Signat digitalment per CPISR-1 C Fernando Caparroz Pérez
Motiu: Diligència per fer constar que en aquest document, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de 5/6/2020, s'han eliminat les dades personals a efectes de publicació al Registre de Planejament de Catalunya. El secretari,
Data: 2020.06.23 16:54:03 +02'00'

Signat digitalment per CPISR-1 C Fernando Caparroz Pérez
Motiu: Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de data 5/6/2020. El secretari
Data: 2020.06.12 20:24:17 +02'00'

AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PROVISIONALMENT PEL PLE EL 21-11-2019
Ho certifico El secretari general

Signat digitalment per JOSE LUIS GONZALEZ LEAL - DNI 52195677Y (AUT)
Data: 2019.11.28 12:52:45 +01'00'

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM CREU DEL TORT

PLA POU 1902

AJUNTAMENT DE MANRESA
OCTUBRE DEL 2019

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

Ricard Torres Montagut (arquitecte)
Lara Rivero Zamora (arquitecta)
Jordi Orozco Vall (delineant)

I N D E X

MEMÒRIA 4
1. INTRODUCCIÓ 5
2. ANTECEDENTS 8
3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ 17
4. DETERMINACIONS DEL POUM 18
5. ESTAT ACTUAL 22
5.1. Situació i característiques urbanes 22
5.2. Topografia 22
5.3. Geologia 22
5.4. Usos del sòl i edificacions existents 22
5.5. Estructura de la propietat 23
6. OBJECTIUS I CRITERIS 23
7. ALTERNATIVES I PROPOSTA 24
8. JUSTIFICACIÓ DE CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ 32
9. JUSTIFICACIÓ DE COMPLIMENT DELS INFORMES EMESOS EN L'AVANÇ 38
10. INFORME MEDIAMBIENTAL 40
11. MESURES PER A L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE 40
12. MEMÒRIA SOCIAL 40
TAULA DE DADES 42
NORMATIVA 44
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER 49
1. AVALUACIÓ ECONÒMICA 50
2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA 52
3. COMPARATIVA DEL RENDIMENT ECONÒMIC DERIVAT DE L'ORDENACIÓ VIGENT I DE LA NOVA ORDENACIÓ PROPOSADA 55
AGENDA I PLA D'ETAPES 59
ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA 61
ANNEXES 75
ANNEX 1 76
CONVENI 76
ANNEX 2 77
NOTES REGISTRALS DE LES FINQUES 77
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA 78
IMATGES ÀMBIT 79
IMATGES PROPOSTA 87
PLÀNOLS 92
DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA 93
RECULL IMATGES HISTÒRIQUES 94
I PROPOSTES ANTERIORS 94
01. INFORMACIÓ. SITUACIÓ I ÀMBIT 1/3000
02. INFORMACIÓ. EMPLAÇAMENT 1/1000
03. INFORMACIÓ. ORTOFOTOMAPA 1/1000
04. INFORMACIÓ. TOPOGRAFIA 1/1000
05. INFORMACIÓ. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT 1/1000
06. INFORMACIÓ. USOS DEL SÒL I DE L'EDIFICACIÓ 1/1000
07. INFORMACIÓ. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT 1/1000
08. PROPOSTA D'ORDENACIÓ. ZONIFICACIÓ 1/1000
09. PROPOSTA D'ORDENACIÓ. DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ 1/500
010. PROPOSTA D'ORDENACIÓ. IMATGE 1/1000
011. PROPOSTA D'ORDENACIÓ. ALÇATS 1/700

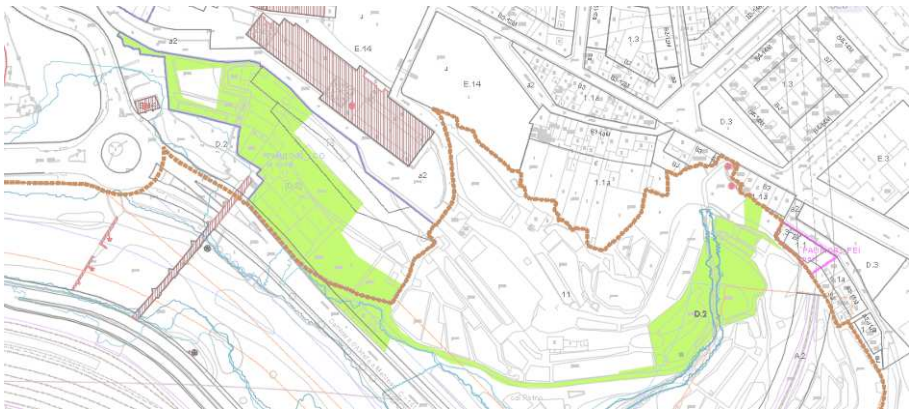
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
CREU DEL TORT
MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ

El 16 de maig de 2018 es va aprovar per Ple l'avanç de planejament de la Modificació puntual del POUM *La Cova Creu del Tort*. En aquest document d'avanç aprovat es va plantejar el marc general i els objectius que es volen afrontar en la modificació puntual de planejament i es van establir les intensitats màximes de la proposta. Atès que es proposa un ajust de la classificació del sòl i un cert increment del sostre edificable, el document d'avanç va servir per sol·licitar el pronunciament de l'OTAA i la CTUCC en el marc de l'avaluació ambiental així com la valoració per part de la CTUCC en relació al previst a l'art. 99.2 del *Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de Modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme* (TRLU) atès que el planejament que es proposa modificar té una vigència inferior a 5 anys.

L'objectiu principal de la modificació consisteix a millorar l'ordenació dels espais lliures al llarg del camí de la Font de fans i la Creu del Tort des d'una visió conjunta del lloc. Per aquest motiu, malgrat l'àmbit era força extens i divers, es va plantejar l'avanç com un document únic que es justificava en la unitat d'aquest recorregut. Tot i això, per tal de fer més àgil la posterior tramitació, s'ha previst que l'aprovació inicial del que s'hi proposa es dugui a terme mitjançant dos documents de Modificació puntual del POUM, d'una banda, la part alta de l'àmbit al carrer del Peix i la Creu del Tort –a l'est- i de l'altra, el Pla de millora urbana *La cova* a la part baixa –a l'oest-.

Àmbit del document d'avanç



Proposta de nous espais lliures al llarg del camí

El present document planteja, doncs, la Modificació puntual del POUM en aquesta part alta de l'àmbit a la Creu del Tort i al carrer del Peix. La Modificació puntual del POUM que abasta la resta de l'àmbit previst en l'avanç, que es correspon amb l'àmbit de La cova, es tramitarà posteriorment en un document a part.

El 30 de juliol es va rebre notificació de l'acord a la CTUCC amb el que es va emetre informe favorable, a l'efecte de l'art. 99 del TRLU, sempre i quan es tinguin en compte una sèrie de consideracions, que en l'àmbit que ens ocupa són les següents:

1. *D'una banda, caldria justificar la necessitat de classificar nou sòl atès que l'actual sistema d'espais lliures al carrer del Peix ja permet connectar el sòl urbà amb l'entorn immediat del sòl no urbanitzable. En qualsevol cas, caldrà que el polígon, a banda de les zones verdes derivades de l'increment de sostre, garanteixi el compliment dels estàndards per a sòls de nova classificació.*

2. *Caldrà també justificar la necessitat de creació d'un nou habitatge, atès que tant el Pla general del 1997 com el POUM coincideixen en no considerar adequats aquests sòls per a l'ús residencial. Així mateix, la parcel·la resultant no s'emmarca en els criteris de regulació general del POUM, tant en relació a la façana mínima de parcel·la del casc antic com en relació a l'edificabilitat de la parcel·la situada a 7 m sota rasant i amb accés a través d'un badalot.*

3. *Així mateix caldrà justificar l'heterogeneïtat de la modificació plantejada, la qual estableix tres solucions diferenciades per a l'obtenció i destinació a zona verda de terrenys actualment tots ells situats en sòl no urbanitzable.*

4. *Finalment, caldrà garantir l'execució unitària de la servitud de pas, la qual es preveu en dos polígons.*

Posteriorment, el 22 d'octubre de 2018 es va rebre notificació de la Resolució per la qual s'emet l'informe ambiental estratègic en el sentit que la Modificació no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, amb el benentès que es doni compliment a les consideracions següents:

1. *Ateses l'especial vulnerabilitat paisatgística i la dificultat topogràfica de l'emplaçament, caldrà valorar la idoneïtat d'un nou habitatge al PAUm Peix, així com també la solució plantejada de connexió mitjançant una servitud de pas públic per a la coberta d'aquesta edificació i la construcció de diverses escales.*

2. *En relació amb els riscos geològics, caldrà donar compliment a les consideracions efectuades en l'informe emès per l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya.*

3. *Caldrà vetllar per la integració paisatgística de l'ordenació proposada, tant pel que fa als paràmetres d'edificació com en la regulació dels espais lliures. Caldrà que la Modificació puntual garanteixi la màxima naturalització dels espais lliures, tant en sòl urbà com en sòl no urbanitzable, prioritzi la vegetació arbòria existent, estableixi la revegetació amb espècies autòctones pròpies del lloc i prohibeixi expressament el tractament de les zones verdes i l'enjardinament amb espècies al·lòctones invasores. Pel que fa a l'edificació, caldrà ordenar i regular volums, composició, acabats, textures i gamma cromàtica per tal de millorar aquesta façana de la ciutat.*

4. *Atès que part de les actuacions tindran lloc dins de la zona de policia de lleres del riu Cardener i del torrent de la Creu del Tort es recorda que, per poder*

executar obres en aquest zona, cal l'autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua, segons l'article 78 del Reglament de domini públic hidràulic.

5. *En cas que el desenvolupament de la Modificació comporti instal·lacions d'enllumenat exterior, hauran de donar compliment a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i al Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament, en funció de l'horari d'ús i per a una zona E3, de protecció moderada. Així mateix, caldrà donar compliment a les consideracions relatives al vector llum emeses per la Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic.*

6. *En referència a l'impacte acústic, caldrà donar compliment en tot moment a la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i al Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el seu reglament i se n'adapten els annexos.*

7. *Els residus que es generin en l'execució de les obres s'hauran de gestionar en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya, d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus, especialment el Reial decret 105/2008, d'1 de febrer, de regulació de la producció i gestió de residus de construcció i demolició, així com el Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC). En cas que les runes procedents del reacondicionament dels edificis i els espais continguin amiant, caldrà donar compliment al Real decret 396/2006, de 31 de març, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, així com al Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus.*

8. *Caldrà que la Modificació puntual inclogui en el seu articulat el compliment obligat de les mesures preventives i correctores establertes en el document ambiental.*

El compliment dels requeriments d'aquests informes es justifica en l'apartat 9. *Justificació de compliment dels informes emesos en l'avanç* del present document.

Durant el període d'exposició al públic, es van rebre dues al·legacions que no afectaven a la part de l'àmbit que ens ocupa i que, en conseqüència, es resoldran en el document de modificació que correspon a l'àmbit de La cova.

A partir de l'aprovació inicial del present document el 18 d'abril de 2019, l'11 de juny de 2019 es van sol·licitar informes a Aigües, Medi ambient i Mobilitat de la Generalitat de Catalunya i a la Comissió Permanent de Patrimoni –CPP- d'aquest Ajuntament. El 20 de juny del 2019, la CPP va emetre informe donant conformitat a la proposta amb les següents consideracions:

> *Tanmateix, aconsellem aprofitar la regulació d'aquest àmbit per aconseguir que se soterri el cablejat aeri que passa sobre la Creu del Tort i que afecta directament l'adequada visió i contemplació de l'element. Alhora, caldria incidir en la millora qualitativa dels jardins en l'entorn immediat a la Creu del Tort.*
>
> *Igualment, convé recordar que quan es desenvolupi el projecte per a l'edificació prevista al carrer del Peix, aquest projecte haurà d'obtenir la conformitat d'aquesta comissió per garantir la seva integració a l'ambient protegit de la Façana de la ciutat-Santa Clara (PEUPM X034d) pel què fa a la materialització de les façanes, el seu cromatisme, la presència d'instal·lacions tècniques, les condicions de l'espai no edificat del fons de parcel·la, etc.*

En relació a la primera consideració, caldrà tenir-la en compte en la proposta d'arranjament de la urbanització de l'entorn de la Creu. Quant a la segona consideració s'ha afegit un punt 5 a l'art. 4 de la normativa d'aquest document que inclou la necessitat de sotmetre la llicència d'edificació a informe de la CPP per tal de garantir la integració de la nova edificació en la façana de ciutat protegida.

El 5 de setembre es va rebre informe relatiu a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada per la Modificació puntual del POUM a l'àmbit de la Creu del Tort de Manresa per part de l'Autoritat del Transport Metropolità. L'informe favorable conté, però, unes condicions relatives al desenvolupament de l'instrument de planejament que es tramita que s'hauran de tenir en compte en la redacció del projecte constructiu o en les mesures de gestió que corresponguin. Tanmateix, s'ha considerat adient completar l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada que conté el present document incloent les consideracions que es contemplen en aquest informe.

Pel que fa a la resta d'informes sol·licitats, a data 5 de novembre no s'han rebut, mentre que durant el període d'exposició al públic tampoc s'ha rebut cap al·legació.

Així mateix, per a l'aprovació provisional del present document, a banda de l'ajust normatiu indicat anteriorment, s'han fet dos ajustos d'ofici que es consideren no substancials. D'una banda, fruit del replanteig *in situ* dels límits del polígon d'actuació urbanística PAUt 085 *Creu del Tort* que es proposa, s'ha ajustat la delimitació d'aquest reduint la seva superfície en 3,22m2. D'altra banda, de la relectura de la normativa d'aquest document s'ha estimat convenient ajustar el punt 1 de l'art. 4 per tal de clarificar les condicions de la servitud de pas que es proposa.

Així doncs, els ajustos que s'han introduït en el present document a partir de l'aprovació inicial són els següents:

_S'ha afegit un punt 5 a l'art. 4 de la normativa per incloure la necessitat de sotmetre la llicència d'edificació a informe de la Comissió Permanent de Patrimoni de l'Ajuntament per tal de garantir la integració de la nova edificació en la façana de ciutat protegida, d'acord amb l'informe de la CPP.

_S'ha completat l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada incorporant les consideracions contemplades en l'informe favorable de l'Autoritat del Transport Metropolità sobre mobilitat.

_S'ha ajustat d'ofici la delimitació de l'àmbit del PAU *Creu del Tort* reduint-ne la superfície en 3,22m2 fruit del replanteig in situ dels límits proposats inicialment.

_S'ha modificat d'ofici el punt 1 de l'art. 4 per tal de clarificar les condicions de la servitud de pas que es proposa.

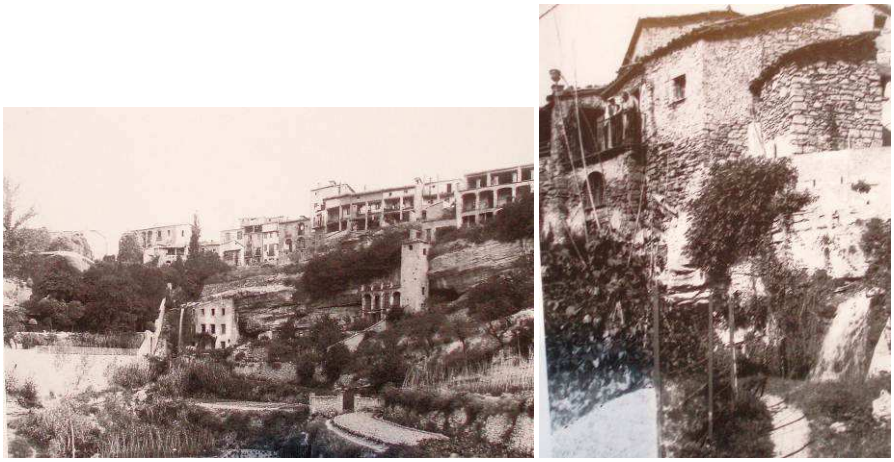
2. ANTECEDENTS

L'àmbit de la Creu el Tort correspon a un punt singular del barri de les Escodines, atès que si bé el barri està en una posició elevada respecte al riu Cardener –uns 57 metres de desnivell- i suposa una façana continua vers la vall del Cardener amb vistes obertes vers Montserrat, aquestes queden restringides a l'ús privatiu de les finques, essent l'indret de la Creu del Tort, l'únic espai públic del barri des del qual es pot gaudir de les vistes a la Vall del Cardener i Montserrat.

Històricament, la Creu del Tort, datada des el s.XV i substituïda diverses vegades al llarg de la història –la darrera el 1987- ha estat un punt de referència del barri, amb accés a la font de la Creu del Tort, situada a pocs metres per sota seu. I també punt

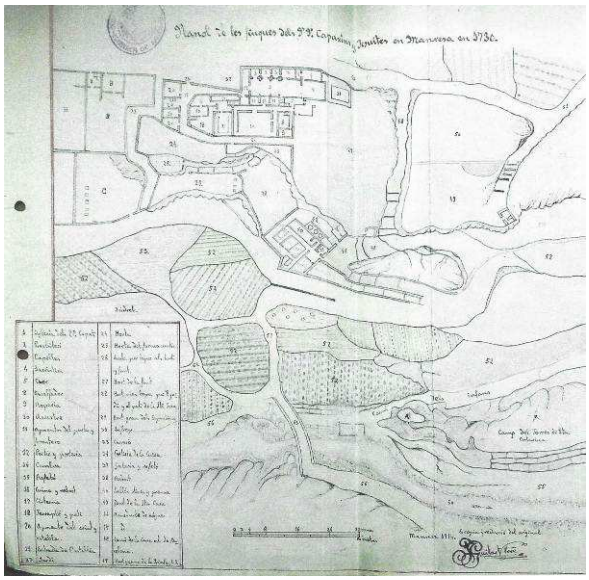
de referència per ésser inici o arribada de l'històric recorregut de vianants que connectava aquest indret amb la font de Fans, situada a la part intermèdia de l'anomenada Vall del Paradís i des d'on s'accedia al riu Cardener i al Pont Vell. En aquest sentit, la vall del Paradís, nom recentment recuperat per anomenar aquest paratge, fa referència a la bellesa dels saltants d'aigua i a la frondositat de vegetació de la vall produïda pel pas del torrent anomenat de la creu del Tort, i que ha estat el desguàs natural de les escorrenties pluvials de les planes superiors de Bufalvent i zona dels Trullols, i així com el desguàs del ramal de Viladordis de la Sèquia.

Vella creu del tort –creu de terme-, aprox. 1900

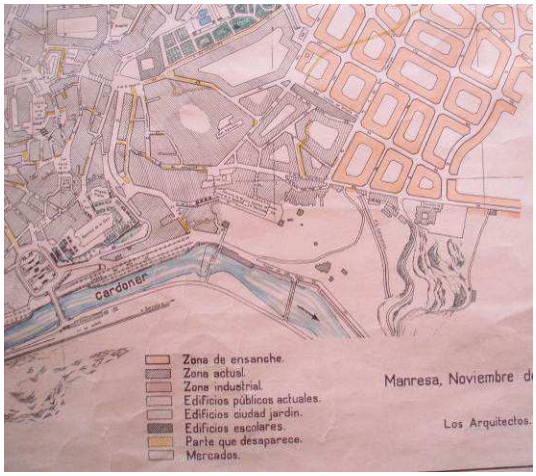


camí de la Font de Fans vista pel costat sud, des de la vall del paradís, amb el salt d'aigua per sobre de la casa de la Balma. Aprox 1900

L'existència d'un camí, pas d'aigua, o servitud de pas que permetia accedir des da la part baixa de l'antiga casa de la Balma fins a la font de la creu del Tort és acreditada tant pels testimonis del mateixos veïns com per documents antics que es remunten a l'any 1550, els quals acrediten l'existència del pas d'ús públic i que el mateix Sant Ignasi de Loyola l'utilitzava per accedir a la Creu des de la Cova per pregar. Així mateix, arran de les obres de l'actual traçat del ferrocarril de la generalitat el 1880, es construí una caixa d'escala que també salvava el desnivell entre la part baixa de la balma i la part alta, situada aquesta en el punt on la diferència de cota entre els punts d'inici i final era menor, aproximadament a l'alçada de l'embocadura del carrer del Peix actual. Actualment encara es percep el testimoni d'aquesta escala a partir de les seves restes –imatge superior esquerra-.



còpia del 1914 del plànol original de les finques dels caputxins i Jesuïtes a Manresa el 1730.

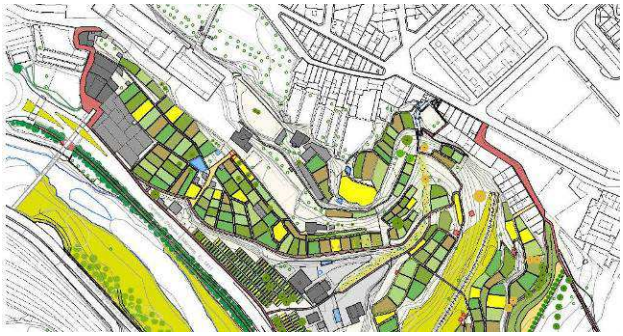


1933 eixample i reforma de Manresa

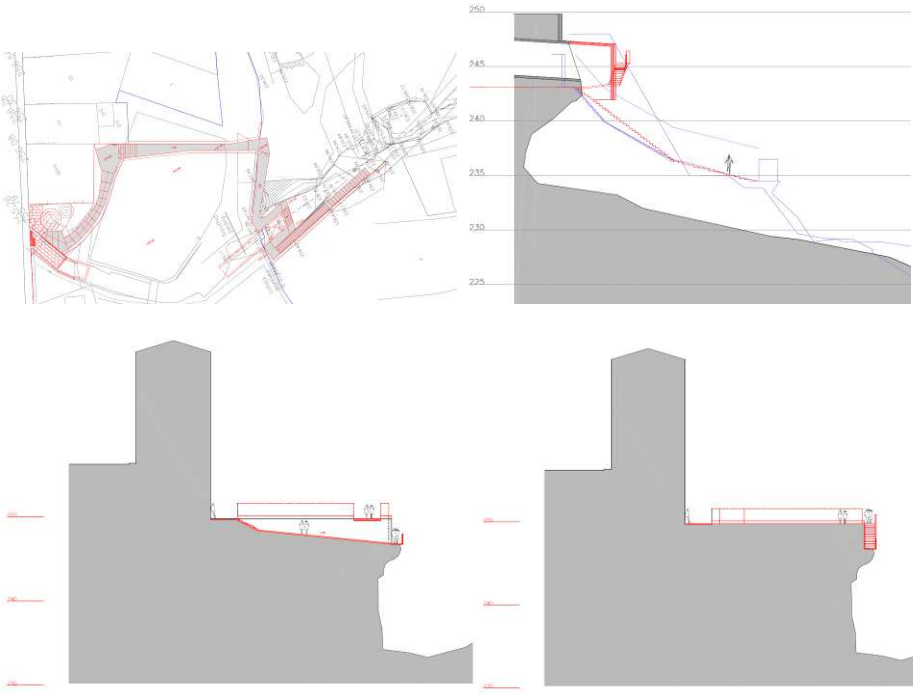
És a partir de les obres d'infraestructura de clavegueram corresponent al projecte de sortida del col·lector de la creu del tort, executat l'any 1997, que aquest pas entre la part baixa de la balma i la Creu del Tort s'intercepta i desapareix, i ha estat motiu de reivindicació veïnal fins al dia d'avui reclamant la seva restitució. Aquesta reivindicació propicià la signatura d'un conveni urbanístic entre l'Ajuntament i el propietari dels terrenys a l'entorn de la Creu del Tort pel qual aquest cedia una porció de la seva finca per l'ús públic. Aquest conveni va ser ratificat al Ple municipal del 16 de juliol del 2001. En aquell Ple ja es va debatre la conveniència d'estudiar alternatives de connexió a peu des de l'entorn del carrer Nou de Santa Clara o del carrer del Peix fins al camí de la Font de fans.

2008 aproximadament

L'any 2008, l'Ajuntament va encarregar al despatx d'arquitectura de Jordi Nebot i Teresa Galí-Izard una proposta d'ordenació dels torrents del Tort i del Llop, entre el barri de la Balconada i el de Sant Pau, que pretenia, amb caràcter general, preveure una ordenació de la totalitat dels espais, de la identificació dels recorreguts de vianants principals, els sòls que calia que fossin de titularitat pública i una proposta prèvia del seu tractament. Aquests treballs, de forma particular, també volien avaluar les possibilitats tècniques per a la restitució del camí de la Font de fans a la Creu del Tort

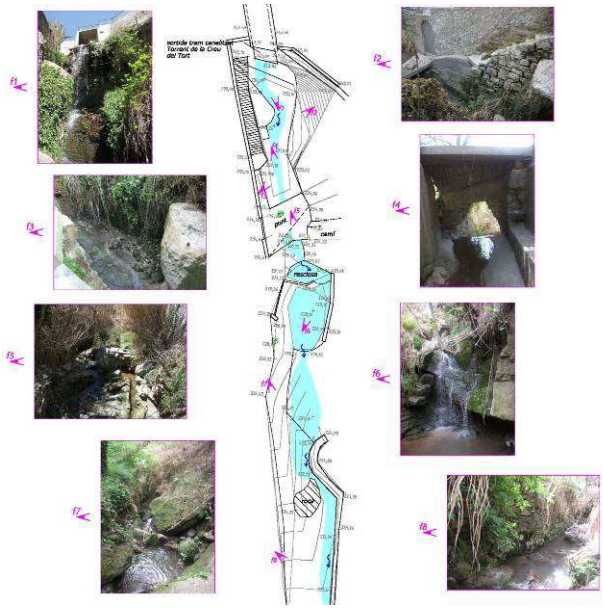


El 2011, arran d'unes fortes pluges que provocaren afectacions a propietats privades per la força i empenta de la sortida de l'aigua pel col·lector, Aigües de Manresa inicià els treballs per a la restauració i millora al torrent de la Creu del Tort, que a banda de plantejar solucions tècniques per reduir la velocitat de l'aigua a la sortida del col·lector, també tenia com a objectiu la restauració de tot el traçat del torrent i la millora de la sortida vers el riu cardener, també amb problemes d'afectacions a tercers per manca de capacitat d'evacuació del pas inferior per la carretera de Manresa-Abrera. És davant d'aquesta situació que l'Ajuntament planteja noves propostes per tal que el projecte esmentat pugui també resoldre la connexió de vianants entre la part inferior de la balma i la font i creu del Tort. D'acord amb els primers treballs d'aigües de Manresa, on es plantejava una pantalla de formigó davant la sortida del col·lector existent, es proposa un recorregut de vianants externs al col·lector i als murs de formigó, que creua la finca privada de la part superior de la balma, accedint directament a la font.

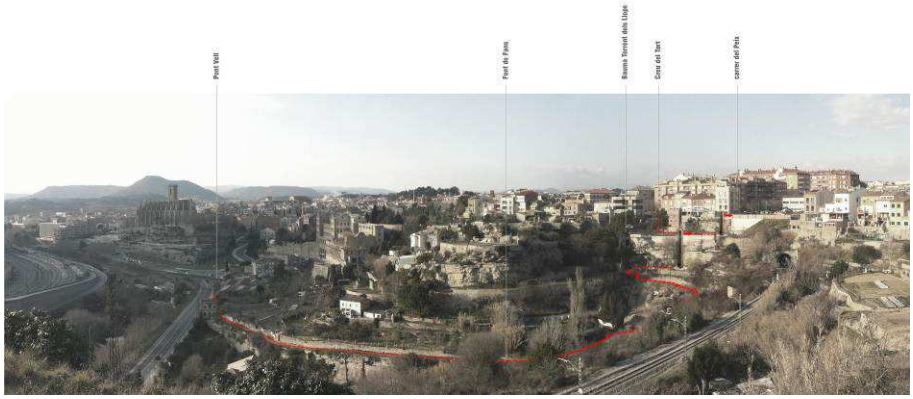


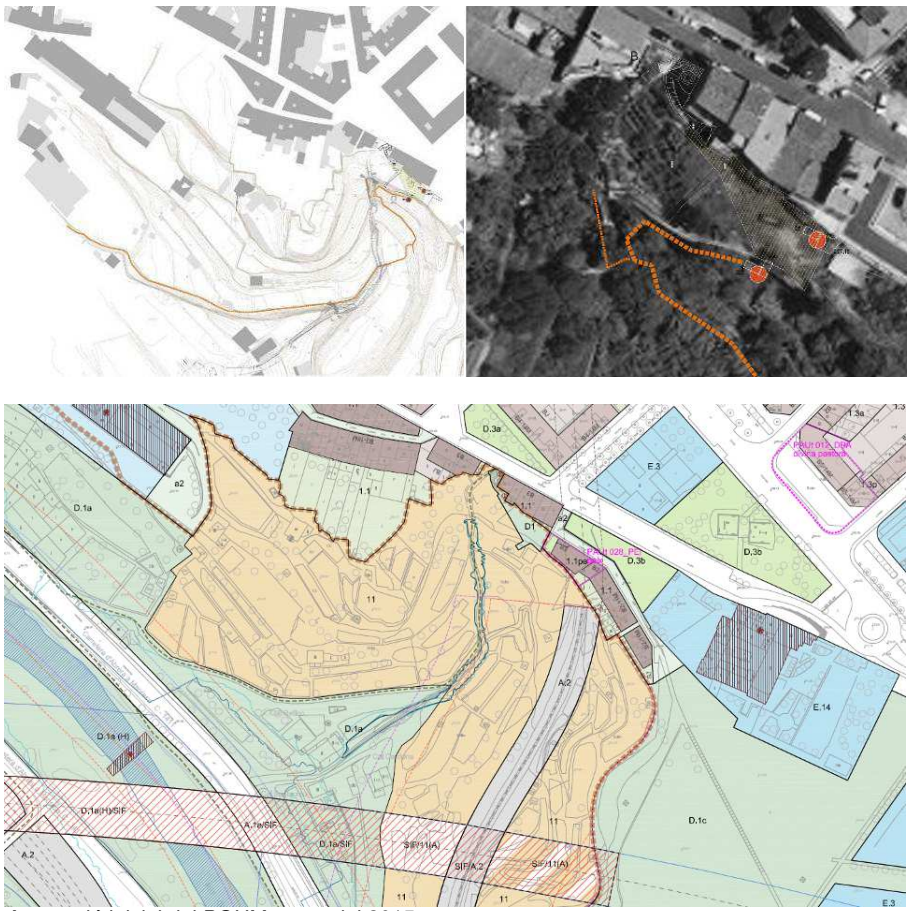
La proposta tècnica d'aigües de Manresa fou desestimada per excessivament complexa. No obstant això, el 2012 s'aprovà el projecte de restauració esmentat del

torrent, que incorporà reductors de velocitat de l'aigua dins del mateix col·lector, i s'executaren les obres el 2013.



El 2015, en el marc dels treballs del POUM es planteja una nova proposta la qual proposa la recuperació del recorregut de vianants a partir de la qualificació de part dels sòls situats sobre de la balma com a zona de parc públic en sòl no urbanitzable, afectant dues finques de titularitat privada. Es proposava salvar el desnivell amb dues escales –tipus tambor amb escala de cargol-: una per salvar els 13 metres de desnivell des del peu de la balma fins a la plataforma superior, on la zona verda es connectava amb la font de la Creu del Tort i a partir del camí existent, accedir a la creu del tort i carrer de Santa Clara, i un segon tambor, que des d'aquesta nova zona verda, salvés el desnivell d'aproximadament 6 metres fins al carrer del Peix. Es permetia, així, la doble comunicació d'aquest recorregut tant amb el carrer del Peix i recorreguts de vianants vers el pou de Llum i barri de la Balconada, i l'altre recorregut cap a la creu del Tort i barri de les Escodines. En paral·lel, al document d'aprovació inicial del POUM de 19 de març del 2015, es preveia la delimitació de la zona verda en sòl no urbanitzable esmentada.

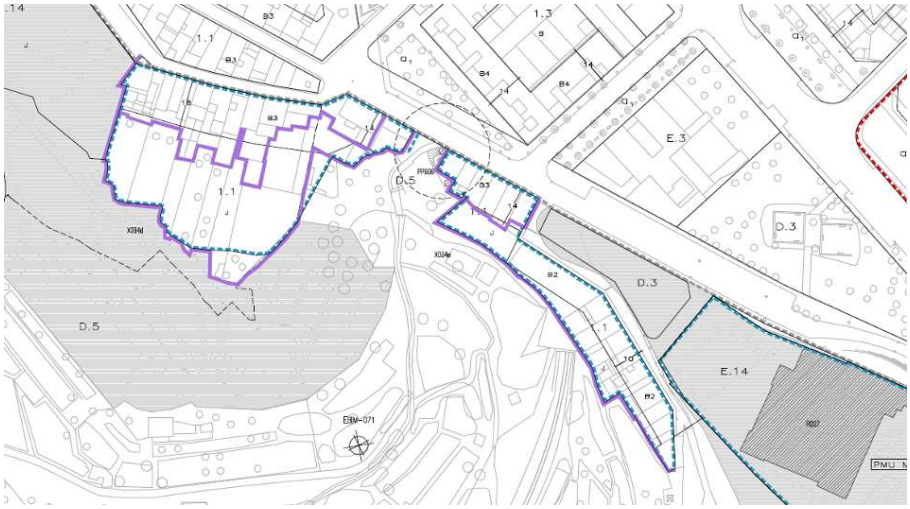




Aprovació inicial del POUM, març del 2015.

Ateses les al·legacions presentades per la propietat afectada, i també davant de l'escepticisme i manca de consens dels veïns sobre la virtut de la proposta presentada, al document d'aprovació provisional del POUM es manté la classificació del sòl d'aquest àmbit com a no urbanitzable d'acord amb les seves característiques físiques, però s'elimina la delimitació de la zona verda i es qualifica com a zona de Balsos i costers –clau 11-, preveient que quan s'assolís una solució tècnica consensuada amb els veïns i interessats, es procediria a efectuar els passos que tècnicament fossin necessaris per assolir els objectius pretesos.

Per altra banda, cal assenyalar que de les dues finques situades a la part superior de la balma, la situada a l'oest, corresponent a la quina l'aprovació inicial del POUM preveia com a Espais lliures D1, en el Pla general del 1997, estava qualificada com a sòl urbà, en zona de nucli antic –clau 1.1-, i com a jardí privat –J-. En la data d'aprovació del pla general del 1997, la finca contenia una edificació de planta baixa, corresponent a una antiga nau destinada al tractament de teixits amb tints.



La finca va sol·licitar llicència d'obres majors per edificar, en aquesta mateixa finca, i conjuntament amb la finca adjacent pel costat est situada al carrer del Peix, una construcció de dos plantes –PB+1- a partir de la cota actual del jardí, emparada amb la normativa del Pla general del 1997 la qual ho permetia. No es va arribar a atorgar llicència per impagament de la taxa, caducant aquesta el 25 de març del 2010. En el procés de l'obtenció de la llicencia, es va enderrocar la nau existent en la finca esmentada.

Projecte objecte de petició de llicència. Façana sud.

La modificació puntual del Pla general *Modificacions Puntuals de la Normativa* –PGM0702-, aprovada definitivament el 18 de febrer del 2008, ajustà, entre d'altres aspectes, la possibilitat d'alteració de la rasants dels espais en jardí privat –j-, en base a la qual, no és possible la construcció d'una edificació per sobre de l'actual cota de l'espai de J. És en aquest sentit, que a partir de la caducitat de la llicència anteriorment esmentada, el projecte anterior d'edificació en l'espai de J ja no era possible.

És a partir de l'aprovació definitiva del POUM, que es planteja una nova proposta per a la resolució de la connectivitat entre la part inferior de la balma i la Creu del Tort, recollint al mateix temps, i de forma parcial, les demandes de la finca esmentada, i amb acord amb l'altra finca adjacent. La nova proposta planteja una solució similar a la plantejada el 2015, amb la creació d'un nou espai lliures sobre i sota la balma, com a mirador excepcional de la vall del Paradís, la vall del Cardener i vistes allunyades vers Montserrat, possibilitant un final de recorregut des del parc del Cardener en un entorn de gran singularitat natural, amb la previsió de dos tambors, que com a la proposta del 2015, en salva el desnivell. Aquesta proposta,

durant el 2018, és presentada a l'Associació de veïns, i amb el suport del Centre d'estudis del Bages rep el vist i plau, amb els compromisos municipals presos públicament elaborar la documentació tècnica i urbanística necessària per executar el projecte en el menor temps possible.

Imatge general de la proposta

3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

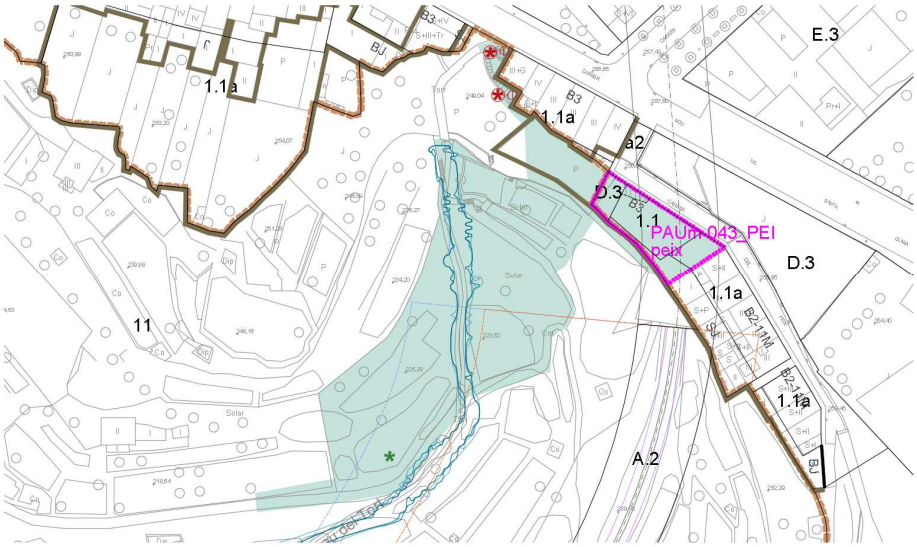
L'àmbit de la modificació comprèn els terrenys a la Creu del Tort, a l'arrencada del camí que baixava cap a la Font de Fans des del carrer Nou de Santa Clara i els terrenys no edificats del carrer del Peix així com part dels terrenys posteriors en un tram del camí de la Font de Fans.

En relació a l'àmbit del document d'avanç, l'àmbit del present document s'ha ampliat incloent els terrenys corresponents a la franja estreta que limita amb els terrenys del carrer del Peix 4-6 -que s'ha comprovat que formen part d'aquesta finca-. També s'ha ajustat l'àmbit per incloure la totalitat de la finca situada a la part baixa de la balma i excloure la part de la finca del carrer Nou de Santa Clara que finalment no es modifica. La comparativa entre els dos àmbits és la següent:

En verd, l'àmbit de l'avanç. En groc, l'àmbit del present document.

4. DETERMINACIONS DEL POUM

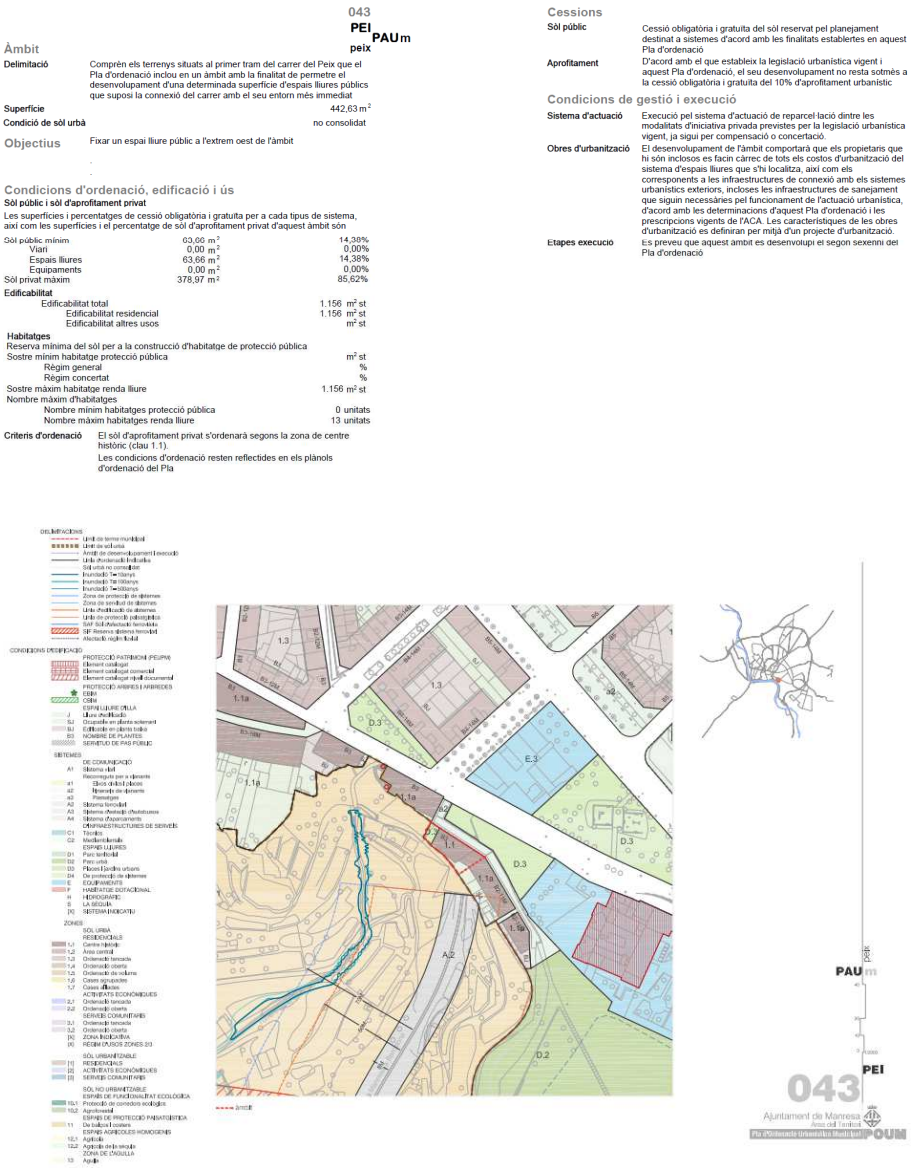
El planejament aplicable en l'àmbit de la present modificació és el *Pla d'ordenació urbanística municipal*, publicat el 26 d'octubre de 2017.



En turquesa, àmbit de la modificació

En el carrer del Peix, el POUM preveu el Polígon d'actuació urbanística de millora -sense deure de cessió del 10%- PAUm 043 *Peix* amb l'objectiu de desenvolupar un petit espai lliure que permeti mantenir la relació visual amb l'horitzó llunyà i la connexió amb el sòl no urbanitzable. Aquest polígon abasta la finca del carrer del Peix núm.4-6 i la porció de la finca del carrer del Peix núm. 2 que té front al carrer. Per a l'ordenació de l'edificació prevista, el POUM defineix la Zona residencial de Centre històric usos mixtes (1.1a) amb un front edificat de planta baixa i 3 plantes pis corresponent a 1.156m2 de sostre edificable residencial. Tenint en compte el desnivell entre el carrer del Peix i els terrenys edificables, d'acord amb la regulació

de la clau 1.1a i els paràmetres d'ordenació en relació amb el carrer de la normativa del POUM, en aquests terrenys hi seria possible edificar un sostre addicional sota rasant. Tot i això, malgrat el que fixa l'art. 188 que s'exposa més endavant en aquest punt, aquest sostre sota rasant no es podria destinar a ús residencial, atès que la fitxa del PAU limita explícitament el sostre màxim residencial.



043

PEI PAUm

peix

Àmbit

Delimitació: Comprèn els terrenys situats al primer tram del carrer del Peix que el Pla d'ordenació inclou en un àmbit amb la finalitat de permetre el desenvolupament d'una determinada superfície d'espais lliures públics que suposi la connexió del carrer amb el seu entorn més immediat

Superfície: 442,63 m²

Condició de sòl urbà: no consolidat

Objectius: Fixar un espai lliure públic a l'extrem oest de l'àmbit

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Sòl públic i sòl d'aprofitament privat

Les superfícies i percentatges de cessió obligatòria i gratuita 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	63,66 m²	14,38%
Viari	0,00 m²	0,00%
Espais lliures	63,66 m²	14,38%
Equipaments	0,00 m²	0,00%
Sòl privat màxim	378,97 m²	85,62%

Edificabilitat

Edificabilitat total	1.156 m² st
Edificabilitat residencial	1.156 m² st
Edificabilitat altres usos	m² st

Habitatges

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

Sostre mínim habitatge protecció pública	m² st
Règim general	%
Règim concertat	%
Sostre màxim habitatge renda lliure	1.156 m² st
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre mínim habitatges protecció pública	0 unitats
Nombre màxim habitatges renda lliure	13 unitats

Criteris d'ordenació: El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona de centre històric (clau 1.1).

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: 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 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 d'espais lliures 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.

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

En l'arrencada del camí de la Creu del Tort -al carrer Nou de Santa Clara- el *Catàleg de Protecció del Patrimoni* identifica la creu de terme Creu del Tort i la Font del Tort com a bens arquitectònics i els darreres de les edificacions dels carrers de Santa Clara i del carrer del Peix com a Ambients protegits de façana de ciutat. Així mateix, el POUM ha mantingut vigent el PEU *per a la regulació paisatgística de les edificacions de la façana sud de Manresa a l'entorn de la cova Sant Ignasi des de la*

Via sant Ignasi fins al carrer del Peix que té per objectiu establir els criteris d'intervenció en les edificacions existents però sobretot en les obres noves per tal de mantenir la coherència formal de les façanes d'aquest àmbit amb una incidència significativa en el paisatge. La delimitació de l'àmbit del PEU en els terrenys del carrer del Peix ressegueix el límit de les finques que en el Pla general formaven part del sòl urbà –incloent el núm. 2 del carrer del Peix-.

La resta de terrenys de l'àmbit, al llarg del camí de la Font de fans i de la Creu del Tort, el POUM els classifica de sòl no urbanitzable i qualifica de Zona de protecció paisatgística de Balços i costers (clau 11), atès que *formen el paisatge a protegir més proper als teixits urbans de la ciutat, és a dir, aquells que formen el basament on s'assenta la ciutat i aquells que formen el seu teló més immediat*. En un d'aquests terrenys inclosos en l'àmbit, el *Catàleg de Protecció d'arbres i arbredes* identifica un pollancre existent com a element botànic d'interès municipal (EBIM). Pel que fa al PEU *Pla de camins* aprovat definitivament el 19 de juliol de 2018 -condicionat a un Text refós que es va aprovar el passat 24 de gener de 2019-, aquest entorn no és objecte del document, atès que se centra en el sòl no urbanitzable i aquest camí se situa molt proper a l'assentament urbà. En relació a la inundabilitat, aquesta afecta als terrenys per on passa el torrent.

Pla de camins

La taula de superfícies del planejament vigent és la següent:

Creu del Tort

	PLANEJAMENT VIGENT					
	Peix PAUm 043		Fora àmbits			TOTAL
ÀMBIT MODIFICACIÓ				4.516,59	100,00%	
SÒL URBÀ	442,63			442,63	9,80%	100,00%
SÒL PÚBLIC	63,66	14,38%		63,66	1,41%	14,38%
viari						
espais lliures	63,66	14,38%		**63,66**		14,38%
equipaments						
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	378,97	85,62%		378,97	8,39%	85,62%
servitud de pas públic						
SOSTRE EDIFICABLE	1.156,00			1.156,00		100,00%
residencial	1.156,00			1.156,00		100,00%
altres usos						
sotarrasant SJ addicional	*379,03*			*379,03*		
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	13			13		
SÒL NO URBANITZABLE			4.073,96	4.073,96	90,20%	100,00%
SÒL PÚBLIC						
viari						
espais lliures						
equipaments						
SÒL PRIVAT			4.073,96	4.073,96	90,20%	100,00%
zona de protecció paisatgística (clau 11)			4.073,96	4.073,96		100,00%

A la normativa del POUM, la Zona residencial del centre històric usos mixtes (clau 1.1a) té una regulació que recull les característiques de la seva ordenació i estableix les mesures de protecció i foment de la rehabilitació adequades. En aquest sentit, estableix que li sigui d'aplicació *l'Annex II. Condicions d'integració ambiental* de la normativa del POUM que regula les condicions de composició, tractament i adaptació a les que s'han d'ajustar les edificacions per a garantir una correcta integració ambiental i paisatgística al seu entorn. Així mateix, estableix com a parcel·la mínima totes les existents en el moment de l'aprovació inicial del POUM, i admet l'ús d'habitatge tant en planta baixa com en planta soterrani, amb algunes condicions.

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

1.S'admet l'ús d'habitatge en planta baixa amb les següents condicions:

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

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

D'altra banda, el *Catàleg del paisatge de les Comarques centrals* aprovat el juliol del 2016 inclou Manresa en la Unitat de paisatge núm. 15 Pla de Bages. Aquest document considera l'entorn que ens ocupa com un indret d'importància en termes de visual representativa de la ciutat.

5. ESTAT ACTUAL

5.1. Situació i característiques urbanes

L'àmbit, de forma allargassada se situa en el límit de l'assentament urbà a l'extrem del barri de les Escodines, en la Creu del Tort i en el carrer del Peix que formava un petit raval del segle XIX. Es tracta de la part alta de la façana sud de la ciutat amb una presència paisatgística destacable sobre el riu.

5.2. Topografia

Pel que fa a les característiques topogràfiques, els terrenys objecte de la present modificació se situen a la falda de les Escodines, al llarg del camí que salva el desnivell entre el passeig del riu –situat a la cota 200 aproximadament- i la part alta de la formació rocosa que dóna nom al barri –situada a la cota 257 aproximadament-. El desnivell total de l'àmbit és, doncs, d'uns 57 metres que se salven de forma més suau en la part baixa propera al riu amb l'esglaonat que formen les plataformes aterrassades amb murs de pedra seca i un pendent d'entre un 7 i 11% en el camí, i suposen un tallat més important en la part alta on la topografia forma cingles o tallats d'uns 17 i 7 metres de desnivell. Aquesta part més escarpada forma l'anomenada Vall del Paradís al pas del torrent de la Creu del Tort.

5.3. Geologia

D'acord amb les dades que aporta el Document ambiental estratègic, en relació a la geologia del terreny, es troben materials de finals de l'Eocè, d'origen sedimentari. Aquests materials eocènics són d'origen marí i pertanyen a la formació estratigràfica de Santa Maria, constituïts per margues, gresos i calcàries fossilíferes. S'hi troben estrats de gresos i calcàries més difícils d'erosionar que configuren un relleu abrupte i rocós.

Tot plegat constitueixen els balços i roquissars de la Vall del Paradís d'interès geològic. Així mateix, d'acord amb l'*Estudi d'identificació de riscos geològics* redactat per l'IGC amb ocasió del POUM -AP-056/11-, en els terrenys de l'entorn de l'àmbit, trobem un sector de risc geològic de perillositat baixa, amb possibles despreniments de magnitud baixa i freqüència baixa. En la visita que van realitzar no van observar cap bloc que presentés indicis evidents d'inestabilitat immediata, tot i que el fenomen és evolutiu. Per aquest motiu, en el document es recomana per aquest punt una inspecció periòdica detallada del vessant (anual o bianual) i en cas que es procedís a la seva estabilització o purga controlada.

5.4. Usos del sòl i edificacions existents

Els terrenys inclosos en l'àmbit conserven en bona part els horts de regadiu característics d'aquest barri de tradició pagesa que aprofita el rec d'un ramal de la sèquia abans de desguassar al torrent.

A la part alta de l'àmbit, on la topografia forma tallats importants i es replega al llarg del torrent, els horts es redueixen i la vegetació es torna abundant. Al carrer nou de Santa Clara trobem l'arrencada del camí d'accés a la font de la Creu de Tort, just en la Creu de terme anomenada Creu del Tort com a element singular. A la font de la Creu del Tort el camí queda tallat per la propietat privada. Els terrenys situats al carrer del Peix i als darreres de les construccions del carrer Nou de Santa Clara actualment són erms sense ús.

Pel que fa als terrenys al llarg del camí de la Creu del Tort, d'una banda trobem el pas d'un tram del torrent del Tort –afluent del Cardener- i de l'altra dos camps en part conreats i en part amb vegetació arbustiva i arbrat abundant –com el pollancre catalogat-, sense cap altre ús. El camí en sí mateix discorre entre el límit del tallat i els murs que delimiten els camps amb una amplada variable de corriol amb màxim d'uns 2,80 metres en alguns trams.

En l'àmbit de modificació actualment no existeix cap edificació.

5.5. Estructura de la propietat

L'estructura de la propietat de les finques incloses en l'àmbit és la següent:

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

	REF CAD	PROPIETARI	SITUACIÓ	DATA TRANSMISSIÓ
1	3095008	AJUNTAMENT DE MANRESA		
2	3095011	PROPIETARI DESCONEGUT		
3	3095009	PROPIETARI DESCONEGUT		
4	3095006	EUDALDO VIÑAS RIERA, ROSA Ma , MERCEDES I LUIS VIÑAS MUNCUNILL, SANALAM-1, JOSÉ ORIOL I RAMON		diverses per herència i aportació
5	3097030	FORADADA MARTÍN PERE	c Santa Clara 40	18 de desembre de 1995
6	3097031	PÉREZ SOLANO ROSA	c del Peix 2	4 de desembre de 1995
7	3097022	TOPFLOPI, SL	c del Peix 4-6	11 d'abril de 2005

6. OBJECTIUS I CRITERIS

La proposta de modificació en l'àmbit unitari de l'avanç es plantejava amb l'objectiu principal d'ajustar el planejament en aquest àmbit de la ciutat per resoldre les dificultats detectades a partir de la visió conjunta dels espais lliures al llarg del camí i de l'anàlisi a una escala més detallada de les propostes d'ordenació i de les possibilitats del seu desenvolupament.

En l'àmbit que ens ocupa a partir de la divisió d'aquest objectiu principal en dos documents, es plantegen els següents objectius i criteris:

En relació al camí de la Creu del Tort i de la Font de fans

_Recuperar la continuïtat del camí mitjançant les solucions constructives i de gestió més adients tenint en compte la topografia dels terrenys i l'estructura de la propietat.

_Ampliar els espais lliures d'ús públic al llarg del recorregut preservant els valors paisatgístics de la Vall del Paradís.

_Posar en valor el camí en continuïtat amb els nous espais lliures previstos.

En relació als terrenys posteriors a les edificacions del carrer Nou de Santa Clara – c del Peix 2

_Definir una nova ordenació d'aquest àmbit que permeti la connexió del carrer del Peix amb el camí de la Creu del Tort mitjançant la creació d'un nou espai d'ús públic com un mirador a la cota alta i l'ampliació dels espais lliures a la cota baixa, al llarg del camí de la Creu del Tort

En relació als terrenys del c del Peix 4-6

_Ajustar l'ordenació de l'edificació prevista actualment en coherència amb la nova ordenació adjacent i fer-la més permeable visualment des dels espais lliures situats al carrer del Peix.

7. ALTERNATIVES I PROPOSTA

A partir d'aquests objectius definits, es plantegen diverses alternatives i una proposta escollida.

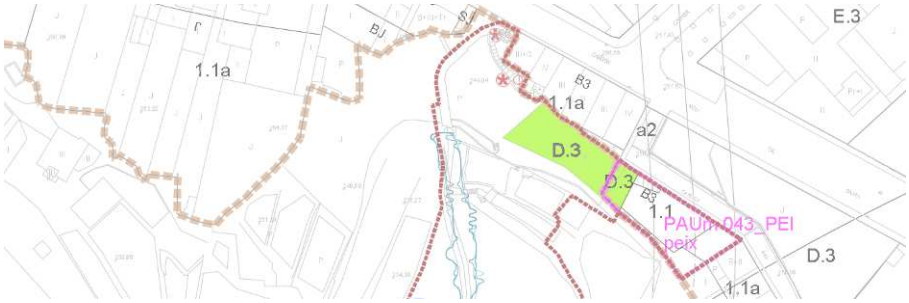
Alternativa 0

D'una banda, sempre hi ha l'alternativa 0 que suposa mantenir el planejament tal i com està previst actualment. Aquesta alternativa manté la dificultat de recuperar la continuïtat del camí de la Font de fans cap a la Creu del Tort atesos els forts desnivells que presenta la topografia i l'estructura de la propietat. Si bé en el PAUm 043 *Peix* ja es preveu una porció de Sistema d'espais lliures, aquesta limita amb el sòl no urbanitzable de propietat privada que es troba a uns 7 metres per sota de la rasant del carrer del Peix i es troba en cul-de-sac, encaixada entre el desnivell i la propietat privada. En aquest sentit, aquesta alternativa, malgrat no suposa increment de sostre, tampoc suposa cap increment dels espais lliures que permetria completar aquesta continuïtat.

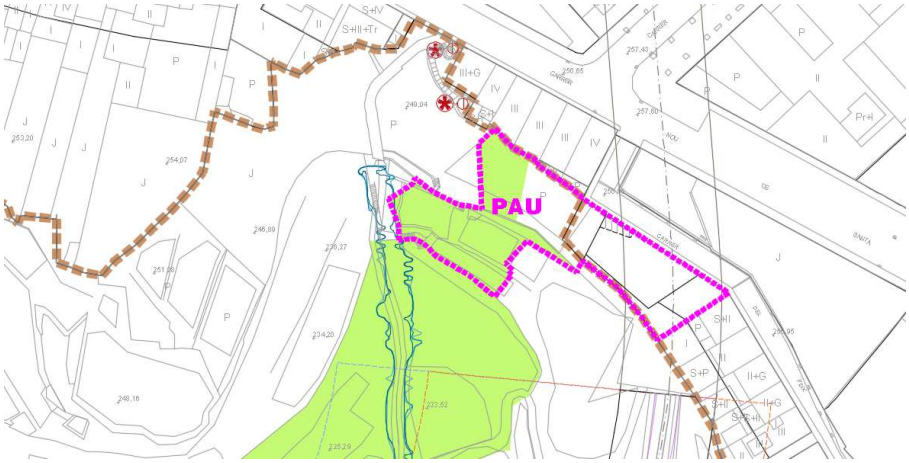
En relació al tram de camí ja existent, la manca de continuïtat que manté aquesta alternativa 0, implica dificultat d'accessibilitat per a gaudir d'aquest entorn històric i singular que configura la Vall del Paradís.

Alternativa 1

Com a primera alternativa, en l'entorn del carrer del Peix, es podrien qualificar com a Sistema d'Espais lliures, de forma directa, la totalitat dels terrenys situats a la part posterior de les edificacions del carrer Nou de Santa Clara. Aquesta alternativa permetria resoldre la continuïtat del camí a partir de l'adquisició d'aquests terrenys però una actuació aïllada d'aquestes característiques podria resultar poc sostenible des del punt de vista de les hisendes públiques, tenint en compte la proximitat al sòl urbà i la incertesa en la despesa que una possible expropiació podria suposar. Així mateix, malgrat que els terrenys s'obtindrien sense aprofitament privat associat, no s'aprofitaria la construcció d'aquest sostre per resoldre el desnivell de 7 metres existent entre el carrer del Peix i els nous espais lliures, que, sense una inversió addicional, quedarien totalment a la cota inferior, despenjats del sòl urbà.



Alternativa 2
En relació al camí que ens ocupa, una segona alternativa seria incorporar els terrenys en l'àmbit del PAU Peix amb l'objectiu d'ampliar els espais lliures públics associats al desenvolupament urbanístic d'aquests àmbits. Aquesta alternativa, però, suposaria una ampliació de l'extensió de sòl urbà que resulta poc justificada atès el destí final d'aquests terrenys com a espais lliures.



Alternativa 3 proposta d'ordenació
Com a darrera alternativa es planteja la proposta triada que és la que es considera que permet assolir els objectius previstos de forma equilibrada pel que fa a l'ampliació de sòl urbà, a l'impacte sobre les hisendes públiques i al conjunt d'interessos públics i privats.

Tal i com ja s'ha exposat anteriorment, des de l'aprovació definitiva del POUM s'ha iniciat un treball a escala més detallada de l'entorn que ens ocupa, si bé, en l'àmbit del carrer del Peix ja fa anys que s'estudien propostes sense que s'hagi pogut dur a terme per diverses circumstàncies.

D'acord amb l'objectiu general de recuperar la continuïtat del camí de la Font de fans i la Creu del Tort i millorar els espais lliures al llarg d'aquest camí, en la present modificació, es proposa qualificar com a Sistema d'espais lliures els terrenys per on passa el camí des de l'extrem al carrer Nou de Santa Clara fins als terrenys on trobem el pollancre catalogat. La resta de camí fins a la part baixa, a sota el Pont vell serà objecte de modificació en el document que es tramita en paral·lel a aquest. En el tram inicial del camí, al carrer Nou de Santa Clara, la delimitació del nou sistema s'ajusta al pas existent actualment amb una certa ampliació -garantint un pas d'1,2m d'amplada mínima-, mentre que a mesura que el recorregut va baixant

de cota es proposa ampliar-lo significativament, incloent els terrenys adjacents que formen terrasses i permeten generar espais d'estada i contemplació al llarg del camí. En la part alta, la més propera al sòl urbà, es preveu el canvi de classificació com a sòl urbà i la qualificació com a Sistema d'espais lliures Places i jardins urbans (clau D.3), la qual ha de permetre l'arranjament d'aquest recorregut introduint mesures que permetin garantir l'ús amb condicions de seguretat, com la implantació d'un enllumenat adient i suficient, la millora del paviment i el graonat existent així com el manteniment correcte de la vegetació.

En la resta de nous espais públics proposats és manté la classificació com a sòl no urbanitzable i es proposa la qualificació com a Sistema d'espais lliures Parc urbà (clau D.2). Per a l'ordenació d'aquests nous espais lliures s'ha previst una regulació particular que estableix el requeriment d'un tractament respectuós amb l'entorn, al màxim de naturalitzat, amb diferents estrats de vegetació i mantenint en la mesura del que sigui possible l'arbrat existent seguint els requeriments de l'informe de l'OTAA, el que ja estableix el POUM en el Títol 10, i la tendència actual pel que fa a la planificació i gestió del verd urbà.

En verd clar, espais lliures proposats dins l'àmbit

Per al desenvolupament d'aquests nous espais lliures s'han previst diverses formes de gestió i obtenció, en funció de l'estructura de la propietat, els antecedents i les oportunitats detectades. En aquest sentit en el primer tram, a la part alta, atès que ja és de propietat municipal, no s'ha previst cap altra determinació, mentre que en els terrenys a partir de la tanca actual que talla el pas, on hi ha la Font del Tort, fins a les dues primeres feixes, abans de la balma, es preveu, d'una banda, l'acord amb el propietaris afectats per a l'intercanvi de propietats que possibiliti finalment la cessió de part dels terrenys a l'ajuntament, i de l'altra la delimitació d'un nou polígon d'actuació urbanística.

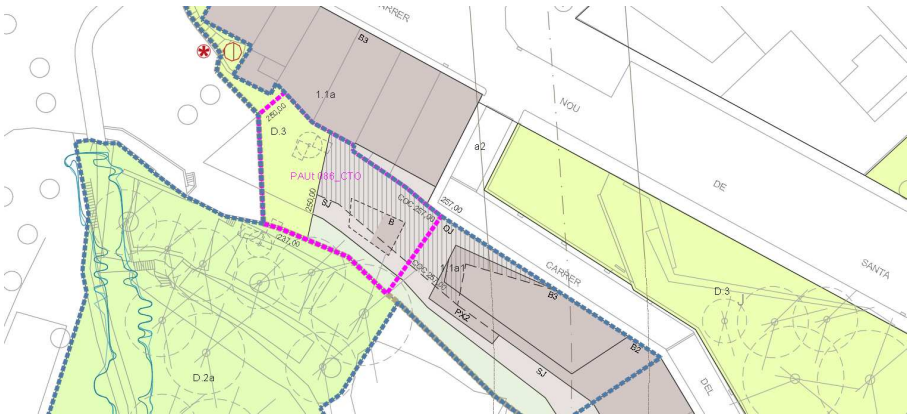
En relació al tram inicial del camí, a la Creu del Tort, la proposta manté el camí existent amb la seva amplada i geometria original sense perjudici que en un futur es pugui ampliar a partir d'un nou acord amb la propietat adjacent. En aquest sentit, l'acord aconseguit amb la propietat permet assolir la continuïtat del camí -amb una amplada mínima de 1,2 metres- mentre que el manteniment dels terrenys adjacents al camí com a sòl no urbanitzable no impedeix que es pugui assolir una ampliació més generosa en un futur.

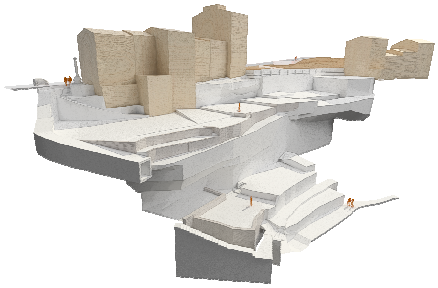
Pel que fa als terrenys posteriors al carrer Nou de Santa Clara –al carrer del Peix núm. 2-, es proposa una nova ordenació que possibiliti la construcció d'una edificació de dues plantes amb la coberta situada a nivell d'aquest carrer que, aprofitant el desnivell existent d'uns 7 metres, permeti la creació d'un mirador d'ús públic des d'aquesta cota alta de la ciutat. Aquest espai on s'estableix una servitud de pas públic, permetrà també la connexió amb els terrenys a cota inferior que es qualifiquen de Sistema d'Espais lliures Places i jardins urbans (clau D.3). Per a possibilitar aquesta connexió es preveu la implantació d'una escala en forma de tambor o d'un altre tipus que permeti salvar el desnivell entre la coberta d'aquesta nova edificació i els espais lliures inferiors.

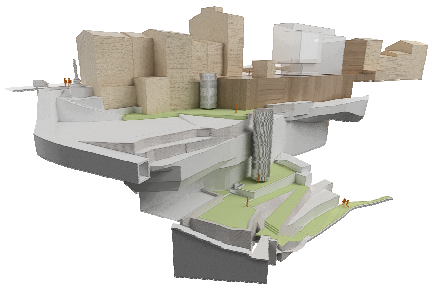
Per al desenvolupament d'aquesta nova ordenació es proposa la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística de transformació en sòl urbà no consolidat –PAUt 085 *Creu del Tort*-, de 334,68m2 superfície, amb el deure de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic i la càrrega d'urbanització i adequació de la superfície d'espais lliures qualificada i de la coberta de l'edificació com a servitud de pas públic. Les condicions de desenvolupament es concreten en una fitxa de característiques del polígon on es preveu el desenvolupament d'iniciativa pública pel sistema de cooperació.

La proposta d'ordenació de l'àmbit comprèn una superfície de cessió d'espais lliures de 130,08m2, un sòl d'aprofitament privat màxim de 204,60m2 i una superfície de servitud de pas mínima de 114,70m2. Pel que fa a l'edificabilitat, es fixa un sostre màxim d'ús residencial de 168,00m2 i un sostre màxim d'altres usos –dels admesos en la clau 1.1a- de 183,00m2. Aquesta edificabilitat es correspon amb dues plantes sota rasant –en SJ- més el volum destinat a badalot d'accés que es defineix com a planta baixa respecte de la rasant del carrer del Peix. El sòl privat també comprèn una franja d'espai lliure d'edificació (J). Per a la regulació de l'ordenació de l'edificació, es defineix una subclau de la *Zona residencial de Centre històric del carrer del Peix 1* (clau 1.1a1) que permet regular la servitud de pas i la necessitat de situar el volum destinat a badalot amb el mínim impacte visual. La regulació de l'edificació en aquest punt es completa en el plànol d'ordenació on s'estableix la delimitació de la servitud de pas públic i un gàlib màxim on es pot situar el badalot d'accés a l'edificació des del carrer del Peix.

Aquesta proposta es considera interessant per què permet aconseguir un nou espai d'ús públic a cota del carrer del Peix formant una terrassa-mirador orientada al sud per sobre del sostre privat que queda en les plantes inferiors recolzat en el cingle, amb el mínim impacte visual.

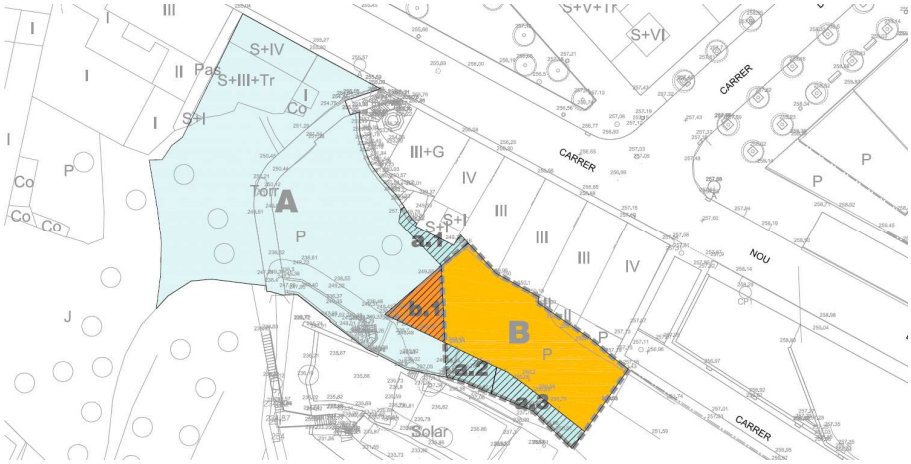






PAU CREU DEL TORT		
TOTAL ÀMBIT	**334,68**	**100,00%**
SÒL PÚBLIC	**130,08**	**38,87%**
VIARI	0,00	0,00%
ESPAIS LLIURES	130,08	38,87%
EQUIPAMENTS	0,00	0,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	**204,60**	**61,13%**
SERVITUD PAS PÚBLIC	114,70	
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	**351,00**	
ALTRES USOS	183,00	52,14%
RESIDENCIAL	168,00	47,86%

Com ja s'ha exposat, per a completar l'objectiu de connectivitat del camí des la Creu del Tort fins a aquest nou espai lliure que es proposa en el nou polígon s'ha signat un conveni entre els dos propietaris dels terrenys afectats i l'ajuntament. Mitjançant aquest conveni –que s'adjunta com a Annex 1 al present document- s'acorda l'intercanvi de les porcions de finques entre aquests propietaris en qüestió que facilita la disposició de les seves propietats en millors condicions així com la cessió a l'ajuntament de les porcions de finca que permeten donar continuïtat al camí en els terrenys adjacents a aquest nou espai lliure públic que ara són de titularitat privada. D'acord amb aquest conveni, a partir de l'aprovació definitiva de la present modificació puntual, la porció *a.1* se cedirà a l'ajuntament, mentre que la porció *b.1* se cedirà al propietari d'A i les finques *a.2* i *a.3* se cediran al propietari de *B* de forma prèvia al desenvolupament del polígon d'actuació urbanística. El conveni també inclou l'acord en els termes de la modificació que aquí es proposa.



Porcions de finca objecte del conveni

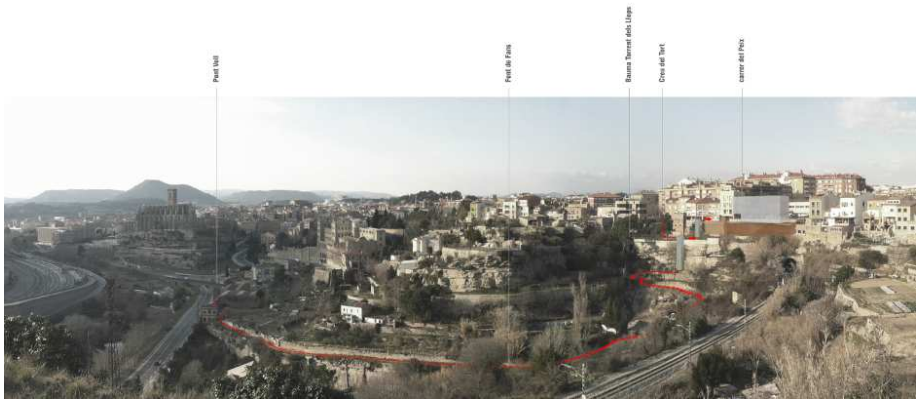
Pel que fa als terrenys del carrer del Peix núm 4-6, es proposa modificar l'ordenació per adequar-la a la nova proposta de la finca adjacent del núm. 2. En concret es proposa substituir el sistema d'espais lliures previst en el PAU vigent –situat a 7 metres per sota de la rasant del carrer- per una servitud de pas més generosa a la cota del carrer del Peix, en continuïtat amb el que es preveu a la finca adjacent, amb l'objectiu de crear un espai de mirador a cota del carrer aprofitant les vistes sobre el paisatge cap al sud i l'oest. Així mateix, es proposa modificar l'ordenació de l'edificació per permetre el manteniment de certes visuals en el paisatge llunyà. En concret, es manté el front no edificat ja previst en el POUM per mantenir les visuals al sud –cap al front de balços de basament dels plans de Santa Caterina i cap a Montserrat- des del carrer del Peix i alhora, l'alineació es plega lleugerament per mantenir les visuals a l'oest –cap a la Seu-. Des del punt de vista de la imatge de façana de ciutat i de les previsions del PEU *per la regulació de les edificacions de la façana sud de Manresa*, es fracciona l'alineació de la façana posterior per tal d'evitar que formi un pla continu i uniforme atès que ens trobem amb una única parcel·la –fruit d'un agrupació anterior- que no segueix el patró del parcel·lari característic de l'entorn. La supressió de la càrrega de cessió i urbanització dels espais lliures previstos pel POUM comporta necessàriament la reducció del sostre edificable per evitar cap increment d'aprofitament urbanístic no justificat, així com la supressió del polígon PAUm 043 *Peix* atès que ja no hi ha l'objectiu de cessió de sòl públic. Així mateix, tenint en compte la funcionalitat de la nova servitud de pas proposada, s'estableix mitjançant una regulació particular, que en el front de carrer, la planta baixa no pugui destinar-se a usos residencials, entre d'altres regulacions de detall menor. En relació als usos, també es limita l'ús residencial en planta soterrani, de la mateixa manera que no hi era admès dins el PAU *Peix.* D'altra banda, es limita la construcció del sotacoberta -admesa de forma genèrica en els paràmetres de carrer- que seria addicional a la darrera planta admesa i suposaria una alçària excessiva en aquest front. Finalment, s'amplia el límit del sòl urbà afegint la franja que forma part d'aquesta finca en la part posterior, com a espai lliure (J).

La proposta en aquests terrenys es concreta en les següents superfícies:

	Finca c Peix 2-4	
ÀMBIT MODIFICACIÓ		
SÒL URBÀ	493,97	100,00%
SÒL PÚBLIC		
viari		
espais lliures		
equipaments		
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	493,97	100,00%
servitud de pas públic	83,98	
SOSTRE EDIFICABLE	949,62	
residencial	814,06	
altres usos	135,56	
sotarrasant SJ addicional	*400,89*	
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	9	

Fotomuntatge des del c Nou de Santa Clara

Pel que fa a la resta del camí de la Font de fans i la Creu del Tort, com ja s'ha exposat, es proposa integrar-lo al Sistema d'espais lliures en sòl no urbanitzable i ampliar-lo amb aquells terrenys que, bé per què ja són de titularitat pública, bé, pel seu valor paisatgístic es considera interessant preservar i incorporar a l'ús públic. En relació als terrenys que no són de titularitat pública, s'ha acordat la compra amb el propietari de la finca situada al peu de la balma i està prevista la seva adquisició durant el primer semestre d'aquest any 2019. Aquest finca és la que permet recuperar la connexió del camí de la Font de Fans amb els nous Espais lliures previstos a la part alta, a la Creu del Tort, mitjançant una segona escala que resolgui el desnivell més important que provoca el cingle. En relació a les dues finques que no són de titularitat pública, que permeten connectar la finca municipal amb el camí, es preveu la seva adquisició com a sòl no urbanitzable un cop es pugui esbrinar la propietat.



Així doncs, la proposta de planejament es pot resumir en els següents punts:

En relació al camí de la Font de fans i la Creu del Tort
_Integrar el camí al Sistema d'Espais lliures Parc urbà D.2 en sòl no urbanitzable i al Sistema d'Espais lliures Places i jardins urbans D.3 en sòl urbà.
_Ampliar el Sistema d'Espais lliures al llarg del camí a partir de l'oportunitat d'obtenció dels terrenys en sòl no urbanitzable i dels valors paisatgístics a preservar.

En relació al carrer del Peix
_Delimitar un àmbit de gestió urbanística en sòl urbà no consolidat que permeti el desenvolupament d'una nova ordenació de la finca del carrer del Peix núm. 2 amb un reduït increment de sostre d'aprofitament privat associat a una servitud de pas públic i a un nou sistema d'espais públics de cessió obligatòria i gratuïta que permetin la connexió del carrer del Peix amb els terrenys inferiors i la creació de dos miradors sobre la Vall del Paradís.

_Ajustar l'ordenació dels terrenys del carrer del Peix 4-6 amb l'objectiu de donar continuïtat a la servitud de pas públic adjacent a cota del carrer enlloc dels espais

lliures previstos a cota inferior així com fer més permeable l'edificació prevista des del carrer del Peix.

_Suprimir el PAUm *Peix* a partir de la nova ordenació fixada en aquestes finques.

El conjunt de proposta es concreta en les següents xifres:

Creu del Tort

								PROPOSTA
			Creu del Tort					
	Finca c Peix 2-4		**PAUt 085**		**Fora àmbits**			**TOTAL**
ÀMBIT MODIFICACIÓ						4.516,59	100,00%	
SÒL URBÀ	493,97	100,00%	334,68	100,00%	96,68	925,33	20,49%	100,00%
SÒL PÚBLIC			130,08	38,87%	96,68	226,76	5,02%	24,51%
viari								
espais lliures			130,08	38,87%	96,68	**226,76**		24,51%
equipaments								
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	493,97	100,00%	204,60	61,13%		698,57	15,47%	75,49%
servitud de pas públic	83,98		114,70			198,68		
SOSTRE EDIFICABLE	949,62		351,00			1.300,62		100,00%
residencial	814,06		168,00			982,06		75,51%
altres usos	135,56		183,00			318,56		24,49%
sotarrasant SJ addicional	*400,89*					*400,89*		
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	9		1			10		
SÒL NO URBANITZABLE					3.591,26	3.591,26	79,51%	100,00%
SÒL PÚBLIC						3.591,26	79,51%	100,00%
viari								
espais lliures					3.591,26	**3.591,26**		100,00%
equipaments								
SÒL PRIVAT								
zona de protecció paisatgística (clau 11)								

Es considera, doncs, que aquesta alternativa escollida permet assolir els objectius plantejats amb un cert equilibri entre els interessos públics i privats, amb un mínim increment de sòl urbà que es veu compensat per la millora dels espais lliures previstos i de la seva relació amb el sòl no urbanitzable, posant-lo en valor. Es tracta d'una proposta global que integra la iniciativa privada en aquells sòls on aquesta opció és admissible, mentre que opta per la iniciativa pública allà on l'aprofitament privat no té cabuda.

8. JUSTIFICACIÓ DE CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

Tal i com s'ha exposat al llarg del document, a partir de l'anàlisi a una escala més detallada i dels primers encaixos del desenvolupament del planejament vigent s'han detectat certes dificultats que es considera adient resoldre per tal de facilitar-ne el seu desenvolupament alhora que s'han plantejat nous objectius per a la integració de la Vall del Paradís al sistema d'espais lliures, conservant els seus valors.

D'una banda, la recuperació del camí de la Creu del Tort en la part alta, ha estat un objectiu públic des de fa anys, tant des del punt de vista d'atenció a la reivindicació veïnal i d'entitats com des del punt de vista urbanístic per la seva funcionalitat connectora i de relligat del sòl no urbanitzable. Així mateix, la supressió del cul-de-sac que actualment suposa el camí, tant des de la Creu del Tort com des de la Font de Fans, ha de suposar una millora en l'ús d'aquest espai especialment pel que fa a percepció de les condicions de seguretat.

Per aquest motiu el POUM va preveure una solució urbanística a partir de la delimitació d'un petit polígon en sòl urbà que s'hauria de complementar amb l'actuació sobre sòls privats en sòl no urbanitzable. A partir del treball en el seu

desenvolupament, tant des del punt de vista de l'ordenació, com des de la gestió d'aquests sòls privats s'ha constatat la dificultat de dur-la a terme. En conseqüència, la proposta de modificació, a banda dels ajustos d'ordenació fruit del treball a escala més executiva ha de permetre la participació de la iniciativa privada en el repartiment de beneficis i càrregues derivat del desenvolupament de la solució, de manera que l'actuació sigui equilibrada.

D'altra banda, a partir del treball en la continuïtat d'aquest camí a la part alta i en el desenvolupament de l'àmbit de la Cova a la part baixa, s'ha plantejat l'interès d'aconseguir la rehabilitació d'aquest recorregut i la possibilitat de convertir-lo en un nou espai d'ús públic que es pugui ampliar intentant mantenir el caràcter singular i aïllat de la vall malgrat la proximitat al sòl urbà.

Pel que fa a les propostes concretes, la qualificació com a Sistema d'espais lliures de part dels terrenys al llarg del camí ha de permetre generar nous espais de gaudi i ús públic en un entorn d'interès remarcable per la morfologia del lloc -recollit en els plecs de la topografia i la vegetació, però obert de forma espectacular a les visuals del paisatge- i per l'estat de conservació en contraposició amb la proximitat al nucli urbà. Aquestes consideracions permeten justificar l'interès de la proposta tenint en compte que la posada a l'abast de la gent i la formalització dels espais hauran de ser respectuoses amb els valors del lloc, tal i com es preveu en la normativa particular d'aquesta proposta. D'acord amb el que ja s'ha exposat, els terrenys s'integren al sistema d'espais públics bé per què ja són de titularitat pública, bé pel seu interès com a espai lliure al llarg del camí com a mirador o espai d'estada.

Quant a la proposta d'ordenació i de gestió en els terrenys posteriors al carrer Nou de Santa Clara, cal tenir en compte els antecedents de les iniciatives i del planejament i la dificultat del lloc per la topografia, l'estructura de la propietat i els objectius públics de recuperar la continuïtat del camí, possibilitar la connexió amb el carrer del Peix i mantenir al màxim les visuals cap al paisatge. La proposta plantejada en el PAU *Creu del Tort*, malgrat suposa un cert increment del sol urbà i del sostre edificable, es proposa assolir aquests objectius, que el planejament vigent no permetia aconseguir, ampliant de forma significativa els espais públics i els d'ús públic. En aquest sentit, el nou sostre proposat, malgrat suposa una implantació singular respecte a la rasant del carrer del Peix, es justifica per aconseguir el mínim impacte sobre la topografia i la façana de ciutat així com la mínima afectació sobre les visuals des del carrer del Peix. De fet, aquest sostre no és nou, sinó que ja va existir fins el 2009:

icgc 1956

icgc 1994

icgc 2006

2008 aproximadament

Pel que fa a l'ús residencial de part del nou sostre proposat, cal valorar que la nova edificació, malgrat situar-se en planta soterrani des del carrer del Peix, se situa sobre rasant des dels terrenys inferiors, de manera que la nova edificació està orientada a sud amb unes condicions ambientals adients per a l'habitatge, amb bon assolellament i ventilació. De fet, tenint en compte la naturalesa de la topografia del centre històric de la ciutat, la normativa del POUM ja admet a la clau 1.1a l'ús d'habitatge en planta soterrani -amb algunes condicions que en aquest cas es complirien-. En aquest sentit, la proposta de barreja d'usos que es planteja s'adapta a les característiques del teixit urbà de l'entorn i alhora contribueix a millorar les condicions d'ús i de seguretat dels nous espais lliures generats al llarg del camí diversificant la seva utilització en horaris més amplis que uns usos més limitats no aconseguirien. D'altra banda, l'accés a la nova edificació es podrà dur a terme des

del carrer del Peix per on tindrà la condició de solar mitjançant el badalot previst, com d'una forma més convencional, des dels espais lliures previstos al camí.

En relació al que s'estableix en els articles 98, 99 i 100 del TRLU, la proposta en el nou PAU en dona compliment dins el mateix àmbit de gestió amb un cert escreix -al marge de l'increment considerable d'espais lliures que es duu a terme en la resta d'àmbit de modificació i de la reducció de sostre que es proposa en la resta de terrenys del PAU *Peix* del POUM vigent. D'una banda, es manté la superfície i funcionalitat del sistema d'espais lliures de 63,66m2 que preveia el PAU *Peix* i de l'altra s'incrementa en 66,42m2 -superior als 42,75m2 derivats del compliment de l'art. 100 del TRLU, a raó de 20m2 per cada 100m2 de sostre residencial i 5 m2 per cada 100m2 de sostre admès per a altres usos-. Així mateix, d'acord amb la prescripció de l'informe de la CTUCC, es compleix el requeriment del mínim del 15% de l'àmbit -que requeriria un mínim de 50,20m2- que s'estableix per als sectors de sòl urbanitzable atès que certament la modificació suposa un canvi de classificació. Quant als requeriments de l'art. 99 del TRLU, el plànol núm. 5 (*Estat actual. Estructura de la propietat)* del present document inclou l'estructura de la propietat, amb la relació dels propietaris, així com les notes registrals expedides pel Registre de la propietat en l'Annex 2. El present document també inclou una previsió temporal de 18 mesos per al desenvolupament de la proposta en l'apartat d'Agenda així com una comparativa entre el rendiment derivat de l'ordenació vigent i de la nova ordenació, en l'apartat d'Estudi econòmic.

351,00 m2 sostre computable					
351,00 m2 diferència amb poum	5m2 zones verdes/100m2 increment sostre		9,15	m2 zones verdes	usos no residencials
	20m2 zones verdes/100m2 increment sostre		33,60	m2 zones verdes	usos residencials
			63,66	m2 manteniment D.3 existent amb POUM TR	
			106,41	m2 zones verdes mínim	
		compliment	130,08	m2 proposta Mod POUM	
	mínim 15% de l'àmbit		50,20	m2 mínim	
	mínim per increment de sostre		42,75	m2 mínim (9,15m2 + 33,60m2)	
		compliment	66,42	m2 increment Mod POUM (130,08m2 - 63,66m2)	

Quant al punt 3 de l'art. 99, en el nou PAU delimitat s'estableix l'obligació de cessió del sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit. Atès que una porció de la finca, d'acord amb el POUM està inclosa en el PAU *Peix* -sense deure de cessió d'aprofitament-, aquest increment d'aprofitament s'entén que s'haurà de calcular en relació a l'increment de sostre del nou PAU respecte als 46,98m2 de sostre residencial que li correspondria a la finca en el PAU vigent -d'acord amb el càlcul que es pot veure a la taula de més avall-.

Pel que fa als terrenys del carrer del Peix núm. 4-6, on el planejament vigent preveia el PAU *Peix* -juntament amb una petita porció de la finca adjacent del núm. 2- la proposta d'ajust de l'ordenació es justifica en coherència amb els canvis proposats en aquesta finca adjacent, per donar-ne continuïtat i millorar l'ordenació en relació al manteniment de les visuals. D'una banda, el trasllat del sistema d'espais lliures previst originàriament als terrenys del nou PAU *Creu del Tort* i la substitució de la seva funcionalitat per una servitud de pas de major superfície, permeten mantenir els objectius de creació d'un espai d'ús públic davant el paisatge cap al sud i aconseguir la seva execució a cota del carrer del Peix. D'altra banda, l'ajust de l'ordenació de l'edificació permet millorar-ne les condicions d'integració en un entorn d'alt impacte paisatgístic. En aquest sentit, el doblec que es proposa en l'alineació de la façana principal permet garantir les visuals a l'est des del carrer del Peix cap a la Seu de Manresa mentre que el fraccionament de la façana posterior ha de permetre trencar la unitat d'una finca de grans dimensions que no ha conservat el parcel·lari tradicional que caracteritza l'entorn.

Quant a la reducció del sostre edificable previst en la finca, derivat d'aquesta supressió de la cessió de sòl per a espais lliures, la xifra de 159,40m2 es correspon amb el sostre que li corresponia a aquest sòl de cessió per aplicació de l'edificabilitat bruta. Així doncs, el sostre màxim de 949,62m2 de la proposta es correspon amb el sostre net que li corresponia a la finca d'acord amb el POUM. Tanmateix, en relació al sostre sota rasant de 400,89m2 de la proposta, aquest suposa un petit increment de 37,27m2 respecte dels 363,62m2 que li correspondria a la finca. Aquest ajust ve determinat per la proposta d'ordenació que ha mantingut una certa fondària mínima de 13 metres per permetre la implantació de l'aparcament soterrat, tot alliberant una porció en Jardí privat J per permetre l'enjardinament, en primer pla de l'edificació a la cota inferior.

El desglossament del sostre que preveia el POUM per a cadascuna de les dues finques incloses en el PAU *Peix*, és el següent:

						Peix PAUm 043	POUM	
			repartiment	repartiment			sostre net	
						sostre	sense	*sostre*
						corresponent	cessió	*addicional*
	sup finca	%	sòl D.3	sostre	edificabilitat	a D.3	D.3	*sotarrasant*
Finca 1 c Peix 2	17,99	4,06%	2,59	46,98	2,61	6,75	40,23	*15,41*
Finca 2 c Peix 4-6	424,64	95,94%	61,07	1.109,02	2,61	159,40	949,62	*363,62*
TOTAL	442,63	100,00%	63,66	1.156,00		166,15	989,85	*379,03*

Malgrat aquest petit increment de sostre sota rasant, tenint en compte la reducció de sostre sobre rasant, la proposta en aquesta finca no suposa increment de sostre i per tant no li és d'aplicació el que estableix els art. 99 i 100 del TRLUC. Pel que fa a la càrrega d'urbanització, aquesta seria equiparable a la nova càrrega d'adequació de la coberta a cota del carrer del Peix per a l'ús públic. D'altra banda, el petit increment de sostre sota rasant també compensaria la restricció de l'ús residencial a la planta baixa amb front al carrer. Així doncs, els ajustos proposats permeten assegurar que la nova proposta no suposa un increment d'aprofitament que no estaria justificat.

En relació a la supressió del polígon previst en el POUM es justifica en desaparèixer el Sistema d'espais lliures de cessió en aquesta finca, atès que la servitud de pas quedarà vinculada a l'obtenció de la llicència d'edificació. D'altra banda aquesta servitud de pas pot funcionar de forma independent amb la prevista a la finca del núm. 2, atès que tenen entitat i mida suficients com per executar-se en moments temporals diferents, mantenint la seva funcionalitat.

Així és que la proposta en els terrenys posteriors al carrer Nou de Santa Clara es concep de forma independent de la proposta dels terrenys en el núm. 4-6 del carrer del Peix, amb l'objectiu de facilitar el seu desenvolupament. En aquest sentit, la funcionalitat de les propostes en un i altre àmbit es manté malgrat es puguin desenvolupar en moments diferents, atès que la continuïtat del camí i la seva connectivitat amb el carrer del Peix depenen del PAU *Creu del Tort* i dels acords del conveni a què van vinculats, mentre que el mirador proposat en els terrenys del núm 4-6 del carrer del Peix serà necessari quan la nova edificació pugui limitar les visuals.

En relació a l'ampliació de la delimitació del polígon d'actuació i del sòl privat de les dues finques del carrer del Peix, i, en conseqüència, de la delimitació del sòl urbà en relació al que es va preveure en el document d'avanç, cal tenir en compte la morfologia de la finca privada del carrer de Santa Clara núm. 40 -objecte del conveni- que té una franja allargassada que es posa per darrera de la finca del carrer del Peix 2. En aquest sentit, la proposta ha hagut de recollir la necessitat de resoldre la discontinuïtat que suposaria la cessió de la part d'aquesta finca com a

Sistema d'espais lliures, per evitar deixar la franja de forma inconnexa amb la finca matriu, i sense possibilitat de segregació en sòl no urbanitzable -per no complir la finca mínima en aquest tipus de sòl-. És per aquest motiu que s'ha ampliat el PAU sense més objectiu que afegir aquesta porció al sòl privat com a jardí privat. Pel que fa a la finca del carrer del Peix 4-6, s'ha comprovat que la franja posterior pertany a aquesta finca i no a la finca del carrer de Santa Clara 40 de manera que s'ha considerat adient incloure-la en sòl urbà com a jardí privat. Aquest ajust, malgrat incrementa lleugerament la superfície de sòl urbà respecte del previst en l'avanç, permet resoldre les qüestions de propietat i crear un pla de vegetació anteposat al pla de les noves edificacions que es considera interessant des del punt de vista de la façana de ciutat. L'àmbit de la modificació també s'ha ajustat per incloure la totalitat de la finca que adquireix l'Ajuntament per a Espais lliures D.2 un cop s'han aclarit els límits reals. En relació a l'informe urbanístic que va emetre la CTUCC en l'avanç, es considera que no s'invaliden les conclusions atès que els ajustos proposats no generen més aprofitament que el ja previst i tenen una justificació urbanística. En relació a l'avaluació ambiental, s'estima que les conclusions sobre la manca d'efectes significatius de la proposta de l'avanç poden ser extensibles a l'àmbit ajustat, atès que el destí final com a Jardí privat i Sistema d'espais lliures dels terrenys inclosos permetrà mantenir-los en condicions similars al sòl urbanitzable original.

Així doncs, els ajustos proposats es deriven del procés de reflexió i treball detallat en el conjunt de l'àmbit, a partir dels objectius que el POUM ja es proposa. En aquest sentit, la modificació plantejada no suposa un canvi en les previsions i criteris del POUM, sinó una evolució del que allà s'hi planteja derivat del canvi d'escala de treball i de la voluntat de millora.

Malgrat cadascuna de les actuacions descrites es justifiquen per elles mateixes, i donen compliment als requeriments dels articles 98 a 100 del TRLUC de forma independent, la comparativa del conjunt d'actuacions amb el planejament vigent permet valorar la proposta de forma global.

Modificació puntual del POUM
Creu del Tort

	PLANEJAMENT VIGENT												PROPOSTA					
	Peix PAUm 043		Fora àmbits			TOTAL	Finca c Peix 2-4		Creu del Tort PAUt 085		Fora àmbits				TOTAL	DIFERÈNCIA DINS ÀMBITS	DIFERÈNCIA FORA ÀMBITS	DIFERÈNCIA TOTAL
ÀMBIT MODIFICACIÓ				4.516,59	100,00%								4.516,59	100,00%				
SÒL URBÀ	442,63			442,63	9,80%	100,00%	493,97	100,00%	334,68	100,00%	96,68		925,33	20,49%	100,00%	-107,95	590,65	**482,70**
SÒL PÚBLIC	63,66	14,38%		63,66	1,41%	14,38%			130,08	38,87%	96,68		226,76	5,02%	24,51%	66,42	96,68	163,10
viari																		
espais lliures	63,66	14,38%		**63,66**		14,38%			130,08	38,87%	96,68		**226,76**		24,51%	66,42	**96,68**	**163,10**
equipaments																		
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	378,97	85,62%		378,97	8,39%	85,62%	493,97	100,00%	204,60	61,13%			698,57	15,47%	75,49%	319,60		319,60
servitud de pas públic							83,98		114,70				198,68			198,68		198,68
SOSTRE EDIFICABLE	1.156,00			1.156,00		100,00%	949,62		351,00				1.300,62		100,00%	144,62		144,62
residencial	1.156,00			1.156,00		100,00%	814,06		168,00				982,06		75,51%	-173,94		-173,94
altres usos							135,56		183,00				318,56		24,49%	318,56		318,56
sotarrasant SJ addicional	*379,03*			*379,03*			*400,89*						*400,89*			*21,86*		*21,86*
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	13			13			9		1				10			-3,00		-3
SÒL NO URBANITZABLE			4.073,96	4.073,96	90,20%	100,00%					3.591,26		3.591,26	79,51%	100,00%		-482,70	-482,70
SÒL PÚBLIC													3.591,26	79,51%	100,00%		3.591,26	3.591,26
viari																		
espais lliures											3.591,26		**3.591,26**		100,00%		**3.591,26**	**3.591,26**
equipaments																		
SÒL PRIVAT			4.073,96	4.073,96	90,20%	100,00%												-4.073,96
zona de protecció paisatgística (clau 11)			4.073,96	4.073,96		100,00%												-4.073,96

En efecte, la modificació suposa l'ampliació de la superfície d'espais lliures de titularitat pública al llarg del camí en 3.754,36m2 – 163,10m2 en sòl urbà i 3.591,26m2 en sòl no urbanitzable- associada a un increment de sòl urbà moderat de 482,70m2 corresponent als terrenys que per la seva proximitat al sòl urbà, d'una banda, tenen una major dificultat de gestió i, de l'altra, és raonable que puguin integrar-se a aquest tipus de sòl. En relació al sòl d'aprofitament privat, la proposta

genera un mínim d'increment de sostre -de 144,62m2- associat a les noves càrregues de cessió i urbanització i alhora suposa una reducció del sostre residencial -de 173,94m2- i del nombre d'habitatges -3 unitats-. Aquestes xifres permeten considerar que es tracta d'una reordenació ajustada i raonable associada a un increment significatiu i estratègic dels espais lliures. D'altra banda, la proposta vetlla perquè cadascuna de les finques que es reordenen en sòl urbà acompleixi els dret i deures corresponents als ajustos que l'afecten de forma individualitzada, per tal d'assegurar l'equilibri entre beneficis i càrregues. Per aquest motiu, es pot considerar que amb el trasllat a la finca del carrer del Peix 2, del sòl de cessió i urbanització com a D.3 que preveia el POUM en el PAU *Peix*, també es trasllada part del sostre que hi havia previst en aquest àmbit, atès que ara ja no té aquesta càrrega de cessió i urbanització de sòl.

Quant a les estratègies de gestió i desenvolupament de la proposta, de forma genèrica s'han plantejat solucions diverses adaptades a la singularitat de cada terreny, als acords a que s'ha pogut arribar amb els propietaris i a les oportunitats trobades al llarg del treball. Així és que en els terrenys més propers al sòl urbà -els terrenys posteriors al carrer Nou de Santa Clara-, amb uns antecedents molt condicionats i una estructura de la propietat complexa -atesa la topografia i la configuració en feixes-, s'ha optat per preveure un àmbit de gestió vinculat a uns acords entre els dos propietaris afectats que permeten assolir els objectius públics amb una millora dels seus terrenys. Pel que fa als terrenys privats en sòl no urbanitzable que es qualifiquen de Sistema d'espais lliures, la proposta ha optat per l'adquisició directa atenent a l'acord a què s'ha arribat amb la propietat per un import raonable per aquesta classe de sòl. De forma global, s'ha fet ús, de forma justificada en funció de cada cas, de les diverses opcions de gestió urbanística que preveu el TRLU per al desenvolupament de les propostes, evitant solucions que puguin suposar una incertesa en cost final per a les hisendes públiques.

D'acord amb el que s'ha exposat al llarg del document, es considera que la proposta de modificació aconsegueix concórrer els interessos públics i privats, atès que permet assolir els objectius plantejats de forma equilibrada amb un mínim increment d'aprofitament privat lligat a una millora de l'ordenació i de la funcionalitat dels espais lliures i de la seva relació amb el sòl no urbanitzable en un entorn natural molt interessant.

Per introduir en el POUM les modificacions proposades, esdevé necessària la tramitació de la present Modificació del POUM d'acord amb l'article 96 del TRLU, atès que la modificació de qualsevol element d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

9. JUSTIFICACIÓ DE COMPLIMENT DELS INFORMES EMESOS EN L'AVANÇ

En relació als informes emesos en ocasió de l'aprovació i l'avaluació ambiental simplificada del document d'avanç de la modificació, s'escau justificar la seva incorporació:

Informe de la CTUCC

Considerant el que s'exposa al llarg del document, la proposta dona compliment al punt 1 atès que es justifica la necessitat de la nova classificació de sòl tenint en compte que el Sistema d'espais lliures D.3 previst en el POUM no té continuïtat en sòl públic, així com el compliment dels estàndards per a sòls de nova classificació atès que l'increment d'espais lliures proposat suposa més del 15% de la superfície de l'àmbit del PAU *Creu del Tort*.

Pel que fa al punt 2, es justifica la singularitat de la proposta d'edificació del carrer del Peix tant pel que fa a les condicions ambientals de la nova edificació, malgrat se

situï sota la rasant del carrer del Peix, com per la normativa del POUM que no estableix façana mínima atès que estableix com a finques mínimes les existents amb anterioritat al POUM. En aquest sentit, la finca privada serà la resultant de la reparcel·lació, amb el mateix front a carrer existent actualment i una superfície de mides superiors a les veïnes.

També el punt 3 de l'informe queda justificat, atès que s'ha fet ús de les diverses tècniques d'ordenació i de gestió que permet el TRLU per adaptar-se als condicionants existents i assolir els objectius públics de la forma que s'ha estimat més eficaç i equilibrada.

Finalment, el punt 4 de l'informe queda justificat en la concepció independent de les propostes, que tal i com s'ha exposat anteriorment, poden funcionar de forma separada, sense necessitat que s'executin de forma unitària. Tanmateix, per al desenvolupament de les previsions del PAU *Creu del Tort* s'ha establert un període curt de temps.

Informe ambiental estratègic
Per la diversitat de qüestions que es plantegen en aquest informe, es requereix una justificació individualitzada.

El punt 1 reitera la necessitat de valorar la idoneïtat de la proposta del nou habitatge en els terrenys del carrer del Peix núm.2. Tal i com s'ha exposat anteriorment, malgrat la singularitat de la proposta, es tracta d'una ordenació respectuosa amb l'entorn, amb una implantació que aprofita els desnivells de la topografia per reduir al màxim l'impacte. Així mateix, cal valorar, que la proposta global redueix el nombre d'habitatges.

En relació al requeriment de l'informe de riscos geològics que s'assenyala en el punt 2 de l'informe, s'ha incorporat al Document ambiental estratègic, la definició dels riscos geològics recollits en *l'Estudi per a la identificació de riscos geològics AP-0056/20011* que conté el POUM. Així mateix, en la regulació particular del Sistema d'espais lliures D.2a s'ha establert la necessitat de fer inspeccions periòdiques per detectar possibles inestabilitats i actuar en conseqüència.

Pel que fa al punt 3 de l'informe, s'ha exposat en el document la voluntat de dur a terme una nova ordenació adaptada a l'entorn, ajustant al màxim els paràmetres d'edificació i situant el sostre en relació a la topografia existent, el paisatge llunyà i les visuals del lloc, en definitiva, atenent a l'alt impacte que suposa l'actuació sobre la imatge de la façana de ciutat en aquest punt. Pel que fa als espais lliures, s'ha previst una regulació particular que complementa el que ja estableix el POUM, incorporant criteris que permetin actuar de forma acurada per mantenir els valors de la Vall. Quant al tractament de l'acabat de l'edificació, aquest entorn està sotmès al PEU *per a la regulació paisatgística de les edificacions de la façana sud de Manresa a l'entorn de la cova Sant Ignasi des de la Via sant Ignasi fins al carrer del Peix* així com a l'aplicació de *l'Annex II. Condicions d'integració ambiental* de la normativa del POUM. En aquest sentit, caldrà l'aplicació de l'art. 433.5 d'aquest Annex, que obliga a aplicar mesures per evitar l'aparença unitària de la façana en el cas que ens ocupa, on el parcel·la ha perdut les característiques del parcel·lari original.

Pel que fa als punts 4, 5, 6 i 7, en el desenvolupament de les actuacions previstes, caldrà tenir en compte la normativa sectorial indicada així com el Títol 10 *Normativa ambiental del POUM* que ja preveu les obligacions de donar compliment a la normativa sobre residus, soroll i contaminació lluminosa. Pel que fa a les actuacions que es puguin dur a terme en la zona de policia del Torrent de la Creu del Tort, s'ha establert a la normativa particular del Sistema d'espais lliures D.2 –que comprèn els

terrenys afectats- que en cas d'executar obres, caldrà sol·licitar autorització prèvia a l'ACA.

Quant al requeriment del darrer punt de l'informe, s'han incorporat a la normativa particular de la Zona residencial 1.1a1 i el Sistema d'espais lliures D.2a, les mesures preventives i correctores establertes en el DAE.

10. INFORME MEDIAMBIENTAL

Tal i com s'ha exposat al llarg del document, es tracta d'una modificació que pretén la millora dels espais lliures i els recorreguts de vianants així com la seva relació amb el sòl no urbanitzable, si bé suposa una certa ampliació del sòl urbà com a millor alternativa per a l'assoliment d'aquests objectius. El Document ambiental estratègic va identificar els efectes ambientals positius de la modificació i va preveure les mesures ambientals que permetrien corregir els efectes negatius. El document exposa que amb la correcta adopció del conjunt de mesures ambientals indicades en relació als diferents vectors ambientals, s'estima que bona part dels efectes ambientals previsibles seran favorables, que es minimitzaran els efectes ambientals negatius i que els objectius i criteris ambientals de la modificació puntual s'acompliran amb un grau d'assoliment adient. Per tant, conclou el DAE, que el desenvolupament de la proposta de planejament serà plenament sostenible en termes ambientals amb la correcta integració i desenvolupament de les mesures ambientals adients.

Aquesta conclusió queda avalada per l'informe de l'OTAA per a l'emissió de l'Informe ambiental estratègic on es considerava que la modificació puntual no té efectes significatius sobre el medi ambient amb l'incorporació de les consideracions indicades i que s'han previst en el present document.

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

Els ajustos que es plantegen en el present document –i en la modificació que afecta als terrenys del PMU *La cova* que es tramita en paral·lel- tenen com a fil conductor el camí de la Font de fans i la creu del Tort com a recorregut històric en sòl no urbanitzable que un cop resolta la seva discontinuïtat ha de permetre recuperar el relligat d'aquest recorregut de vianants entre el passeig del riu i la part alta de les Escodines. Així doncs, la modificació es planteja amb l'objectiu que amb la transformació urbanística dels terrenys que s'inclouen en l'àmbit es pugui assolir de forma efectiva aquesta continuïtat entre els espais lliures en sòl urbà i el sòl no urbanitzable.

La modificació, per tant, pretén de forma global posar en valor aquest recorregut de vianants, malgrat s'estima que el mínim increment de sòl urbà que es planteja té una reduïda incidència pel que fa a la resta de modes de transport. Tanmateix, li és d'aplicació el Decret 344/2006, de 19 de setembre, *de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada* –EAMG- atès que l'art. 3 d'aquest Decret, preveu que les modificacions puntuals del POUM que comportin una nova classificació de sòl urbà hauran d'incorporar un EAMG com a document independent.

Així és que s'inclou un EAMG que dona compliment a l'esmentat decret que tenint en compte la reduïda superfície de sòl urbà que es classifica de nou.

12. MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació no altera les determinacions del POUM en relació a les previsions d'habitatge públic, atesa la naturalesa dels ajustos proposats, que no

suposen un increment de sostre residencial -respecte del planejament anterior- que permeti plantejar-se nous objectius en relació a les polítiques d'habitatge assequible del municipi. En aquest sentit, es pot considerar que la proposta -en relació al sòl urbà- suposa una actuació d'abast limitat per a l'ampliació i millora dels espais lliures que no requeriria l'aplicació de les reserves per a habitatge protegit previstes per l'article 57.3 del TRLU. Pel que fa a l'avaluació de l'impacte de la proposta en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials cal valorar la millora de la mobilitat per la nova connectivitat que suposa la proposta així com les condicions de seguretat atenent a les condicions de cul-de-sac actuals dels camins de la Font de Fans i de la Creu del Tort.

Manresa, octubre del 2019
Per l'equip redactor

CPISR-1 C LARA RIVERO ZAMORA

Firmado digitalmente por CPISR-1 C LARA RIVERO ZAMORA
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=Ajuntament de Manresa, ou=Vegeu https://www.aoc.cat/CATCert/Regulacio, ou=Secció de Planejament i Gestió del Sòl, sn=RIVERO ZAMORA, givenName=LARA, serialNumber=44181007P, cn=CPISR-1 C LARA RIVERO ZAMORA
Fecha: 2019.11.07 14:23:49 +01'00'

Lara Rivero Zamora
arquitecta

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
CREU DEL TORT
TAULA DE DADES

Creu del Tort

	PLANEJAMENT VIGENT						PROPOSTA								
	Peix PAUm 043		Fora àmbits			TOTAL	Finca c Peix 2-4		Creu del Tort PAUt 085		Fora àmbits			TOTAL	DIFERÈNCIA DINS ÀMBITS	DIFERÈNCIA FORA ÀMBITS	DIFERÈNCIA TOTAL
ÀMBIT MODIFICACIÓ				4.516,59	100,00%							4.516,59	100,00%				
SÒL URBÀ	442,63			442,63	9,80%	100,00%	493,97	100,00%	334,68	100,00%	96,68	925,33	20,49%	100,00%	-107,95	590,65	**482,70**
SÒL PÚBLIC	63,66	14,38%		63,66	1,41%	14,38%			130,08	38,87%	96,68	226,76	5,02%	24,51%	66,42	96,68	163,10
viari																	
espais lliures	63,66	14,38%		**63,66**		14,38%			130,08	38,87%	96,68	**226,76**		24,51%	66,42	**96,68**	**163,10**
equipaments																	
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	378,97	85,62%		378,97	8,39%	85,62%	493,97	100,00%	204,60	61,13%		698,57	15,47%	75,49%	319,60		319,60
servitud de pas públic							83,98		114,70			198,68			198,68		198,68
SOSTRE EDIFICABLE	1.156,00			1.156,00		100,00%	949,62		351,00			1.300,62		100,00%	144,62		144,62
residencial	1.156,00			1.156,00		100,00%	814,06		168,00			982,06		75,51%	-173,94		-173,94
altres usos							135,56		183,00			318,56		24,49%	318,56		318,56
sotarrasant SJ addicional	*379,03*			*379,03*			*400,89*					*400,89*			*21,86*		*21,86*
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	13			13			9		1			10			-3,00		-3
SÒL NO URBANITZABLE			4.073,96	4.073,96	90,20%	100,00%					3.591,26	3.591,26	79,51%	100,00%		-482,70	-482,70
SÒL PÚBLIC												3.591,26	79,51%	100,00%		3.591,26	3.591,26
viari																	
espais lliures											3.591,26	**3.591,26**		100,00%		**3.591,26**	**3.591,26**
equipaments																	
SÒL PRIVAT			4.073,96	4.073,96	90,20%	100,00%											-4.073,96
zona de protecció paisatgística (clau 11)			4.073,96	4.073,96		100,00%											-4.073,96

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
CREU DEL TORT
NORMATIVA

Atesa la naturalesa de la present modificació puntual del Pla general, s'escau la definició d'una normativa que permeti la regulació de l'ordenació de la proposta de forma particular.

CAPÍTOL PRIMER.
REGULACIÓ DE LA ZONA RESIDENCIAL

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CENTRE HISTÒRIC *CARRER DEL PEIX* (CLAU 1.1a1)

Art 1 Definició
Comprèn els sòls que es troben a l'inici del carrer del Peix, en el teixit històric de Les Escodines. En aquests sòls es preveu una regulació particular que possibiliti el manteniment de les visuals i sigui respectuosa amb la posició d'alt impacte sobre el paisatge.

Art 2 Regulació general
Amb caràcter general, són d'aplicació els paràmetres reguladors corresponents a la zona residencial de Centre històric Usos mixtes (1.1a) del POUM de Manresa.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CENTRE HISTÒRIC *CARRER DEL PEIX 1* (CLAU 1.1a1)

Art 3 Condicions generals de l'ordenació
1. Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.
2. Les condicions de l'ordenació queden fixades en el plànol d'ordenació núm. 9 (*Proposta. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació)* i són d'aplicació directa.

Art 4 Condicions de l'ordenació i de l'edificació
1. **Servitud de pas públic.** Al plànol d'ordenació s'estableix una servitud de pas públic que haurà de ser cedida de forma prèvia a l'atorgament de la llicència de primera ocupació de l'edificació. En aquests sòls s'estableixen les següents condicions:
   a. En el cas en què d'acord amb el plànol d'ordenació és admesa l'edificació en les plantes pis, tindrà consideració de *Servitud de planta baixa* regulada per l'art. 372 de la normativa del POUM.
   b. En el cas en què d'acord amb el plànol d'ordenació no és admesa l'edificació sobre rasant, tindrà consideració d'*Espai en continuïtat amb l'espai ocupable en planta soterrani* (OJ) regulada per l'art. 368 de la normativa del POUM
   c. L'Ajuntament es farà càrrec del manteniment de la superfície per sobre de la capa d'impermeabilització de la coberta, del manteniment de l'enllumenat públic i del manteniment del mobiliari urbà que s'hi prevegi.
   d. Les rasants d'aquests espais queden grafiades en el plànol d'ordenació com a Cota obligatòria de coronament –COC- tot i que es podran ajustar per adaptar-se a la solució tècnica i els pendents de la coberta.
   e. No s'hi admetran tanques entre l'espai de servitud i la via pública. Tanmateix, per tal d'evitar el pas cap a l'espai privat i garantir la privacitat de visuals cap al jardí privat, en el límit de la servitud amb la part de finca d'ús privat, s'hi admetrà la col·locació d'elements de tancament no opacs d'1,20 metres d'alçària màxima.
   f. En aquests espais no hi són admesos els accessos de vehicle rodat.

g. En el cas en què és admesa l'edificació en les plantes pis, l'alçada mínima de pas d'aquests espais de servitud serà de 3'25 metres. Es minimitzarà la presència d'elements estructurals verticals –pilars-. Als plans de façana, els pilars s'hauran de recular, com a mínim, 30 cm. Caldrà justificar la coherència de la solució adoptada amb la funcionalitat de la servitud de pas públic.
h. L'enllumenat exterior haurà de ser de tipus abalisament i donant compliment a la *Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i al Decret 190/2015, de 25 d'agost*, de desplegament, en funció de l'horari d'ús i per a una zona E3, de protecció moderada.

2. **Finca del carrer del Peix núm. 2**. En aquesta finca, s'estableix un gàlib màxim per a l'edificació d'un volum en planta baixa d'accés a les plantes inferiors que podrà tenir una superfície màxima de 15m2 i una alçària màxima de 3,60metres. Aquest volum s'haurà d'implantar amb el mínim impacte sobre les visuals de les finques adjacents i els espais lliures del carrer del Peix. Els sòls dins el gàlib, no ocupats per aquest volum s'hauran d'incorporar a la servitud de pas definida en el punt anterior.
3. **Finca del carrer del Peix núm. 4-6**. En aquesta finca, la tercera planta prevista sobre rasant només podrà edificar-se amb coberta plana. En cas contrari, aquesta darrera planta se substituirà pel sotacoberta previst per aplicació del paràmetres de carrer de la normativa general del POUM.
4. **Espai lliure SJ i J**. En l'enjardinament d'aquests espais, caldrà preveure la utilització d'espècies autòctones, adaptades bioclimàticament i de baixos requeriments hídrics.
5. **Ambient protegit**. Per tal de garantir la integració de la nova edificació en els ambients protegits *Façana de la ciutat – Santa Clara i Peix* establerts pel *Pla especial urbanístic de protecció del Patrimoni* amb els codis X034d i X034e, per a l'atorgament de llicència d'edificació s'haurà d'obtenir la conformitat de la proposta –de materialització de les façanes, cromatisme presència d'instal·lacions i condicions de l'espai no edificat- per part de la Comissió Permanent de Patrimoni de l'Ajuntament.

Art 5 Condicions específiques per a l'ús d'habitatge.

1. L'ús d'habitatge en planta baixa s'admet ocupant, com a màxim, la meitat de la profunditat edificable en la part que no tingui front de façana a la via pública ni a la servitud de pas públic. Aquesta limitació de l'ús d'habitatge és aplicable també a les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hoteler, residencial especial i apartament turístic.
2. L'ús d'habitatge en planta soterrani només s'admet a la finca del carrer del Peix núm. 2, limitat a la superfície de 168m2 que s'indica en el PAU *Creu del Tort*.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DEL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES *FONT DE FANS* (CLAU D.2a)

Art 6 Definició

Comprèn els sòls destinats a espais lliures d'abast urbà al llarg del camí de la Font de fans i de la Creu del Tort, que es regulen de forma particular per preservar els seus valors naturals.

Art 7 Regulació general

Amb caràcter general, són d'aplicació els paràmetres reguladors corresponents al Sistema d'Espais Lliures Parc urbà (clau D.2).

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DEL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES *FONT DE FANS* (CLAU D.2a)

Art 8 Condicions generals de l'ordenació

1. Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.

Art 9 Condicions particulars de l'ordenació

1. En el disseny de l'espai caldrà tenir en compte els següents criteris:
   a. Les solucions de paviment hauran de suposar la mínima impermeabilització.
   b. La proposta haurà de procurar la màxima naturalització de l'espai, preservant els espais i ambients d'interès per a la fauna i conservant al màxim la vegetació arbòria existent, els diferents estrats de vegetació i les agrupacions significatives d'arbusts autòctons frugívors, les tanques vegetals arbustives i la vegetació associada als roquissars per la seva importància com a punt d'alimentació, refugi i cria d'aus de roquissars i ratpenats. També caldrà conservar la vegetació de ribera existent per tal de recuperar la identitat del traçat del curs d'aigua.
   c. La proposta també haurà de preveure la restauració dels murs de pedra seca recuperables. En cas d'haver d'executar murs de contenció, caldrà prioritzar la construcció amb pedra simulant els murs de les feixes existents. Així mateix, s'haurà d'estudiar en detall la restitució topogràfica de les vessants i bancals malmesos adoptant la topografia original de la vall. En els punts inestables, s'haurà de dur a terme una actuació d'estabilització i de control de l'erosió de baix impacte paisatgístic.
   d. La vegetació de l'espai, haurà de prioritzar la utilització d' espècies vegetals autòctones i de presència local i de baixos requeriments hídrics. Caldrà eliminar les agrupacions de canya *Arundo donax* i d'altres espècies exòtiques invasores. El reg de les plantacions haurà de ser amb sistemes localitzats per degoteig.
   i. En cas d'instal·lar enllumenat al llarg del traçat del camí, aquest haurà de ser de tipus abalisament. Caldrà donar compliment a la *Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i al Decret 190/2015, de 25 d'agost*, de desplegament, en funció de l'horari d'ús i per a una zona E3, de protecció moderada.
2. No s'admet l'ocupació d'aquests espais amb cap tipus d'edificació i es limitarà al màxim la instal·lació d'elements auxiliars associats a l'ús admès de lleure.
3. Per a l'execució d'actuacions en la zona de policia del Torrent del Tort s'haurà de demanar informe previ a l'Agència catalana de l'aigua.
4. Caldrà fer inspeccions periòdiques anuals o bianuals de les vessants de l'entorn per detectar les possibles inestabilitats i actuar d'acord amb el que s'estableix en el criteri c anterior.

A banda d'aquesta normativa particular de la Zona residencial 1.1a i el Sistema d'Espais lliures D.2 es modifica l'art. 249 *Quadre resum dels Polígons d'actuació urbanística delimitats* de la normativa del POUM per afegir al llistat el nou polígon que es delimita. A continuació s'adjunta la nova fitxa que s'inclou a l'Annex V de les normes del POUM.

Article 249.Quadre resum dels Polígons d'actuació urbanística delimitats

Aquest POUM delimita els polígons d'actuació urbanística següents:

[...]

c. PAU de transformació urbana

[...]

PAU t 086 CTO Creu del Tort

[...]

A pàgina següent s'inclou la fitxa del Imatge de la fitxa del PAU t 086 CTO Creu del Tort.

Manresa, octubre del 2019
Per l'equip redactor

CPISR-1 C
LARA RIVERO
ZAMORA

Firmado digitalmente por CPISR-1 C LARA RIVERO ZAMORA
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=Ajuntament de Manresa, ou=Vegeu https://www.aoc.cat/CATCert/Regulacio, ou=Secció de Planejament i Gestió del Sòl, sn=RIVERO ZAMORA, givenName=LARA, serialNumber=44181007P, cn=CPISR-1 C LARA RIVERO ZAMORA
Fecha: 2019.11.07 14:25:05 +01'00'

Lara Rivero Zamora
arquitecta

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 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

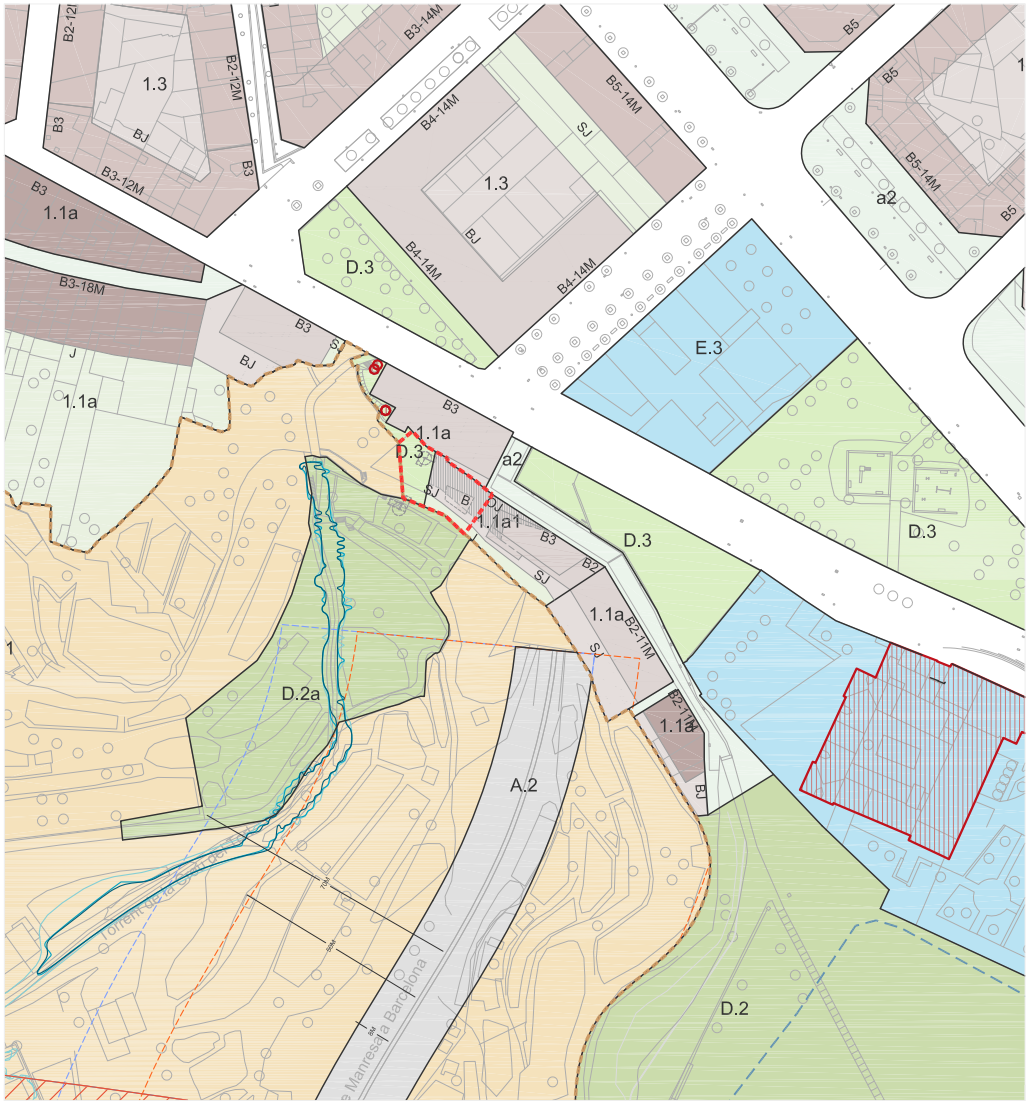
SÒL NO URBANITZABLE

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



PAUt creu del tort

40
20
10
0
1/2000

CTO

086

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

086

CTO

PAUt

Àmbit

creu del tort

Delimitació Comprèn els terrenys situats a la part posterior del carrer Nou de Santa Clara -entre la Creu del Tort i el carrer del Peix- que el Pla d'ordenació inclou en un àmbit amb la finalitat de permetre el desenvolupament d'una determinada superfície d'espais lliures i una servitud de pas públic que suposi la connexió del carrer amb el seu entorn més immediat

Superfície 334,68 m^2

Condició de sòl urbà no consolidat

Objectius

Fixar un espai lliure públic a l'extrem oest de l'àmbit

Fixar una servitud de pas públic a cota del carrer del Peix

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Sòl públic i sòl d'aprofitament

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	130,08 m^2	38,87%
Viari	0,00 m^2	0,00%
Espais lliures	130,08 m^2	38,87%
Equipaments	0,00 m^2	0,00%
Sòl privat màxim	204,60 m^2	61,13%
Servitud de pas públic	114,70 m^2	

Edificabilitat

Edificabilitat total	351 m^2 st
Edificabilitat residencial	168 m^2 st
Edificabilitat altres usos	183 m^2 st

Habitatges

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

Sostre mínim habitatge protecció	m^2 st
Règim general	%
Règim concertat	%
Sostre màxim habitatge renda lliure	168 m^2 st
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre mínim habitatges protecció	0 unitats
Nombre màxim habitatges renda lliure	1 unitats

Criteris d'ordenació El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona de centre històric *carrer del Peix*(clau 1.1a1).

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 D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació, el seu desenvolupament resta sotmès a la cessió obligatòria i gratuïta del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic respecte de l'aprofitament que fixava el POUM per a la finca en sòl urbà

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 d'espais lliures 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

Etapes d'execució Es preveu un termini de 18 mesos per a l'aprovació dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació i un termini de 6 mesos per l'execució de les obres d'urbanització

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
CREU DEL TORT
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Atès que el present document es 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.* Així mateix, atès que la present modificació suposa increment de sostre en una de les finques, d'acord amb l'art. 99.1.c s'escau incloure una comparativa del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent en la finca en qüestió.

La modificació puntual preveu, al marge de l'ajust de l'ordenació de l'edificació d'una finca en sòl urbà consolidat, la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística -PAU t *Creu del Tort*- amb increment de sostre i la qualificació de nous espais lliures que han de ser objecte d'aquest apartat.

1. AVALUACIÓ ECONÒMICA

Atès que la modificació suposa la delimitació del Polígon d'actuació urbanística de transformació PAU t 086 *Creu del Tort* sotmès al deure de cessió del 15% de l'increment de sostre, s'escau l'avaluació de la viabilitat del seu desenvolupament.

Així mateix, s'escau l'avaluació econòmica de les actuacions urbanístiques no previstes en cap polígon d'actuació urbanística ni sector.

VIABILITAT DEL POLÍGON PAU t *Creu del Tort*

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

El polígon d'actuació preveu com a càrregues d'urbanització, l'arranjament dels espais lliures que s'hi inclouen i l'adequació de la coberta de l'edificació per al pas públic. Tenint en compte que es proposa un grau d'urbanització baix dels espais lliures, s'estima una despesa unitària de 50€/m2 com a xifra intermèdia entre els 24€/m2 que considera el POUM per a Gran Parc i els 88€/m2 que considera per a Zona verda tova. Per a l'adequació de la coberta com a servitud de pas, s'estima la despesa unitària prevista pel POUM de 144€/m2. Quant al desenvolupament del polígon, de la mateixa manera que es va fer l'estudi econòmic del POUM, s'estima un 10% de la despesa de transformació.

Pel que fa als costos de construcció de l'edificació, s'han considerat els costos unitaris per a habitatge unifamiliar del BEC del 1er trimestre de 2019 reduïts un 10% atès que, tal i com s'exposa en el POUM, aquesta font se situa al voltant del 30% per sobre de la mitjana de costos de construcció publicats per les diferents fonts consultades. Tanmateix, si bé el POUM considerava una reducció del 20%, en aquest cas s'ha reduït un 10% estimant un cert increment del cost d'execució per sota la rasant del carrer. Així, doncs, la xifra adoptada és de 860,69€/m2 independentment dels usos atès que la construcció serà unitària i no és previsible la diferenciació.

Finalment, per a determinar el valor en venda de la nova edificació s'han considerat els preus unitaris que es van aplicar en l'estudi econòmic del POUM atès que en la dinàmica del mercat no s'ha detectat una variació substancial. Tot i això, tenint en compte la situació de la nova edificació sota rasant s'ha considerat una certa reducció. Els valors adoptats, doncs, són 1.360,00 €/m2 per als usos diferents de l'ús residencial i 1.450,00 €/m2 per l'ús residencial. 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 seria el següent:

PAU t 086 *Creu del Tort*

paràmetres urbanístics		
Superficie total		334,68
Sòl públic		130,08
viari		0,00
espais lliures		130,08
equipament		0,00
Sòl privat		204,60
servitud de pas públic		114,70
Sostre màxim		351,00
residencial		168,00
altres usos		183,00
Increment de sostre respecte POUM vigent		304,02
residencial		121,02
altres usos		183,00
Cessió obligatòria aprofitament	sobre increment de sostre	15,00%
paràmetres econòmics		
	preu unitari €/m2	total €
costos de transformació		
cost ordinari d'urbanització		
zona verda tova	50,00	6.504,00
servitud de pas públic	144,00	16.516,80
despeses de gestió PAU	10,00%	2.302,08
		25.322,88
costos d'edificació		
residencial	860,69	144.595,58
altres usos	860,69	157.505,90
		302.101,49
cessió d'aprofitament		
valor repercussió residencial	175,03	21.181,02
valor repercussió altres usos	110,74	20.265,52
		41.446,54
percentatge	15,00%	**6.216,98**
valor en venda edificació		
residencial	1.450,00	243.600,00
altres usos	1.360,00	248.880,00
		492.480,00
benefici i despeses generals	K= 1,40	140.708,57
		351.771,43
valor residual sòl		
costos de transformació		-25.322,88
costos d'edificació		-302.101,49
cessió aprofitament		-6.216,98
valor en venda edificació		351.771,43
		18.130,08
valor residual del sòl €/m2 sòl		**54,17**

Així doncs, tenint en compte la xifra de 54,17 € de valor residual del sòl resultant del valor total en venda de l'edificació un cop restades les despeses associades, es considera que el polígon és viable en termes econòmics i financers.

ACTUACIONS URBANÍSTIQUES FORA D'ÀMBITS

A banda de les actuacions a càrrec del polígon delimitat, la modificació implica les següents actuacions fora de l'àmbit que han de ser assumides per l'ajuntament:

_Adquisició de 3 finques i urbanització total de l'espai lliure D.2 Font de fans qualificat
_Indemnització pel mur existent en la porció de finca del c Nou de Santa Clara 40 d'acord amb el conveni
_Arranjament de l'espai lliure D.3 qualificat fora del polígon
_Implantació de dues escales metàl·liques de cargol de 7 i 17 metres de desnivell

Per a la urbanització de l'espai lliure D.2, s'ha previst una ràtio unitària de 35 €/m2 a partir dels 24€/m2 previstos pel POUM per a Gran parc però incrementats atès que ha d'incloure algunes actuacions com l'arranjament de murs de pedra o l'estabilització de les parets naturals. Pel que fa a l'adquisició de la finca de titularitat privada 4 -segons el plànol d'estructura de la propietat-, es considera l'import total valorat pels serveis tècnics municipals –i acordat amb la propietat- de 13.595,58 €, incloent un mur existent. Per a les finques 2 i 3, s'ha previst un import de 5.439,47€ a partir d'un preu unitari de 5,80€/m2 de sòl rústic de regadiu. Quant a la indemnització pel mur de la finca objecte del conveni, es consideren els 3.136€ d'acord amb la valoració duta a terme pels serveis tècnics municipals. D'altra banda, també s'ha previst una xifra de 35,00 €/m2 per a l'arranjament del camí de la Creu del Tort en sòl urbà que inclouria la desbrossada i reparació de les escales de pedra. Finalment s'ha estimat una partida alçada per a la implantació de les dues escales de connexió previstes.

actuacions fora d'àmbit

	tipus actuació	preu unitari €/m2	superficie	total despesa	periodificació
Sistema d'espais lliures D.2 *Font de fans*	adquisició finca 4		629,57	13.595,58	2019
	adquisició finques 2 i 3	5,80	937,84	5.439,47	2020
	urbanització	35,00	3.591,26	125.694,10	2021
	escala 13 metres			21.000,00	2021
Sistema d'espais lliures D.3	arranjament	35,00	96,68	3.383,80	2020
	escala 7 metres			12.000,00	2021
	indemnització mur			3.136,00	2020
Total				184.248,95	

D'acord amb aquestes xifres el total de la despesa estimada a càrrec de l'ajuntament és de 184.248,95 €.

2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

La modificació proposada planteja principalment un increment considerable d'espais lliures públics associats, en part, a un petit increment de sostre en l'àmbit del PAU *Creu del Tort*. D'acord amb l'art. 59.3.d del TRLU caldrà avaluar l'impacte en les hisendes públiques de la seva implantació i manteniment a càrrec de l'ajuntament.

DESPESES IMPLANTACIÓ

Pel que fa a les despeses d'implantació cal considerar els costos d'adquisició i d'urbanització dels nous espais d'ús públic generats amb la modificació. Així doncs, cal considerar que de la superfície total de sistemes d'espais lliures qualificats, una part ja és de titularitat pública i una altra prové de la cessió obligatòria i gratuïta derivada del polígon delimitat. Quant a les despeses d'urbanització també cal

considerar una part d'aquests nous espais lliures se cediran ja urbanitzats amb el desenvolupament del polígon d'actuació.

Pel que fa la servitud de pas públic delimitada, no cal considerar despeses d'implantació, atès que està prevista la seva cessió ja adequada a l'ús amb l'edificació del sostre previst en la proposta.

despeses d'implantació

costos adquisició

	superficie m2	forma adquisició	despesa adquisició €
sistema d'espais lliures D.3	75,94	propietat municipal	0,00
	20,74	cessió per conveni	0,00
	130,08	cessió en PAU	0,00
		indemnització mur	3.136,00
sistema d'espais lliures D.2	629,57	compra	13.595,58
	937,84	compra	5.439,47
	2.023,85	propietat municipal	0,00
total	3.818,02		22.171,05

costos d'urbanització

	superficie m2	responsable	despesa urbanització €
sistema d'espais lliures D.3	96,68	ajuntament	3.383,80
	130,08	PAU	0,00
sistema d'espais lliures D.2	3.591,26	ajuntament	125.694,10
escales			33.000,00
total	3.818,02		162.077,90

total	**184.248,95**

Així doncs, el total de despeses d'implantació ascendeix a la quantitat de **184.248,95€.**

DESPESES MANTENIMENT

Quant a les despeses anuals que suposarà el manteniment dels nous espais d'ús públic, cal considerar tant el manteniment dels nous espais lliures qualificats com el de les noves servitud de pas públic que s'han delimitat.

Per al càlcul d'aquesta despesa s'ha estimat una ràtio de 0,91 €/m2 per al manteniment dels espais lliures de baixa intensitat i una ràtio de 1,82 €/m2 per a la neteja i manteniment de la servitud de pas públic.

despeses de manteniment

	superficie	ràtio €/m2	despesa manteniment €
sistema d'espais lliures D.2 i D.3	3.818,02	0,91	3.474,40
servitud de pas púbic	198,68	1,82	361,60
total			**3.836,00**

Així doncs, s'estima que les despeses de manteniment suposaran una import anual de **3.836,00 €.**

INGRESSOS INICIALS

Els desenvolupament del polígon d'actuació implicarà l'ingrés a l'ajuntament de l'import monetari corresponent al 15% de l'increment d'aprofitament de l'àmbit atès que dona lloc a una única finca indivisible. D'acord amb el que s'ha exposat en l'apartat de justificació de la viabilitat, l'import estimat corresponent a aquesta cessió obligatòria i gratuïta és de 6.216,98€.

D'altra banda, la construcció de les edificacions previstes suposaran un ingrés a l'ajuntament derivat de l'impost de construccions i obres -ICIO- que tenint en compte les xifres previstes a l'ordenança fiscal del 2019 seria de 60.163,16€.

ingressos implantació

	percentatge	import unitari €	import aplicable €	import ingrés €
cessió d'aprofitament	15,00%		41.446,54	6.216,98
ICIO				
sostre residencial		1.029,00	1.010.536,25	
sostre altres usos		686,00	493.542,70	
	4,00%		1.504.078,95	60.163,16
total				**66.380,14**

Ateses aquestes xifres, s'estima que els ingressos totals que es duran a terme de forma puntual en el moment de desenvolupament de l'ordenació ascendeixen a **66.380,14€.** Tanmateix cal tenir en compte que no s'edificarà la totalitat del sostre en un mateix moment.

INGRESSOS ANUALS

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

ingressos anuals

	percentatge	estimació valor cadastral €	import ingrés €
IBI	0,895%	708.635,65	6.342,29
total			**6.342,29**

BALANÇ GLOBAL

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

balanç ingressos i despeses puntuals	
despeses implantació	-184.248,95
ingressos implantació	66.380,14
balanç	-117.868,81

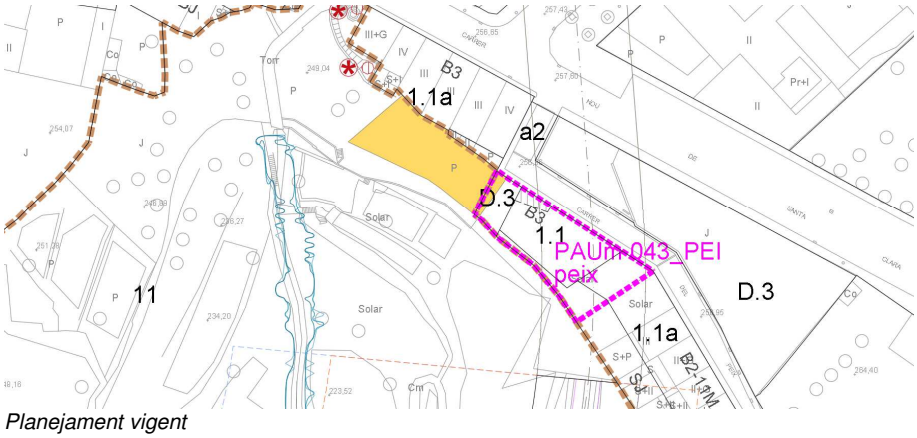
balanç ingressos i despeses anuals	
despeses manteniment	-3.836,00
ingressos manteniment	6.342,29
balanç	2.506,29

Atenent a les xifres obtingudes, malgrat el balanç econòmic d'implantació sigui negatiu, cal tenir en compte que es tracta d'una proposta que genera una superfície important de nous espais lliures amb una despesa associada molt reduïda -tant d'implantació com de manteniment- tenint en compte les característiques de màxima naturalització que es pretén. Per contra, l'actuació suposarà uns beneficis socials i mediambientals molt més importants atès que permetrà donar continuïtat al camí de la Font de Fans i la Creu del Tort i relacionar els espais lliures associats amb el teixit urbà. La integració d'aquests nous espais a l'ús públic proporcionarà beneficis de tipus cultural –com el lleure i l'oci- o de regulació ambiental –com el control climàtic i de cicle de l'aigua- que es podrien arribar a quantificar econòmicament com a serveis ecosistèmics.

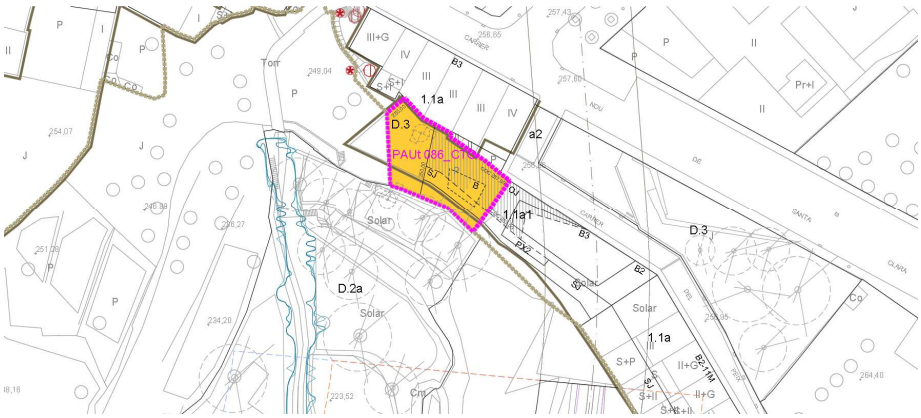
Així doncs, es considera que la proposta de modificació suposa un increment moderat sobre les depeses municipals associat a un increment dels espais públics que, si bé no té un retorn immediat monetari, s'estima que se'n beneficiarà un conjunt de ciutadans molt més ampli que l'entorn més proper.

3. COMPARATIVA DEL RENDIMENT ECONÒMIC DERIVAT DE L'ORDENACIÓ VIGENT I DE LA NOVA ORDENACIÓ PROPOSADA

La present modificació planteja una nova ordenació que suposa un increment de sostre en el polígon d'actuació delimitat. Per aquest motiu, d'acord amb l'art. 99 del TRLU, a continuació s'exposa una comparativa entre els rendiments econòmics del planejament vigent i la nova ordenació proposada en els terrenys inclosos el PAU *Peix* -finca resultant dels pactes del conveni-.



Planejament vigent



Proposta de modificació

RENDIMENT ECONÒMIC EN RELACIÓ AL PLANEJAMENT VIGENT

Per a la valoració del rendiment econòmic d'aquests terrenys d'acord amb el planejament vigent, cal diferenciar la porció que està inclosa en el PAU *Peix*, i la resta que està classificada de sòl no urbanitzable, qualificada de Zona de protecció paisatgística de Balços i costers (clau 11).

La porció dins el PAU *Peix* té una superfície de 17,99m2 de manera que el rendiment econòmic d'aquesta porció seria el valor residual del sòl brut per aquesta superfície. D'acord amb l'estudi econòmic del POUM, que estima un valor residual del sòl brut inclòs dins aquest àmbit de 436€/m2, el rendiment econòmic d'aquesta porció és de 7.843,64m2.

Pel que fa a la porció de finca classificada de sòl no urbanitzable, d'acord amb la valoració duta a terme per a l'adquisició de la finca núm. 4 –del plànol de propietats- en sòl no urbanitzable, el valor unitari d'aquesta porció és de 5,80€/m2. Amb la superfície de 297,12m2, el rendiment econòmic d'aquesta porció de finca és de 1.723,30€.

Així doncs el valor total de la finca d'acord amb el planejament vigent és de 9.566,94€.

POUM	sup finca	valor unitari €/m2	rendiment econòmic
porció finca c Peix 2 SU	17,99	436,00	7.843,64
porció finca c Peix 2 i c Nou Sta Clara 40 SNU	297,12	5,80	1.723,30
total	315,11 *		**9.566,94**

** finca original*

PAU PEIX

Codi àmbit: 184 / Nom abreviat: PEI

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m^2)	442,63
Sistemes (m^2)	63,66
Vials	0,00
Espais lliures	63,66
Equipaments	0,00
Sòl privat (m^2)	378,97
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	0,00%
Ús predominant	Residencial plurifamiliar
Sostre màxim (m^2)	1.156,43
Sostre habitatge renda lliure	1.156,43
Sostre habitatge protecció oficial règim general	0,00
Sostre habitatge preu concertat	0,00
Sostre activitat econòmica	0,00
Sostre màxim privatiu (m^2)	1.156,43
Sostre habitatge renda lliure privatiu	1.156,43
Sostre habitatge protecció oficial règim general privatiu	0,00
Sostre habitatge preu concertat privatiu	0,00
Sostre activitat econòmica privatiu	0,00

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€ / m^2)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística (€ totals)			
Cost ordinari urbanització		8.043,60	
Enderrocs		0,00	2
Indemnitzacions		0,00	
Despeses de gestió		804,36	
		8.847,96	
Costos d'edificació (Preu x m^2 sostre màxim privatiu)			
Cost habitatge renda lliure unifamiliar	1.358,64		
Cost habitatge renda lliure plurifamiliar	1.128,38		
Cost HPORG[1] Zona B	867,31	1.304.886,70	2
Cost HPC[2] Zona B	867,31		
Cost local comercial PB	564,19		
Cost nau industrial	423,01		
Cost terciari / serveis / dotacions privades	1.029,41		
Ingrés edificació (Preu x m^2 sup. Construïda privativa)			
Ingrés habitatge renda lliure unifamiliar	2.000,00		
Ingrés habitatge renda lliure plurifamiliar	1.568,92		
Ingrés HPORG Zona B	1.182,48	1.814.346,16	3
Ingrés HPC Zona B	1.182,48		
Ingrés local comercial PB	847,06		
Ingrés nau industrial	780,22		
Ingrés terciari / serveis / dotacions privades	1.360,92		

[1] Habitatge Protecció Oficial Règim General / [2] Habitatge Preu Concertat

RESULTATS FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	VALOR RESIDUAL SÒL BRUT €/m^2 sòl brut	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	436	6	6

Imatge de la fitxa d'avaluació econòmica de l'àmbit PAU Peix segons el document d'Agenda i avaluació econòmica del POUM vigent.

RENDIMENT ECONÒMIC EN RELACIÓ A LA NOVA ORDENACIÓ PROPOSADA

En l'apartat d'avaluació econòmica anterior, s'ha estimat un valor residual del sòl brut dels terrenys inclosos en l'àmbit PAU *Creu del Tort* que es proposa de 54,17€/m2. Així doncs, el rendiment econòmic d'aquests terrenys del carrer del Peix núm. 2 -resultant dels pactes del conveni- d'acord amb la proposta de POUM, amb una superfície de 334,68m2 és de 18.129,62€.

CONCLUSIÓ DE LA COMPARATIVA

D'acord amb el que s'ha exposat anteriorment, d'acord amb el planejament vigent en els terrenys objecte de modificació amb increment de sostre, el rendiment econòmic derivat del planejament vigent és de 9.566,94€., mentre que l'equivalent d'acord amb la proposta de modificació que es planteja en el present document és

de 18.129,62€. Així doncs, malgrat hi ha un increment del valor d'aquests terrenys, aquest no és desmesurat i resulta raonable atenent als beneficis públics que se n'obtenen.

POUM	sup finca	valor unitari €/m2	rendiment econòmic
porció finca c Peix 2 SU	17,99	436,00	7.843,64
porció finca c Peix 2 i c Nou Sta Clara 40 SNU	297,12	5,80	1.723,30
total	315,11 *		**9.566,94**

** finca original*

Modificació POUM	sup finca	valor unitari €/m2	rendiment econòmic
finca c Peix 2 SU*	334,68	54,17	18.129,62
total	334,68 **		**18.129,62**

** finca resultant dels pactes del conveni*

Per l'equip redactor
Manresa, octubre del 2019

CPISR-1 C LARA
RIVERO ZAMORA

Firmado digitalmente por CPISR-1 C LARA RIVERO ZAMORA
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=Ajuntament de Manresa, ou=Vegeu https://www.aoc.cat/CATCert/Regulacio, ou=Secció de Planejament i Gestió del Sòl, sn=RIVERO ZAMORA, givenName=LARA, serialNumber=44181007P, cn=CPISR-1 C LARA RIVERO ZAMORA
Fecha: 2019.11.07 14:26:00 +01'00'

Lara Rivero Zamora
arquitecta

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
CREU DEL TORT
AGENDA I PLA D'ETAPES

Atesos els objectius i les determinacions previstes en la present modificació puntual del POUM, i sens perjudici dels terminis fixats en el conveni esmentat, es considera adient establir un termini per al desenvolupament del nou polígon delimitat.

Així doncs, s'estableix un termini de 18 mesos des de l'aprovació definitiva de la present Modificació per al desenvolupament del PAU *Creu del Tort*, incloent la redacció dels Projectes d'urbanització i reparcel·lació. Així mateix s'estableix un termini de 6 mesos per a l'execució de les obres d'urbanització i un termini de 2 anys per a la construcció de l'edificació des que els terrenys assoleixin la condició de solar.

En relació als nous espais lliures delimitats fora del polígon d'actuació, aquestes hauran d'anar a càrrec de l'Ajuntament. Quant a les finques que no són de titularitat pública, està previst l'adquisició d'una d'elles, la que permetrà resoldre el desnivell des del camí de la Font de fans, durant el primer semestre de 2019. Les altres dues finques s'adquiriran abans del termini del 2021 acordat per a l'arranjament dels espais lliures fora del polígon.

actuacions fora d'àmbits

	tipus actuació	total despesa	periodificació
Sistema d'espais lliures D.2 Font de fans	adquisició finca 4	13.595,58	2019
	adquisició finques 2 i 3	5.439,47	2020
	urbanització	125.694,10	2021
	escala 13 metres	21.000,00	2021
Sistema d'espais lliures D.3	arranjament	3.383,80	2020
	escala 7 metres	12.000,00	2021
	indemnització mur	3.136,00	2020
Total		184.248,95	

Per l'equip redactor
Manresa, octubre del 2019

CPISR-1 C
LARA RIVERO
ZAMORA

Firmado digitalmente por CPISR-1 C LARA RIVERO ZAMORA
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=Ajuntament de Manresa, ou=Vegeu https://www.aoc.cat/CATCert/Regulacio, ou=Secció de Planejament i Gestió del Sòl, sn=RIVERO ZAMORA, givenName=LARA, serialNumber=44181007P, cn=CPISR-1 C LARA RIVERO ZAMORA
Fecha: 2019.11.07 14:27:24 +01'00'

Lara Rivero Zamora
arquitecta

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
CREU DEL TORT
ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

El Decret 344/2006 de 19 de setembre, de *regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada* té per objecte *determinar els instruments i projectes que han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada; establir les directrius per a l'elaboració d'aquests, el seu contingut i el procediment per a la seva tramitació, així com concretar les obligacions de finançament de les persones promotores de les actuacions generadores de la nova mobilitat.*

D'acord amb l'art. 2, els estudis d'avaluació de la mobilitat generada *avaluen l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu, també valoren la viabilitat de les mesures proposades en el propi estudi per gestionar de manera sostenible la nova mobilitat i, especialment, les fórmules de participació del promotor o promotora per col·laborar en la solució dels problemes derivats d'aquesta nova mobilitat generada,* i tenen com a finalitat i objectiu principal, *definir les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada en l'àmbit d'estudi segueixi unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles, i així acomplir amb el canvi de model de mobilitat promogut per la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.*

D'acord amb l'art. 3.b, són d'aplicació aquests estudis en el *Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.* En aquest sentit doncs, i atès que la present modificació puntual comporta nova classificació de sòl urbà, cal incloure un estudi de la mobilitat generada.

No obstant això, d'acord amb els objectius d'aquests estudis descrits a l'art. 2, és evident que estan pensats per quan aquesta nova classificació del sòl comporta unes noves demandes i necessitats que poden tenir repercussions a l'entorn immediat, i que per tant, a través de l'avaluació de la mobilitat generada, es poden establir mecanismes correctors per integrar la nova proposta en l'entorn urbà i corregint l'impacte produït per una major demanda de la mobilitat. I és en aquest sentit, i atenent a les característiques i objectius de la present modificació puntual, que la nova proposta de sòl urbà, limitat per un costat, a la implantació d'un únic nou habitatge, amb sostre romanent per a una única activitat, no comportarà un increment de demanda de la mobilitat significatiu que permeti preveure mesures addicionals per corregir-ne el seu possible impacte a l'entorn. Ans al contrari, quan la present modificació puntual té també com a objectiu principal, recuperar un nou recorregut per a vianants que permetrà connectar el camí existent de la font de Fans fins a la Creu del Tort, creant una connexió de vianants entre el Parc del Cardener i la part alta del barri de les Escodines, amb connexió també amb el carrer del Peix, fomentant els recorreguts a peu en el mateix sentit i objectius que fomenta el Decret 344/2006.

En base al comentat, es considera justificat incloure el present estudi de la mobilitat generada com a justificació de la nul.la incidència de la nova classificació en la mobilitat rodada del sector, i de la suficient dotació de transport públic i recorreguts de vianants en l'àmbit en el qual s'insereix aquesta petita porció de nou sòl urbà.

a. Descripció de la proposta de modificació

L'objectiu principal de la modificació és recuperar la continuïtat del camí de la Font de fans i la Creu del Tort i millorar els espais lliures al llarg d'aquest camí, A partir d'aquest objectiu general, la proposta de planejament es pot resumir en els següents punts:

En relació al camí de la Font de fans i la Creu del Tort

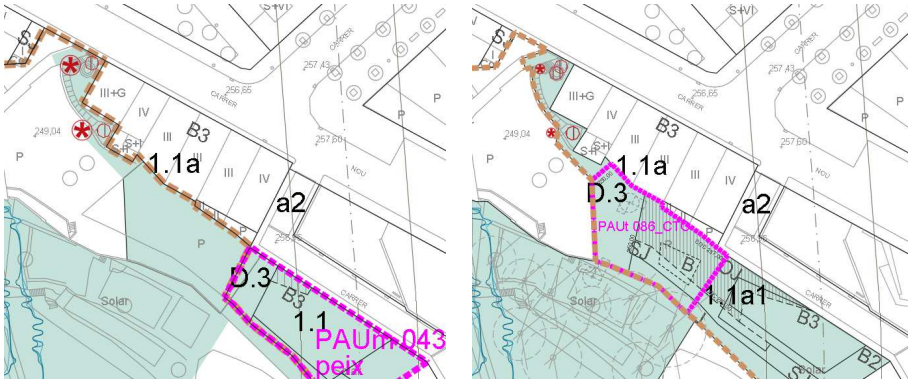
_Integrar el camí al Sistema d'Espais lliures Parc urbà D.2 en sòl no urbanitzable i al Sistema d'Espais lliures Places i jardins urbans D.3 en sòl urbà.
_Ampliar el Sistema d'Espais lliures al llarg del camí a partir de l'oportunitat d'obtenció dels terrenys en sòl no urbanitzable i dels valors paisatgístics a preservar.

En relació al carrer del Peix
_**Delimitar un àmbit de gestió urbanística en sòl urbà no consolidat** que permeti el desenvolupament d'una nova ordenació de la finca del carrer del Peix núm. 2 amb un reduït increment de sostre d'aprofitament privat associat a una servitud de pas públic i a un nou sistema d'espais públics de cessió obligatòria i gratuïta que permetin la connexió del carrer del Peix amb els terrenys inferiors i la creació de dos miradors sobre la Vall del Paradís.

_Ajustar l'ordenació dels terrenys del carrer del Peix 4-6 amb l'objectiu donar continuïtat a la servitud de pas públic adjacent a cota del carrer enlloc dels espais lliures previstos a cota inferior així com fer més permeable l'edificació prevista des del carrer del Peix.

_Suprimir el PAUm *Peix* a partir de la nova ordenació fixada en aquestes finques.

Així doncs, la proposta de modificació suposa un canvi de classificació principalment de part de la finca del carrer del Peix 2 –on es delimita el PAU *Creu del Tort*- que passa de sòl no urbanitzable a sòl urbà no consolidat i de part dels espais lliures a la Creu del Tort que també estaven qualificats de sòl no urbanitzable i passen a sòl urbà. En total suposa un increment de 482,70m2 de sòl urbà.



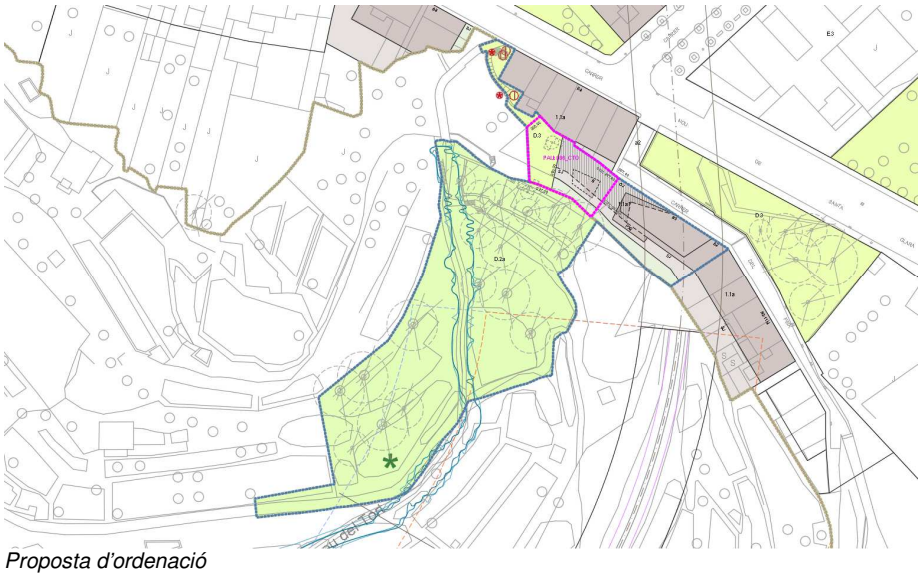
POUM vigent i proposta de Modificació. En blau, l'àmbit de la modificació, en marró, el límit de sòl urbà.

Les superfícies de la modificació són les següents:

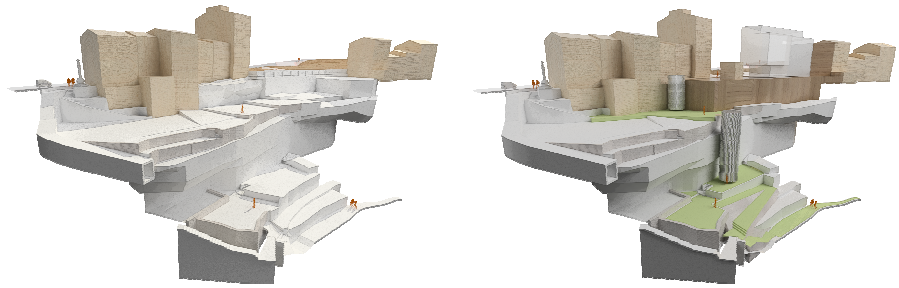
Creu del Tort

	PLANEJAMENT VIGENT											PROPOSTA					
	Peix PAUm 043		Fora àmbits			TOTAL	Finca c Peix 2-4		Creu del Tort PAUt 085		Fora àmbits			TOTAL	DIFERÈNCIA DINS ÀMBITS	DIFERÈNCIA FORA ÀMBITS	DIFERÈNCIA TOTAL
ÀMBIT MODIFICACIÓ				4.516,59	100,00%							4.516,59	100,00%				
SÒL URBÀ	442,63			442,63	9,80%	100,00%	493,97	100,00%	334,68	100,00%	96,68	925,33	20,49%	100,00%	-107,95	590,65	**482,70**
SÒL PÚBLIC	63,66	14,38%		63,66	1,41%	14,38%			130,08	38,87%	96,68	226,76	5,02%	24,51%	66,42	96,68	163,10
viari																	
espais lliures	63,66	14,38%		**63,66**		14,38%			130,08	38,87%	96,68	**226,76**		24,51%	66,42	**96,68**	**163,10**
equipaments																	
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	378,97	85,62%		378,97	8,39%	85,62%	493,97	100,00%	204,60	61,13%		698,57	15,47%	75,49%	319,60		319,60
servitud de pas públic							83,98		114,70			198,68			198,68		198,68
SOSTRE EDIFICABLE	1.156,00			1.156,00		100,00%	949,62		351,00			1.300,62		100,00%	144,62		144,62
residencial	1.156,00			1.156,00		100,00%	814,06		168,00			982,06		75,51%	-173,94		-173,94
altres usos							135,56		183,00			318,56		24,49%	318,56		318,56
sotarrasant SJ addicional	*379,03*			*379,03*			*400,89*					*400,89*			*21,86*		*21,86*
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	13			13			9		1			10			-3,00		-3
SÒL NO URBANITZABLE			4.073,96	4.073,96	90,20%	100,00%					3.591,26	3.591,26	79,51%	100,00%		-482,70	-482,70
SÒL PÚBLIC												3.591,26	79,51%	100,00%		3.591,26	3.591,26
viari																	
espais lliures											3.591,26	**3.591,26**		100,00%		**3.591,26**	**3.591,26**
equipaments																	
SÒL PRIVAT			4.073,96	4.073,96	90,20%	100,00%											-4.073,96
zona de protecció paisatgística (clau 11)			4.073,96	4.073,96		100,00%											-4.073,96

D'acord amb els objectius de la modificació, el PAU *Creu del Tort* té com a càrregues la urbanització dels nous espais lliures que comprèn i de la servitud de pas per sobre la coberta de l'edificació. Així doncs, el desenvolupament de l'àmbit ha de permetre, d'una banda, recuperar la continuïtat del camí de la Creu del Tort cap a la Font de Fans, i de l'altra, connectar el carrer del Peix amb aquesta nous espais lliures mitjançant una escala que salvi els 7 metres de desnivell.



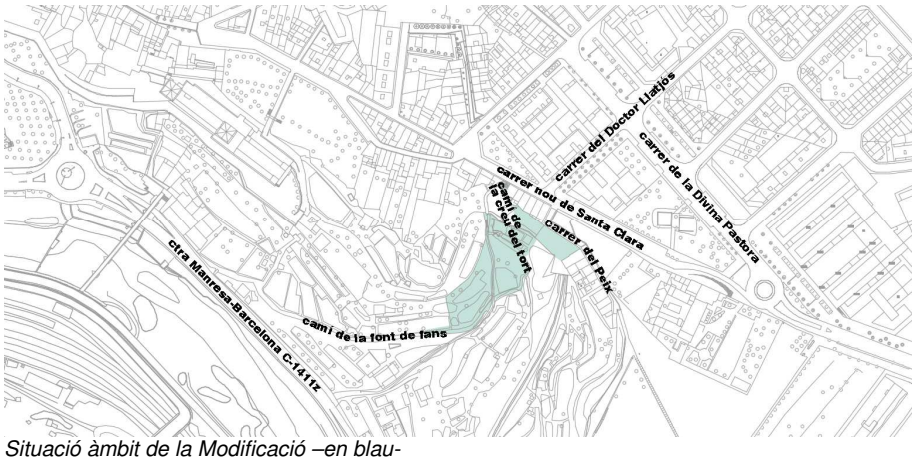
Proposta d'ordenació



Pel que fa a la resta de proposta, a banda del nou espai lliure que es proposa en sòl no urbanitzable, l'edificació en sòl urbà, ja estava prevista en el POUM aprovat definitivament.

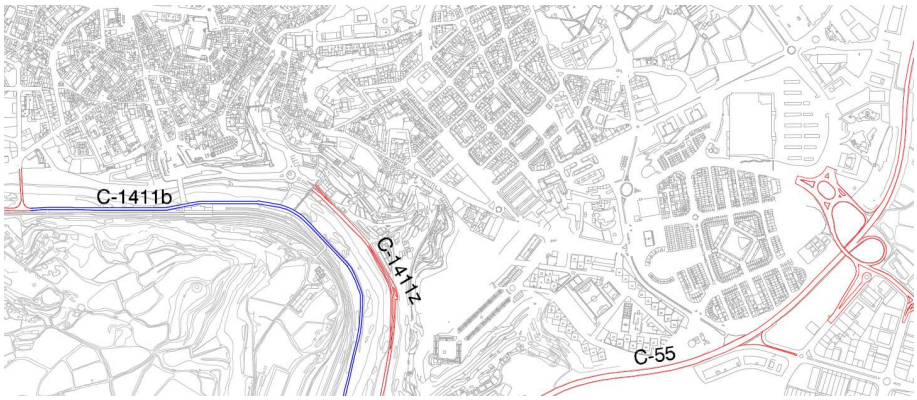
b. Anàlisi de la situació actual

El carrer del Peix es situa a l'extrem est del barri de les Escodines. Aquest és un carrer amb prioritat invertida, en cul de sac per a vehicles, però amb continuïtat per a vianants vers els espais lliures i oberts al sud del barri de la Balconada. Enllaça doncs, amb un itinerari de vianants que s'integra en aquest parc, i permet accedir al mateix Barri de la balconada i altres itineraris a peu, com el quin dona accés al barri de Sant Pau. Així mateix, pel costat oest, el carrer del Peix connecta amb el carrer Nou de Santa Clara, essent aquest un carrer principal de la zona que connecta el barri de les Escodines amb els barris situats a l'oest i nord de la Balconada i cal Gravat, i el barri de la Sagrada Família respectivament. Aquest carrer de Santa Clara, és d'un sol sentit de circulació direcció est, i té una secció estreta que s'eixampla a partir dels creixements més recents d'aquesta part de la ciutat.



Situació àmbit de la Modificació –en blau-

En relació a la **xarxa viària rodada**, d'acord amb el POUM, el carrer de la Divina Pastora té consideració de xarxa viària local, de manera que els carrers del Peix i Nou de Santa Clara tindrien consideració de xarxa viària veïnal.



Plànol I7.1 Xarxa viària bàsica del POUM de Manresa

Plànol O1.3.2. xarxa de mobilitat del POUM de Manresa. En gris la xarxa viària local

També d'acord amb el Pla de mobilitat urbana de Manresa, a l'entorn de l'àmbit el carrer de la Divina Pastora té consideració de Via distribuïdora de segon nivell.

Plànol 2 Jerarquia viària del Pla de mobilitat urbana de Manresa. En lila Vies distribuïdores de segon nivell

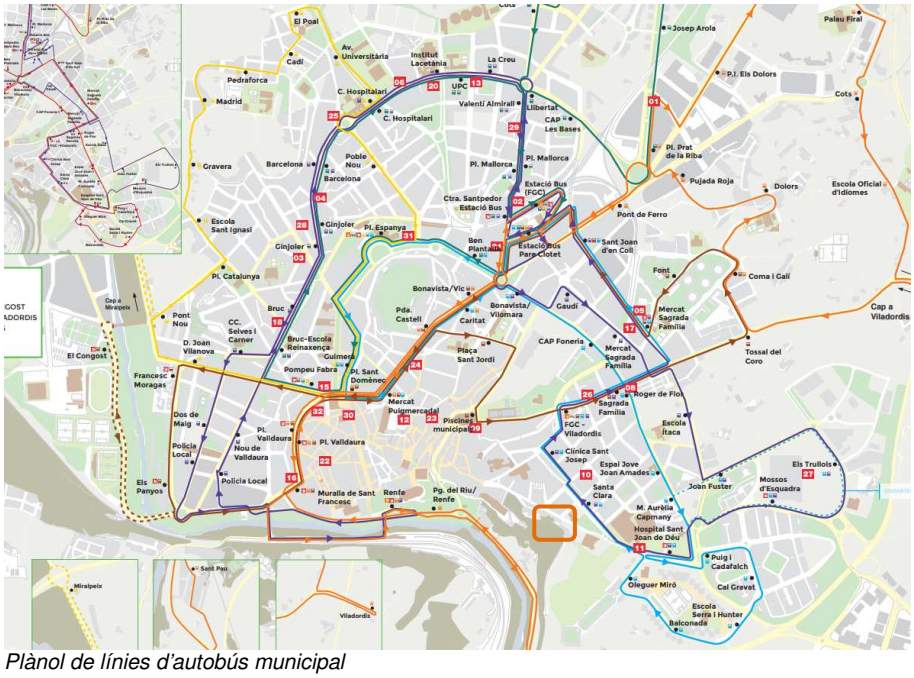
Pel que fa a l'oferta d'aparcament, en el carrer Nou de Santa Clara hi ha aparcament en ambdós bandes de la calçada (en bateria i en cordó lineal) així com en els carrers del Doctor Llatjós (en cordó lineal) i de la Divina Pastora hi ha aparcament (en bateria). En el carrer del Peix hi aparquen vehicles de forma informal.

Carrer del Peix

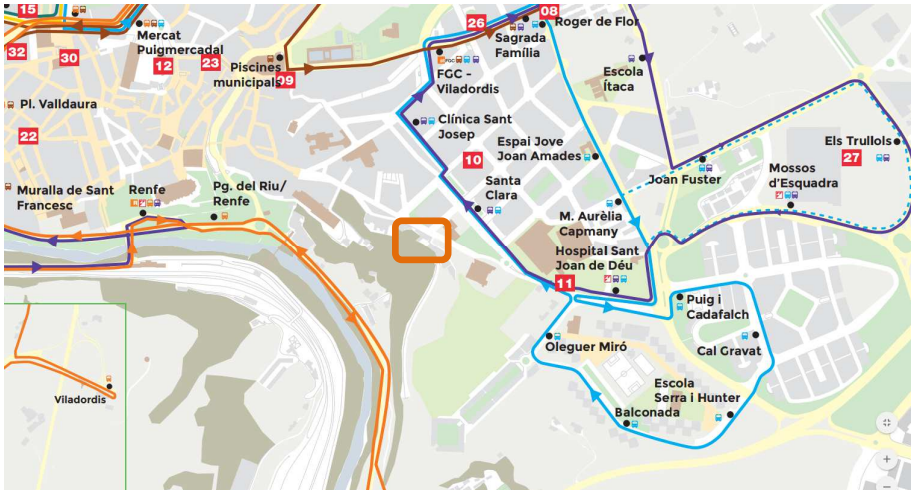
Carrer Nou de Santa Clara a l'alçària del carrer del Peix

En relació al **transport públic**, l'àmbit se situa a 132 metres de distància d'una parada d'autobús municipal de les línies L1 Balconada i L8 Perimetral estacions. Aquestes línies tenen una freqüència en dies feiners de 15 minuts i de 10 minuts en trams d'hora punta. Aquesta parada de bus disposa de marquesina amb banc, horaris actualitzats i llegibles per a persones amb mobilitat reduïda.

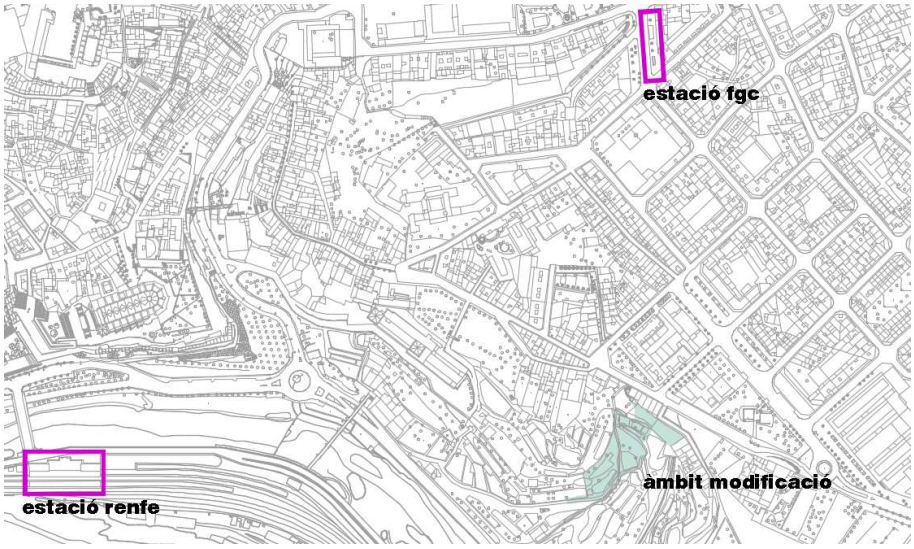
L'àmbit també es troba a un radi de 530 metres de la parada de la línia L5 Sant Pau-Dolors-Viladordis, amb una freqüència en dies feiners d'1 hora. L'accés a aquesta parada se situa a una distància molt més gran que aquesta lineal, atès que la connexió de vianants no és directa.



Plànol de línies d'autobús municipal



Quant al transport ferroviari, l'àmbit es troba a un radi de 690 metres de l'estació de la Renfe, i a 415 metres del baixador dels Ferrocarrils dels Catalans. Precisament l'obertura de la nova connexió de vianants entre la Creu del Tort i el camí de la Font de Fans permetrà dotar al sector d'un nou recorregut de vianants escurçant l'itinerari d'accés amb l'estació de la Renfe –i amb la línia L5 d'autobús abans esmentada-, tot i que aquest camí, en estar integrat en un entorn natural i amb fort pendent, tindrà la consideració de camí no adaptat.



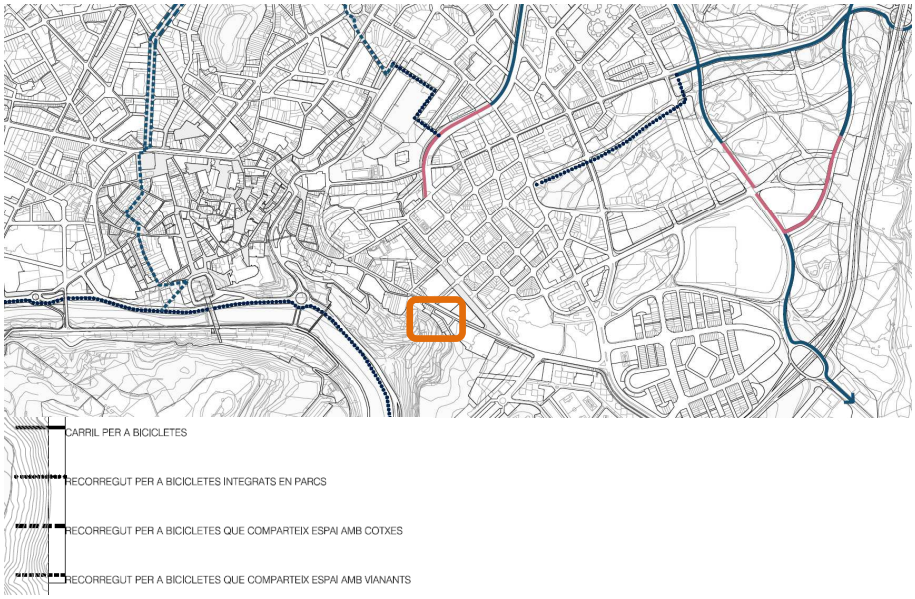
En relació als **recorreguts de vianants,** el POUM –que va entrar en vigor el 26 d'octubre de 2017- preveu que el carrer Nou de Santa Clara sigui itinerari principal per a vianants. Tot i això, caldria millorar la secció actual del carrer, amb voreres que actualment tenen una amplada de 0,80 metres en la majoria de trams de l'entorn de l'àmbit, amb alguns trams nous de 2,20m. Pel que fa a l'accessibilitat, en l'entorn de l'àmbit els passos de vianants disposen de guals específics o rebaixos de la vorera. Quant al pendent, en l'entorn de l'àmbit, el carrer té un 5,5% de pendent longitudinal.

En relació al carrer del Peix, es tracta d'un carrer veïnal d'uns 90 metres de longitud que connecta amb el parc de la Balconada i els horts que es conserven a l'oest. Té una amplada de 6 metres amb una secció de plataforma única de prioritat de vianants, i un pendent longitudinal inferior al 2%.

Plànol O1.3.3. xarxa d'espais lliures del POUM de Manresa. En verd a punts, els eixos cívics

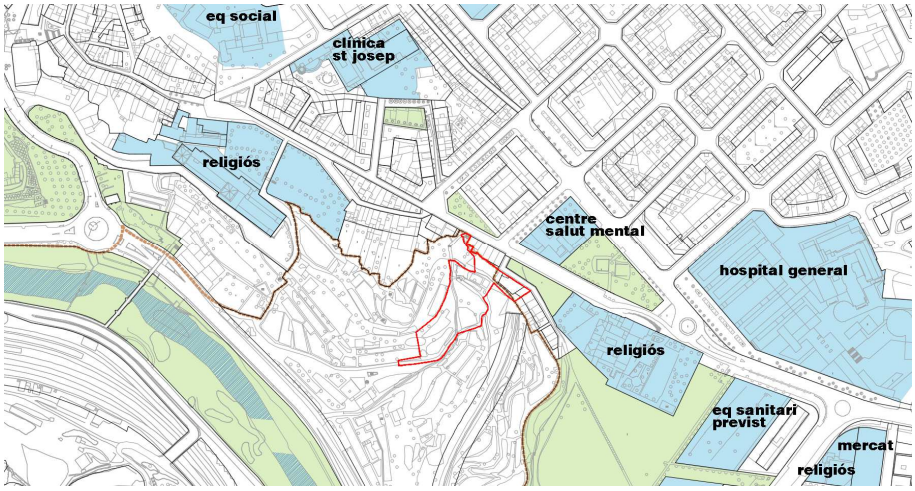
Quant als **itineraris de bicicletes**, la xarxa prevista pel POUM està propera a l'àmbit, al carrer Divina Pastora. En aquest entorn no hi trobem aparcaments de bicicletes

Plànol O1.3.2. xarxa de mobilitat del POUM de Manresa. En carbassa xarxa ciclista projectada



Pla de l'espai públic 2010. En vermell existents, en blau previstos

Pel que fa als àmbits de major demanda de mobilitat, en el plànol següent queden grafiats els següents:



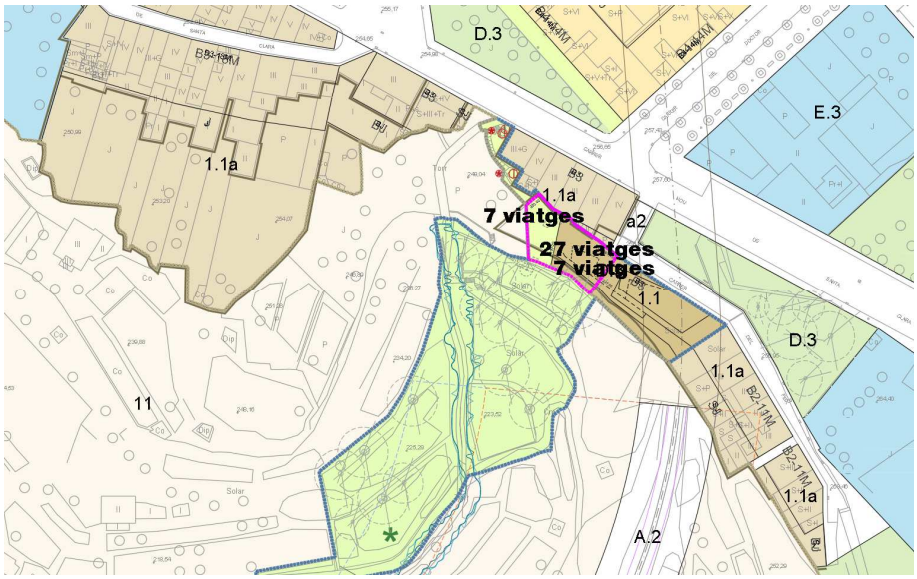
c. Determinacions de la mobilitat generada

L'avaluació de la mobilitat generada associada al nou creixement previst –el PAU creu del Tort-, d'acord amb la taula de l'Annex 1 del Decret 344/2006 és la següent:

mobilitat generada

PAU *Creu del Tort*	sostre/sòl	nbre habitatges	ràtio	viatges
ús resdencial	168,00	1,00	7 viatges/habitatge	7
altres usos	183,00		15 viatges/100m2 sostre	27
espais lliures	130,08		5 viatges/100m2 de sòl	7
total	**351,00**			**41**

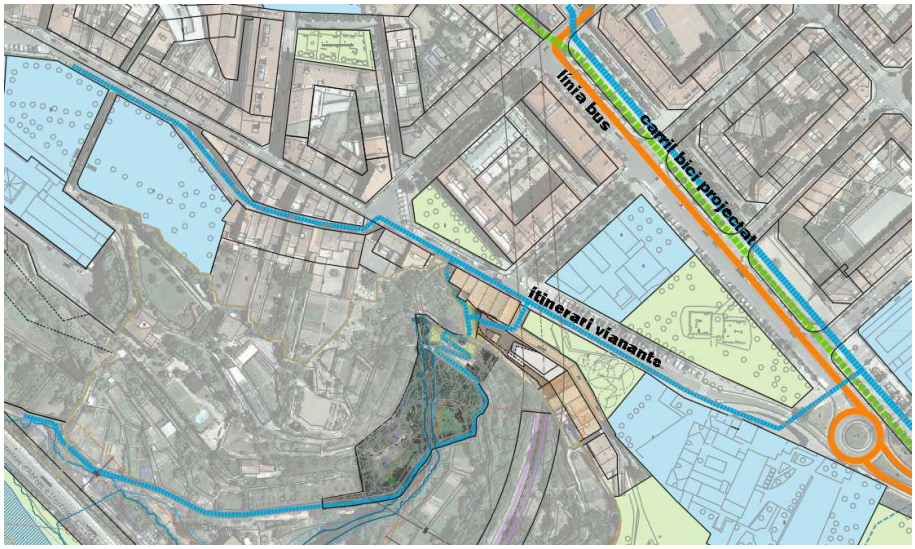
En aquest sentit, la nova proposta genera 7 viatges nous com a ús residencial, i s'assimila a ús oficines la resta de sostre edificable amb altres usos, que equivaldria a 27 viatges -183 m2 x 15 viatges/100 m2-. El total de nous desplaçaments és de **41 viatges diaris.**



d. Proposta de mobilitat

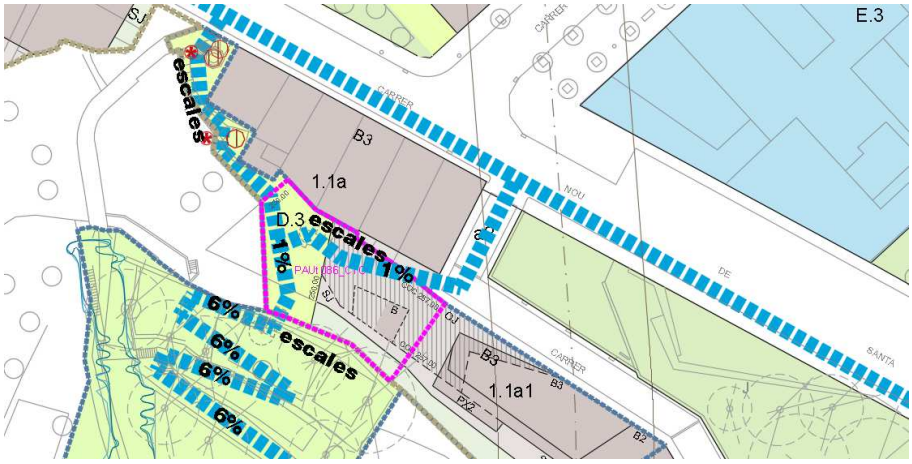
A partir de de l'anàlisi de la xarxa existent, de la proposta de modificació i de la mobilitat generada es considera que l'estructura urbana existent, així com els nous espais lliures i la connectivitat de vianants del camí de la Font de Fans tenen dotació suficient per absorbir aquests 41 nous desplaçaments / dia. En aquest sentit, es tracta d'una xifra molt reduïda que permet preveure que la capacitat de la xarxa existent serà suficient, inclús si es considera que l'obertura del nou recorregut de vianants generarà un increment de mobilitat en sí mateix.

Es refonen en el següent plànol totes les xarxes proposades mobilitat:



En relació a aquest nou **recorregut de vianants**, la proposta es planteja donar continuïtat al camí de la Creu del Tort i millorar-ne les condicions de seguretat atès que actualment constitueix un cul-de sac. El nou recorregut per la coberta de la nova edificació permetrà també diversificar i donar-ne major visibilitat.

D'altra banda, tenint en compte els 2 desnivells en forma de tallat vertical de 7 metres i de 17 metres i l'espai en planta disponible resulta impossible aconseguir que sigui accessible d'acord amb el Codi d'accessibilitat i el Decret 344/2006. Tot i això, res impedeix que en un futur, en cas que es pugui disposar de part dels terrenys adjacents a la Creu del Tort es pugui aconseguir un recorregut més planer. Tot i això en la part més estreta del recorregut que es correspon amb el camí existent a la Creu del Tort té una amplada mínima de 1,2 metres. La resta del recorregut podrà tenir una amplada mínima de 2 metres.



D'altra banda, en el disseny i l'execució dels nous espais públics generats caldrà tenir en compte tant les característiques físiques dels nous espais públics generats com la seva situació en el límit entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable que fa preveure un ús poc intensiu. En aquest sentit, tant en l'arranjament del tram de camí existent de la Creu del Tort (en la trobada amb el carrer Nou de Santa Clara) com en l'execució de la prolongació del mateix i dels nous espais lliures generats caldrà preveure la neteja i el manteniment correcte de la vegetació, una il·luminació estratègica i suficient, així com una pavimentació regular per aconseguir unes condicions adequades de seguretat.

Pel que fa a la **xarxa d'itineraris per a bicicletes**, ens trobem davant la mateixa dificultat que amb els recorreguts de vianants pel que fa als desnivells que no és possible resoldre amb rampes, com tampoc resulta viable des del punt de vista de sostenibilitat econòmica per a les hisendes municipals, la previsió d'un ascensor que malgrat podria resoldre l'accessibilitat, resultaria excessivament costós d'implantar i mantenir.

Quant a la **xarxa de transport públic**, atesa la mida reduïda del creixement urbà proposat i els viatges que genera no es considera cap nova actuació sobre aquesta xarxa, que s'estima que podrà absorbir la nova demanda generada.

Tampoc en relació a la xarxa de **vehicle rodat,** es plantegen nous objectius tenint en compte la repercussió mínima que suposa sobre la mobilitat rodada el nou creixement urbà que es proposa.

Pel que fa a la previsió d'aparcaments per a bicicletes establerta pel Decret 344/2006, atès que es tracta d'un únic habitatge i un sostre reduït destinat a altres usos, es podrà disposar de les l'espai necessari per a les places necessàries. Aquesta previsió de places d'aparcament de bicicletes serà de 2 per al nou habitatge i 2 per a la resta de sostre amb altres usos –dotació mínima establerta de 2 places cada 100 m2 d'altres usos-, amb un total de 4 places d'aparcament. Cal considerar que per les característiques pròpies de la nova edificació, aquesta no estarà dotada d'accés a aparcament per a vehicles.

e. Conclusions

Atès el que s'ha exposat, es considera que entre els objectius propis de la modificació es troba la millora de la mobilitat de vianants de l'entorn, atès que suposa la recuperació del camí de la Creu del Tort i de la Font de fans. En aquest

sentit, pren rellevància el fet que suposa l'obertura d'un nou itinerari de vianants des del barri de les Escodines fins al Parc del Cardener, que de retruc, es converteix en un nou possible itinerari vers l'estació de la Renfe, situada al costat oposat del riu Cardener.

Així mateix, les mides reduïdes de la proposta en sòl urbà, no permeten plantejar-se nous objectius en relació a la mobilitat ni preveure altres mesures complementaries per compensar els efectes –molt reduïts- que pugui tenir aquesta nova classificació en la mobilitat de l'entorn.

D'altra banda, la proposta incrementa la dotació d'espais lliures, i ofereix una nova balconada oberta a la Vall del paradís, esdevenint un punt de referència futur del barri.

Finalment, es considera que de l'estudi de mobilitat generada no es desprenen despeses addicionals diferents a les pròpies d'inversió en urbanització en el desenvolupament del polígon d'actuació.

Per l'equip redactor
Manresa, octubre del 2019

CPISR-1 C LARA RIVERO ZAMORA

Firmado digitalmente por CPISR-1 C LARA RIVERO ZAMORA
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=Ajuntament de Manresa, ou=Vegeu https://www.aoc.cat/CATCert/Regulacio, ou=Secció de Planejament i Gestió del Sòl, sn=RIVERO ZAMORA, givenName=LARA, serialNumber=44181007P, cn=CPISR-1 C LARA RIVERO ZAMORA
Fecha: 2019.11.07 14:28:32 +01'00'

Lara Rivero Zamora
arquitecta

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
CREU DEL TORT
ANNEXES

ANNEX 1
CONVENI

CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE MANRESA, LA SENYORA ROSA PEREZ SOLANO I EL SENYOR PERE FORADADA MARTÍN, PER L'ESTABLIMENT DELS COMPROMISOS RELATIUS A LA MODIFICACIO PUNTUAL DEL POUM DE MANRESA EN L'ÀMBIT DE LA CREU DEL TORT

Manresa, 17 SET. 2019

COMPAREIXEN

El senyor VALENTÍ JUNYENT I TORRAS, DNI 3[redacted] amb domicili, a efectes del present document, a [redacted]

La senyora ROSA PEREZ SOLANO, amb DNI n. [redacted] i domicili a C [redacted]

El senyor PERE FORADADA MARTIN, amb DNI n. 3[redacted] i domicili al carrer [redacted].

INTERVENEN

El senyor Valentí Junyent i Torras, intervé en raó del seu càrrec, en nom i representació de l'Ajuntament de Manresa. actua com a Alcalde-president de l'Ajuntament de Manresa i en virtut de les facultats que li atorga l'article 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local.

La senyora ROSA PEREZ SOLANO intervé en el seu propi nom i dret

El senyor PERE FORADADA MARTIN intervé en el seu propi nom i dret

Intervé el Sr. José Luis González Leal, secretari general de l'Ajuntament de Manresa, en la seva qualitat de fedatari públic, segons preveu l'article 3.2 i) del Reial decret 128/2018, de 16 de març pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional.

ANTECEDENTS

I. El Ple de l'Ajuntament de Manresa, va aprovar, en data 21 de setembre de 2017, el Text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, el qual va en va donar conformitat el Director General d'Ordenació d'Urbanisme i Territori, en resolució de 26 de setembre següent, publicant-se en el DOGC al cap d'un mes, el 26 d'octubre de 2017.

II. Un dels objectius del POUM consistia en resoldre els espais límits de ciutat urbana que en el planejament anterior havien estat qualificats com a Parc paisatgístic –clau D5-. L'art. 238 de la Normativa del Pla general de 1997 definia aquests sòls com aquells que configuren la imatge més característica

Imprès en paper reciclat

del territori municipal, amb uns valors paisatgístics i mediambientals que calia preservar i potenciar. Entre aquests espais a protegir, hi ha els terrenys compresos entre el conjunt edificatori de La Cova i el riu Cardener, que s'estén al llarg de tot el vessant sud dels barris de les Escodines i la Balconada, fins a Sant Pau i torrent dels Llops, incloent el torrent de la Creu del Tort.

En aquesta façana, hi trobem la Creu del Tort, punt singular del barri de les Escodines per ser l'únic espai públic des d'on es pot gaudir parcialment, avui dia, de les vistes a la vall del Cardener i Montserrat.

La finalitat del present Conveni és per possibilitar que la voluntat veïnal de l'entorn i la mateixa necessitat ciutadana permeti recuperar espais públics de gaudiment del paisatge amb major plenitud, en aquesta cas clarament singular. Establint un camí segur i transitable entre la part alta del Barri de les Escodines, -des de la Creu del Tort- i la vall del Cardener en l'indret del Pont Vell, passant per la vall del Paradís -indret de peculiar bellesa d'antuvi quan sovintejaven els saltants d'aigua i la frondositat de la vegetació-, atenent a una demanda de temps, per tal de enllaçar els dos espais, que en el transcurs històric ha tingut diferents viaranys que ho havien possibilitat.

III. A l'entorn de la Creu del Tort, i pel que fa a l'àmbit al qual es refereix el present conveni, el POUM va preveure les següents determinacions:
   a. La delimitació del PAUm 043 Peix, que comprèn els terrenys situats al primer tram del carrer del Peix i que són inclosos dins l'àmbit amb la finalitat de permetre el desenvolupament d'una determinada superfície d'espais lliures públics que permeti la connexió del carrer amb el seu entorn més immediat
   b. Sòl no urbanitzable. Zona de protecció paisatgística de balços i costers, a tota l'extensió de terrenys situats per sota del barri de les Escodines i fins al riu Cardener.

IV. El POUM no va definir com es resolia la connexió entre el carrer del Peix i el Passeig del Riu, a través de la recuperació del camí de la Creu del Tort, atès que durant la redacció i tramitació d'aquell no es va assolir suficient consens entre veïns i propietaris afectats.

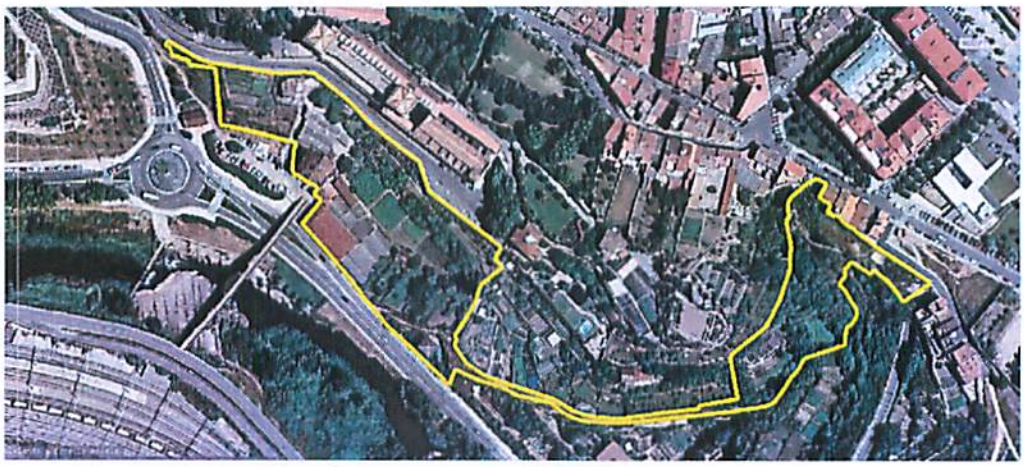
V. Tot i així, a partir de l'aprovació definitiva del POUM s'ha plantejat una nova proposta de recuperació del camí de la Creu del Tort, amb una solució similar a la proposada durant la redacció inicial del POUM. Aquesta proposta crea un nou espai lliure a sobre la balma com a mirador excepcional de la vall del Paradís, vall del Cardener i Montserrat i la col·locació de dues escales –tipus tambor–, que salven el desnivell existent entre el C. del Peix i el Passeig del riu; una escala salva el desnivell entre la part baixa de la balma i la part alta on es situarà una nova zona verda, i l'altre salva el desnivell d'aproximadament 7 metres entre aquesta part alta de la balma fins a la cota del carrer del Peix.

VI. La proposta es va presentar a l'Associació de Veïns de Barri de Les Escodines, amb el suport tècnic de membres del Centre d'estudis del Bages,

i va rebre el vist i plau dels assistents, de manera que els representants municipals van comprometre's a tirar endavant la proposta, i elaborar la documentació tècnica i urbanística necessària per executar el projecte en el menor temps possible.

VII. En data de 17 de maig de 2018, el Ple de l'Ajuntament aprova l'Avanç de planejament per a la modificació puntual del POUM "Cova-Creu del Tort". L'àmbit de la modificació comprèn els terrenys situats immediatament al sud del santuari de La Cova, entre el camí de la Cova i la carretera Manresa-Abrera –Passeig del Riu– d'accés a la ciutat a l'altura del Pont vell. També inclou el traçat del camí de la Font de Fans i la Creu del Tort així com els terrenys no edificats del carrer del Peix i els de la part posterior de les finques del carrer Nou de Santa Clara fins a la Creu del Tort.

S'insereix, com a imatge, l'àmbit de l'avanç de planejament per a la modificació puntual del POUM La Cova-Creu del Tort.



VIII. La redacció de l'esmentat document de modificació puntual del POUM amb les noves determinacions urbanístiques que permetran resoldre la connexió de vianants entre el camí de la Font de Fans amb la Creu del Tort i el carrer del Peix, implica de forma especial a les finques que es descriuen a continuació, propietat de ROSA PEREZ SOLANO i de PERE FORADADA MARTIN, no només a nivell d'ordenació urbanística, si no també a nivell de permutes de domini.

A) FINCA A

Propietat	PERE FORADADA MARTIN
Referència cadastral	[redacted]
Direcció	[redacted]
Dades registrals	Finca 1600; Volum 2134 Llibre 763; Foli 213
Règim urbanístic	- Sòl urbà. Zona residencial centre història. Usos mixtes, Clau 1.1a - Sòl no urbanitzable, amb zona de protecció Paisatgística de Balços i Costers –clau 11-

D'aquesta finca, identificarem a efectes del present conveni, tres porcions:

Imprès en paper reciclat

Porció finca a1, de 20,74 m^2
Porció finca a2, de 25,71 m^2
Porció finca a3 de 36,63 m^2

B) FINCA B

Propietat	ROSA PEREZ SOLANO
Referència cadastral	[redacted]
Direcció	[redacted]
Dades registrals	Finca 42.154; Volum 2198 Llibre 827; Foli 178
Règim urbanístic	

Presenta dues situacions urbanístiques totalment diferents

- sòl no urbanitzable, amb zona de protecció Paisatgística de Balços i Costers –clau 11–
- Sòl Urbà No Consolidat –SUNC-, dins de l'àmbit del Polígon d'actuació de millora Peix –PAUm_043 Peix–

D'aquesta finca, identificarem a efectes del present conveni, una porció de de 39,67 m^2 (porció b1)

S'adjunta com a ANNEX 1 plànol amb les dues finques a les quals es refereix aquest conveni, sobre l'ordenació que determina el POUM vigent.

I com a ANNEX 2 plànol de les porcions en què es subdivideixen les finques i que s'identifiquen en aquest conveni.

AJUNTAMENT DE MANRESA

EXPOSEN

1. D'acord el descrit a l'apartat, i en el marc de la resta d'objectius fixats en la modificació puntual del POUM, "Cova - Creu del Tort", és voluntat de l'Ajuntament, resoldre urbanísticament la recuperació d'un recorregut de vianants entre el camí de la Font de Fans fins a la Creu del Tort.

2. De forma particular, pel que afecta a la finca propietat de la Sra. Pérez Solano i a la finca del Sr. Foradada Martín, els objectius de la modificació puntual, descrits en l'Avanç, són:

   En relació a l'àmbit del carrer del Peix

   _Definir una nova ordenació d'aquest àmbit que permeti la connexió del carrer del Peix amb els terrenys posteriors situats a cota inferior i el camí de la Creu del Tort.

   _Ajustar l'ordenació de l'edificació prevista en coherència amb la nova ordenació adjacent i fer-la més permeable visualment des dels espais lliures situats al carrer del Peix.

   En relació al camí de la Font de fans – Creu del Tort

_Recuperar la continuïtat del camí esmentat mitjançant les solucions constructives i de gestió més adients tenint en compte la topografia dels terrenys i l'estructura de la propietat.

_Ampliar els espais lliures d'ús públic al llarg del recorregut preservant els valors paisatgístics de la Vall del paradís.

_Posar en valor el camí en continuïtat amb els nous espais lliures previstos.

3. En relació a la finca propietat de la Sra. Rosa Pérez Solano, la modificació puntual preveurà les següents determinacions:
   a. Suprimir el PMUm 043 Peix, en el qual hi havia part de la seva finca.
   b. Delimitar un nou polígon d'actuació urbanística de transformació – PAUt 086 Creu del Tort– que inclourà la major part de la seva finca, i que serà el mecanisme que, sota el principi de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues, permetrà l'assoliment dels objectius plantejats, sota els criteris següents:
      a. Definir el sòl destinat a sistema d'espais lliures que permeti l'enllaç del camí de la Creu del Tort cap al camí de la Font de Fans, així com la comunicació vertical entre aquest nou espai lliure i el carrer del Peix.
      b. Definir la zona d'aprofitament privatiu, i la construcció d'un edifici bo i aprofitant el desnivell existent entre la cota del carrer del Peix i la cota de la parcel·la, i que admeti, de forma parcial, l'ús residencial.
      c. Preveure la regulació normativa que garanteixi la correcta integració ambiental i paisatgística d'aquesta nova construcció a l'entorn natural i urbà existent.
   c. Mantenir una porció de sòl de la finca de 39,67 m^2 (porció b.1) en sòl no urbanitzable, com a Zona de Balços i Costers –clau 11-.

4. En relació a la propietat del Sr. Pere Foradada i Martín, la modificació puntual preveurà les següents determinacions:
   a. Preveure una porció de sòl de 20,74 m2 –porció a.1– en sòl urbà, destinats a places i jardins urbans, necessari per connectar els nous espais lliures obtinguts pel desenvolupament del PAUt 086 Creu del Tort, amb el carrer Nou de Santa Clara, passant per la mateixa Creu del Tort.
   b. Incloure les dues porcions identificades com a a.2 i a.3 dins del PAUt Creu del Tort, una de les quals (a.2) complirà la mateixa finalitat de connexió amb el camí de la Creu del Tort i l'altra (a.3) com a complement dels usos privatius de l'àmbit (jardí privat).
   c. Utilitzar per les finalitats descrites les obres constructives de murs de contenció de les terres superiors a les balmes existents davant de les dues porcions identificades com a (a.2) i (a.3), que garanteixin l'estabilitat i seguretat dels terrenys.

5. El conveni també vol establir les permutes de les porcions de finques que s'han descrit en els antecedents, que permetran complir els objectius de la modificació.

AJUNTAMENT DE MANRESA

Imprès en paper reciclat

En vista dels antecedents i expositiu anterior, les parts subscriuen el present conveni que es regularà pels següents:

ACORDS

PRIMER. OBJECTE

L'objecte d'aquest conveni urbanístic és establir les pautes d'una nova proposta d'ordenació dels terrenys a l'entorn de la Creu del Tort i la Font de Fans seguint els objectius establerts en l'expositiu, i que han donat lloc a la tramitació d'una modificació puntual del POUM, amb l'Avanç de Planejament "La Cova – Creu del Tort"

Aquest proposta, pel que constitueix l'objecte del present conveni, pretén resoldre de forma definitiva la connectivitat entre el camí de la Font de Fans i el carrer Nou de Santa Clara a través de la Creu del Tort. Aquesta proposta implica:

- Un increment de sòl públic
- El canvi de classificació d'una part de la finca propietat de la Sra. Pérez Solano i una part de la que és propietat del Sr. Foradada Martín.
- La previsió de nou sostre edificable amb ús residencial
- La supressió del PAUm_43 Peix previst al POUM, ajustant l'ordenació de l'edificació per mantenir l'aprofitament urbanístic.
- Les cessions gratuïtes de sòl a favor de l'Ajuntament de Manresa per garantir la connexió del camí de la Creu del Tort (carrer Nou de Santa Clara) amb el camí de la Font de Fans.
- L'establiment de les permutes de dues porcions de sòl privat entre els dos propietaris de les finques A i B.
- L'aprofitament dels murs constructius de contenció sobre les balmes, tant per l'espai d'ús públic, com el que esdevindrà jardí d'ús privatiu.
- Vetllar per l'equilibri entre els drets i les obligacions de cadascuna de les parts.

SEGON. MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

L'Ajuntament de Manresa redactarà i tramitarà una modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa (POUM) per donar compliment als objectius definits en el Pacte primer. L'àmbit de la modificació no es cenyirà a les parcel·les que aquí s'esmenten, motiu pel qual, les despeses associades a la redacció d'aquesta modificació seran a càrrec de l'Ajuntament de Manresa.

La modificació puntual del POUM a la qual es refereix aquest conveni, i pel que afecta a les finques A i B de referència, tindrà en compte els aspectes següents:

1. Es delimitarà un **polígon d'actuació urbanística, de transformació, PAUt_086 Creu del Tort**, que englobarà part de la finca de la Sra. Perez

Solano i part de la finca del Sr. Foradada Martín, amb les següents característiques.

a. L'àmbit i fitxa de característiques del PAUt 086 Creu del Tort, serà el que figura en l'ANNEX 3 que s'adjunta al present conveni, i que es resumeix a la taula següent:

PAU CREU DEL TORT		
TOTAL ÀMBIT	**337,90**	**100,00%**
SÒL PÚBLIC	**133,30**	**39,45%**
VIARI	0,00	0,00%
ESPAIS LLIURES	133,30	39,45%
EQUIPAMENTS	0,00	0,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	**204,60**	**60,55%**
SERVITUD PAS PÚBLIC	114,70	
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	**351,00**	
ALTRES USOS	183,00	52,14%
RESIDENCIAL	168,00	47,86%

b. El sistema d'actuació serà el de cooperació.

c. Fixar les característiques de la nova edificació de forma que la coberta es situï a cota del carrer del Peix, amb l'establiment d'una servitud d'ús públic en superfície sobre una porció de sòl mínima de 114,70 m^2. Aquesta servitud haurà de garantir la privacitat dels espais privats.

d. Establir les condicions de manteniment de la servitud de pas descrita en el punt anterior, de forma que l'Ajuntament assumeixi el manteniment d'aquesta fins a la capa d'impermeabilització

e. Preveure en aquest nou edifici, la construcció d'un volum de planta baixa a cota del carrer del Peix de 15 m^2 st com a màxim, que ha de permetre resoldre els accessos verticals de la nova edificació.

f. Establir un règim d'usos per a la nova edificació d'acord els previstos al POUM per a la zona 1.1a del centre històric. Limitar l'ús residencial a un sostre màxim de 168 m^2 st del total sostre.

g. Fixar que d'acord el què preveu el TRLU, l'aprofitament urbanístic de cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament sigui el 15% calculat sobre l'increment, el qual, ateses les característiques de la finca resultant, es substituirà pel seu equivalent econòmic.

h. Preveure com a costos d'urbanització a càrrec del polígon, la urbanització del sistema d'espais lliures així com la zona de servitud pública.

i. Establir un pla d'etapes per a la redacció, tramitació i aprovació tant del projecte d'urbanització com de reparcel·lació de l'àmbit, que permeti tenir finalitzada tota la connexió del camí de la Creu del Tort l'any 2021.

2. Incorporar dins el sòl urbà, una porció de sòl de 20,74 m^2 –porció a.1– destinat a sistema d'espais lliures com a places i jardins urbans –clau D.3-, necessari per connectar els nous espais lliures fins a l'actual camí de la Creu del Tort, de connexió amb el carrer de Santa Clara.

- a.1 – L'espai connectarà l'actual camí de la Creu del Tort, realitzant una obertura cap als nous espais lliures, partint del mur de suport de la porta metàl·lica per la qual accedeix el Sr. Pere Foradada a la seva finca, des

Imprès en paper reciclat

de quin punt es construirà el mur de delimitació entre el nou espai lliure amb la nova configuració de la finca del Sr. Pere Foradada.

3. En relació a la finca de la Sra. Perez Solano, mantenir la resta de finca no inclosa en el PAUt com a sòl no urbanitzable en Zona de balços i costers –clau 11–.

4. Suprimir l'àmbit de PMUm_43 Peix previst al POUM, establint altres mecanismes per a l'assoliment dels mateixos objectius.

TERCER TERMINI PER A LA TRAMITACIÓ I APROVACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

La modificació del planejament general i la justificació de la mateixa, va lligada a una temporització del desenvolupament de les noves determinacions de manera que es puguin acomplir amb els compromisos adquirits amb els veïns del barri de les Escodines i de la Balconada. Per aquest motiu, s'estableix un termini màxim de 3 MESOS des de la signatura del present conveni, perquè l'Ajuntament de Manresa aprovi provisionalment la modificació puntual del POUM pel que afecta a l'àmbit de la Creu del Tort i descrita en el present conveni.

L'aprovació definitiva del document és competència de la Generalitat de Catalunya.

QUART ALTRES OBLIGACIONS DE L'AJUNTAMENT DE MANRESA

A més de les seves obligacions respecte la redacció i tramitació de la modificació puntual del POUM, paral·lelament, o, en qualsevol cas, un cop aprovada definitivament aquesta, també correspondrà a l'Ajuntament;

a. Redactar el projecte executiu de les obres d'urbanització per a la totalitat dels espais lliures vinculats a l'obertura del recorregut de vianants. Aquest projecte incorporarà una separata per identificar, de forma justificada, les obres incloses dins l'àmbit del PAUt_086 Creu del Tort, a càrrec del polígon. Entre aquestes no hi haurà les corresponents a la connectivitat vertical pública entre la part inferior de la balma i la nova zona verda, i d'aquesta amb el carrer del Peix.

   L'aprovació del projecte d'urbanització tindrà lloc, com a molt tard, en el termini de 12 MESOS a comptar des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva de la modificació puntual del POUM a la qual es refereix el present conveni

b. Redactar el projecte de reparcel·lació o document anàleg que correspongui en desenvolupament del PAUt_086 Creu del Tort, el qual haurà d'estar aprovat definitivament en el termini màxim de 18 MESOS a comptar des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva de la modificació puntual del POUM a la qual es refereix el present conveni. El cost del projecte o document anàleg, forma part de les despeses d'urbanització, d'acord amb l'article 120 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

c. Preveure l'execució de les obres d'urbanització externes al PAUt_086 Creu del Tort, com a mínim, simultàniament a l'execució d'aquest, i no més enllà del 2021.

d. Executar un tancament de delimitació entre la finca del Sr. Foradada Martín i el nou espai públic amb la construcció d'un mur de formigó HA25 de 25 cm de gruix i una alçada sobre rasant de 0,60 m i una tanca metàl·lica antioxidant i de densa opacitat de 1,80 m., incloent el desmuntatge dels actuals elements de separació de finques, runes i restes de cimentacions d'antigues construccions.

CINQUÈ OBLIGACIONS DE LA SRA. ROSA PÉREZ SOLANO

La Sra. Pérez Solano es mostra d'acord amb els termes de la modificació puntual del POUM que s'esmenten en aquest conveni, i en coherència amb el mateix, assumeix les següents obligacions:

a. El manteniment de la suspensió o arxiu provisional, del recurs contenciós administratiu 239/2017, de la Secció Tercera de la Sala del contenciós administratiu del TSJ Catalunya, mentre duri tota la tramitació de la modificació puntual descrita en els pactes anteriors, i fins la publicació al DOGC de l'acord d'aprovació definitiva de la mateixa.

En el termini de TRES MESOS des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva de la modificació puntual del POUM Manresa, amb la delimitació del PAUt_086 Creu del Tort, la Sra. Perez Solano s'obliga també

b. A cedir gratuïtament al Sr. Pere Foradada i Martin la porció de sòl identificada com a b.1, de 39,67 m^2 descrita en l'antecedent VIII lletra B), amb tots elements que hi siguin inclosos dins els seus límits. La cessió serà atorgada davant Notari, i tindrà accés al Registre de la Propietat. Per la seva banda, s'obliga a ACCEPTAR la cessió de sòl que el Sr. Pere Foradada formalitzarà també davant Notari, al seu favor, i que es descriu en el pacte següent.

c. Si és el cas, l'Ajuntament de Manresa sol·licitarà a la Sra. Perez Solano, autorització per a l'ús temporal dels terrenys de la seva propietat que siguin necessaris per:

   a. l'execució de les obres externes a l'àmbit del PAUt_Creu del Tort a càrrec de l'Ajuntament.

   b. resoldre de forma provisional, si és el cas, la connectivitat pública del camí de la Font de Fans vers la Creu el Tort i el carrer del Peix.

d. A desistir del recurs contenciós administratiu esmentat en el punt a), un cop formalitzades les cessions referides en els punts anteriors, i hagi esdevingut ferma l'aprovació del document de modificació puntual del POUM, tant en via administrativa com via judicial.

Cada part assumirà les despeses derivades de la cessió de la porció de finca que adquireix.

Imprès en paper reciclat

L'Ajuntament de Manresa, es compromet a col·laborar en els treballs tècnics i jurídics que siguin necessaris per segregar la porció de sòl (identificada com a b.1), exclosa del PAUt_086 Creu del Tort.

Així mateix, i de forma genèrica:

e. A contribuir amb les obligacions econòmiques derivades del desenvolupament del PAUt_Creu del Tort.
f. Al desenvolupament del PAUt_Creu del Tort en els termes i terminis que fixi la modificació puntual del POUM descrita.
g. Incorporar el present conveni en tota transmissió que pogués produir-se respecte de la finca a què s'ha fet esment en els Antecedents, mentre no s'hagin acomplert amb totes les obligacions contingudes en el conveni, de conformitat amb l'article 27.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

SISÈ OBLIGACIONS DEL SR. PERE FORADADA I MARTIN

El Sr. Foradada Martín es mostra d'acord amb els termes de la modificació puntual del POUM que s'esmenten en aquest conveni, i en coherència amb el mateix, assumeix, en el termini de TRES MESOS a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva de la modificació del POUM i la delimitació del PAUt_086 Creu del Tort, les següents obligacions:

a. A cedir gratuïtament a la Sra. Rosa Perez Solano les dues porcions de sòl, a.2 i a.3 de 25,71 i 36,63 m^2 de superfície cadascuna d'elles, és a dir, un total de 62,34 m^2, i que ha estat inclosa dins el PAUt_086 Creu del Tort, i a formalitzar-la davant Notari amb l'atorgament d'escriptura pública.
   Les cessions anteriors tindran un doble tractament:
   1. La porció a2 es correspon amb el sòl que el PAUt 086 Creu del Tort qualifica com a espai públic (clau D.3), cessió que no inclou l'obra constructiva del mur de contenció, i que ha estat valorat pels tècnics municipals en 3.136 €. Atès que aquesta porció ha de tenir un destí públic, el cost d'aquest mur serà assumit per l'Ajuntament de Manresa i s'abonarà al Sr. Foradada en el moment d'executar-se les obres d'urbanització del recorregut de vianants a la qual es refereix aquest document, i que van a càrrec del mateix Ajuntament, no essent doncs, un cost imputable al PAU t 086.
   2. La porció a3 que formarà part del sòl objecte d'aprofitament privatiu, en compensació pel sòl que la Sra. Perez Solano cedirà, en virtut del present document, a favor del Sra. Foradada Martín. El diferencial de superfícies cedides mútuament, de poc més de 3 metres quadrats en favor de la Sra. Pérez Solano, aten a la preferent valoració que pressuposa la caracterització i emplaçament de la superfície que obté la Sra. Pérez Solano.
   3. La porció a.3 també inclou l'obra constructiva del mur de contenció que té en el seu perímetre frontal i que li compensarà de la forma ja referida en les despeses derivades de la cessió que ella fa al Sr. Pere Foradada.

   En qualsevol cas, ambdues porcions inclouran també els elements que hi estiguin inclosos dins els seus límits (arbres, arbusts, construccions

complementàries, etc), sense que s'hagi de satisfer cap altra indemnització o compensació pels mateixos, a part de la que s'ha descrit.

b. A cedir gratuïtament a l'Ajuntament la porció de sòl de 20,74 m^2 descrita a l'antecedent VIII lletra A i Pacte Segon punt 2) com porció a.1, en tota la seva superfície i tots els elements que hi estiguin inclosos (arbres, arbustos i qualsevol altre element), per a què sigui destinada a sistema d'espais lliures.

c. Així mateix, es compromet a ACCEPTAR la cessió de la porció de sòl – b.1 – que formalitzarà la Sra. Perez Solano al seu favor, i AGREGAR-LA a la finca de la seva propietat, inscrita al Registre de la Propietat amb el número de finca 1600.

Per la seva banda, l'Ajuntament de Manresa es compromet a col·laborar en els treballs tècnics i jurídics que siguin necessaris per segregacions –si resulten necessàries– de les porcions descrites, tant pel que fa a la porció de sòl (porció a1), que ha de ser cedida al mateix Ajuntament, com la que ha d'incorporar-se al PAUt_086 Creu del Tort i que ha de cedir-se a la Sra. Perez Solano, i també en l'agregació de la porció b.1a la resta de finca A, propietat del Sr. Foradada

Així mateix, el Sr. Foradada es compromet a incorporar el present conveni en tota transmissió que pogués produir-se respecte de la finca a què s'ha fet esment en els Antecedents, mentre no s'hagin acomplert amb totes les obligacions contingudes en el conveni, de conformitat amb l'article 27.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

S'adjunta com a ANNEX 4, plànol amb la situació final de les propietats, un cop efectuades les cessions descrites en els punts anteriors, i aprovada la reparcel·lació del PAUt Creu del Tort. I com a ANNEX 5, plànol de les finques finals i la nova ordenació urbanística.

SETÈ ALLIBERAMENT DE COMPROMISOS PER AMBDUES PARTS

En el cas que la modificació puntual del POUM plantejada al PACTE SEGON no aconseguís l'aprovació definitiva en un termini màxim de **30 MESOS** des de la signatura d'aquest conveni, la Sra. Rosa Perez Solano i el Sr. Pere Foradada Martin no rebrà cap tipus d'indemnització que pogués derivar-se de la signatura del conveni.

En aquest supòsit,

- Les parts quedaran totalment alliberades de donar compliment a allò acordat en el present conveni sense que tinguin res a reclamar respectivament.
- Quedarà vigent el planejament del POUM previ al inici de tramitació de la Modificació puntual.

VUITÈ NATURALESA DEL CONVENI

El present conveni té caràcter jurídic administratiu, i obliga a les parts al seu compliment i a exigir-lo d'acord amb els procediments legals.

Imprès en paper reciclat

Com a conveni urbanístic, s'incorporarà a la documentació integrant de la modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal, de conformitat amb la normativa urbanística que li és d'aplicació.

NOVÈ VIGÈNCIA DEL CONVENI

El present conveni mantindrà la seva vigència fins a la finalització de totes les obligacions contingudes en el mateix, moment en què es donarà per extingit, llevat de produir-se el supòsit regulat al pacte Setè.

I perquè així consti, i als efectes oportuns, signen el present conveni, per quadruplicat, en el dia i hora que figuren a l'encapçalament.

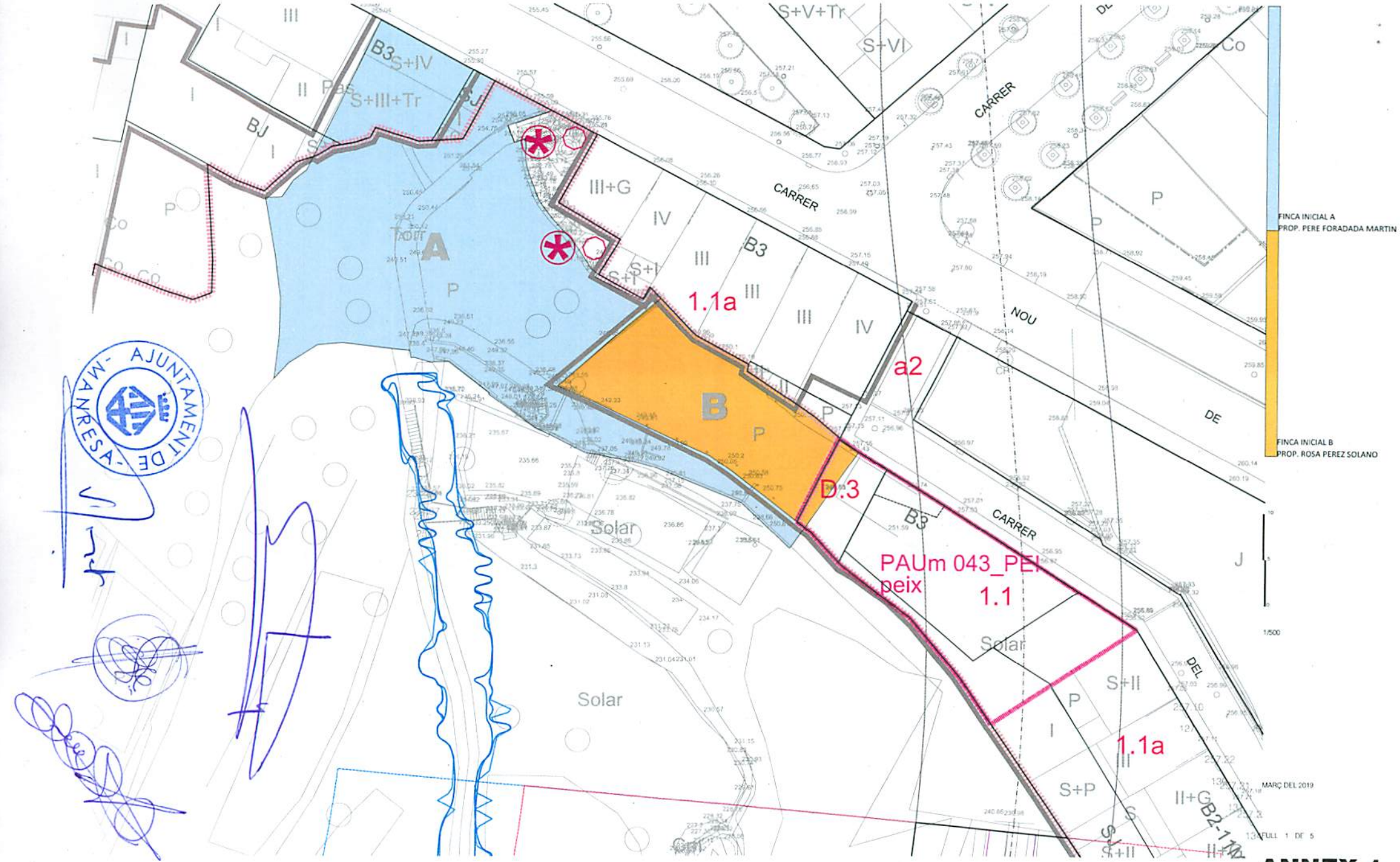
AJUNTAMENT DE MANRESA

L'alcalde

Sr. Pere Foradada Martín Sra. Rosa M. Pérez Solano Valentí Junyent Torras

Davant meu, en dono fe
El secretari general

José Luis González Leal



AJUNTAMENT DE MANRESA

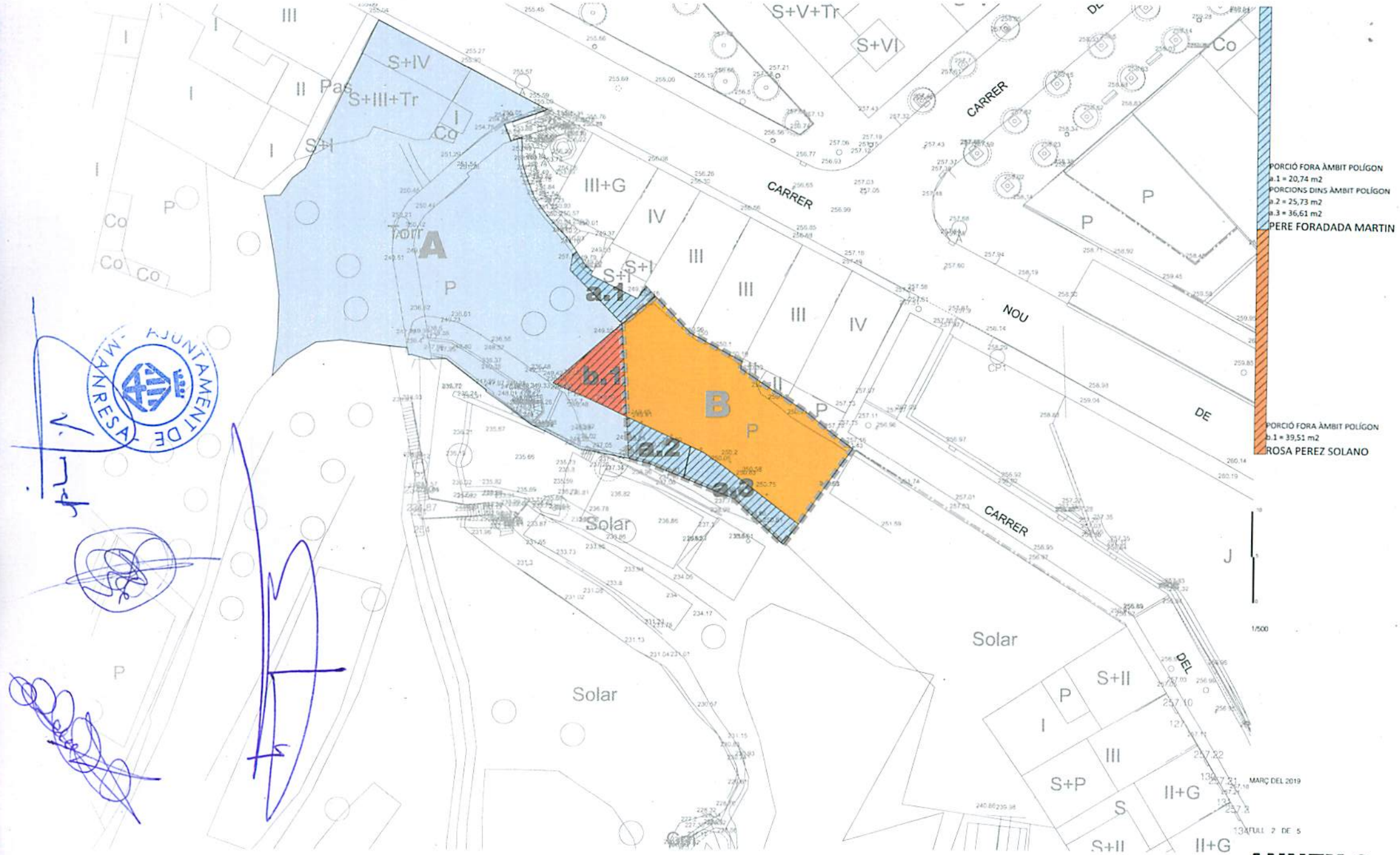
PLANEJAMENT VIGENT

ANNEX 1

Ajuntament de Manresa

REF.CAD: VIGENT_ANNEX 1.DWG

CONVENI DE COMPROMISOS ENTRE AJUNTAMENT DE MANRESA, ROSA PEREZ SOLANO I PERE FORADADA MARTIN DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM EN L'ÀMBIT DE LA CREU DEL TORT



DESCRIPCIÓ DE LES PORCIONS OBJECTE DEL CONVENI

ANNEX 2

Ajuntament de Manresa

REF CAD: PORCIONS_ANNEX 2.DWG

CONVENI DE COMPROMISOS ENTRE AJUNTAMENT DE MANRESA, ROSA PEREZ SOLANO I PERE FORADADA MARTIN DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM EN L'ÀMBIT DE LA CREU DEL TORT

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 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

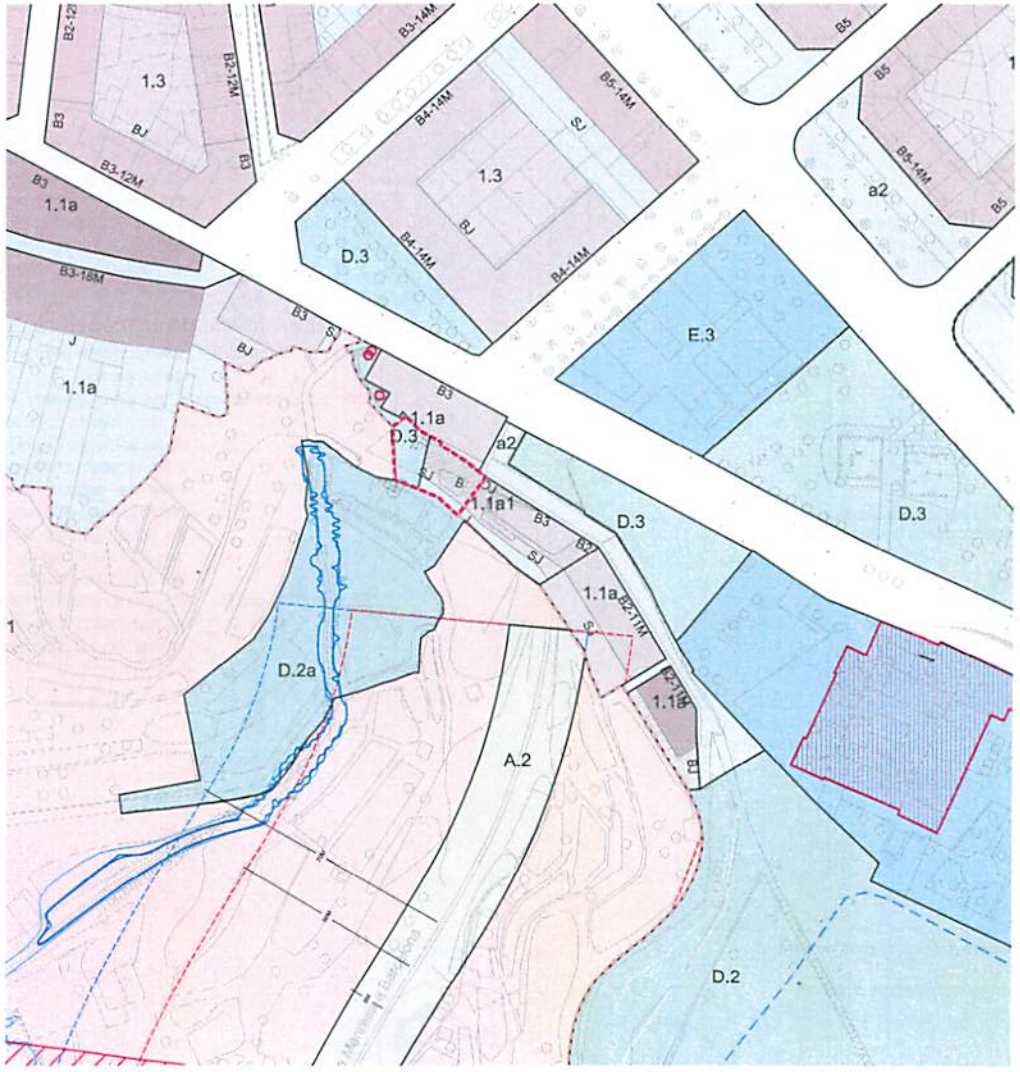
SÒL NO URBANITZABLE

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



---- àmbit

PAU creu del tort

1/2000

CTO

086

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

ANNEX 3

086

CTO

PAUt

creu del tort

Àmbit

Delimitació Comprèn els terrenys situats a la part posterior del carrer Nou de Santa Clara -entre la Creu del Tort i el carrer del Peix- que el Pla d'ordenació inclou en un àmbit amb la finalitat de permetre el desenvolupament d'una determinada superfície d'espais lliures i una servitud de pas públic que suposi la connexió del carrer amb el seu entorn més immediat

Superfície 337,90 m^2

Condició de sòl urbà no consolidat

Objectius

Fixar un espai lliure públic a l'extrem oest de l'àmbit

Fixar una servitud de pas públic a cota del carrer del Peix

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Sòl públic i sòl d'aprofitament

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	133,30 m^2	39,45%
Viari	0,00 m^2	0,00%
Espais lliures	133,30 m^2	39,45%
Equipaments	0,00 m^2	0,00%
Sòl privat màxim	204,60 m^2	60,55%
Servitud de pas públic	114,70 m^2	

Edificabilitat

Edificabilitat total	351 m^2 st
Edificabilitat residencial	168 m^2 st
Edificabilitat altres usos	183 m^2 st

Habitatges

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

Sostre mínim habitatge protecció	m^2 st
Règim general	%
Règim concertat	%
Sostre màxim habitatge renda lliure	168 m^2 st
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre mínim habitatges protecció	0 unitats
Nombre màxim habitatges renda lliure	1 unitats

Criteris d'ordenació El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona de centre històric *carrer del Peix*(clau 1.1a1).

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 D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació, el seu desenvolupament resta sotmès a la cessió obligatòria i gratuïta del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic respecte de l'aprofitament que fixava el POUM per a la finca en sòl urbà

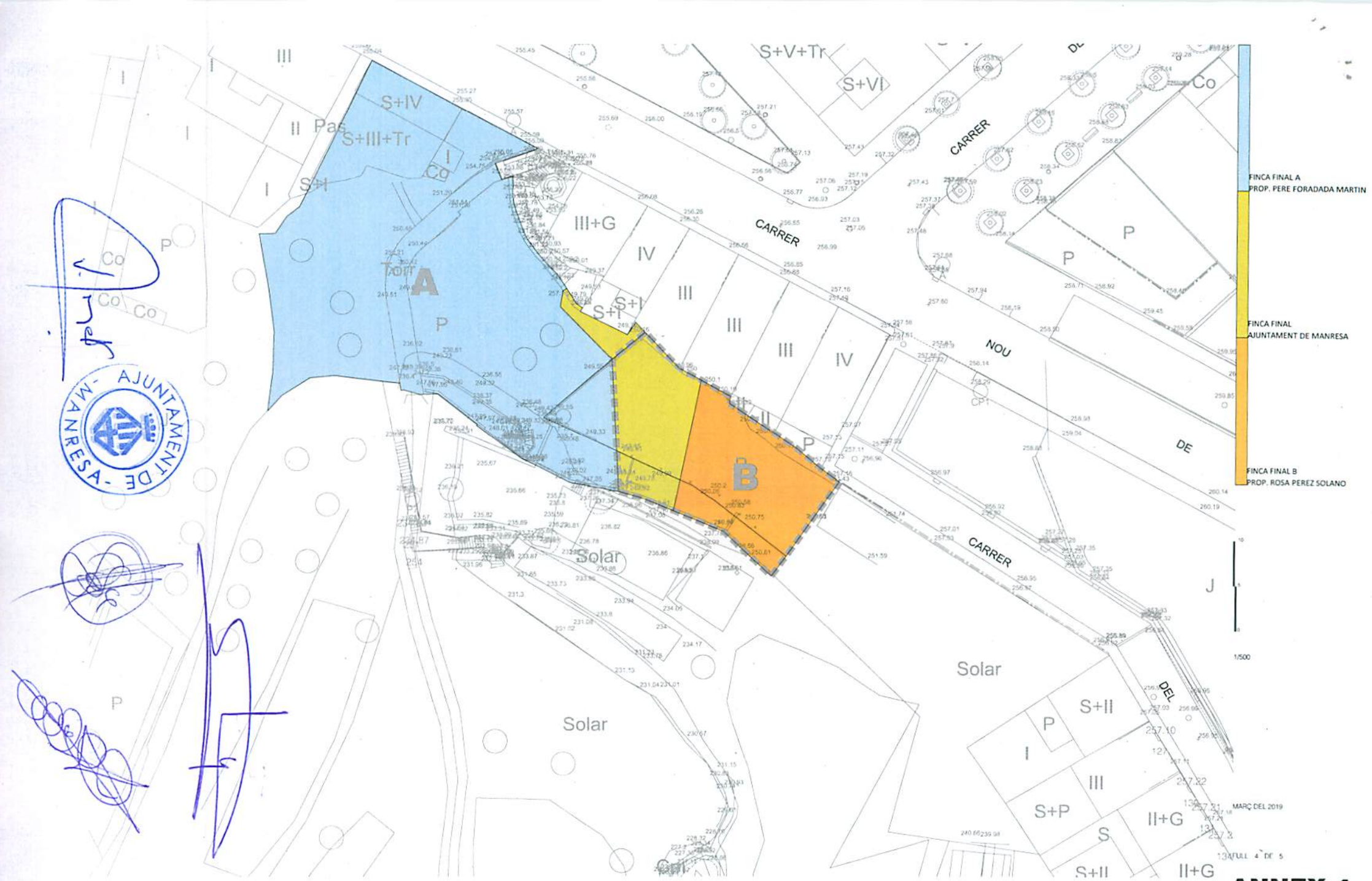
Condicions de gestió i execució

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 d'espais lliures 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

Etapes d'execució Es preveu un termini de 18 mesos per a l'aprovació dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació i un termini de 6 mesos per l'execució de les obres d'urbanització

AJUNTAMENT DE MANRESA



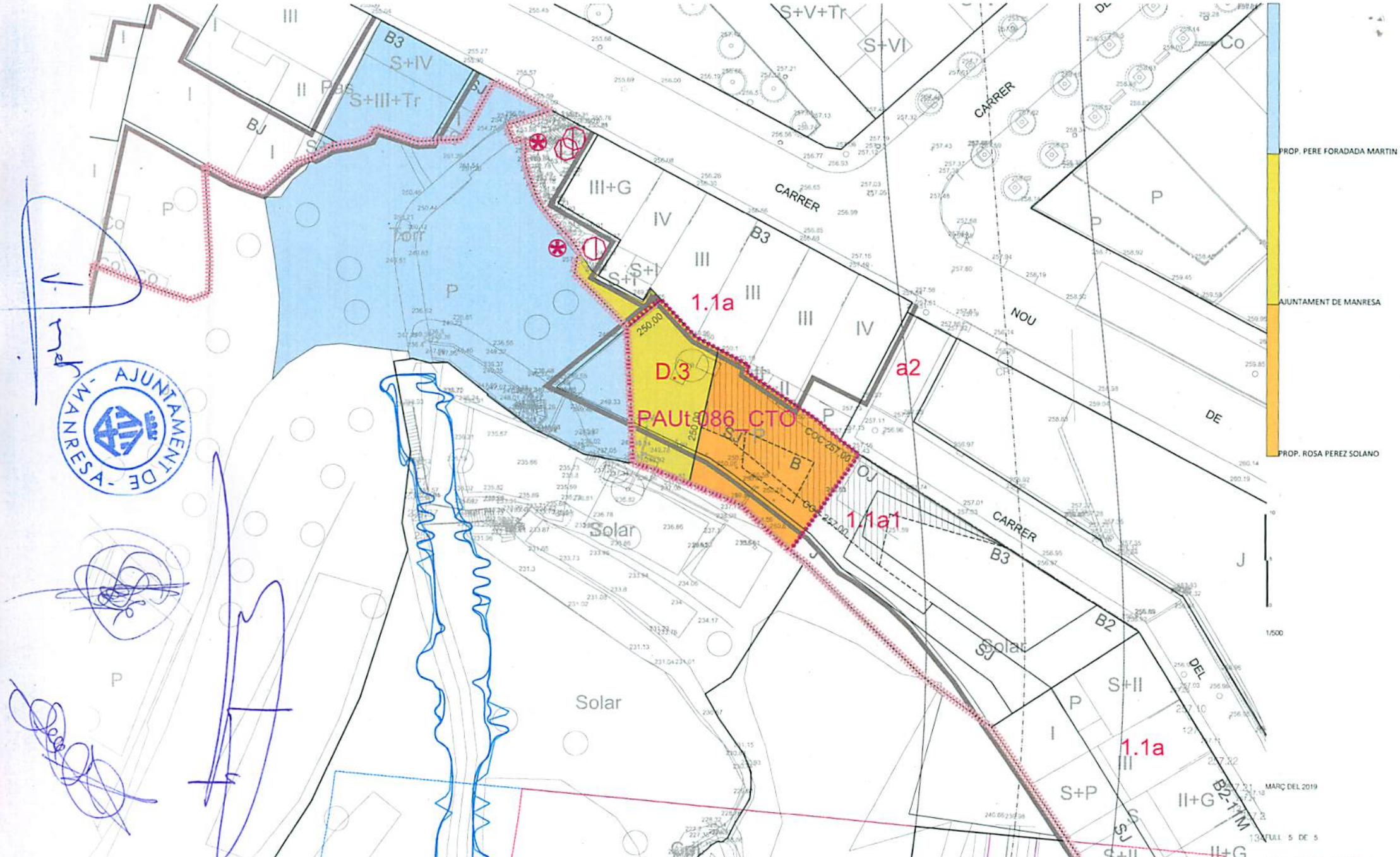
- AJUNTAMENT DE MANRESA -

PARCEL·LES FINALS **ANNEX 4**

Ajuntament de Manresa

REF CAD: FINALS_ANNEX 4.DWG

CONVENI DE COMPROMISOS ENTRE AJUNTAMENT DE MANRESA, ROSA PEREZ SOLANO I PERE FORADADA MARTIN DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM EN L'ÀMBIT DE LA CREU DEL TORT



ANNEX 5

PROPOSTA POLÍGON ACTUACIÓ URBANÍSTICA DE TRANSFORMACIÓ CREU DEL TORT_PAUt 086_CTO

Ajuntament de Manresa

REF CAD: PROPOSTA_ANNEX 5.DWG

CONVENI DE COMPROMISOS ENTRE AJUNTAMENT DE MANRESA, ROSA PEREZ SOLANO I PERE FORADADA MARTIN DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM EN L'ÀMBIT DE LA CREU DEL TORT

ANNEX 2
NOTES REGISTRALS DE LES FINQUES

Información Registral expedida por

MIGUEL ANGEL CISNAL GREDILLA

Registrador de la Propiedad de MANRESA 1

Passeig Pere III, 58 1º - MANRESA

tlfno: 0034 93 8745751

correspondiente a la solicitud formulada por

JURISWEB INTERACTIVA SL

con DNI/CIF: B62187463

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: Z78HZ89M

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097829893
Huella: d3fa84ca-77643505-dc05461a-094e55c1-bd12527b-b4fa7f76-dbc15a34-98f9c8c6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE MANRESA

Passeig Pere III, 58 1º 2ª 08242 - Manresa

Tel: 874-57-51 / Fax: 874-30-12

e-mail: manresa1@registrodelapropiedad.org

web: http://www.registradores.org

NOTA SIMPLE

Nota simple informativa, expedida conforme a lo prevenido en el art. 332 R.H.

DATOS REGISTRALES:

Finca número 2443 obrante al Tomo: 2354 Libro: 983 Folio: 195 Inscripción: 23 Fecha: 07/12/2017. CRU: 08090000310881.

DESCRIPCIÓN:

RUSTICA: TERRENO circuido de paredes, sito en el término de Manresa, partida del Tort ó de Santa Clara, que linda: a Oriente, que mide noventa y dos palmos y a Mediodía, que mide noventa y siete, con resto de terreno de que procede, propio de Ana Miravitllas y José Closa; a Poniente, que mide setenta palmos, con tierras de José Puig y Closas; y a Cierzo, que mide ciento treinta y tres palmos, con un despeñadero.-

TÍTULO:

DON EUDALDO VIÑAS RIERA es titular del pleno dominio de 2/8 partes indivisas, por Herencia en escritura autorizada por el Notario de Manresa, Damián Galmés Nadal, a 27 de Enero de 1940 que motivó, con fecha 12 de Noviembre de 1942 la inscripción 16ª de dicha finca,Y por cancelación del usufructo, mediante Instancia suscrita en Manresa el día 23 de marzo de 1957, que motivó con fecha 5 de septiembre de 1957 la inscripción 17ª de dicha finca.

DOÑA ROSA MARIA VIÑAS MUNCUNILL, con N.I.F. 3[redacted] es titular del pleno dominio de 27'50% de 3/8 partes indivisas, por Herencia en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Luis Roca Sastre Muncunill, a 21 de Abril de 1981 que motivó, con fecha 24 de Agosto de 1982 la inscripción 18ª de dicha finca.

DOÑA MERCEDES VIÑAS MUNCUNILL, con N.I.F. 3[redacted] es titular del pleno dominio de 27'50% de 3/8 partes indivisas, por Herencia en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Luis Roca Sastre Muncunill, a 21 de Abril de 1981 que motivó, con fecha 24 de Agosto de 1982 la inscripción 18ª de dicha finca.

DON LUIS VIÑAS MUNCUNILL, con N.I.F. 3[redacted], es titular del pleno dominio de 22'50% de 3/8 partes indivisas, por Herencia en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Luis Roca Sastre Muncunill, a 21 de Abril de 1981 que motivó, con fecha 24 de Agosto de 1982 la inscripción 18ª de dicha finca.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097829893
Huella: d3fa84ca-77643505-dc05461a-094e55c1-bd12527b-b4fa7f76-dbc15a34-98f9c8c6

DOÑA ROSA MARIA VIÑAS MUNCUNILL, con N.I.F. 3[redacted]es titular del pleno dominio de 7'50% de 3/8 partes indivisas, por Herencia en escritura autorizada por el Notario de Manresa, Jesús Cembrano Zaldivar, a 8 de Julio de 1999 que motivó, con fecha 25 de Agosto de 2000 la inscripción 20ª de dicha finca.

DON LUIS VIÑAS MUNCUNILL, con N.I.F. 3[redacted], es titular del pleno dominio de 7'50% de 3/8 partes indivisas, por Herencia en escritura autorizada por el Notario de Manresa, Jesús Cembrano Zaldivar, a 8 de Julio de 1999 que motivó, con fecha 25 de Agosto de 2000 la inscripción 20ª de dicha finca.

DOÑA MERCEDES VIÑAS MUNCUNILL, con N.I.F. 3[redacted] es titular del pleno dominio de 7'50% de 3/8 partes indivisas, por Herencia en escritura autorizada por el Notario de Manresa, Jesús Cembrano Zaldivar, a 8 de Julio de 1999 que motivó, con fecha 25 de Agosto de 2000 la inscripción 20ª de dicha finca.

SANALAM-1 S.L., con C.I.F. B61404042, es titular del pleno dominio de 6/32 partes indivisas, por Aportacion en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Enrique Viola Tarragona, a 2 de Julio de 2001 que motivó, con fecha 14 de Marzo de 2002 la inscripción 22ª de dicha finca.

DON JOSE ORIOL GUIXA ARDERIU, con N.I.F. 3[redacted] es titular del pleno dominio de 1/2 de 6/32 partes indivisas, por Herencia en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Miguel Angel Campo Güerri, a 9 de Junio de 2017 bajo el número de protocolo 2107 que motivó, con fecha 7 de Diciembre de 2017 la inscripción 23ª de dicha finca.

DON RAMON GUIXA ARDERIU, con N.I.F. [redacted]H, es titular del pleno dominio de 1/2 de 6/32 partes indivisas, por Herencia en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Miguel Angel Campo Güerri, a 9 de Junio de 2017 bajo el número de protocolo 2107 que motivó, con fecha 7 de Diciembre de 2017 la inscripción 23ª de dicha finca.

CARGAS

Por su procedencia:

NO hay cargas registradas

Por sí mismas:

Sujeta a los pactos que resultan del censo constituido entre Ama Miravitllas Brucart con la intervención de su hijo José Closas Miravitllas y Doña Maria Canudas CAnellas, junto con Matías Padró Canudas, mediante escritura de fecha 30 de Mayo de 1.869 ante el Notario de Manresa Don Ignacio Puig Mas, cuyo tenor literal es el siguiente: "Que en atención a que la parte de Oriente y Cierzo existe una escalera que conduce a una torre, cuya torre quedará común entre los estabilientes y los adquirentes, como igualmente quedará común la cueva que se halla a media torre y también será común el agua que emana de dicha cueva, y por consiguiente los gastos que ocurran para la conservación de las paredes del terreno establecido, cuyas paredes deberán conservar los adquirentes a sus costas, y a la de la parte de Poniente que linda con el José Puig no podrán nunca darle mayor elevación de quince palmos", que motivó la inscripción 1ª, de la finca número 2.443, folio 50 del tomo 169 del archivo, libro 36 de Manresa.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097829893
Huella: d3fa84ca-77643505-dc05461a-094e55c1-bd12527b-b4fa7f76-dbc15a34-98f9c8c6

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, habiendo quedado liberada de dicha afección por la cantidad de 345,13 euros, satisfechos por autoliquidación, según nota al margen de la inscripción 22ª, de fecha 7 de Diciembre de 2017, de la finca número 2443, folio 195, del tomo 2.354 del archivo, libro 983 de Manresa.

Esta finca queda AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 23ª, de fecha 7 de Diciembre de 2017, de la finca número 2443, folio 195, del tomo 2.354 del archivo, libro 983 de Manresa.

INFORMACION ADICIONAL

Sin información.

DOCUMENTOS PENDIENTES

Número 405 del Diario 174 de fecha 27/11/2017, ADICIÓN DE HERENCIA del notario DON MONTSERRAT RUIZ MINGO.

FERNANDO DE PEDRO GIMENEZ presenta a las trece horas y treinta y dos minutos escritura otorgada el 30 de Enero de 2009 ante el notario de Sant Pere de Ribas Montserrat Ruiz Mingo, por la que Don Fernando, Doña Alicia y Don Santiago de Pedro Viñas y Don Fernando de Pedro Gimenez, hacen adición a la escritura de herencia otorgada el día 31 de Julio de 2008, ante la citada Notaria bajo el número 1122 de su protocolo, sobre la participación del 21'35 por ciento de 12/32 avas partes indivisas, de las fincas siguientes: 7837, 2705, 4124, 2770, 2163, 2813, 4480, 2443 y 5997, folios 174, 186, 156, 202, 176, 198, 196, 194 y 204, tomo 2354; y la participación del 21'25 por ciento, de las fincas 4503 y 6715, folios 208 y 206, tomo 2354.

APORTADA documentación complementaria por el presentante. Manresa, a 4 de diciembre de 2017.

Retirado para subsanar por el presentante.- Manresa, 17 de Enero de 2018.

Esta nota simple informativa se expide en base a la situación del Libro Diario antes de su apertura en el día de hoy.-

AVISO LEGAL:

1. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).-

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097829893
Huella: d3fa84ca-77643505-dc05461a-094e55c1-bd12527b-b4fa7f76-dbc15a34-98f9c8c6

2. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticos para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17/02/98, B.O.E. 17/02/98).-

3. Esta información no surte los efectos regulados en el artículo 354-a del Reglamento Hipotecario.-

4. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, queda informado de que:

a) Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.-

b) En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Manresa a veintitrés de enero del año dos mil dieciocho.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (articulo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097829893
Huella: d3fa84ca-77643505-dc05461a-094e55c1-bd12527b-b4fa7f76-dbc15a34-98f9c8c6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE MANRESA
Passeig Pere III, 58 1º 2ª 08242 - Manresa
Tel: 874-57-51 / Fax: 874-30-12

e-mail: manresa1@registrodelapropiedad.org
web: http://www.registradores.org

NOTA SIMPLE

Nota simple informativa, expedida conforme a lo prevenido en el art. 332 R.H.

DATOS REGISTRALES:

Finca número 42154 obrante al Tomo: 2198 Libro: 827 Folio: 178 Inscripción: 2 Fecha: 19/10/2009. CRU: 08090000124181.

DESCRIPCIÓN:

URBANA: CUBIERTO compuesto de planta baja solamente, situado en esta Ciudad partida de Santa Clara Nueva, y al que se accede por la calle del Peix, número dos,- antes sin número -. Ocupa una superficie de doscientos ochenta y cuatro metros cuadrados.- Linda: al frente, con la calle del Peix y con casas de la calle Santa Clara Nova; al fondo, con un camino; a la izquierda, con resto de finca de que se segrega; y a la derecha entrando, Juaquin Casasayas Soldevila.-
REFERENCIA CATASTRAL Nº: [redacted]

TÍTULO:

DOÑA ROSA MARIA PEREZ SOLANO, con N.I.F. [redacted], es titular del pleno dominio de la totalidad, por Compraventa en escritura autorizada por el Notario de Manresa, Jesus Cembrano Zaldivar, a 6 de Julio de 1995 que motivó, con fecha 4 de Diciembre de 1995 la inscripción 1ª de dicha finca.

CARGAS

Por su procedencia:

NO hay cargas registradas

Afecta al Régimen Horizontal del Edificio al que pertenece y Estatutos que lo Regulan.-

Por sí mismas:

NO hay cargas registradas vigentes

INFORMACION ADICIONAL

Sin información.

DOCUMENTOS PENDIENTES

No existe documento presentado en el Libro Diario pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.-

Esta nota simple informativa se expide en base a la situación del Libro Diario antes de su apertura en el día de hoy.-

AVISO LEGAL:

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Manresa a veintiocho de febrero del año dos mil diecinueve.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE MANRESA
Passeig Pere III, 58 1º 2ª 08242 - Manresa
Tel: 874-57-51 / Fax: 874-30-12

e-mail: manresa1@registrodelapropiedad.org
web: http://www.registradores.org

NOTA SIMPLE

Nota simple informativa, expedida conforme a lo prevenido en el art. 332 R.H.

DATOS REGISTRALES:

Finca número 4762 obrante al Tomo: 2851 Libro: 1480 Folio: 183 Cancelación: C Fecha: 03/10/2011. CRU: 08090000132315.

DESCRIPCIÓN:

URBANA: CASA en mal estado de conservación, -hoy totalmente derruida-, con su huerto o patio a ella unido, sita en Manresa, calle Santa Clara Nueva, número cuarenta y ocho, hoy calle del Peix, número cuatro, antes no se hacia constar número, con una superficie el solar de trescientos cincuenta y un metros cuadrados, y según reciente medición la superficie del solar es de CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS; la superficie construida del edificio es de quinientos cincuenta y nueve metros cuadrados, -hoy todo solar-. Linda: al Norte, frente, con la calle del Peix; al Este o izquierda entrando, con finca número ocho de la misma calle, propiedad de Domingo Pla Bargay; al fondo o Sur, con un barranco; y a la derecha entrando, Oeste, con finca número dos de la calle del Peix, propiedad de Rosa Pérez Solano.-
REFERENCIA CATASTRAL Nº: [redacted]

TÍTULO:

TOFLOPI SOCIEDAD LIMITADA, con C.I.F. B01374487, es titular del pleno dominio de **la totalidad,** por Compraventa en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Sergi González Delgado, a 10 de Febrero de 2005 que motivó, con fecha 11 de Abril de 2005 la inscripción 27ª de dicha finca.

CARGAS

NO hay cargas registradas

INFORMACION ADICIONAL

Sin información.

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

No existe documento presentado en el Libro Diario pendiente de inscripción o

anotación, relativo a la finca de referencia.-

Esta nota simple informativa se expide en base a la situación del Libro Diario antes de su apertura en el día de hoy.-

AVISO LEGAL:

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Manresa a veintinueve de noviembre del año dos mil dieciocho.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE MANRESA
Passeig Pere III, 58 1º 2ª 08242 - Manresa
Tel: 874-57-51 / Fax: 874-30-12

e-mail: manresa1@registrodelapropiedad.org
web: http://www.registradores.org

NOTA SIMPLE

Nota simple informativa, expedida conforme a lo prevenido en el art. 332 R.H.

DATOS REGISTRALES:

Finca número 1600 obrante al Tomo: 2134 Libro: 763 Folio: 213 Inscripción: 22 Fecha: 14/02/1997. CRU: 08090000011405.

DESCRIPCIÓN:

URBANA: CASA, compuesta de bajos y un piso, señalada con el número treinta y cuatro, hoy cuarenta, con sus tierras unidas, de cabida, después de las segregaciones realizadas, dieciséis áreas, treinta y seis centiáreas, cuatro decímetros y cuarenta centímetros cuadrados, sita en el término de esta Ciudad de Manresa, y partida de Santa Clara Nueva; lindante, en junto: a Oriente, con tierras de las Monjas de Santa Clara, con el camino que dirige a la Balconada de Sant Pau, con Matías Padró y con Juan Puy, por Mediodía, con el citado camino, con los herederos de isidro Riera, y con los de Francisco Perramón, José Bellafont, Reverendo Jaime Balaguer, Juan Serra y José Muntada; a Poniente, con dichos herederos de Juan Serra y del Reverendo Jaime Balaguer y con Ventura Serra y del Reverenfo Jaime Balaguer y con Ventura Serra; y al Norte, con Martín Pladellorens, con la Carretera de Santa Clara y con varias casas edificadas en porciones de terreno que formaban parte de la finca que se describe con finca segregada de esta matriz y vendida a Doña Rosa Pérez Solano.-

TÍTULO:

DON PEDRO FORADADA MARTIN, con N.I.F. 3[redacted]R, es titular del pleno dominio de **la totalidad,** por Compraventa en escritura autorizada por el Notario de Manresa, Jesús Cembrano Zaldivar, a 18 de Diciembre de 1995 que motivó, con fecha 14 de Febrero de 1997 la inscripción 22ª de dicha finca.

CARGAS

Por su procedencia:

Se halla gravada con una SERVIDUMBRE, COMO PREDIO SIRVIENTE, a favor de "CATALANA DE GAS, S.A.", en virtud de expediente de expropiación forzosa, cuya servidumbre es de paso de gasoducto de gas natural, en una longitud de cincuenta y un metros, catorce centímetros, que penetra en la finca por la parte Oeste donde linda con la parcela catastral 14 del Poligono 141, cruza en dirección N0.0 - SE.E, hasta salir por el linde Este donde linda con un camino. La servidumbre comprende las limitaciones que se imponen sobre esta finca: a) La servidumbre de paso es una franja de terreno de cuatro metros de ancho, por la cual correrá subterránea la canalización. Esta franja se utilizará para la construcción, vigilancia y mantenimiento de las instalaciones y para la colocación subterránea o a la vista, de los medios de señalización adecuados. b)

La prohibición de efectuar trabajos de arada, cava u otros análogos, a suna profundidad superior a cincuenta centímetros, en la franja de terreno a que se refiere el apartado a). c) La prohibición de plantar árboles o arbustos de tallo alto en la franja de cuatro metros a que se refiere el apartado a). d) No se permitirá construir edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque sean de carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buén funcionamiento, vigilancia, conservación, reparación o sustituciones necesarias, en su caso, de la canalización, accesorios y elementos auxiliares la una distancia inferior a los cinco metros respecto del eje del trazado de cañería. Y e) Libre acceso a las instalaciones y canalizaciones efectuadas, del personal y de los elementos necesarios para poder vigilar, mantener, reparar o renovar dichas instalaciones, con pago de los daños que se ocasionen en cada caso.-Valorada en cincuenta y ocho mil ochocientas once pesetas. Así resulta de Acta Previa a la Ocupación de fecha dos de Julio de 1.987, de Ocupación Definitiva de 22 de Julio de 1.987, y de Pago de 17 de Enero de 1.989, expedidas todas en Manresa de acuerdo con la Orden de 2 de Junio de 1.986 de la Generalitat de Catalunya, referencia 36718/86, y de una instancia suscrita en Barcelona el 7 de Agosto de 1.989, por Don Rafael Allu Martínez, en representación de "Catalana de Gas,S.A."; según resulta de la inscripción 19ª, obrante al folio 196, del tomo 990 del archivo, libro 261 de Manresa.

Por sí mismas:

DOÑA LUISA SANTANACH TAULAT se **RESERVA** el derecho de poder usar toda la finca de este número, a excepción de la planta baja del edificio y del terreno no edificado, durante toda su vida, sin tener que pagar nada por ello, a excepción de los suministros de agua, luz, gas y teléfono, en su caso, que consuma. Según resulta de la inscripción 22ª de la finca 1600 del tomo 2134, del archivo, libro 763 de Manresa.-

INFORMACION ADICIONAL

Sin información.

DOCUMENTOS PENDIENTES

No existe documento presentado en el Libro Diario pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.-

Esta nota simple informativa se expide en base a la situación del Libro Diario antes de su apertura en el día de hoy.-

AVISO LEGAL:

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser

informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa especifica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Manresa a veintiocho de febrero del año dos mil diecinueve.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
CREU DEL TORT
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

I M A T G E S À M B I T

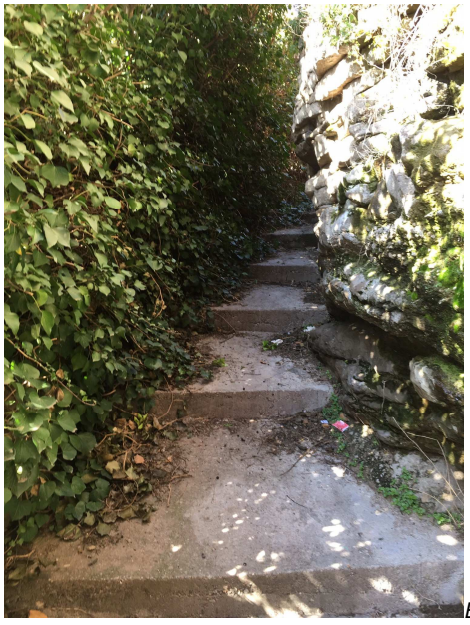
Googlemaps

Balma i conducció de formigó del Torrent

Balma a la Creu del Tort

Creu del Tort. Googlemaps

Inici del camí de la Creu del Tort



Baixada de la Creu del Tort a la Font de la Creu

Font de la Creu del Tort

Terrenys darrera del carrer Nou de Sant Clara

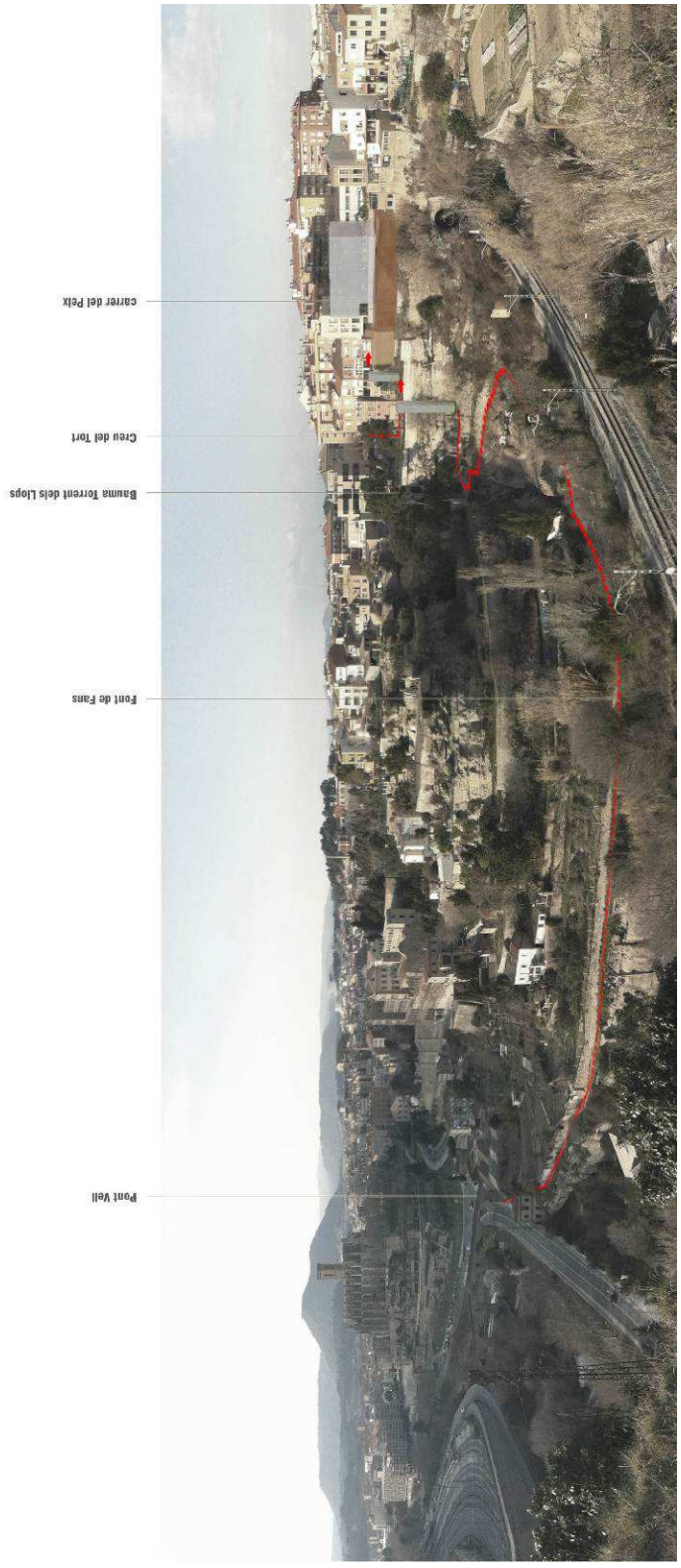
Espai lliure del carrer del Peix

Carrer del Peix

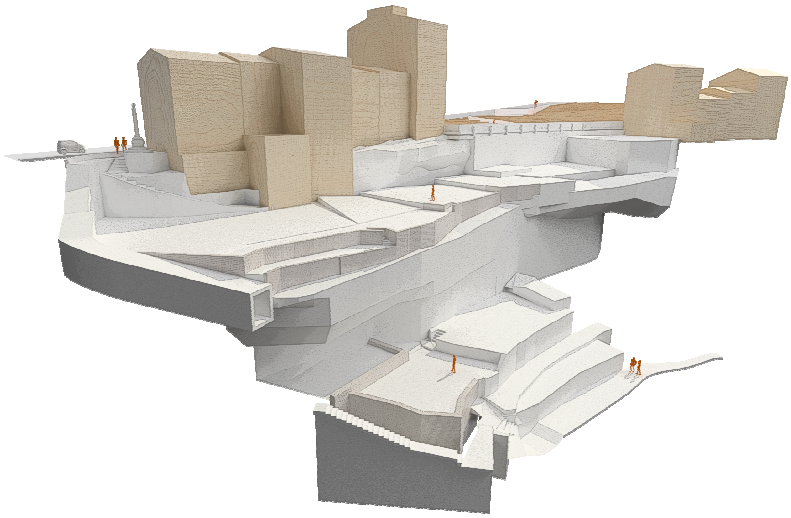
Vistes des del carrer del Peix

Vistes des de la terrassa de l'edificació del c Nou de Santa Clara 54

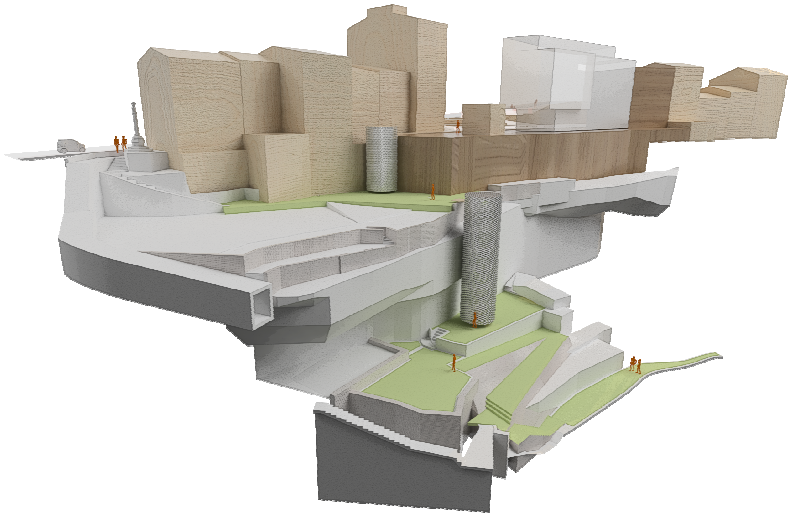
IMATGES PROPOSTA


carrer del Pelx
Creu del Tort
Baumà Torrent dels Llops
Font de Fans
Pont Vell

Proposta en planta camí de la Creu del Tort - carrer del Peix



Estat actual camí de la Creu del Tort - carrer del Peix



Proposta camí de la Creu del Tort - carrer del Peix

PLÀNOLS

1/3000

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

CPISR-1 C
LARA RIVERO
ZAMORA

Firmado digitalmente por CPISR-1 C LARA RIVERO ZAMORA
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=Ajuntament de Manresa, ou=Depto. Secció de Planejament i Gestió del Sòl, cn=RIVERO ZAMORA, givenName=LARA, serialNumber=44981007Z, cn=CPISR-1 C LARA RIVERO ZAMORA
Fecha: 2019.11.07 14:10:49 +01'00'

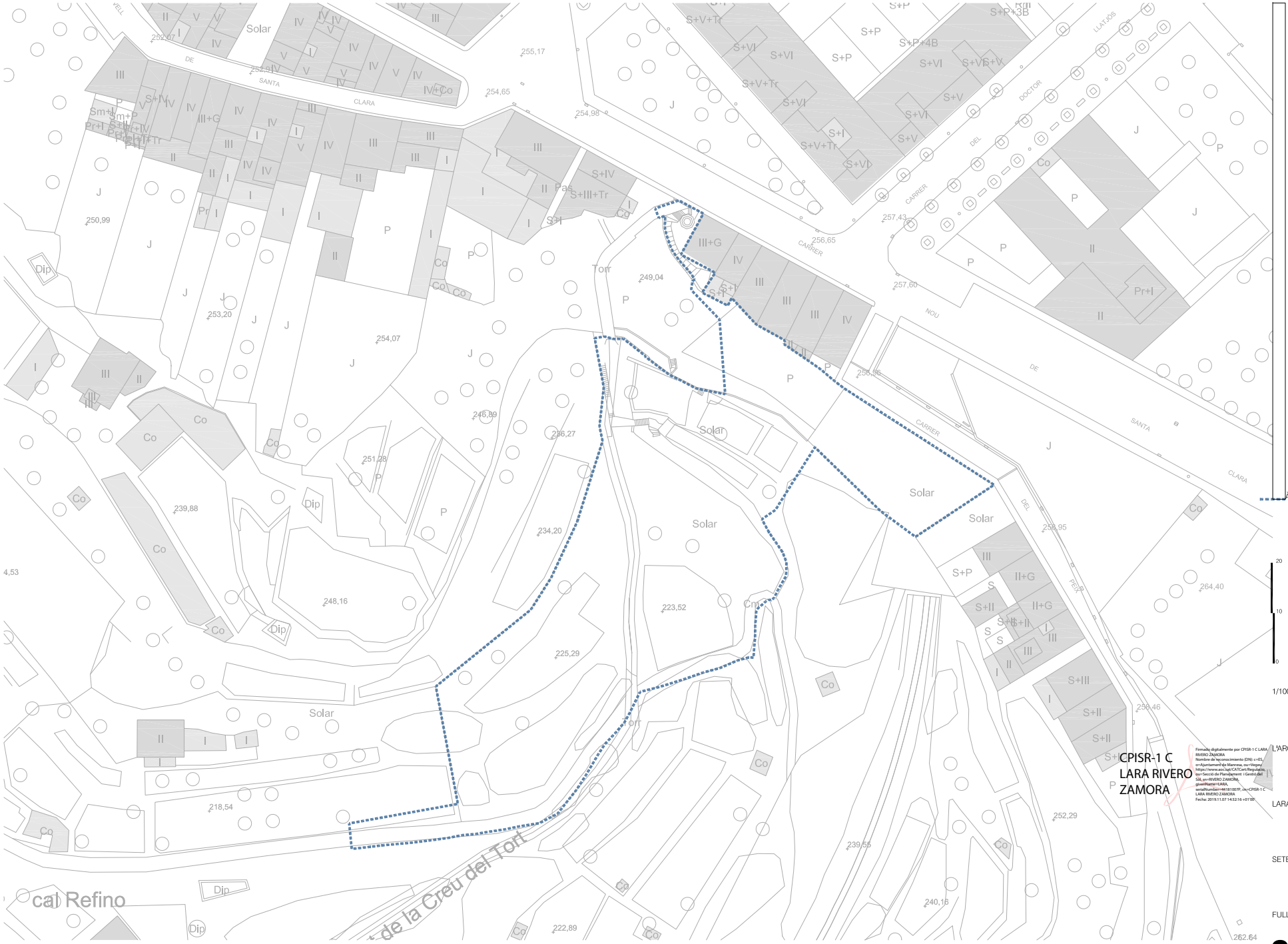
LARA RIVERO ZAMORA

SETEMBRE DE 2019

FULL 1 DE 1

1

SITUACIÓ I ÀMBIT



Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL

REF CAD: POU 1902 CREU DEL TORT.DWG

POU 1902

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
CREU DEL TORT

ORTOFOTO 3

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI: PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL

REF CAD: POU 1902 CREU DEL TORT.DWG

POU 1902

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
CREU DEL TORT

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL

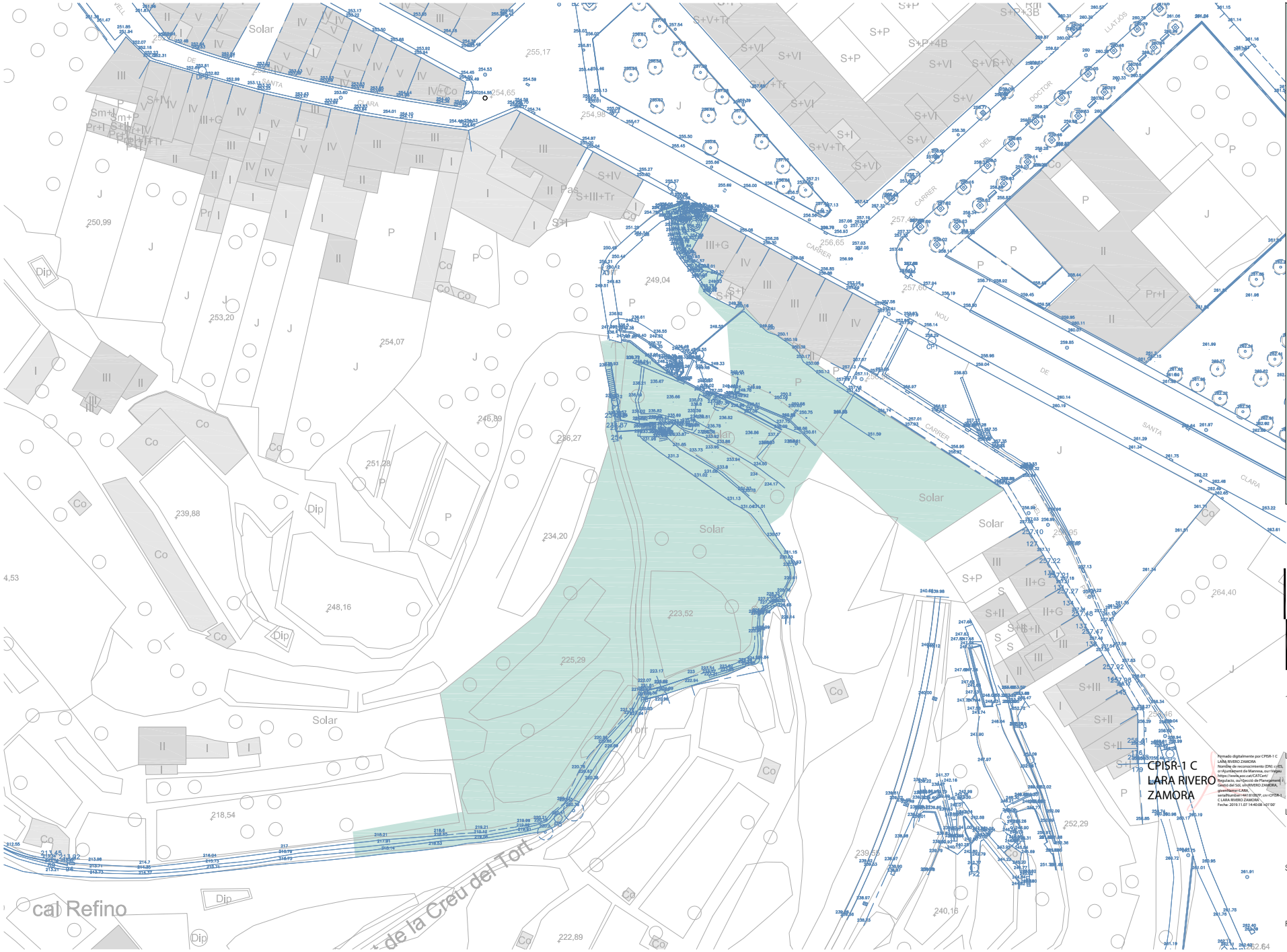
REF CAD: POU 1902 CREU DEL TORT.DWG

POU 1902

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
CREU DEL TORT

TOPOGRAFIA
CORBES DE NIVELL

4



Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL

REF CAD: POU 1902 CREU DEL TORT.DWG

POU 1902

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
CREU DEL TORT

4

TOPOGRAFIA
COTES DE NIVELL

1/1500

CPISR-1 C LARA RIVERO ZAMORA

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

SETEMBRE DE 2019

FULL 3 DE 3

4

TOPOGRAFIA
SECCIONS 1

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL

REF CAD: POU 1902 CREU DEL TORT.DWG

POU 1902

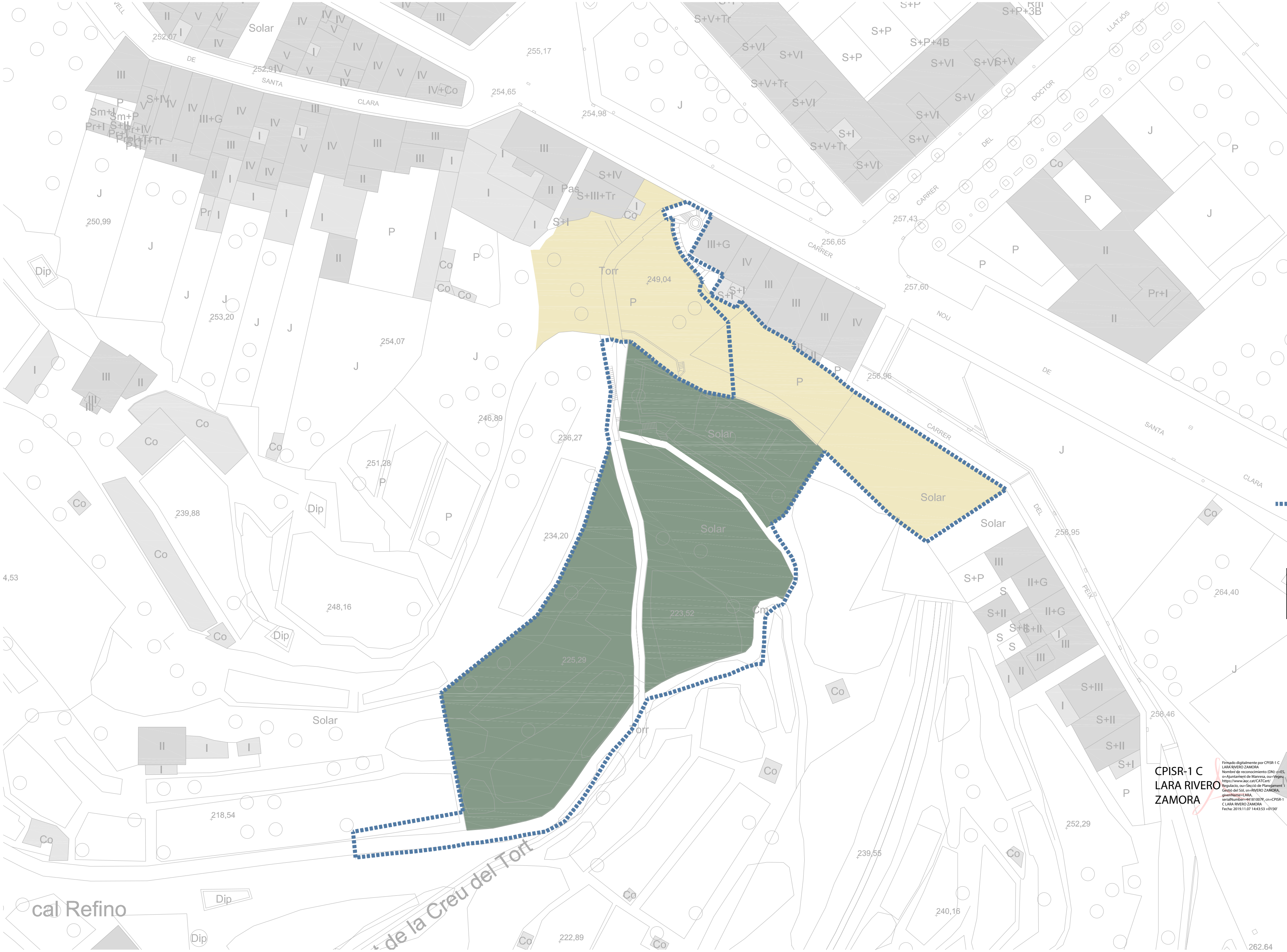
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
CREU DEL TORT

ESTAT ACTUAL
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

5

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL

REF CAD: POU 1902 CREU DEL TORT.DWG | POU 1902 | MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM CREU DEL TORT



AGRÍCOLA DE REGADIU

ALTRES USOS SÒL

ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

20

10

0

1/1000

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

CPISR-1 C
LARA RIVERO
ZAMORA

LARA RIVERO ZAMORA

SETEMBRE DE 2019

FULL 1 DE 1

6

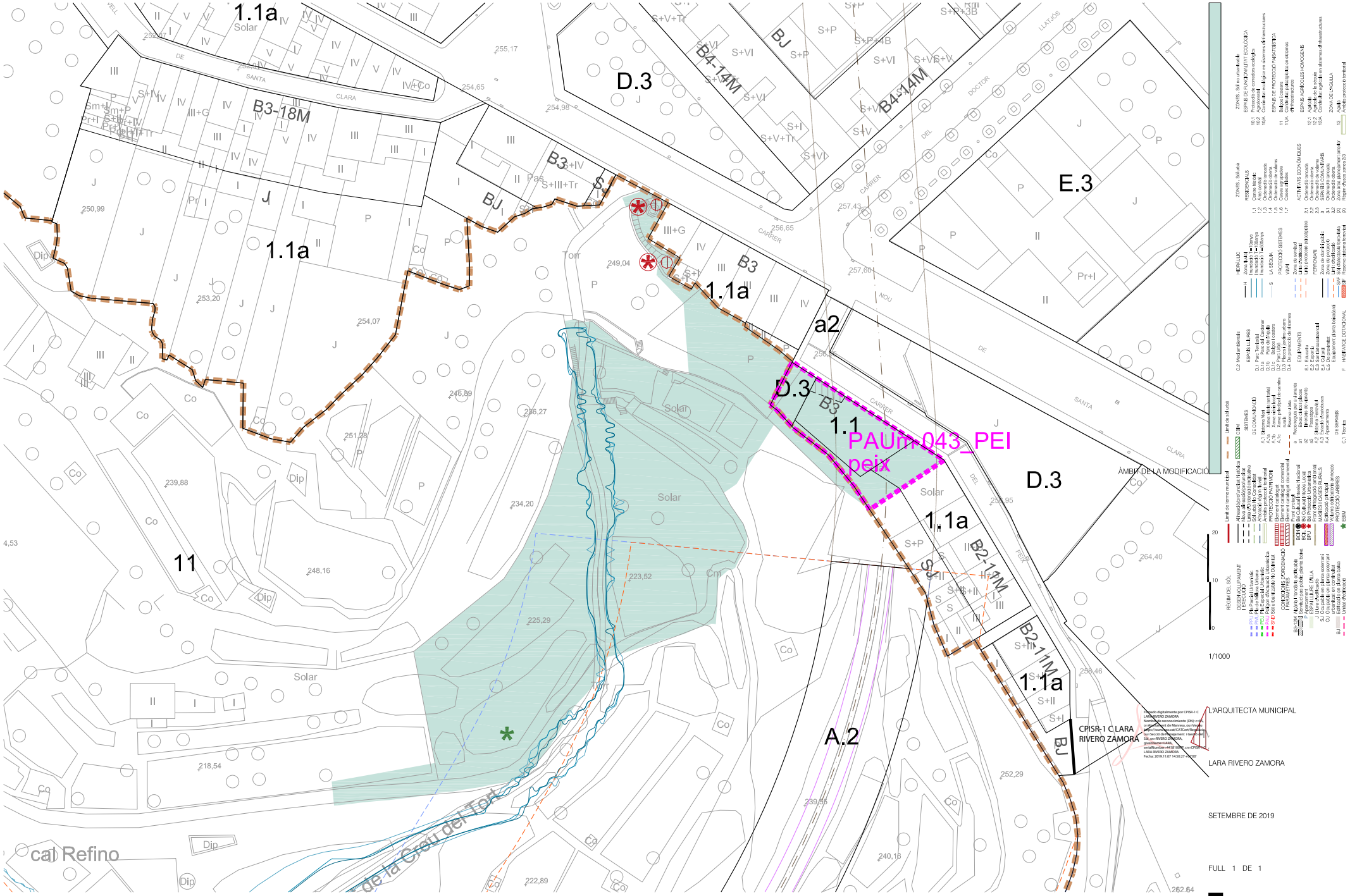
ESTAT ACTUAL
USOS DEL SÒL I DE L'EDIFICACIÓ

REF CAD: POU 1902 CREU DEL TORT.DWG

POU 1902

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
CREU DEL TORT

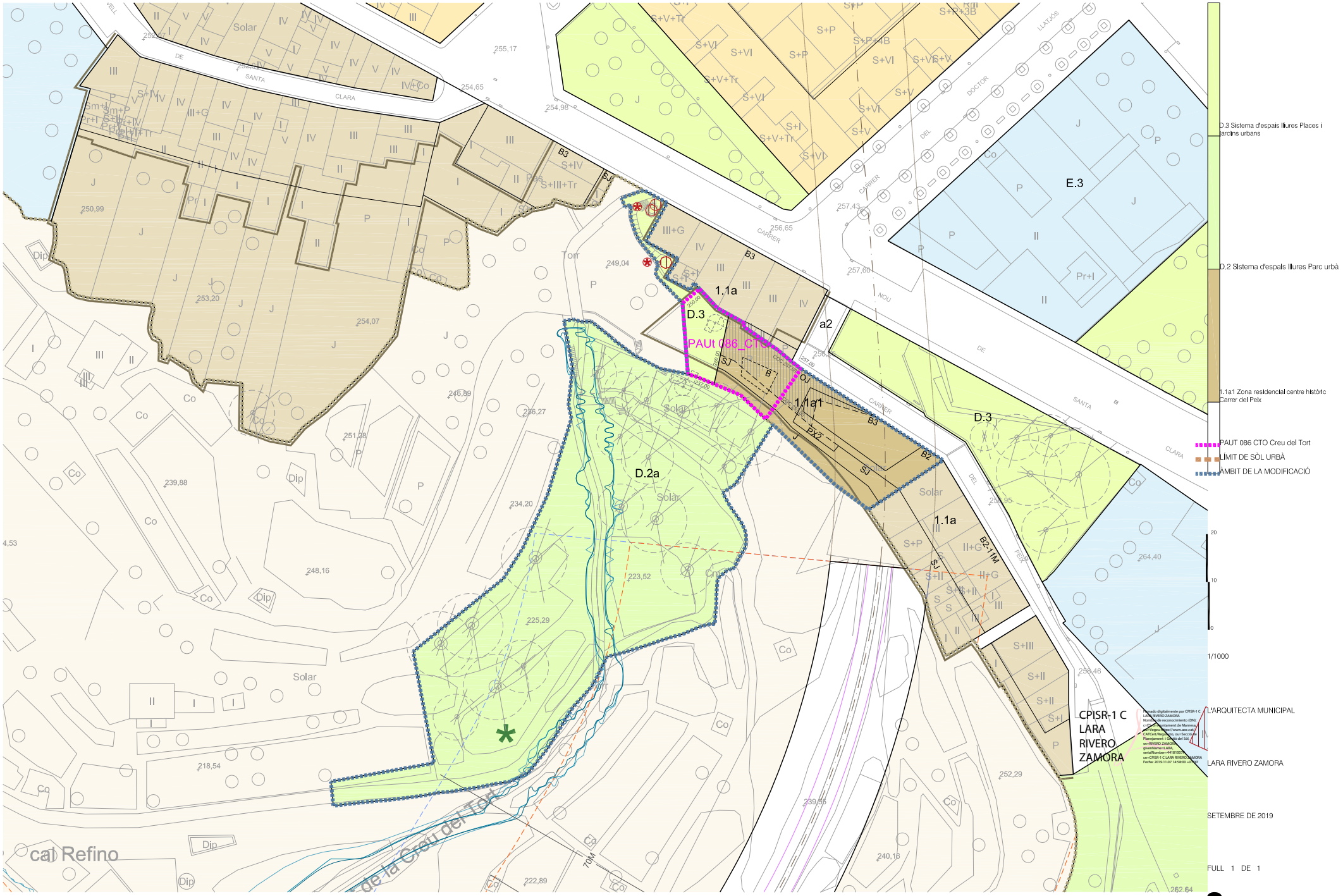
Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL



PLANEJAMENT VIGENT 7

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL

REF CAD: POU 1902 CREU DEL TORT.DWG | POU 1902 | MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM CREU DEL TORT

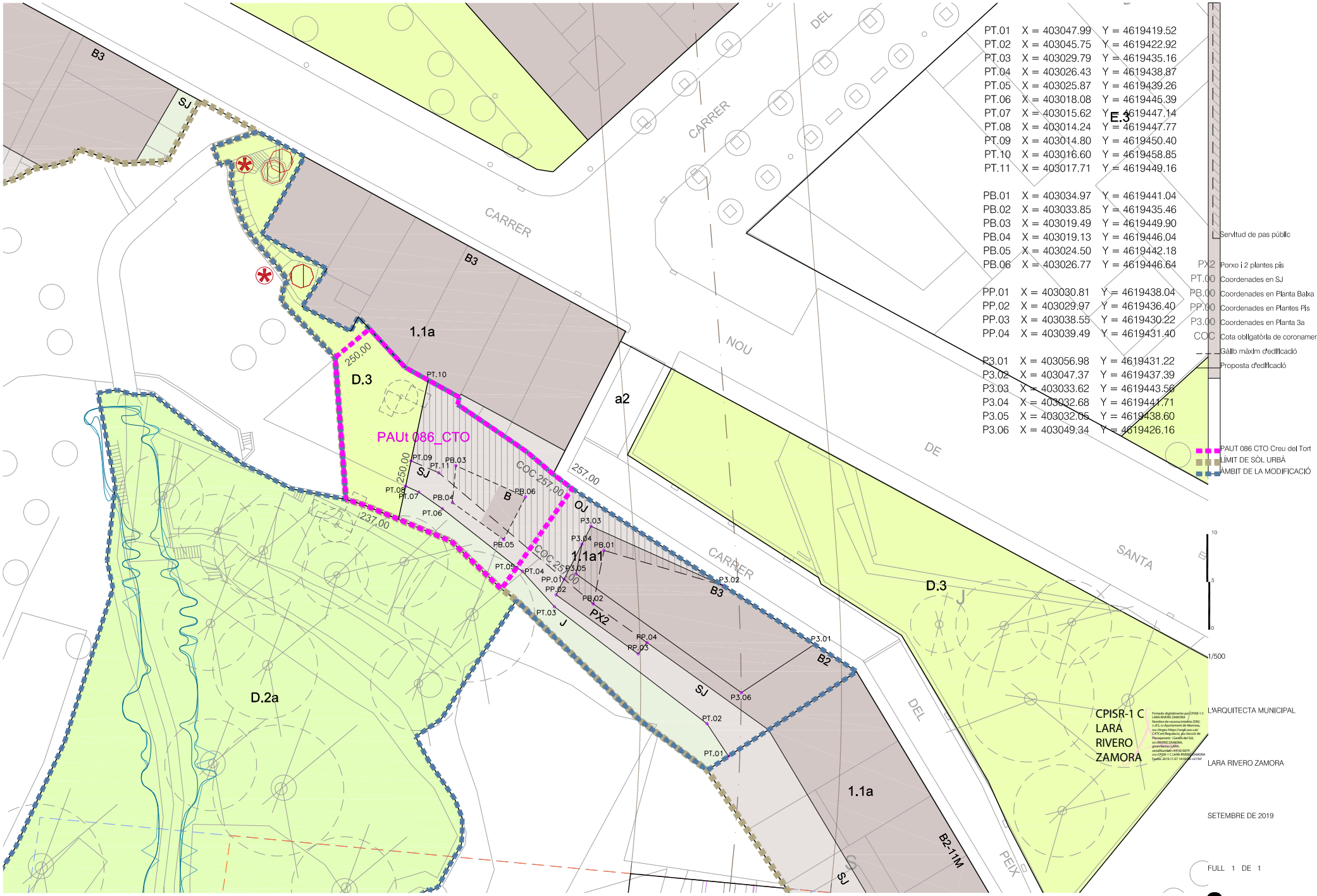


8

PROPOSTA D'ORDENACIÓ ZONIFICACIÓ

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL

REF CAD: POU 1902 CREU DEL TORT.DWG | POU 1902 | MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM CREU DEL TORT

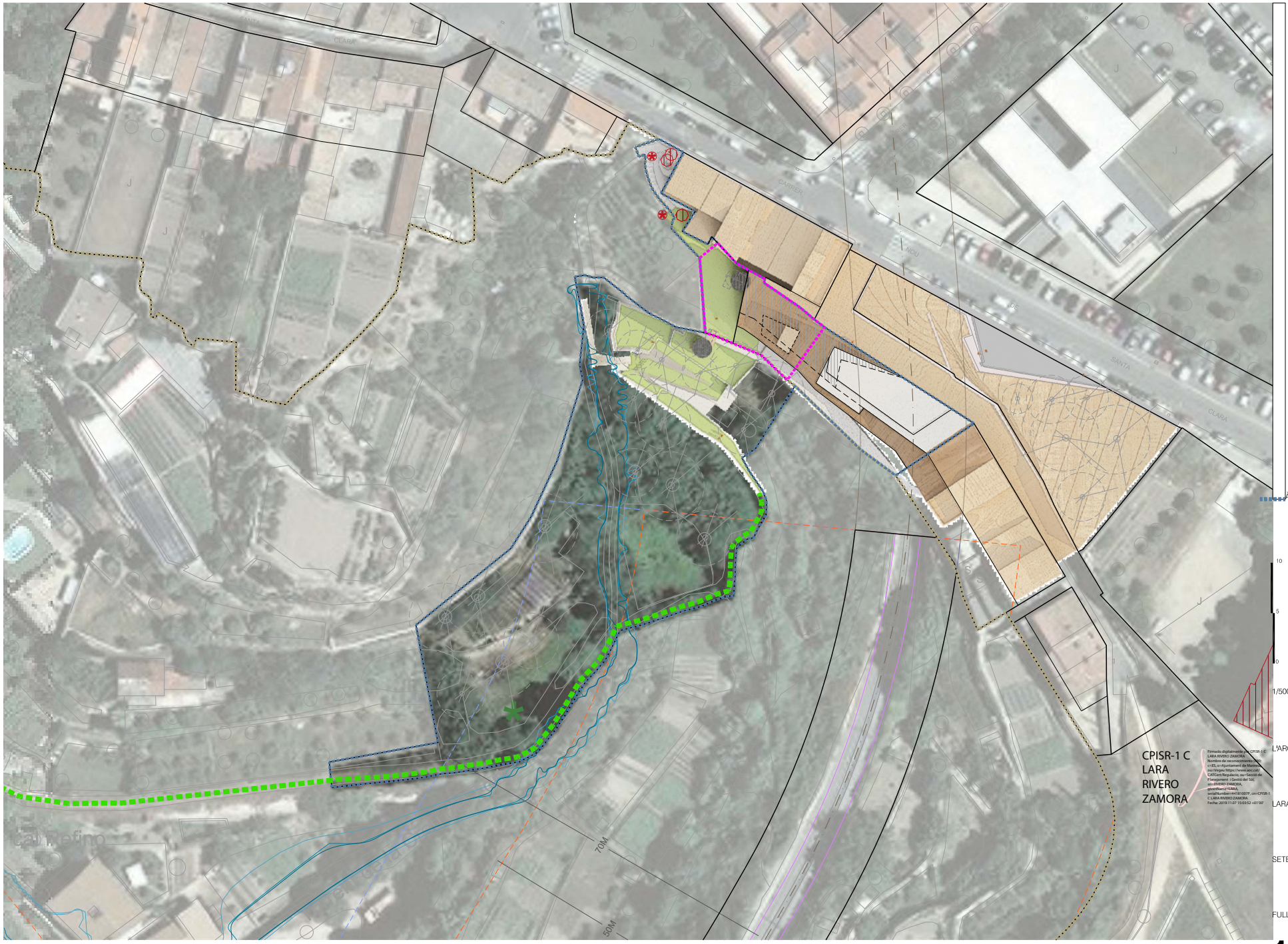


9

PROPOSTA D'ORDENACIÓ
DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL

REF CAD: POU 1902 CREU DEL TORT.DWG | POU 1902 | MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM CREU DEL TORT



L'ARQUITECTA MUNICIPAL

CPISR-1 C
LARA
RIVERO
ZAMORA

LARA RIVERO ZAMORA

SETEMBRE DE 2019

FULL 1 DE 1

10

PROPOSTA D'ORDENACIÓ
IMATGE

14
7
0

1/700

CPISR-1 C
LARA RIVERO
ZAMORA

Firmado digitalmente por CPISR-1 C LARA RIVERO ZAMORA
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=Ajuntament de Manresa, ou=Vegeu https://www.acv.cat/ACVCert/Regulacio, ou=Secció de Planejament i Gestió del Sòl, sn=RIVERO ZAMORA, givenName=LARA, serialNumber=44183007P, cn=CPISR-1 C LARA RIVERO ZAMORA
Fecha: 2019.11.07 15:07:35 +01'00'

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

SETEMBRE DE 2019

FULL 1 DE 2

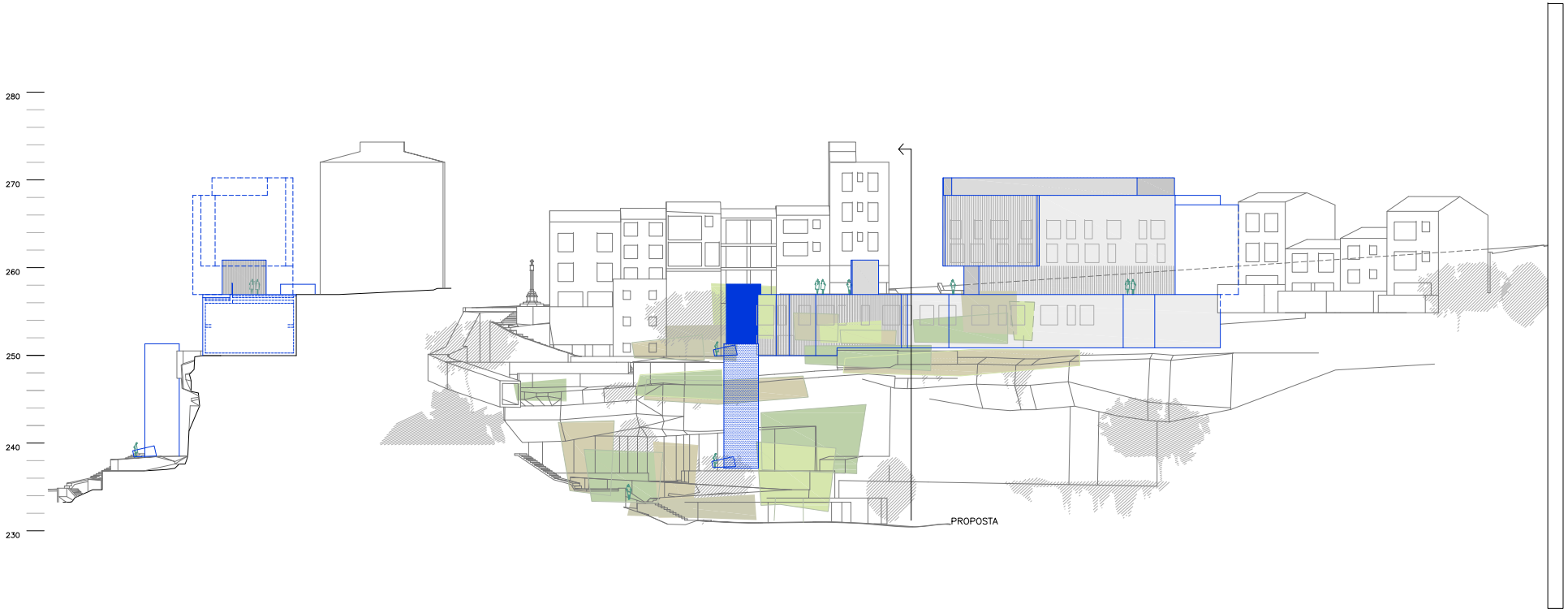
11

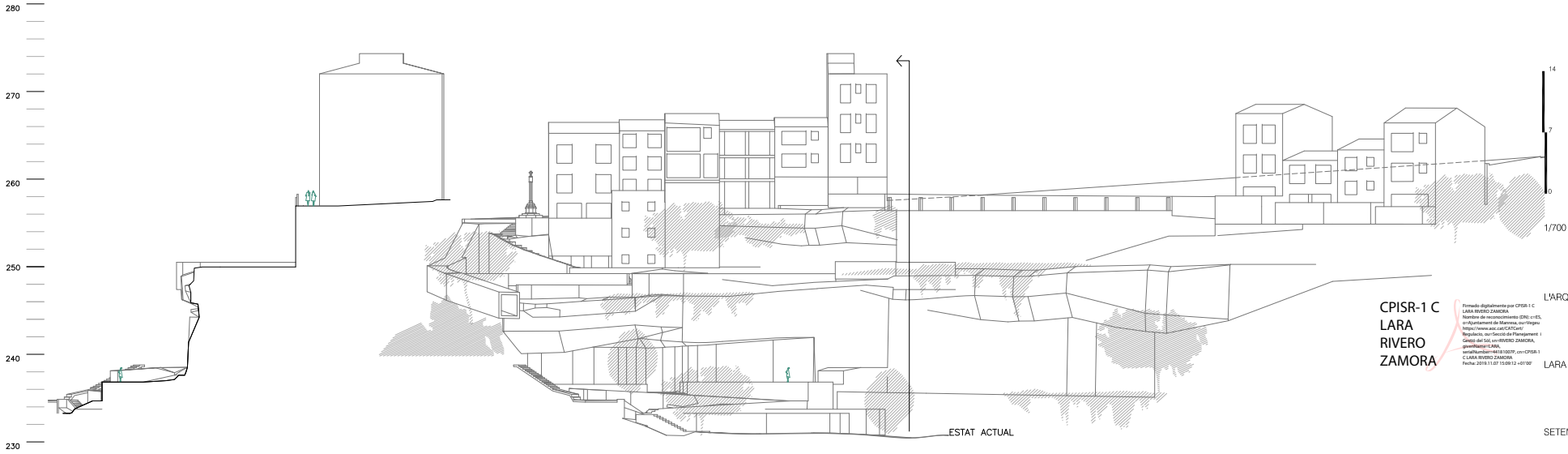
ALÇATS
ESTAT ACTUAL I PROPOSTA
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
CREU DEL TORT

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL

REF CAD: POU 1902 CREU DEL TORT.DWG

POU 1902





1/700

CPISR-1 C
LARA
RIVERO
ZAMORA

Firmado digitalmente por CPISR-1 C LARA RIVERO ZAMORA
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=Ajuntament de Manresa, ou=Vegeu https://www.aoc.cat/CATCert/Regulacio, ou=Secció de Planejament i Gestió del Sòl, sn=RIVERO ZAMORA, givenName=LARA, serialNumber=44161007F, cn=CPISR-1 C LARA RIVERO ZAMORA
Fecha: 2019.11.07 15:09:12 +01'00'

L'ARQUITECTA MUNICIPAL

LARA RIVERO ZAMORA

SETEMBRE DE 2019

FULL 2 DE 2

11

ALÇATS i SECCIÓ
ESTAT ACTUAL I PROPOSTA
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
CREU DEL TORT

POU 1902

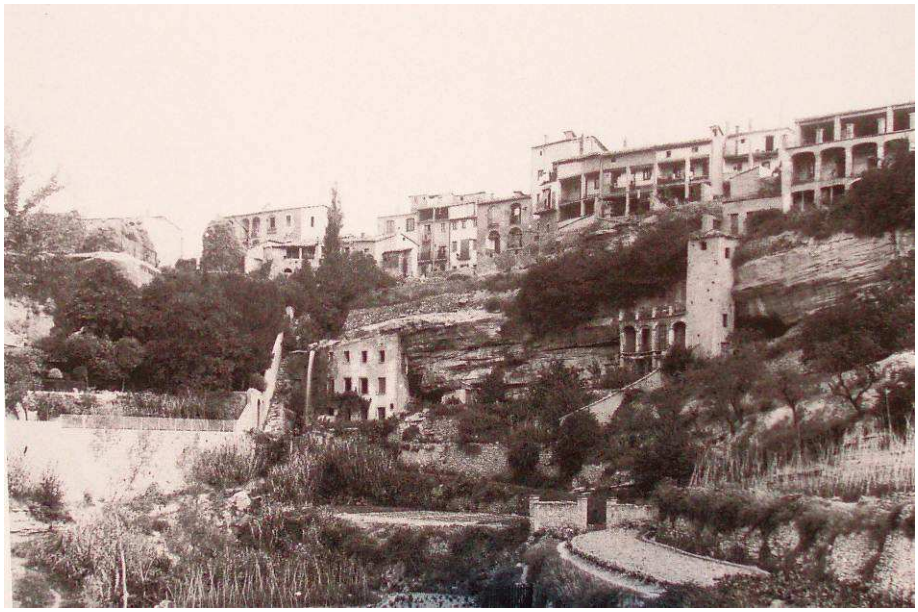
REF CAD: POU 1902 CREU DEL TORT.DWG

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
CREU DEL TORT
DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA

RECULL IMATGES HISTÒRIQUES I PROPOSTES ANTERIORS

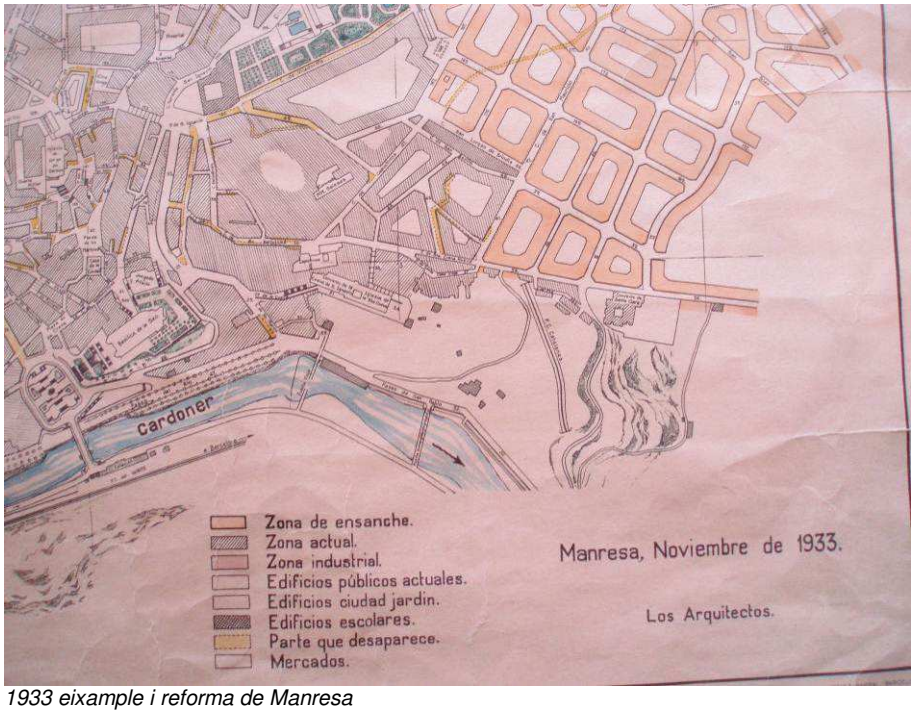
1900 aprox



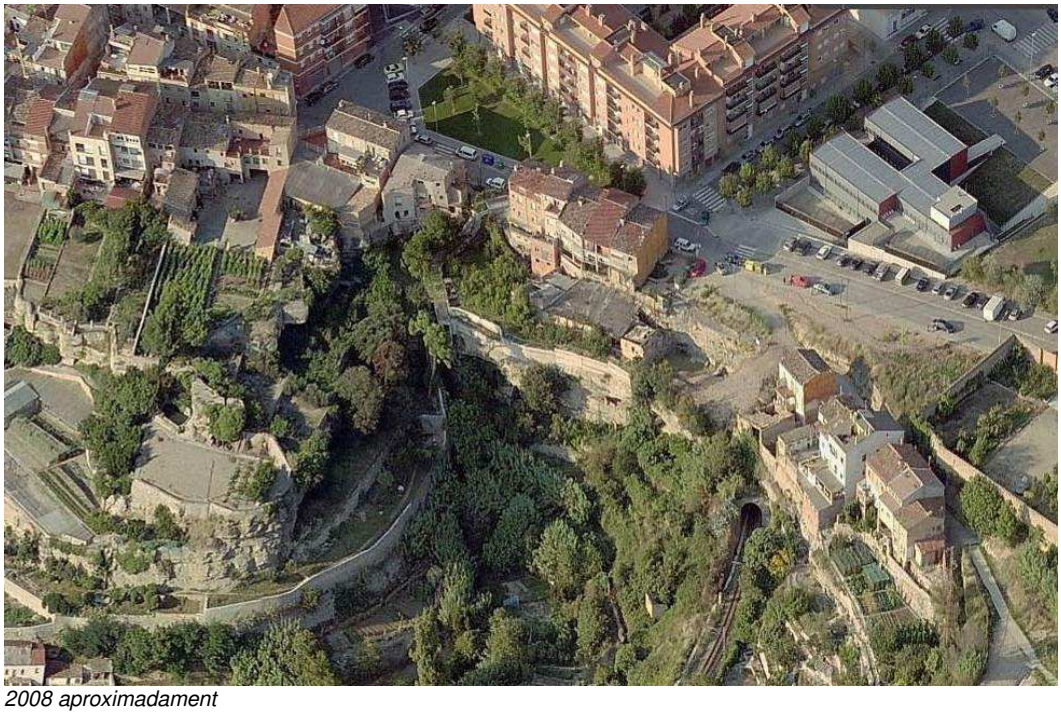
1900 aprox

1900 aprox

1913 Plànol general de Manresa

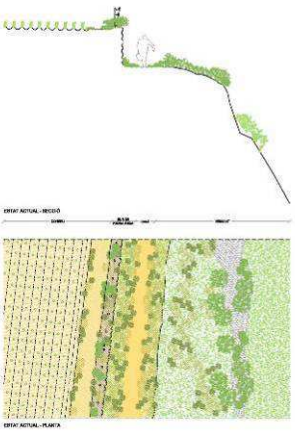


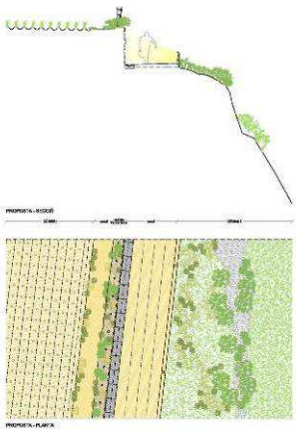
1933 eixample i reforma de Manresa

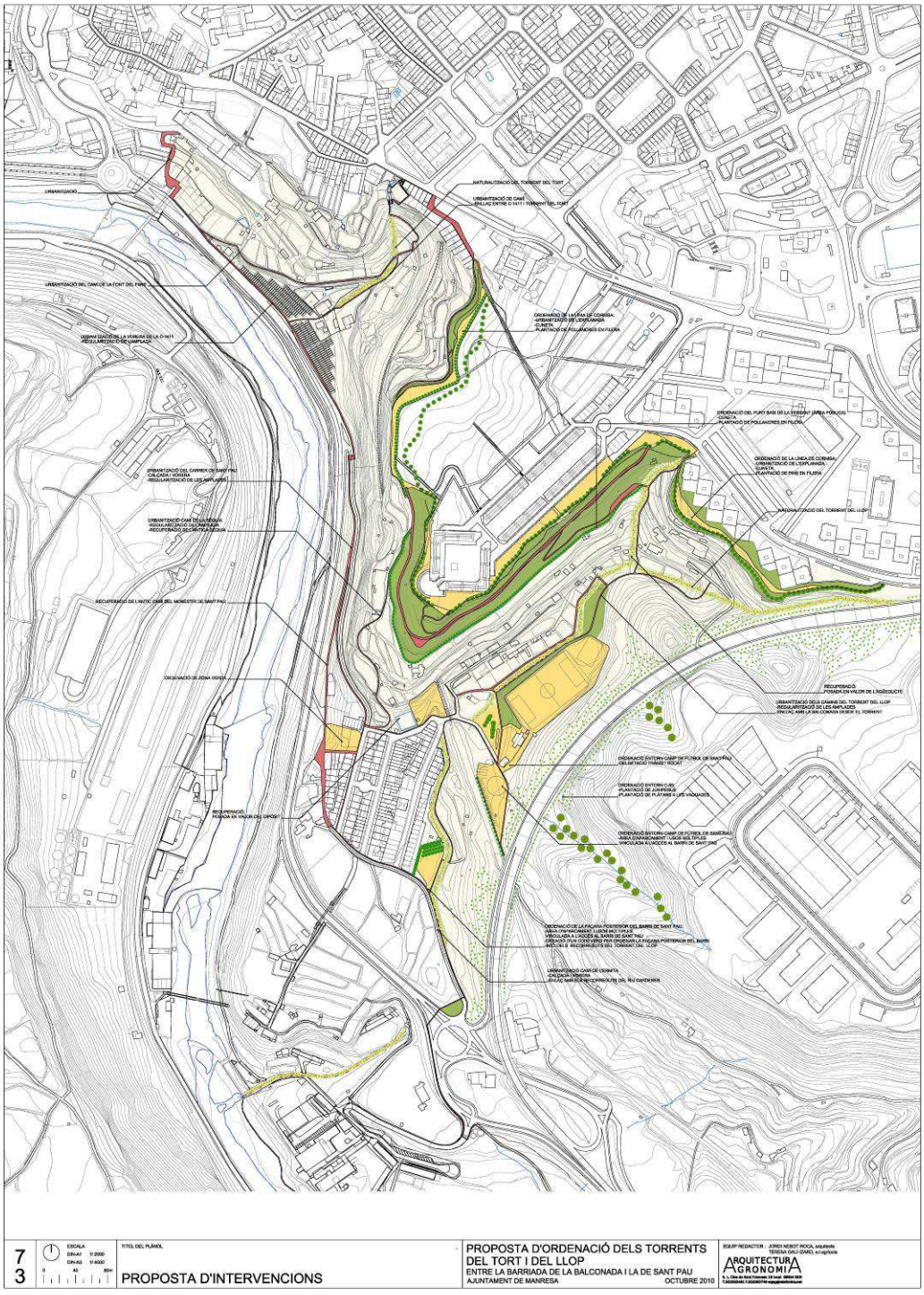

2008 aproximadament

2010 Proposta d'ordenació dels Torrents del Tort i del Llop
Jordi Nebot i Teresa Galí-Izard

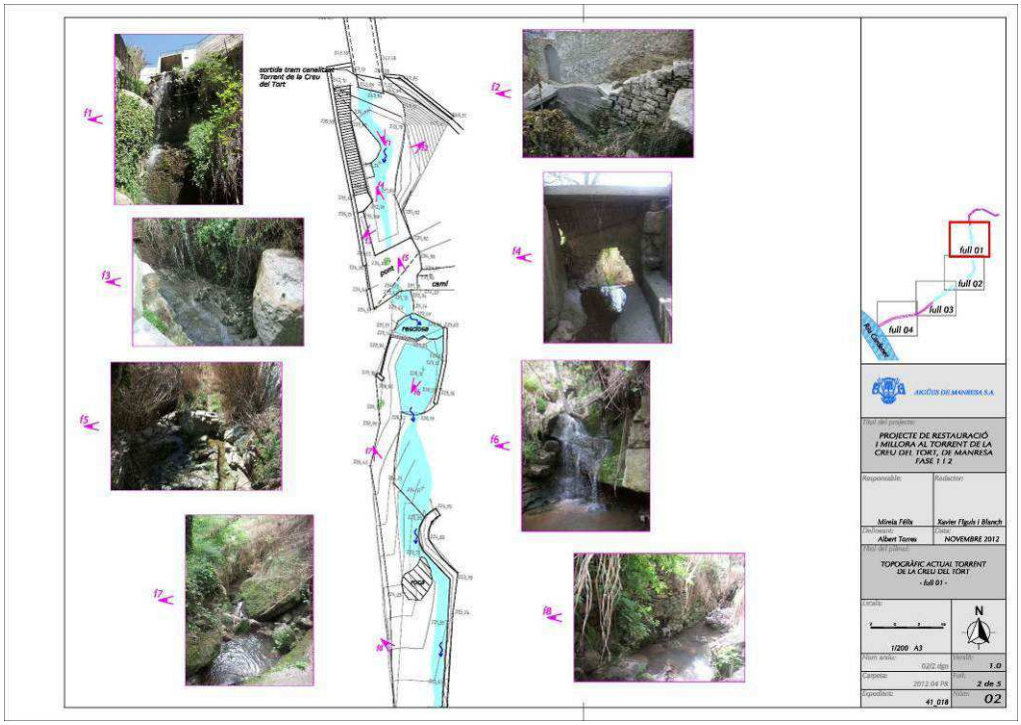
CAMI DE LA FONT DEL FANS

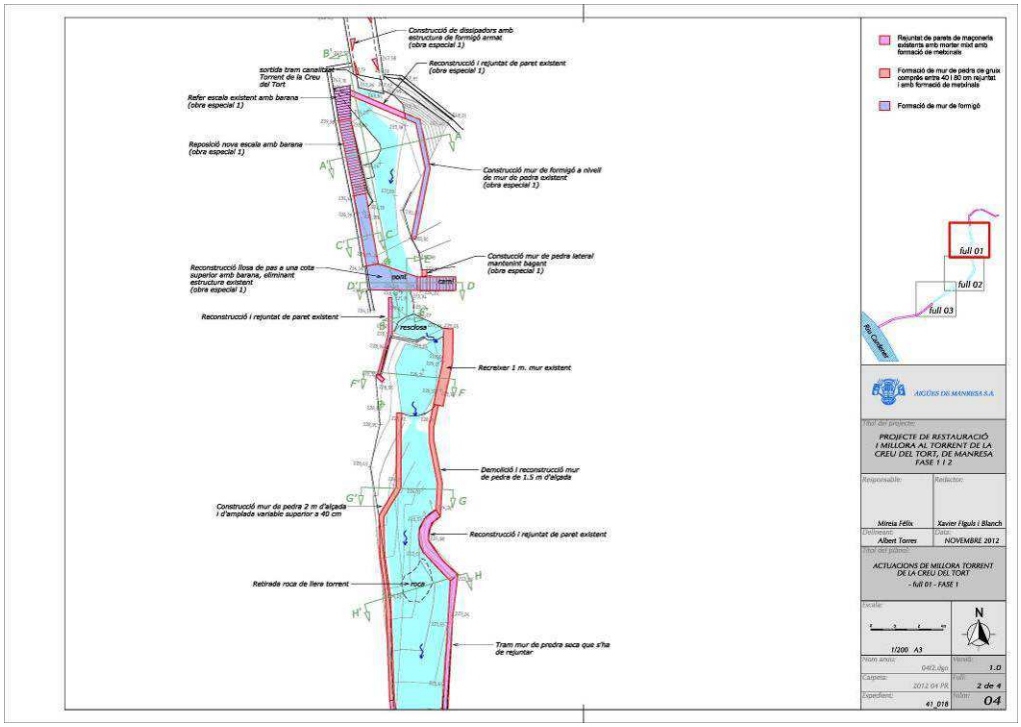




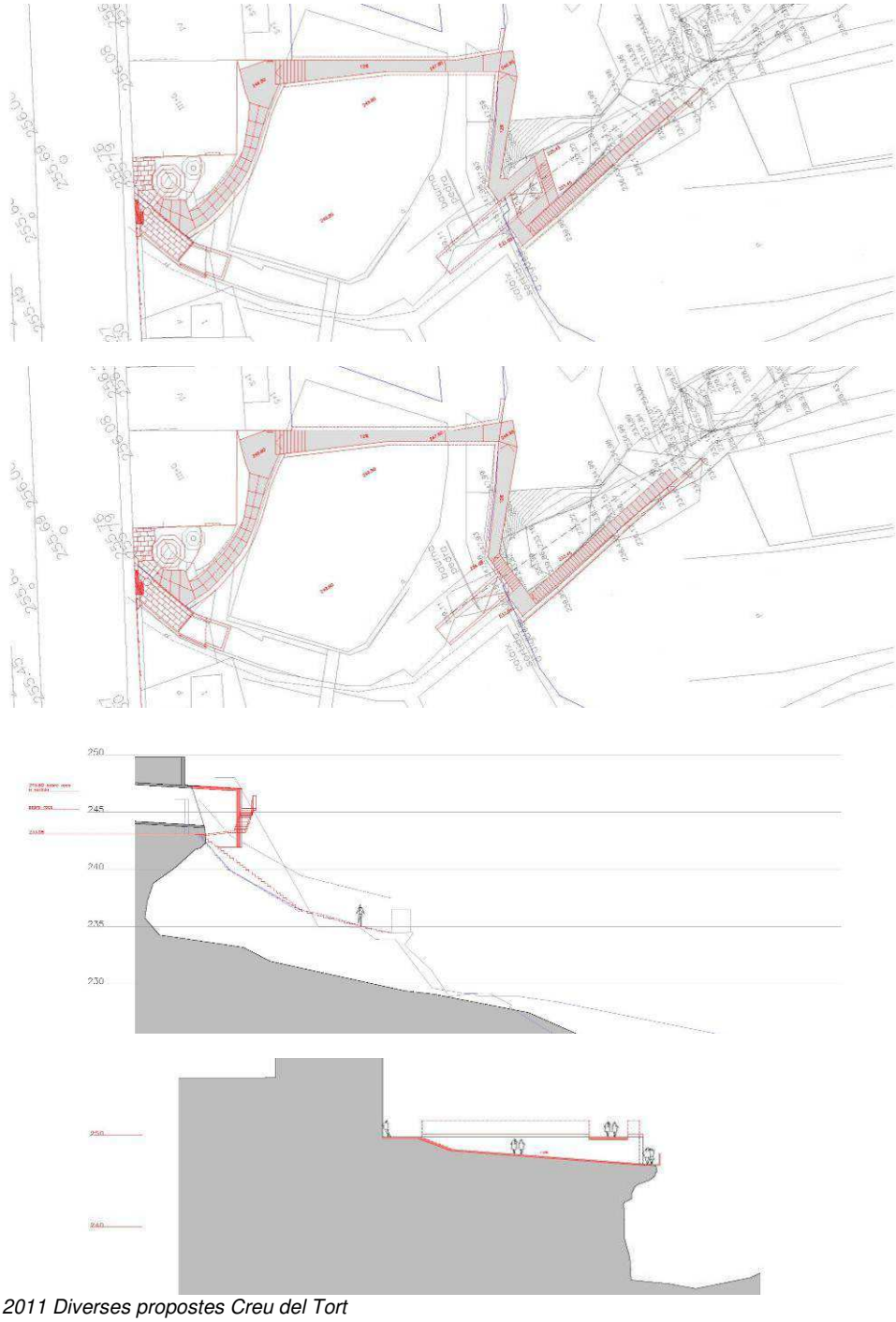


2010 Proposta d'ordenació dels Torrents del Tort i del Llop
Jordi Nebot i Teresa Galí-Izard

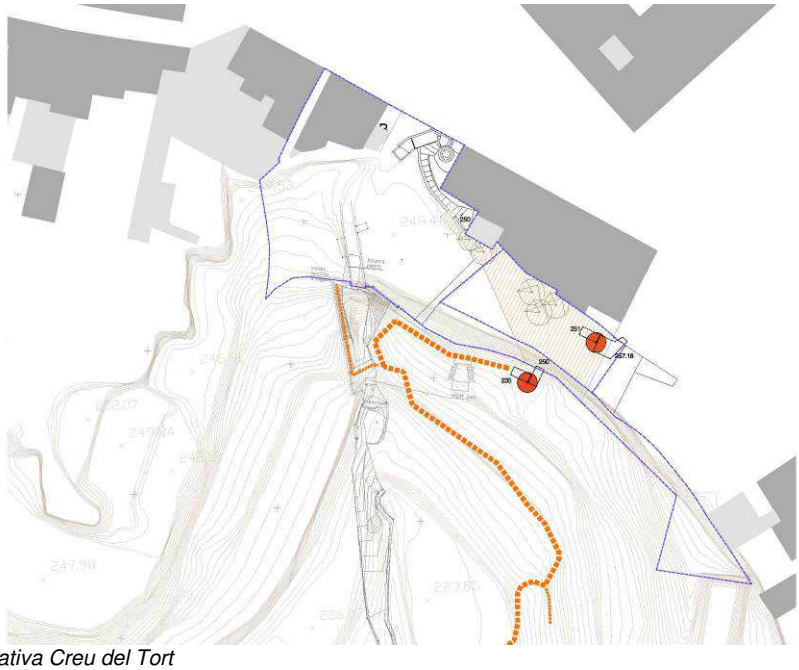




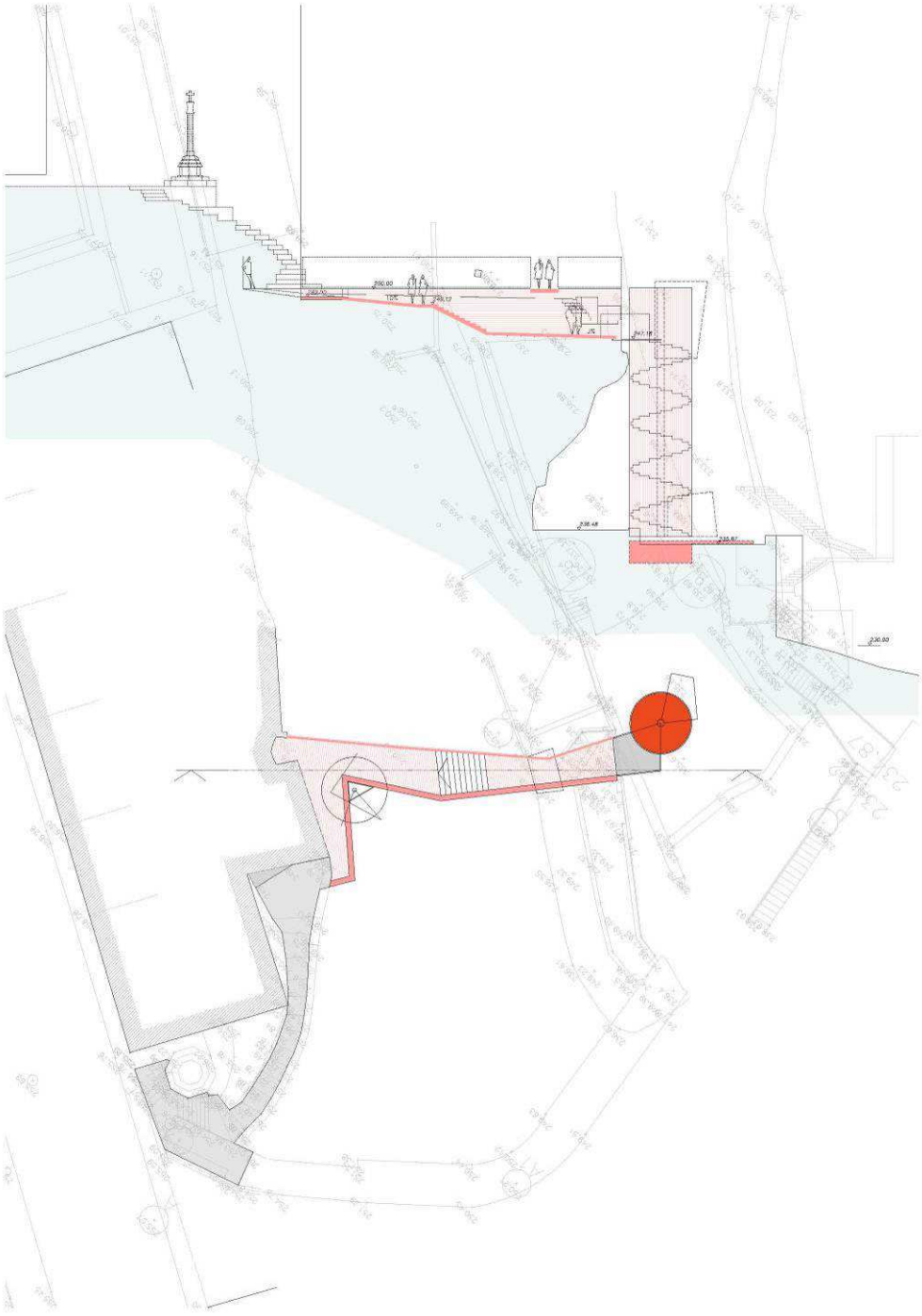
2012 Proposta de restauració i millora al Torrent de la Creu del Tort
Aigües de Manresa



2011 Diverses propostes Creu del Tort
Serveis tècnics municipals



2015 Proposta alternativa Creu del Tort
Serveis tècnics municipals



Març 2017 Proposta alternativa Creu del Tort
Serveis tècnics municipals