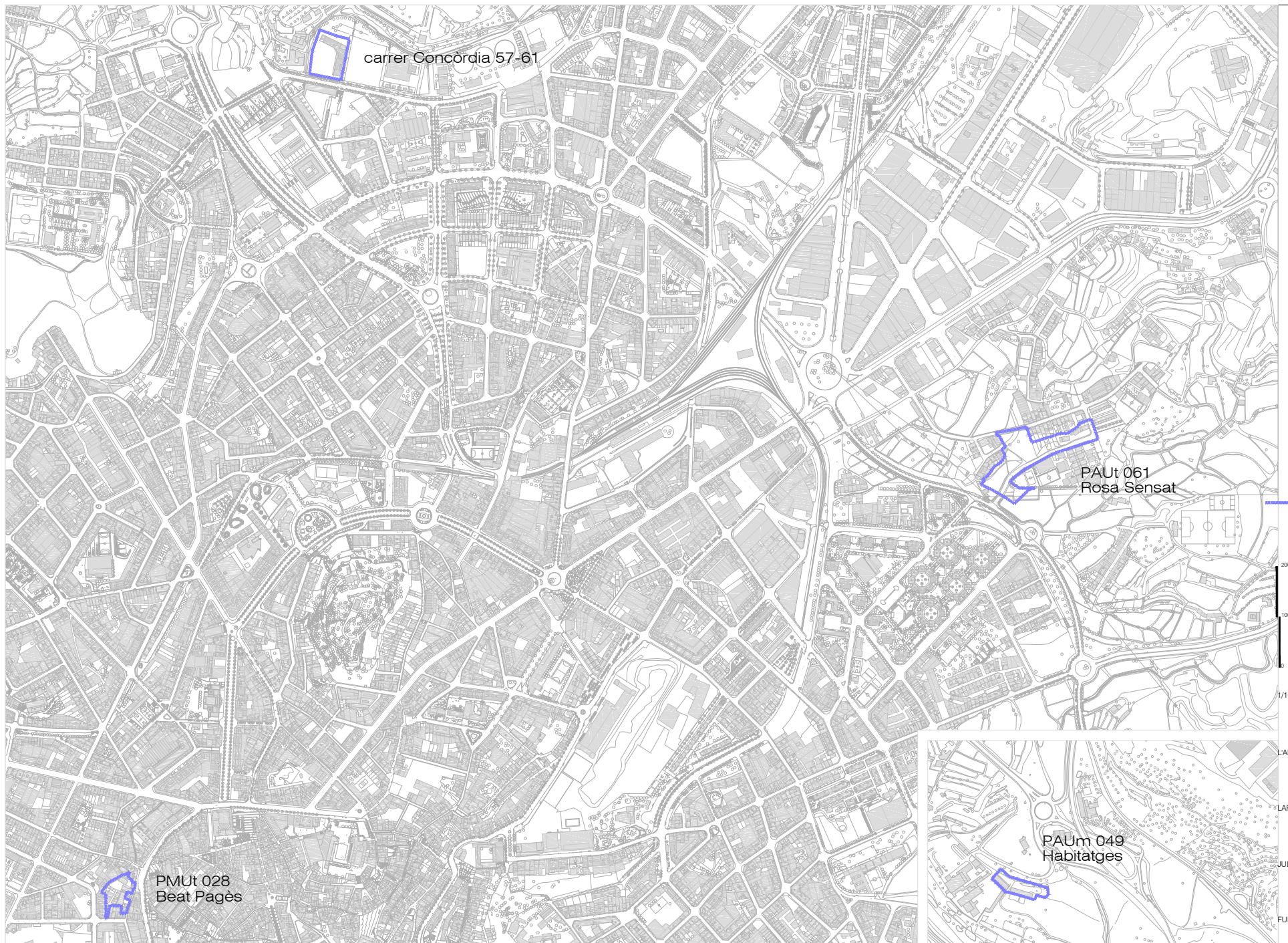


**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM**  
**ÀMBITS I SECTORS**  
**DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**



PLÀNOLS





carrer Concòrdia 57-61

PAUt 061  
Rosa Sensat

PMUt 028  
Beat Pagès

PAUm 049  
Habitatges

AMBITES DE LES MODIFICACIONS



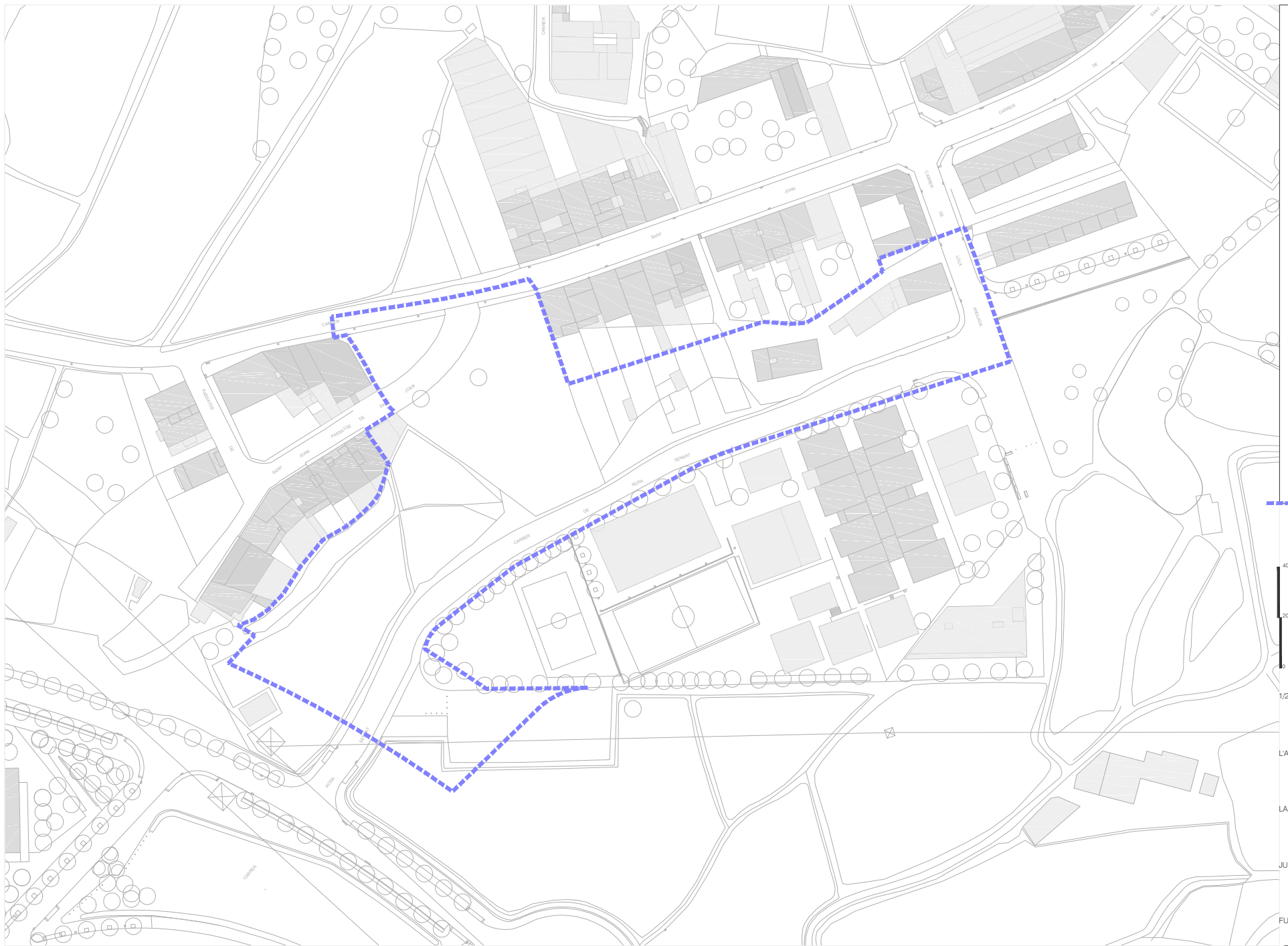
1/10.000

ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

JULIOL DE 2023

FULL 1 DE 1



ÀMBIT DE MODIFICACIÓ



1/2000

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

JULIOL DE 2023

FULL 1 DE 1

**2.1**



ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

30  
15  
0

1/1500

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

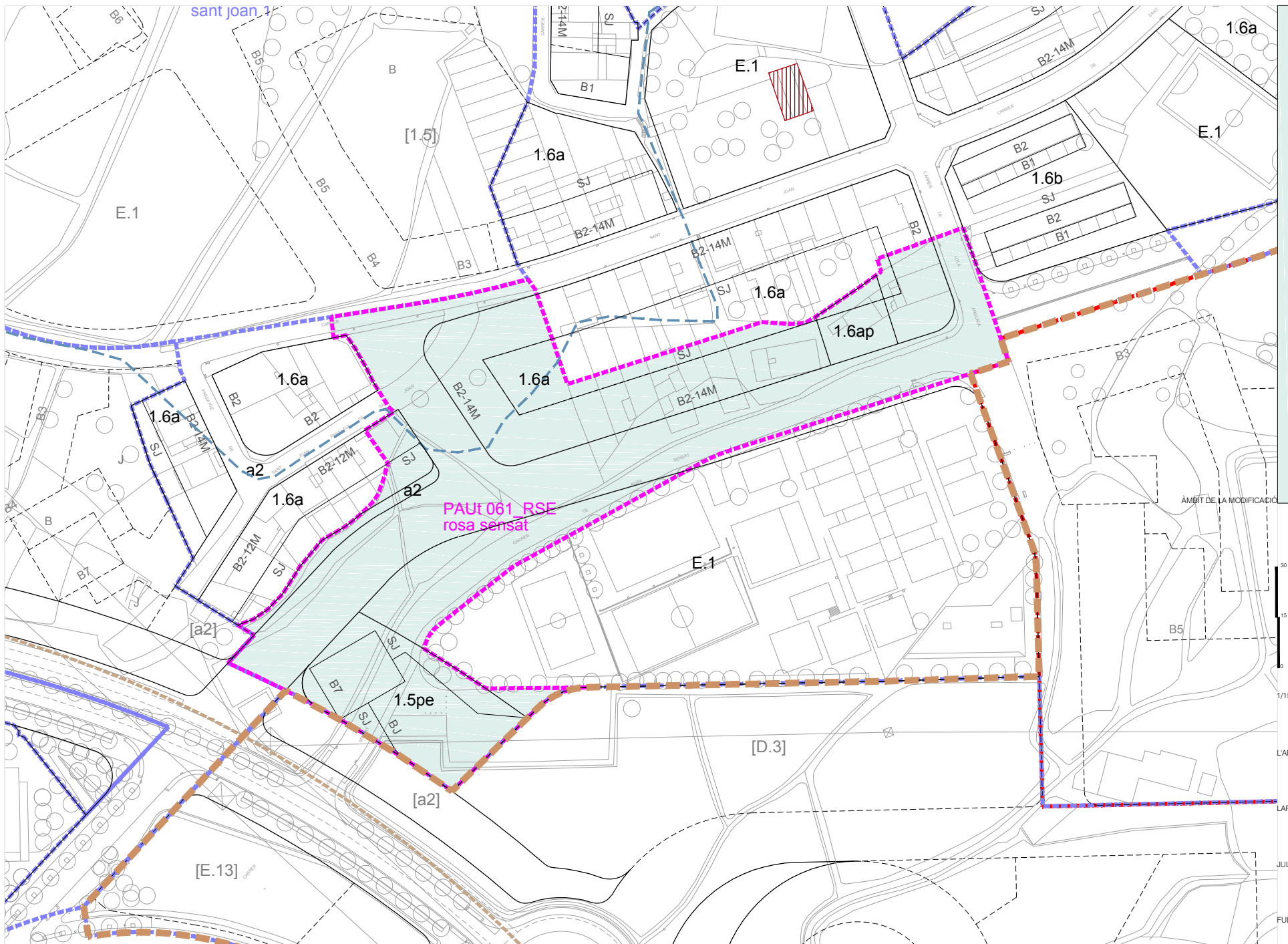
LARA RIVERO ZAMORA

JULIOL DE 2023

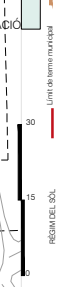
FULL 1 DE 1







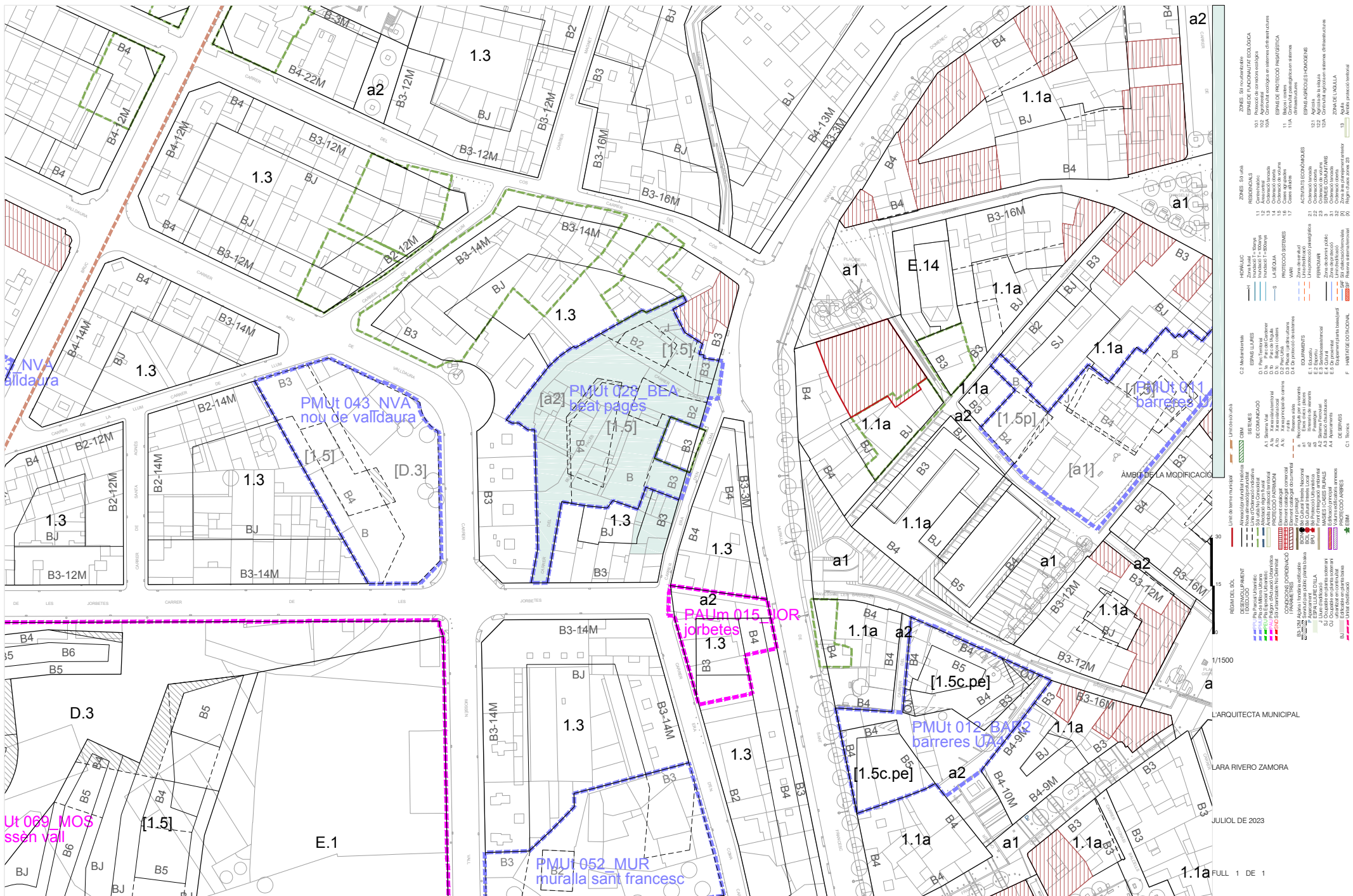
ZONES D'INTERVENCIÓ	
001	Protecció de zones verdes
002	Protecció de zones verdes
003	Protecció de zones verdes
004	Protecció de zones verdes
005	Protecció de zones verdes
006	Protecció de zones verdes
007	Protecció de zones verdes
008	Protecció de zones verdes
009	Protecció de zones verdes
010	Protecció de zones verdes
011	Protecció de zones verdes
012	Protecció de zones verdes
013	Protecció de zones verdes
014	Protecció de zones verdes
015	Protecció de zones verdes
016	Protecció de zones verdes
017	Protecció de zones verdes
018	Protecció de zones verdes
019	Protecció de zones verdes
020	Protecció de zones verdes
021	Protecció de zones verdes
022	Protecció de zones verdes
023	Protecció de zones verdes
024	Protecció de zones verdes
025	Protecció de zones verdes
026	Protecció de zones verdes
027	Protecció de zones verdes
028	Protecció de zones verdes
029	Protecció de zones verdes
030	Protecció de zones verdes
031	Protecció de zones verdes
032	Protecció de zones verdes
033	Protecció de zones verdes
034	Protecció de zones verdes
035	Protecció de zones verdes
036	Protecció de zones verdes
037	Protecció de zones verdes
038	Protecció de zones verdes
039	Protecció de zones verdes
040	Protecció de zones verdes
041	Protecció de zones verdes
042	Protecció de zones verdes
043	Protecció de zones verdes
044	Protecció de zones verdes
045	Protecció de zones verdes
046	Protecció de zones verdes
047	Protecció de zones verdes
048	Protecció de zones verdes
049	Protecció de zones verdes
050	Protecció de zones verdes

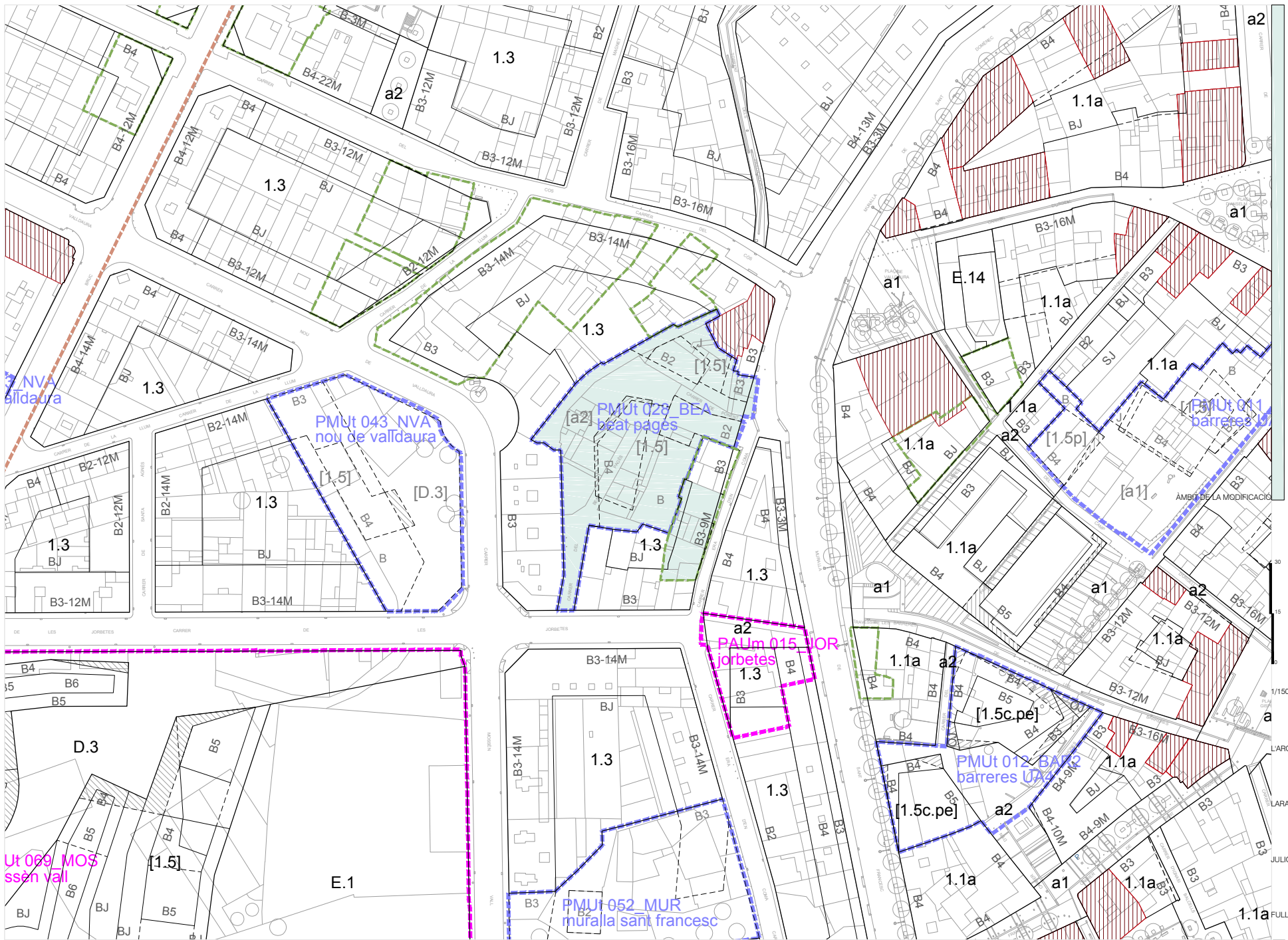


L'ARQUITECTA MUNICIPAL  
LARA RIVERO ZAMORA  
JULIOL DE 2023  
FULL 1 DE 1

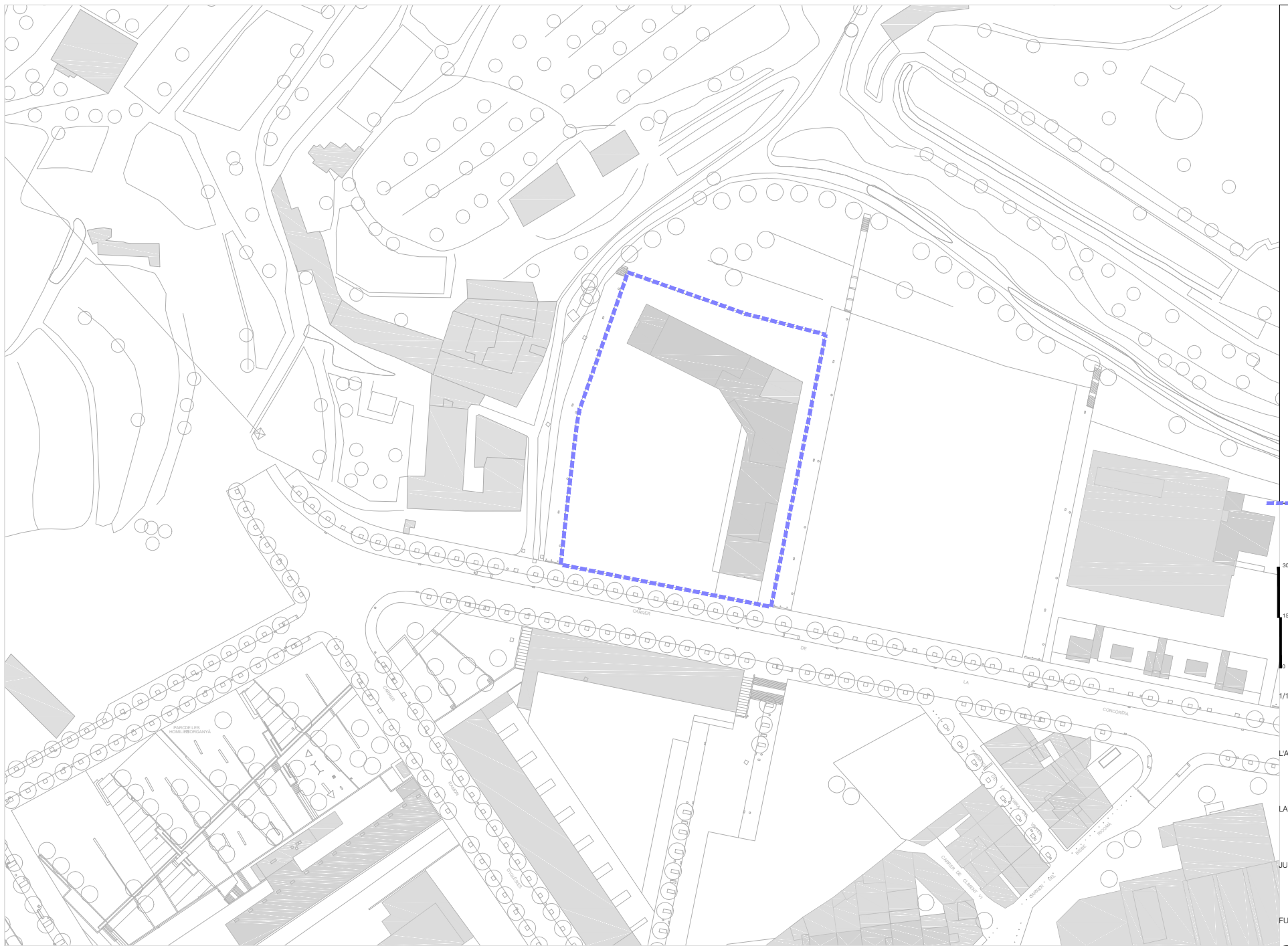








ZONES D'INNOVACIÓ	
001	Procediment d'ordenació urbanística
002	Activitat d'ordenació urbanística
003	Activitat d'ordenació urbanística
004	Activitat d'ordenació urbanística
005	Activitat d'ordenació urbanística
006	Activitat d'ordenació urbanística
007	Activitat d'ordenació urbanística
008	Activitat d'ordenació urbanística
009	Activitat d'ordenació urbanística
010	Activitat d'ordenació urbanística
011	Activitat d'ordenació urbanística
012	Activitat d'ordenació urbanística
013	Activitat d'ordenació urbanística
014	Activitat d'ordenació urbanística
015	Activitat d'ordenació urbanística
016	Activitat d'ordenació urbanística
017	Activitat d'ordenació urbanística
018	Activitat d'ordenació urbanística
019	Activitat d'ordenació urbanística
020	Activitat d'ordenació urbanística
021	Activitat d'ordenació urbanística
022	Activitat d'ordenació urbanística
023	Activitat d'ordenació urbanística
024	Activitat d'ordenació urbanística
025	Activitat d'ordenació urbanística
026	Activitat d'ordenació urbanística
027	Activitat d'ordenació urbanística
028	Activitat d'ordenació urbanística
029	Activitat d'ordenació urbanística
030	Activitat d'ordenació urbanística
031	Activitat d'ordenació urbanística
032	Activitat d'ordenació urbanística
033	Activitat d'ordenació urbanística
034	Activitat d'ordenació urbanística
035	Activitat d'ordenació urbanística
036	Activitat d'ordenació urbanística
037	Activitat d'ordenació urbanística
038	Activitat d'ordenació urbanística
039	Activitat d'ordenació urbanística
040	Activitat d'ordenació urbanística
041	Activitat d'ordenació urbanística
042	Activitat d'ordenació urbanística
043	Activitat d'ordenació urbanística
044	Activitat d'ordenació urbanística
045	Activitat d'ordenació urbanística
046	Activitat d'ordenació urbanística
047	Activitat d'ordenació urbanística
048	Activitat d'ordenació urbanística
049	Activitat d'ordenació urbanística
050	Activitat d'ordenació urbanística
051	Activitat d'ordenació urbanística
052	Activitat d'ordenació urbanística
053	Activitat d'ordenació urbanística
054	Activitat d'ordenació urbanística
055	Activitat d'ordenació urbanística
056	Activitat d'ordenació urbanística
057	Activitat d'ordenació urbanística
058	Activitat d'ordenació urbanística
059	Activitat d'ordenació urbanística
060	Activitat d'ordenació urbanística
061	Activitat d'ordenació urbanística
062	Activitat d'ordenació urbanística
063	Activitat d'ordenació urbanística
064	Activitat d'ordenació urbanística
065	Activitat d'ordenació urbanística
066	Activitat d'ordenació urbanística
067	Activitat d'ordenació urbanística
068	Activitat d'ordenació urbanística
069	Activitat d'ordenació urbanística
070	Activitat d'ordenació urbanística
071	Activitat d'ordenació urbanística
072	Activitat d'ordenació urbanística
073	Activitat d'ordenació urbanística
074	Activitat d'ordenació urbanística
075	Activitat d'ordenació urbanística
076	Activitat d'ordenació urbanística
077	Activitat d'ordenació urbanística
078	Activitat d'ordenació urbanística
079	Activitat d'ordenació urbanística
080	Activitat d'ordenació urbanística
081	Activitat d'ordenació urbanística
082	Activitat d'ordenació urbanística
083	Activitat d'ordenació urbanística
084	Activitat d'ordenació urbanística
085	Activitat d'ordenació urbanística
086	Activitat d'ordenació urbanística
087	Activitat d'ordenació urbanística
088	Activitat d'ordenació urbanística
089	Activitat d'ordenació urbanística
090	Activitat d'ordenació urbanística
091	Activitat d'ordenació urbanística
092	Activitat d'ordenació urbanística
093	Activitat d'ordenació urbanística
094	Activitat d'ordenació urbanística
095	Activitat d'ordenació urbanística
096	Activitat d'ordenació urbanística
097	Activitat d'ordenació urbanística
098	Activitat d'ordenació urbanística
099	Activitat d'ordenació urbanística
100	Activitat d'ordenació urbanística



ÀMBIT DE MODIFICACIÓ



L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

JULIOL DE 2023

FULL 1 DE 1

**2.3**



ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

30

15

1/1500

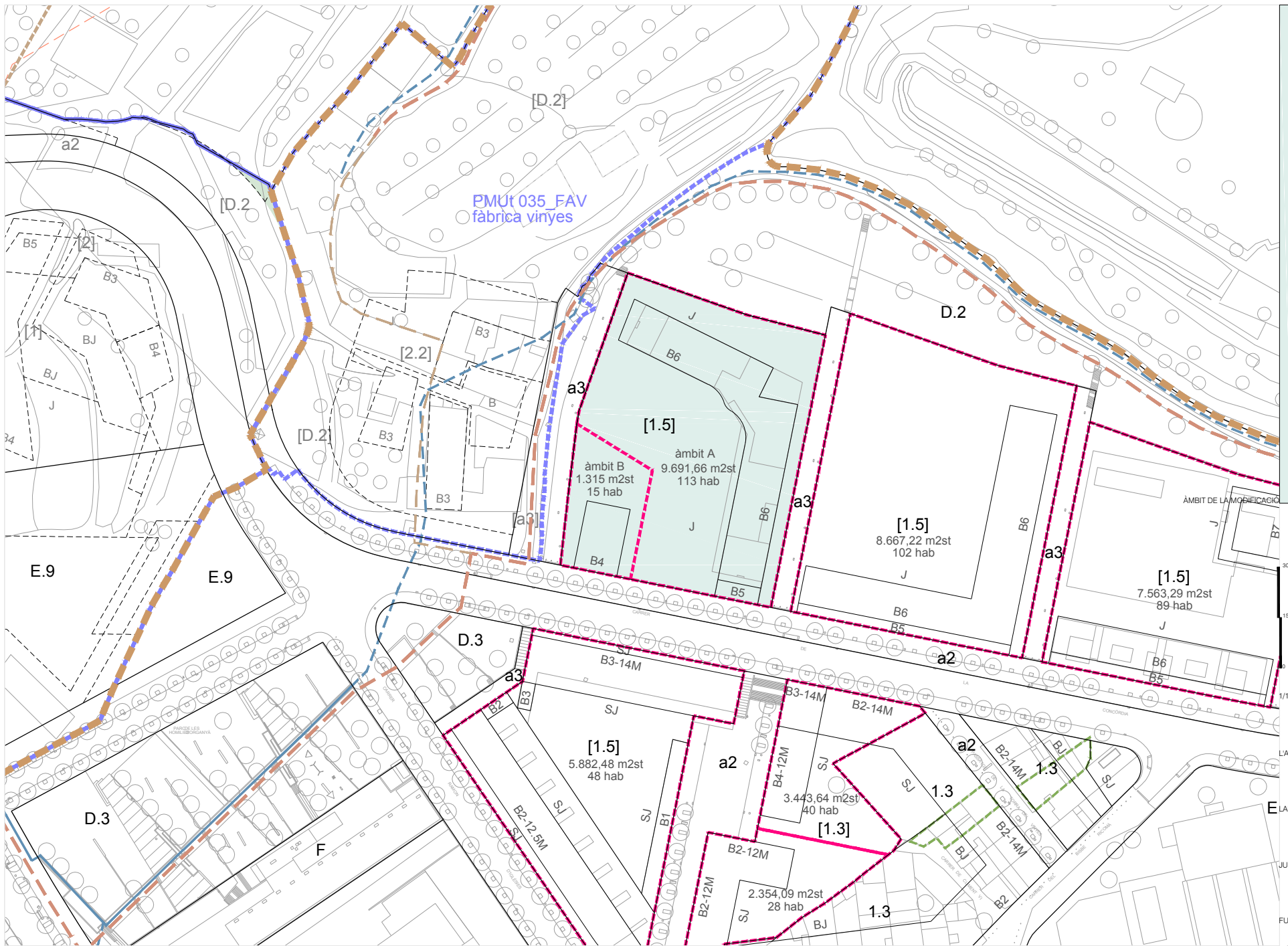
L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

JULIOL DE 2023

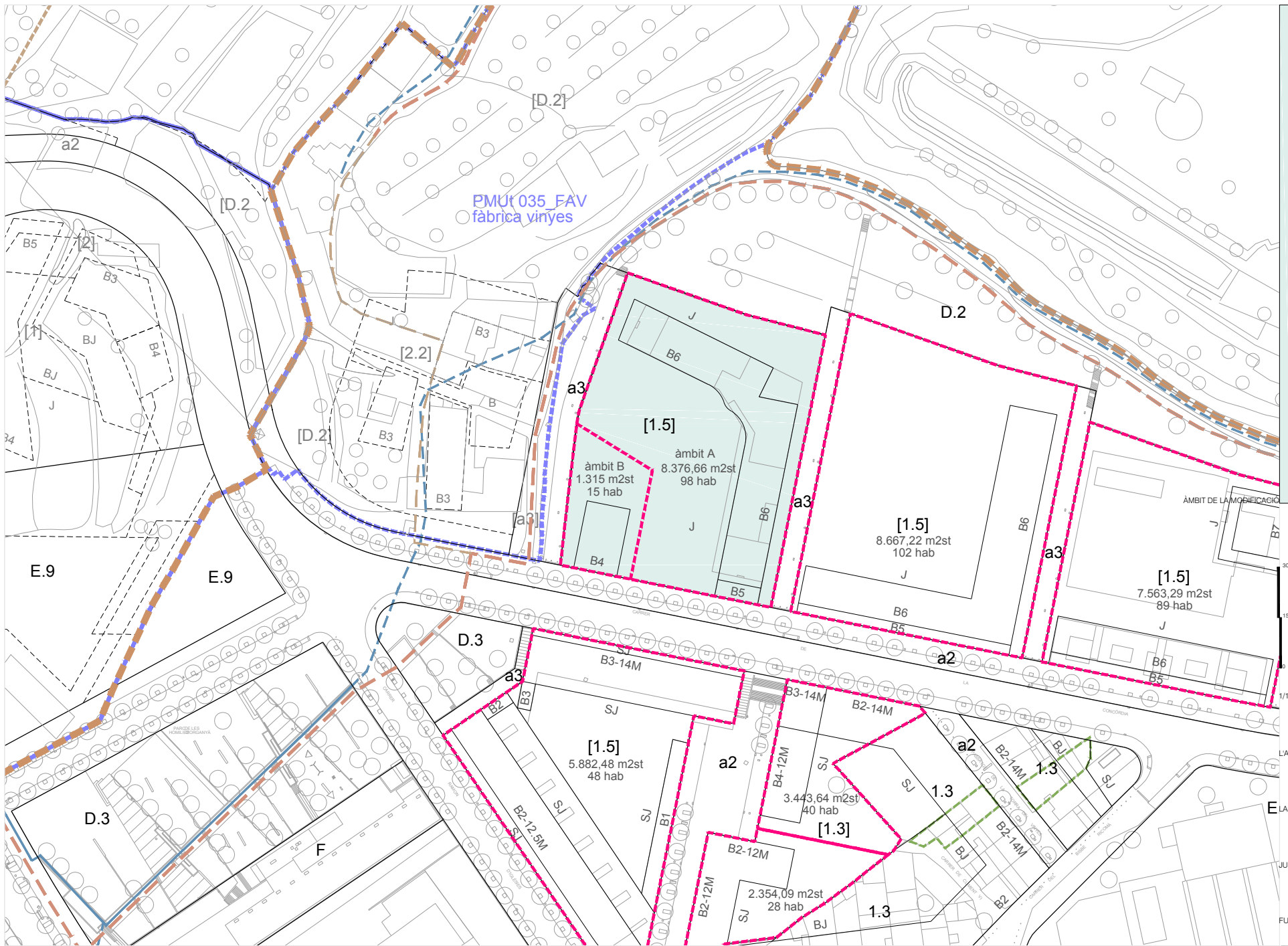
FULL 1 DE 1

**3.3**



ZONES D'INTERVENIÇÃO LOCAL	
001	Processos de renovació urbana
002	Àmbit d'actuació en zones d'actuació
003	ESPAIS DE PROTECCIÓ PATRIMONIAL
11	Blocs d'habitatge
11A	Blocs d'habitatge d'edificació
11B	Blocs d'habitatge d'edificació
11C	Blocs d'habitatge d'edificació
11D	Blocs d'habitatge d'edificació
11E	Blocs d'habitatge d'edificació
11F	Blocs d'habitatge d'edificació
11G	Blocs d'habitatge d'edificació
11H	Blocs d'habitatge d'edificació
11I	Blocs d'habitatge d'edificació
11J	Blocs d'habitatge d'edificació
11K	Blocs d'habitatge d'edificació
11L	Blocs d'habitatge d'edificació
11M	Blocs d'habitatge d'edificació
11N	Blocs d'habitatge d'edificació
11O	Blocs d'habitatge d'edificació
11P	Blocs d'habitatge d'edificació
11Q	Blocs d'habitatge d'edificació
11R	Blocs d'habitatge d'edificació
11S	Blocs d'habitatge d'edificació
11T	Blocs d'habitatge d'edificació
11U	Blocs d'habitatge d'edificació
11V	Blocs d'habitatge d'edificació
11W	Blocs d'habitatge d'edificació
11X	Blocs d'habitatge d'edificació
11Y	Blocs d'habitatge d'edificació
11Z	Blocs d'habitatge d'edificació
12	Activitats terciàries
13	Activitats terciàries
14	Activitats terciàries
15	Activitats terciàries
16	Activitats terciàries
17	Activitats terciàries
18	Activitats terciàries
19	Activitats terciàries
20	Activitats terciàries
21	Activitats terciàries
22	Activitats terciàries
23	Activitats terciàries
24	Activitats terciàries
25	Activitats terciàries
26	Activitats terciàries
27	Activitats terciàries
28	Activitats terciàries
29	Activitats terciàries
30	Activitats terciàries
31	Activitats terciàries
32	Activitats terciàries
33	Activitats terciàries
34	Activitats terciàries
35	Activitats terciàries
36	Activitats terciàries
37	Activitats terciàries
38	Activitats terciàries
39	Activitats terciàries
40	Activitats terciàries
41	Activitats terciàries
42	Activitats terciàries
43	Activitats terciàries
44	Activitats terciàries
45	Activitats terciàries
46	Activitats terciàries
47	Activitats terciàries
48	Activitats terciàries
49	Activitats terciàries
50	Activitats terciàries
51	Activitats terciàries
52	Activitats terciàries
53	Activitats terciàries
54	Activitats terciàries
55	Activitats terciàries
56	Activitats terciàries
57	Activitats terciàries
58	Activitats terciàries
59	Activitats terciàries
60	Activitats terciàries
61	Activitats terciàries
62	Activitats terciàries
63	Activitats terciàries
64	Activitats terciàries
65	Activitats terciàries
66	Activitats terciàries
67	Activitats terciàries
68	Activitats terciàries
69	Activitats terciàries
70	Activitats terciàries
71	Activitats terciàries
72	Activitats terciàries
73	Activitats terciàries
74	Activitats terciàries
75	Activitats terciàries
76	Activitats terciàries
77	Activitats terciàries
78	Activitats terciàries
79	Activitats terciàries
80	Activitats terciàries
81	Activitats terciàries
82	Activitats terciàries
83	Activitats terciàries
84	Activitats terciàries
85	Activitats terciàries
86	Activitats terciàries
87	Activitats terciàries
88	Activitats terciàries
89	Activitats terciàries
90	Activitats terciàries
91	Activitats terciàries
92	Activitats terciàries
93	Activitats terciàries
94	Activitats terciàries
95	Activitats terciàries
96	Activitats terciàries
97	Activitats terciàries
98	Activitats terciàries
99	Activitats terciàries
100	Activitats terciàries





ZONES D'INTERVENIÇÃO LOCAL	
001	Protecció de zones verdes
002	Àrea de protecció d'edificis històrics
003	Àrea de protecció d'espais de protecció paisatgística
004	Àrea de protecció d'espais de protecció ambiental
005	Àrea de protecció d'espais de protecció patrimonial
006	Àrea de protecció d'espais de protecció arqueològica
007	Àrea de protecció d'espais de protecció cultural
008	Àrea de protecció d'espais de protecció científica
009	Àrea de protecció d'espais de protecció artística
010	Àrea de protecció d'espais de protecció històrica
011	Àrea de protecció d'espais de protecció monumental
012	Àrea de protecció d'espais de protecció patrimonial
013	Àrea de protecció d'espais de protecció arqueològica
014	Àrea de protecció d'espais de protecció cultural
015	Àrea de protecció d'espais de protecció científica
016	Àrea de protecció d'espais de protecció artística
017	Àrea de protecció d'espais de protecció històrica
018	Àrea de protecció d'espais de protecció monumental
019	Àrea de protecció d'espais de protecció patrimonial
020	Àrea de protecció d'espais de protecció arqueològica
021	Àrea de protecció d'espais de protecció cultural
022	Àrea de protecció d'espais de protecció científica
023	Àrea de protecció d'espais de protecció artística
024	Àrea de protecció d'espais de protecció històrica
025	Àrea de protecció d'espais de protecció monumental
026	Àrea de protecció d'espais de protecció patrimonial
027	Àrea de protecció d'espais de protecció arqueològica
028	Àrea de protecció d'espais de protecció cultural
029	Àrea de protecció d'espais de protecció científica
030	Àrea de protecció d'espais de protecció artística
031	Àrea de protecció d'espais de protecció històrica
032	Àrea de protecció d'espais de protecció monumental
033	Àrea de protecció d'espais de protecció patrimonial
034	Àrea de protecció d'espais de protecció arqueològica
035	Àrea de protecció d'espais de protecció cultural
036	Àrea de protecció d'espais de protecció científica
037	Àrea de protecció d'espais de protecció artística
038	Àrea de protecció d'espais de protecció històrica
039	Àrea de protecció d'espais de protecció monumental
040	Àrea de protecció d'espais de protecció patrimonial
041	Àrea de protecció d'espais de protecció arqueològica
042	Àrea de protecció d'espais de protecció cultural
043	Àrea de protecció d'espais de protecció científica
044	Àrea de protecció d'espais de protecció artística
045	Àrea de protecció d'espais de protecció històrica
046	Àrea de protecció d'espais de protecció monumental
047	Àrea de protecció d'espais de protecció patrimonial
048	Àrea de protecció d'espais de protecció arqueològica
049	Àrea de protecció d'espais de protecció cultural
050	Àrea de protecció d'espais de protecció científica
051	Àrea de protecció d'espais de protecció artística
052	Àrea de protecció d'espais de protecció històrica
053	Àrea de protecció d'espais de protecció monumental
054	Àrea de protecció d'espais de protecció patrimonial
055	Àrea de protecció d'espais de protecció arqueològica
056	Àrea de protecció d'espais de protecció cultural
057	Àrea de protecció d'espais de protecció científica
058	Àrea de protecció d'espais de protecció artística
059	Àrea de protecció d'espais de protecció històrica
060	Àrea de protecció d'espais de protecció monumental
061	Àrea de protecció d'espais de protecció patrimonial
062	Àrea de protecció d'espais de protecció arqueològica
063	Àrea de protecció d'espais de protecció cultural
064	Àrea de protecció d'espais de protecció científica
065	Àrea de protecció d'espais de protecció artística
066	Àrea de protecció d'espais de protecció històrica
067	Àrea de protecció d'espais de protecció monumental
068	Àrea de protecció d'espais de protecció patrimonial
069	Àrea de protecció d'espais de protecció arqueològica
070	Àrea de protecció d'espais de protecció cultural
071	Àrea de protecció d'espais de protecció científica
072	Àrea de protecció d'espais de protecció artística
073	Àrea de protecció d'espais de protecció històrica
074	Àrea de protecció d'espais de protecció monumental
075	Àrea de protecció d'espais de protecció patrimonial
076	Àrea de protecció d'espais de protecció arqueològica
077	Àrea de protecció d'espais de protecció cultural
078	Àrea de protecció d'espais de protecció científica
079	Àrea de protecció d'espais de protecció artística
080	Àrea de protecció d'espais de protecció històrica
081	Àrea de protecció d'espais de protecció monumental
082	Àrea de protecció d'espais de protecció patrimonial
083	Àrea de protecció d'espais de protecció arqueològica
084	Àrea de protecció d'espais de protecció cultural
085	Àrea de protecció d'espais de protecció científica
086	Àrea de protecció d'espais de protecció artística
087	Àrea de protecció d'espais de protecció històrica
088	Àrea de protecció d'espais de protecció monumental
089	Àrea de protecció d'espais de protecció patrimonial
090	Àrea de protecció d'espais de protecció arqueològica
091	Àrea de protecció d'espais de protecció cultural
092	Àrea de protecció d'espais de protecció científica
093	Àrea de protecció d'espais de protecció artística
094	Àrea de protecció d'espais de protecció històrica
095	Àrea de protecció d'espais de protecció monumental
096	Àrea de protecció d'espais de protecció patrimonial
097	Àrea de protecció d'espais de protecció arqueològica
098	Àrea de protecció d'espais de protecció cultural
099	Àrea de protecció d'espais de protecció científica
100	Àrea de protecció d'espais de protecció artística