



JOSE LUIS
GONZALEZ LEAL -
DNI [REDACTED]

Signat digitalment per JOSE LUIS
GONZALEZ LEAL - DNI [REDACTED]
Motiu: Aprovat definitivament pel Ple
de la Corporació el 19 de desembre de
2024. El secretari general.
Data: 2025.01.17 11:58:53 +01'00'

siac arquitectura

era esquerra 15 1r
08242 manresa
siac@siacarquitectura.com
t 938726119
f 029722210

PROJECTE

**MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL PP06
SAGRADA FAMILIA**
Modificació situació i
ocupació del perímetre
màxim cossos sortints en les
UE-7 – UE8 – UE-9 – UE-11

PROMOTOR



AJUNTAMENT DE MANRESA

JURADO
CONSTRUCCIONS

JURADO PROMOTORS DEL BAGES SL

LOCALITAT

08243- MANRESA
Bages - Barcelona

REFERÈNCIA

1488-23

DATA

NOVEMBRE 2024

A- Memòria

Introducció - Antecedents
Relació Sectors Afectats - Estructura de la Propietat
Promoció de la Modificació Puntual del Planejament
Redacció de la Modificació Puntual del Planejament
Procedència Jurídica
Determinacions del POUM
Estat actual
Objectius i Descripció de la Proposta
Justificació de la conveniència i oportunitat de la Modificació Puntual

B- Avaluació Ambiental Estratègica Simplificada

C- Informe de Sostenibilitat Econòmica

D- Mesures de Assoliment d'una Mobilitat Sostenible

E- Estudi Econòmic – Financer

F- Pla d'etapes

G- Comparativa Modificació Normativa

H- Normativa

I- Annex: Informes Sectorial

J- Documentació gràfica

Plànols informatius

01-01 Situació i Àmbit

03-01 Planejament vigent

08-01 Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta Baixa i subsòl

08-02 Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta Tipus i Planta Última

Plànols normatius

08-01M Proposta. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta Baixa i subsòl

08-02M Proposta. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta Tipus i Planta

Última

08-03M Detall Proposta UE modificades

10-04M Pla vigent i proposta. Seccions i Alçats de l'edificació

10-01M Pla vigent i proposta. Seccions i Alçats de l'edificació.

A. MEMÒRIA

INTRODUCCIÓ - ANTECEDENTS

El present document proposa la Modificació Puntual del Pla Parcial PP6 Sagrada Família, aprovat definitivament el 27 de març de 2008, amb la finalitat d'ajustar el paràmetre edificatori referent a la situació i ocupació del perímetre màxim dels cossos sortints en les parcel·les delimitades UE-7, UE-8, UE-9 i UE-11, del Polígon d'Actuació 3, a requeriment de les seves propietats.

Aquest Pla Parcial va establir l'ordenació d'aquest sector residencial en els terrenys a l'est de l'assentament urbà, entre la ctra. del Pont de Vilomara, els habitatges del polígon residencial Sagrada Família i el ramal de Viladordis la Sèquia, fins a la prolongació del carrer Sabadell. Per el seu desenvolupament originalment es va delimitar un únic polígon d'actuació pel Sistema de Reparcel·lació per Cooperació, aprovant el Projecte d'Urbanització el 28 d'agost de 2009, on es definien les obres a executar en una única fase. El 3 de setembre de 2012 es va aprovar definitivament el Projecte de Reparcel·lació i es van inscriure les finques adjudicades al Registre. Actualment el procés de gestió es troba aturat, pendent d'executar les obres d'urbanització. Posteriorment es va aprovar una Modificació Puntual del Pla Parcial PP6, Sagrada Família, en data 27 de setembre de 2017, a partir d'una iniciativa immobiliària privada per l'interès de instal·lar una superfície comercial alimentària en les finques 3, 4, 5 i 6, determinant conjuntament amb l'Ajuntament, de forma simultània la divisió de l'únic polígon projectat, en polígons executables de forma independent i també, el desenvolupament del Projecte d'Urbanització, aprovat el 28 d'agost de 2009, en fases lligades a cada polígon actualitzant, revisant i optimitzant les solucions tècniques i el pressupost als moments actuals, tramitant-t'ho conjuntament dintre de la Modificació Puntual del Pla Parcial PP6, Sagrada Família, aprovada definitivament en data 27 de setembre de 2017, establint definitivament 3 Polígons d'Actuació i 3 fases d'execució del Projecte d'Urbanització, aprovat el 12 de desembre de 2017.

Es a partir de finals de l'any 2021, quan es comença a revitalitzar la economia en general i més en el sector immobiliari, que la propietat de la UE-7 i UE-8, propietari de l'empresa Jurado Promotors del Bages SL, ens encarrega a Serveis interactius d'Arquitectura SL uns estudis en profunditat de les possibilitats edificatòries de les seves propietats, a partir de les superfícies sostre privat, superfícies habitatges, nombre d'habitatges, etc., realitzant diferents propostes sobre un resultat final de com serien les edificacions a plantejar i veure quin serien les expectatives del seu rendiment immobiliari al mercat. Analitzades les diferents propostes que es van projectar, es va detectar, tot i que la proposta aprovada és suficientment vàlida, que permetia un marge de millora en les condicions establertes en el Pla Parcial, en quan a la definició dels elements constructius bàsics, com són els cossos sortints, ja que ens vàrem trobar que en la UE-7 i UE-11, pràcticament no hi havia possibilitats de poder plantejar cossos sortints, mentre que en l'UE-8 i UE-9 el Pla Parcial estableix un perímetre màxim de cossos sortints, però ubicat en la cara nord de l'edificació, en l'interior de l'illa, sense sol, ni sense vistes. Si alguna cosa ens ha demostrat l'època de confinament i de pandèmia és la de tenir un bon espai exterior, sigui en pisos o en unifamiliars, per això, actualment per la gent, quasi és imprescindible el disposar d'espai exterior en el seu habitatge, per lo qual, quan es projectin edificis plurifamiliars la gent demanda espai exterior en cossos sortints, en els quals es pugui gaudir del sol i de vistes. Per això en la proposta de edificacions en el PP06, la millor opció per millorar les seves condicions és que els cossos sortints que es puguin plantejar s'ubiquin a la part frontal de les edificacions que donen a l'immens Parc Verd que es proposa, per tal de gaudir del Parc, amb les seves vistes i l'asseïllament, amb una bona orientació, per els futurs habitatges.

Entre aquestes dates del 2021 i 2022 es produeixen diverses entrevistes amb els tècnics municipals de planejament exposant la nostre visió per tal de millorar les prestacions dels possibles habitatges, es recomana la presentació d'una proposta de lo que realment es vol aconseguir i veure quina incidència tindria dintre del projecte del Pla Parcial. A la vista de la seva incidència i del marge de millora que pot representar per el desenvolupament dels nous habitatges la nova ubicació dels cossos sortints, els tècnics municipals han facilitat que la promotora plantegi la proposta, per iniciativa privada, d'aquesta nova Modificació Puntual del Pla Parcial PP06, Sagrada Família.

En un principi es presenta a l'Ajuntament una proposta inicial, que la Junta de Govern de l'Ajuntament, en sessió de 24 de gener de 2024, acorda suspendre la tramitació, per tal de que esmenéssim unes deficiències requerides en l'informe tècnic de la Secció de Planejament. En data 2 de febrer de 2024, Jurado Promotors del Bages SL., presenta un nou document esmenat parcialment, que caldrà completar. Posteriorment en data 03 de juny de 2024 es presenta un nou document esmenat complet de la Modificació Puntual del Pla Parcial PP06 Sagrada Família. Modificació situació i ocupació del perímetre màxim dels cossos sortints en les UE-7, UE-8, UE-9 i UE-11, la qual en data 12 de juny de 2024 per part dels tècnics de la Secció de Planejament i Habitatge es valora en l'informe tècnic la seva tramitació per l'aprovació inicial, condicionant la aprovació definitiva a la incorporació de les esmenes indicades en l'informe.

En data 23 de juny de 2024 la Junta de Govern de l'Ajuntament acorda l'aprovació inicial de la Modificació Puntual del Pla Parcial PP06 Sagrada Família. Modificació situació i ocupació del perímetre màxim dels cossos sortints en les UE-7, UE-8, UE-9 i UE-11, l'exposició al públic de l'esmentada Modificació per un termini d'un mes i sol·licitar informes a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central i a l'Agència Catalana de l'Aigua, tal com prescriu el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

El 25 de juliol de 2024 l'**Agència Catalana de l'Aigua** ens fa arribar el seu informe, que de conformitat a lo exposat, en relació a l'abastament, s'informa **FAVORABLEMENT**; en relació al sanejament, s'informa **FAVORABLEMENT**; i en relació a la inundabilitat, s'informa **FAVORABLEMENT**.

El 29 de juliol de 2024 la **Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central** es fa arribar el seu informe, realitzat en sessió del 26 de juliol de 2024, en el qual s'acorda informar **FAVORABLEMENT** la Modificació Puntual del Pla Parcial PP06 Sagrada Família. Modificació situació i ocupació del perímetre màxim dels cossos sortints en les UE-7, UE-8, UE-9 i UE-11, vist l'informe proposta del Serveis Tècnics i el seu acord als fonaments exposats.

Per altra banda finalitzat el termini de l'exposició pública indicar que no s'ha presentat cap al·legació.

El present document, Modificació Puntual del Pla Parcial PP06 Sagrada Família. Modificació situació i ocupació del perímetre màxim dels cossos sortints en les UE-7, UE-8, UE-9 i UE-11, redactat per l'aprovació definitiva, modifica l'anterior proposta que es va presentar en l'aprovació inicial, aportant les esmenes realitzades, requerides en l'aprovació inicial consistents en:

- Millorar el gruixos de línia i escala de les línies discontinues dels gàlibos de plantes pis i última planta, amb el mateix valor que el vigent.
- Incloure un plànol normatiu d'ordenació, on tots el cossos sortints siguin grafiats amb el mateix recurs gràfic.
- Representar en plànols separats els alçats i seccions que són vigents, i els que són de proposta de modificació.
- Als plànols d'alçats i seccions, incloure a la llegenda el perímetre màxim de cossos sortints .
- Incloure l'alçat ST6 modificat.

- Incloure en l'apartat d'antecedents de la Memòria, l'explicació del procés fins a l'aprovació inicial, incorporant el informes demanats, l'Agència Catalana de l'Aigua i Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central i el sentit dels mateixos, FAVORABLES, que no hi hagué al·legacions i les esmenes que presenta el document actual respecte del document de l'aprovació inicial.
- Revisar la numeració en l'apartat de la normativa.

Tot això es veu reflectit en el present document destinat a aprovació definitiva de la Modificació Puntual del Pla Parcial PP06 Sagrada Família. Modificació situació i ocupació del perímetre màxim dels cossos sortints en les UE-7, UE-8, UE-9 i UE-11. Els informes sectorials s'adjunten en l'apartat Annex del document.

RELACIÓ PARCEL·LES AFECTADES – ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Les diferents parcel·les de la present Modificació Puntual del Pla Parcial PP6, Sagrada Família, són de titularitat privada, no hi ha intervenció en propietats públiques ni sòl públic.

Les parcel·les on s'ha plantejat la Modificació Puntual són:

- 1.- UE-7. Propietat: privat
- 2.- UE-8. Propietat: privat
- 3.- UE-9. Propietat: privat
- 4.- UE-11. Propietat: empresa

PROMOCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLANEJAMENT.

La promoció de la present Modificació Puntual del Pla Parcial PP6, Sagrada Família és de iniciativa privada, per part de Jurado Promotors del Bages SL.

REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLANEJAMENT.

La present Modificació Puntual del Pla Parcial PP6, Sagrada Família ha estat redactada per:

Serveis Interactius d'Arquitectura SLP NIF B-62266473
Arquitectes. Jordi Capellas Farras núm. col·legiat 22293-3
Ramir Ferrer Galbany núm. col·legiat 23682-9
Carrer Era de l'Esquerra, núm. 15, 1r.
08242 Manresa – Bages - Barcelona

PROCEDÈNCIA JURÍDICA

Tenint en compte l'objectiu de la present Modificació Puntual consistent en la Modificació de la situació i ocupació del perímetre màxim dels cossos sortints en les parcel·les delimitades UE-7, UE-8, UE-9 i UE-11, del Polígon d'Actuació 3, es fa necessària la tramitació d'una Modificació Puntual del Pla Parcial PP6, Sagrada Família, de Manresa, conforme al que determina l'art. 13 de les normes urbanístiques del POUM, així com, la legislació urbanística vigent, conforme a lo que estableix l'art. 96 i 97 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU) (DOGC 29 de febrer de 2012), atenent que la modificació de qualsevol element d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

Al tractar-se d'una correcció o millora de la ubicació d'uns perímetres màxims dels cossos sortints, fet que no suposa cap afectació a sistemes d'espais lliures, ni zones verdes ni equipaments esportius, ni cap increment del sostre edificable, ja tot definit en el Pla Parcial, resta subjecte a les particularitats que s'estableixen en els art. 99 i 100 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU) (DOGC 29 de febrer de 2012).

A la memòria es fa constar els adjudicataris afectats i les seves propietats registrades, per aquesta Modificació Puntual del Pla Parcial. Aquesta Modificació no implica cap rendibilitat en la operació que es planteja, només és una correcció o millora de la ubicació del perímetre màxim dels cossos sortints. Com que no hi ha modificació del sostre edificable establert en el Pla Parcial de cada Unitat d'Edificació inclosa en aquesta modificació, no s'ha d'aplicar cap modificació de les reserves ja plantejades en el mateix Pla Parcial, d'espais lliures, zones verdes i equipaments.

DETERMINACIONS DEL POUM

El planejament vigent en l'àmbit del Pla parcial Sagrada Família és, d'una banda el Text Refós del POUM de Manresa, aprovat definitivament el 6 de juny de 2017, publicat en el DOGC el 26 d'octubre de 2017, la Modificació puntual del Pla Parcial PP06, aprovada definitivament el 26 de setembre de 2017 i publicada el 30 d'octubre de 2017 que refon el Pla parcial Sagrada Família aprovat definitivament el 27 de març del 2008.

Al seu torn, el Pla parcial *Sagrada Família* va ordenar aquest sector a partir de la formalització d'un important espai públic al llarg de la Sèquia, de la prolongació del carrer Sant Maurici que relliga la vialitat existent i de la definició de l'edificació residencial a partir d'aquesta nova zona verda generada i de la relació entre el teixit existent i el nou sector. Així, el document delimita un nou Sistema viari paral·lel a la sèquia sobre el que es recolza el nou Sistema d'espais lliures D.3 al llarg d'aquesta i la nova edificació residencial. L'ordenació es completa amb l'obertura d'un passatge perpendicular a aquest nou vial que connecta mitjançant una rampa els habitatges del polígon residencial dels anys 60 de la Sagrada família amb el nou creixement proposat. Així mateix, a l'extrem est de l'àmbit, es defineix un altre vial perpendicular que connecta els carrers Terrassa i Sabadell amb el Sant Maurici.

Tal i com ja es va delimitar de forma obligatòria en la Modificació puntual del Pla general *Sectors est*, entre el carrer Sant Maurici, la carretera del Pont de Vilomara i la Sèquia, es situa un equipament educatiu E.1 destinat a Centre educatiu infantil i primària, que el 2010 ja es va executar.



Pla parcial Sagrada familia

	m ²	%
SUPERFÍCIE TOTAL	47.371,26	100
SÒL PÚBLIC	28.975,60	61
VIARI	10.344,23	22
ESPAIS LLIURES	10.512,52	22
EQUIPAMENTS	8.118,85	17
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	18.395,66	39
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE		37.897,01 m²
RESIDENCIAL	32.212,46	85
LLIURE	22.548,72	59,50
HPO GENERAL	6.442,49	17
HPO CONCERTAT	3.221,25	8,50
TERCIARI	5.684,55	15
EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA		0'8 m²/m²s
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	80 hab/ha	379
SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ PER COOPERACIÓ	

OBJECTIUS

Els objectius del Pla Parcial es centren en l'ordenació dels terrenys situats entre la ciutat consolidada i el traçat de la sèquia, el qual ha de configurar el parc lineal del sector est.

CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

El desenvolupament del sector comportarà les següents càrregues d'urbanització:

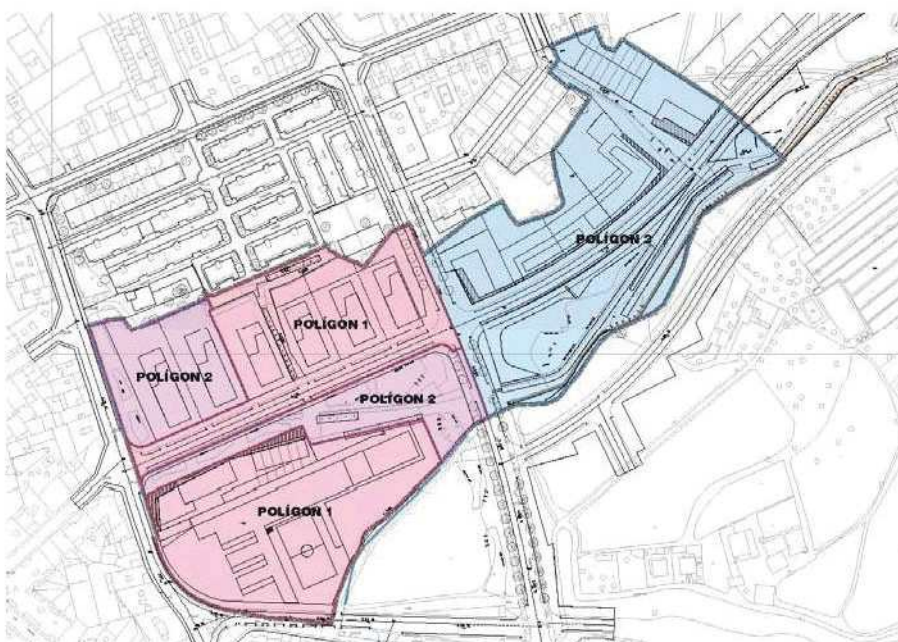
1. Dels sistemes adscrits al sector.
2. De la correcta connexió del sector amb els sistemes viaris externs.
3. De la correcta connexió amb les companyies subministradores que en garanteixin el servei.
4. De la implantació del transport públic d'acord amb el Decret Legislatiu 1/2005 de text refós de la Llei d'Urbanisme.
5. Del cost econòmic de la part proporcional d'inversió de totes les infraestructures de sanejament d'acord amb el PSARU 2005

L'administració actuant no participa de les càrregues d'urbanització pel 10% del sostre amb aprofitament urbanístic que rep com a cessió, d'acord amb l'article 16 de la Ley 8/2007, de 28 de maig de sòl i d'acord amb l'article 46 del Text Refós de la Llei d'urbanisme i l'article 44 del Reglament de la Llei d'urbanisme, ja que aquest sostre es destinarà a la construcció d'habitatge de lloguer o cessió temporal d'ús.

Per a l'ordenació de l'edificació, es van definir diverses zones, definides com a Polígons d'Actuació 1,2 i 3, que donen continuïtat al teixit consolidat existent i alhora generen façana a l'espai lliure que forma el parc lineal que travessa d'est a oest tot l'àmbit del Pla Parcial. Al sud del polígon residencial de la *Sagrada familia* es van definir 6 blocs aïllats en pintura sobre el carrer Sant Maurici, inclosos dintre dels Polígons d'Actuació 1 i 2, que permeten evitar l'efecte pantalla sobre els blocs existents a una cota molt inferior. En aquest conjunt es va establir l'ús residencial, com a principal, però també

hi són admesos la resta d'usos compatibles amb aquest com ho són el comercial (amb una superfície de venda de fins a 2.500m² i construïda de fins a 3.000m²), el d'oficines i serveis i els d'equipament, entre d'altres. En els 3 blocs situats més cap a l'est, atès que estan destinats a la construcció de l'habitatge protegit que té caràcter de mínim obligatori, només hi és admès l'ús residencial.

Pel que fa a les edificacions proposades a l'est del carrer Sant Cristòfol, àmbit Polígon d'Actuació 3, es van definir blocs lineals que tanquen l'illa amb els carrers Terrassa i Sabadell. Aquestes edificacions generen uns baixos continus destinats a usos terciaris sobre els que es recolzen blocs residencials que creen discontinuïtats i peces en alçada com a singularitats a les cantonades. A la cantonada amb el carrer Sabadell, l'edificació es destina també a habitatge protegit.



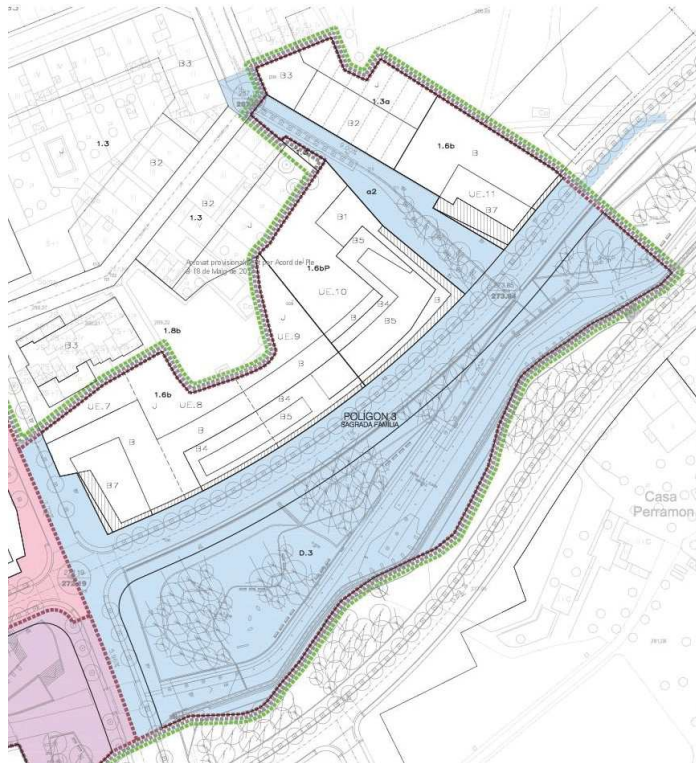
PP6 SAGRADA FAMÍLIA		TOTAL PLA PARCIAL		FORA POLÍGON	POLÍGON 1	POLÍGON 2	POLÍGON 3
sistemes		superfície sòl m ²	percentatge	superfície sòl m ²	superfície sòl m ²	superfície sòl m ²	superfície sòl m ²
A	VIARI						
A.1	viari	8.590,30	10,344,23	21,84%			
a2	pas s'atje	1.753,93			3.939,01	767,34	3.983,95
D	ESPAIS LLIBRES		10.512,52	22,19%	666,53		1.057,40
D.3	places i jardins urbans	10.512,52				4.304,82	6.117,70
E	EQUIPAMENTS		8.118,85	17,14%			
E.1	educatiu	8.118,85			8.118,85		
TOTAL SISTEMES		28.975,60	61,17%	0,00	12.754,39	5.162,16	11.059,05
zones		superfície sòl m ²	percentatge				
1.3	ZONA D'EIXAMPLE	1.104,90	2,33%				
1.3a		1.064,35					1.064,35
1.3b		40,55		-0,55			
ZONA ORDENACIÓ EN VOLUMS ESPECIALS		16.936,87	35,75%				
1.6							
1.6a	UE1	1.765,53				1.765,53	
	UE2	1.672,04				1.672,04	
1.6aP	UE3	1.442,65			1.442,65		
1.6d	UE4	1.115,40			1.115,40		
	UE5	1.411,11			1.411,11		
	UE6	1.280,80			1.280,80		
1.6b	UE7	1.116,19					1.116,19
	UE8	1.028,80					1.028,80
	UE9	964,39					964,39
	UE11	1.188,47					1.188,47
1.6bP	UE10	1.969,16					1.969,16
1.6cP	UE12	1.982,33			1.982,33		
ZONA D'EDIFICACIÓ SEGONS ANTERIOR VOLUMETRIA		353,89	0,75%				
1.7							
1.7a		353,89		353,89			
TOTAL ZONES		18.395,96	38,83%	394,44	7.232,29	3.437,57	7.331,36
TOTAL ÀMBIT DE PLANEJAMENT		47.371,26	100,00%	394,44	19.986,68	8.599,73	18.390,41

TAULA DE CARACTERÍSTIQUES ZONIFICACIÓ

PP6 SAGRADA FAMÍLIA	sistemes	TOTAL PLA PARCIAL		FORA POLIGON	POLIGON 1	POLIGON 2	POLIGON 3	TOTAL POLIGONS	POLIGON ORIGINAL
		superfície sòl m ²	percentatge						
A	VIARI	10.344,23	21,84%						
A.1	vian	8.590,30			3.939,01	767,34	3.883,95	8.590,30	8.590,30
a2	passatge	1.753,93			696,53		1.057,40	1.753,93	1.753,93
D	ESPAIS LLIURES	10.512,52	22,19%						
D.3	places i jardins urbans	10.512,52				4.394,82	6.117,70	10.512,52	10.512,52
E	EQUIPAMENTS	8.118,85	17,14%						
E.1	educatiu	8.118,85			8.118,85			8.118,85	8.118,85
TOTAL SISTEMES		28.975,60	61,17%	0,00	12.754,39	5.162,16	11.059,05	28.975,60	28.975,60
	zones	superfície sòl m²	percentatge						
1.3	ZONA D'EIXAMPLE	1.104,90	2,33%						
1.3a		1.064,35					1.064,35	1.064,35	1.064,35
1.3b		40,55		40,55				0,00	0,00
1.6	ZONA ORDENACIÓ EN VOLUMS ESPECIALS	16.936,87	35,75%						
1.6a	UE1	1.765,53				1.765,53		1.765,53	1.765,53
	UE2	1.672,04				1.672,04		1.672,04	1.672,04
1.6a	UE3	1.442,65			1.442,65			1.442,65	1.442,65
	UE4	1.115,40			1.115,40			1.115,40	1.115,40
	UE5	1.411,11			1.411,11			1.411,11	1.411,11
	UE6	1.280,80			1.280,80			1.280,80	1.280,80
1.6b	UE7	1.116,19					1.116,19	1.116,19	1.116,19
	UE8	1.028,80					1.028,80	1.028,80	1.028,80
	UE9	964,39					964,39	964,39	964,39
	UE11	1.188,47					1.188,47	1.188,47	1.188,47
1.6b	UE10	1.969,16					1.969,16	1.969,16	1.969,16
1.6cP	UE12	1.982,33			1.982,33			1.982,33	1.982,33
1.7	ZONA D'EDIFICACIÓ SEGONS ANTERIOR VOLUMETRIA	353,89	0,75%						
1.7a		353,89		353,89				0,00	0,00
TOTAL ZONES		18.395,66	38,83%	394,44	7.232,29	3.437,57	7.331,36	18.001,22	18.001,22
TOTAL ÀMBIT DE PLANEJAMENT		47.371,26	100,00%	394,44	19.986,68	8.599,73	18.390,41	46.976,82	46.976,82

TAULA DE CARACTERÍSTIQUES POLÍGON 3 SAGRADA FAMÍLIA

	m ²	%
SUPERFÍCIE TOTAL	18.390,41	100,00
SÒL PÚBLIC	11.059,05	60,13
VIARI	4.941,35	26,87
ESPAIS LLIURES	6.117,70	33,27
EQUIPAMENTS	0,00	0,00
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	7.331,36	39,87
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	18.782,43	
RESIDENCIAL	14.119,05	
LLIURE	10.715,71	
HPO GENERAL	3.403,34	
HPO CONCERTAT	0,00	
TERCIARI	4.663,38	
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES		164
SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ PER COOPERACIÓ	



A l'extrem oest del parc, polígon d'actuació 2, a la cruïlla amb la carretera del Pont de Vilomara, es va proposar un edifici lineal amb els baixos destinats a usos terciaris i una peça en alçada com a element singular de referència.

ESTAT ACTUAL

L'àmbit de la present Modificació Puntual del Pla Parcial, consistent en la Modificació de la situació i ocupació del perímetre màxim dels cossos sortints es correspon només, a l'àmbit de les parcel·les delimitades UE-7, UE-8, UE-9 i UE-11, del Polígon d'Actuació 3, en les quals, cal assenyalar que no hi ha cap modificació ni variació de la seva situació en el Pla Parcial, ni la seva topografia, ni la geotècnia, ni l'estructura de la propietat, ni les preexistències, ni els usos globals proposats i ni les infraestructures plantejades i que ja han estat iniciades en altres polígons del mateix Pla Parcial.

Cal indicar que tot i tenir el projecte de reparcel·lació aprovat el 3 de setembre de 2012, d'estar les parcel·les adjudicades i registrades al Registre de la Propietat, els terrenys es mantenen amb l'aspecte i l'ús anterior, i al marge de la nova estructura de la propietat. Resta pendent la part de la urbanització assignada als polígons 2 i 3, tot i estar aprovat el projecte d'urbanització des de el 12 de desembre de 2017 i el costos d'urbanització ja es troben assignats a cada propietat adjudicatari pendents del seu cobrament. Les obres d'urbanització les ha de licitar i fer executar l'Ajuntament de Manresa al ser l'òrgan actuant en la modalitat de gestió urbanística per cooperació, sempre comptant amb que els propietaris es decideixin a fer càrrec dels costos d'urbanització. La intenció de l'Ajuntament és de que si no hi ha cap problema amb els propietaris, el poder executar aquestes obres entre el 2024 i 2025.

Tal i com ja es va delimitar de forma obligatòria en la Modificació puntual del Pla general *Sectors est*, entre el carrer Sant Maurici, la carretera del Pont de Vilomara i la Sèquia, es situa un equipament educatiu E.1 destinat a Centre educatiu infantil i primària, que el 2010 ja es va executar i en l'àmbit

del Polígon d'Actuació 1, centre comercial en les UE4, UE-5 i UE-6 i vial urbanitzat des de la ctra. del Pont de Vilomara fins al carrer Sant Cristòfol, és on s'han produït part de la seva transformació

OBJECTIUS I PROPOSTA

Els objectius de la present Modificació Puntual del Pla Parcial PP06, Sagrada Família, que proposa ajustar són els següents:

- Aconseguir encabir uns perímetres màxims per a cossos sortints, per tal de que, els futurs habitatges a desenvolupar, puguin tenir espais exteriors, com objectiu més important, tenint present els gàlibs o perfils reguladors màxims i alineacions obligatòries, sense que s'hagi de renunciar a la superfície de sostres edificables establerts.

- Donar prioritat, referent a la situació i ocupació del perímetre màxim dels cossos sortints en les parcel·les delimitades UE-7, UE-8, UE-9 i UE-11, del Polígon d'Actuació 3, a la orientació, assolellament i a les vistes, sobretot en el cas de les unitats d'edificació UE-8 i UE-9, en les quals, en la proposta d'ordenació del Pla Parcial es definia un únic perímetre màxim de cossos sortints paral·lel a la alineació obligatòria en la planta tipus, orientada quasi exclusivament a nord i a l'interior de l'illa.

- Poder mantenir l'aprofitament de l'edificació de les finques, 7, 8, 9 i 11 com a objectiu fonamental per no provocar perjudicis, ni als propietaris ni al propi Pla Parcial

Tot i així, no es pot descartar que en les parcel·les delimitades UE-7, UE-8, UE-9 i UE-11, també hi hagi la possibilitat de poder tenir perímetre màxim de cossos sortints a orientació nord, tal com s'ha plantejat en aquesta Modificació, ja que hi poden haver habitatges amb aquesta orientació i sempre es preferible tenir espais exteriors a no tenir-ne.

Cal tenir clar, que això es proposa per millorar l'interès públic, ja que s'intenta obrir el ventall o les possibilitats de que els habitatges a desenvolupar haurien de poder tenir la possibilitat de gaudir de espais exteriors importants, en les diferents orientacions possibles i en les millors zones d'assolellament i vistes.

JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Després de força temps de davallada econòmica del mercat immobiliari, en que el sector del Pla Parcial de la Sagrada Família ha estat totalment aturat en quan al seu desenvolupament, l'any 2017 es va aprovar una Modificació puntual del Pla Parcial PP06, al sorgir una empresa promotora interessada per la implantació d'una superfície comercial alimentària, en la qual es va modificar parcialment la ordenació, per encabir-hi aquesta superfície, i al mateix temps es va dividir el polígon únic que estava establert inicialment, en 3 polígons d'actuació, per facilitar el seu desenvolupament, com així a passat pràcticament en el Polígon 1 i es va renovar i actualitzar els preus de les obres d'urbanització, això amb la millora del mercat immobiliari a fet moure una part del propietaris privats, sobretot en el Polígon 3, amb una certa iniciativa privada pe reprendre la voluntat de desenvolupar aquest polígon.

Això a dut a realitzar estudis i valoracions sobre el desenvolupament de les construccions plantejades en el Pla Parcial, que conjuntament, amb el canvi de pensament de la demanda immobiliària post confinament covid, on s'ha detectat que, en aquests moments hi ha una exigència i una necessitat de que els habitatges disposin d'espais exteriors, com són els balcons, terrasses, patis, jardins, etc., que permeti als estadants dels nous habitatges, gaudir de l'exterior, de l'aire, clima, assolellament, paisatge, interactuar amb els veïns, contemplar l'espai exterior que hi ha a l'entorn, etc.

Per això es proposa la present Modificació Puntual del Pla parcial PP6, Sagrada Família, que pretén donar una resolució factible a una evidència de la necessitat de disposar d'uns espais exteriors adequats. Per això analitzant les condicions i paràmetres normatius establerts en el Pla Parcial, en quan a les UE-7, UE-8, UE-9 i UE-11, s'ha observat un marge de millora en les condicions establertes en el Pla Parcial, en quan a la definició dels elements constructius bàsics, com són els cossos sortints, ja que ens vàrem trobar que en la UE-7 i UE-11, pràcticament no hi havia possibilitats de poder plantejar cossos sortints, mentre que en l'UE-8 i UE-9 el Pla Parcial estableix un perímetre màxim de cossos sortints, però ubicat en la cara nord de l'edificació.

De l'anàlisi de les condicions i paràmetres normatius establerts en el pla Parcial en les UE-7, UE-8, UE-9 i UE-11, cal indicar lo següent:

TAULA EDIFICABILITATS PER UNITAT D'EDIFICACIÓ INCLOSES EN AQUESTA MODIFICACIÓ					
Unitat	Clau	Edificabilitat màxima	Sostre Terciari	Sostre Residencial	Renda
UE-7	1.6b	3.819,13m ²	1.230,88m ²	2.588,25m ²	Lliure
UE-8	1.6b	2.041,45m ²	570,20m ²	1.471,25m ²	Lliure
UE-9	1.6b	2.362,90m ²	569,90m ²	1.793,00m ²	Lliure
UE-11	1.6b	4.028,88m ²	1.382,95m ²	2.645,93m ²	Lliure

I diferenciar a partir de l'ordenació el diferent tractament de desenvolupament del sostre edificat residencial, entre les UE-7 i UE-11 i les UE-8 i UE-9

1.- En les UE-7 i UE-11, en els plànols d'ordenació, on es defineix el seu perfil regulador màxim de planta tipus a partir de les coordenades georeferenciades, amb el resultat d'unes superfícies en planta per a cadascuna de:

UE-7 = 400,90m² amb 7 plantes de desenvolupament

UE-11 = 468,048m², també en 7 plantes de desenvolupament.

El sostre edificable residencial per planta és de :

UE-7 = 2.588,25m²/7 = 369,75m²

UE-11 = 2.645,93m²/7 = 378,00m²

La diferència entre aquesta superfície definida pel perfil regulador màxim i el sostre edificables residencial per planta és de:

UE-7 = 400,90m² - 369,75m² = 31,15m²

UE-11 = 468,048m² - 378,00m² = 90,048m²

Si aquests diferencials els apliquem a tot el perímetre edificable de la UE-7 i UE-11, respectivament, en la UE-7 surt un cos sortint d'una amplada de 0,37m i en la UE-11 d'una amplada de 1.02m. Amb aquestes amplades dels cossos sortints no s'aconsegueix complir amb les necessitats de la demanda de tenir espais exteriors adequats, i més quan el mateix POUM permet realitzar cossos sortints d'una amplada de 1,50m. Evidentment la llibertat que permet aquest tipus d'ordenació, si que es poden aconseguir cossos sortints de 1,50m, mitjançant reculades i esglaonaments de les façanes, però pensant que són torres de 7 plantes i que hi poden haver habitatges en totes les orientacions, es millor definir un perímetre màxim de cossos sortints, ja que obre més el ventall de possibilitats en quan al disseny dels habitatges i dels seus cossos sortints i reflecteix una millora en l'ordenació per l'interès públic de gaudir de espais exteriors importants, en les diferents orientacions possibles i en les millors zones d'asseïllament i vistes.

Per això s'ha optat per una proposta que recula puntualment la superfície definida per el perfil regulador màxim de la planta tipus, en la part frontal del carrer Prolongació Sant Maurici, de les UE-7 i UE-11, a fi de igualar el tractament d'aquesta part frontal de la façana que dona a carrer i al parc, amb la possibilitat de definir un cos sortint d'amplada de 1.50, sense superar l'alineació del sostre de la planta baixa, zona de servitud porxada en les unitats UE-7, UE-8, UE-9 i UE-11, i a la resta de façanes definir un perímetre màxim de cossos sortints amb amplades de 1.50, per donar total llibertat de disseny a la proposta dels habitatges d'aquestes finques.

En les UE-7 i UE-11, en el plànol d'ordenació proposta definit a partir de les coordenades i del perfil regulador màxim de planta tipus modificat, resta amb unes superfícies en planta de:

UE-7 = 378,70m² amb 7 plantes de desenvolupament

UE-11 = 441,13m², també en 7 plantes de desenvolupament.

El sostre edificable residencial per planta és de :

UE-7 = 2.588,25m²/7 = 369,75m²

UE-11 = 2.645,93m²/7 = 378,00m²

residencial per planta és de:

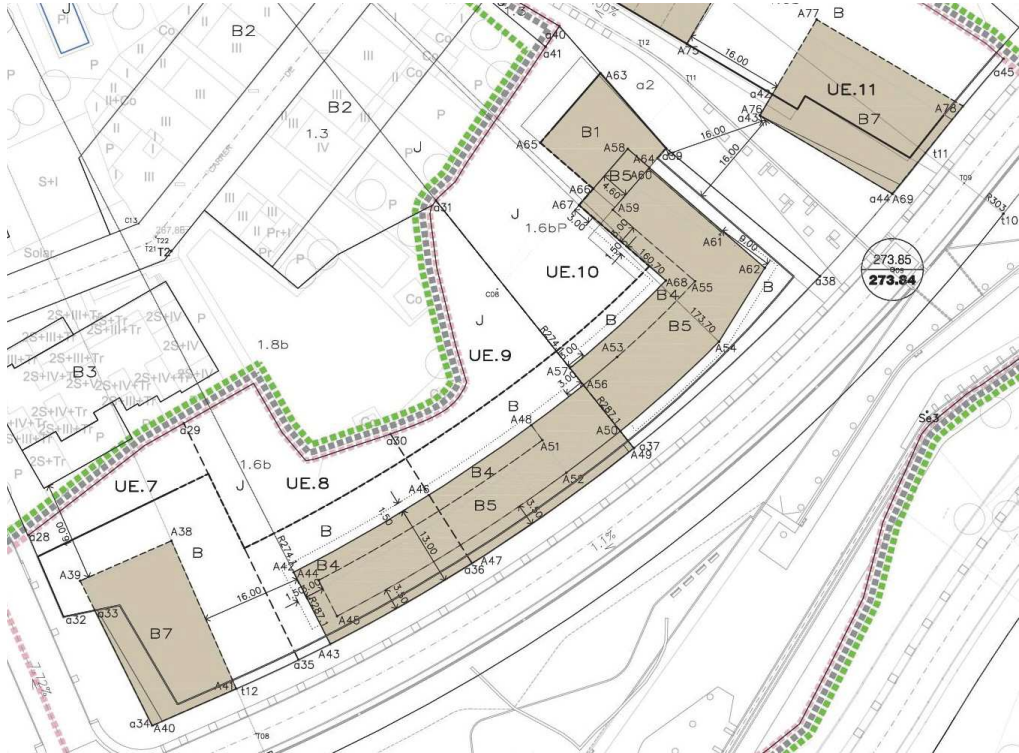
UE-7 = 378,70m² - 369,75m² = 8,95m²

UE-11 = 441,13m² - 378,00m² = 63,13m²

Superfícies de marge que permeten encabir i resoldre amb llibertat qualsevol proposta d'edificació i habitatges. Tot i així en la UE-11 s'ha alliberat la cantonada oest del gàlib dels cossos sortints a cada costat de la cantonada, per tal de mantenir les distàncies definides entre volums a banda i banda del passatge, per no crear un estretament entre volums

2.- En les UE-8 i UE-9 en els plànols d'ordenació queden definides a partir de les coordenades i d'una alineació obligatòria (façanes) en les plantes tipus, alineacions inamovibles, i aquí si es va definir un perímetre màxim de cossos sortints, d'una amplada de 1,50m però situat a la façana posterior amb orientació nord i en l'interior de l'illa, o sigui, sense assolellament i sense vistes. En aquest cas hi ha poc marge en quan al diferencial entre les superfícies de l'ordenació i al sostre edificable, al ser alineacions obligatòries, per lo qual, en aquest cas cal redefinir la situació i ubicació del perímetre màxim dels cossos sortints que ens permeti gaudir des de els balcons o terrasses, atès que, just al davant d'aquestes façanes, hi ha la proposta de la superfície més gran del Parc Lineal que es projecta, un entorn paisatgístic de gran importància, dintre de la ordenació del sector, com a eix vertebrador que vincula i relaciona les diferents parts del Pla Parcial i del qual cal gaudir-lo des de el propi terreny com zona d'esbarjo, oci i esport.

En concret, en les UE-8 i UE-9 lo que es proposa de forma no substancial és la definició d'un perímetre màxim de cossos sortints a partir del trasllat de les alineacions obligatòries de la planta tipus i de la ultima planta, per endarreriment, per tal de que els cossos sortints no sobrepassin les alineacions de la planta baixa, i els perfils reguladors màxims de la planta tipus i ultima planta, aquest moviment permet donar cabuda al perímetre màxim dels cossos sortints, sense modificar la formalització de la volumetria ja definida i sense modificar el quadre de superfícies construïbles en les parcel·les esmentades, definides en el Pla Parcial. Aquest perímetre màxim dels cossos sortints el proposem en tot el perímetre de les alineacions obligatòries, sigui façana principal, lateral i posterior, per tal de que es puguin disposar de espais exteriors en tots els habitatges que es puguin plantejar.



ORDENACIO VIGENT PLA PARCIAL SAGRADA FAMILIA COSSOS SORTINTS



ORDENACIO PROPOSTA MODIFICACIO PLA PARCIAL SAGRADA FAMILIA COSSOS SORTINTS

Es per aquestes justificacions que es considera necessari proposar modificar el paràmetre gràfic, situació en l'ordenació, de la definició dels cossos sortints, perfil regulador màxim, de les UE-7, UE-8, UE-9 i UE-11. A la resta de les UEs no es proposen canvis per què es consideren correctes.

D'acord a lo exposat es considera que en la proposta de la Modificació Puntual del Pla Parcial PP06 s'aconsegueix que concorrin la voluntat i els interessos públics i privats, facilitant una millora per el desenvolupament de les UE-7, UE-8, UE-9 i UE-11, plantejada com una millora opcional. La realització dels cossos sortints no és obligatòria, s'entén com una definició d'una superfície d'ocupació amb límits definits, on situar els possibles cossos sortints d'aquestes UEs indicades.

D'acord amb els tècnics de la Secció de Planejament de l'Ajuntament, per tal de no malmetre la idea compositiva de les volumetries de les edificacions plantejades en el Pla Parcial, s'ha proposat una limitació de la ocupació dels cossos sortints a un màxim de ocupar els 2/3 de la seva longitud total de façana de cada UE, d'aquesta forma es redueix l'impacte de metres lineals de balconeres i es manté la percepció dels volums edificats originals, limitació que es veu reflectida en la modificació de l'art. 30 de la normativa del Pla Parcial. No obstant es manté la llibertat del disseny d'aquest volum aparent dintre dels límits i de la superfície d'ocupació en cada edificació de les UEs, on s'intervé en aquesta Modificació Puntual del Pla Parcial, i així poder-los situar en els punts importants de les façanes, en relació de la orientació, assolellament, vistes i funcionalitat.

B. AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA SIMPLIFICADA

El present document es redacta i tramita sota el marc legal vigent del Pla Parcial PP6 sobre el qual ja es va presentar una documentació ambiental que no es veu modificada per la proposta de modificació que es presenta.

C. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONOMICA

Atesa les característiques específiques de la proposta de la present Modificació Puntual, que no modifiquen les condicions establertes en relació a la implantació i el manteniment del sòls públics previstos en el Pla Parcial vigent es considera que aquest paràmetre modificat dels cossos sortints no te cap impacte sobre les hisendes públiques, ja que no hi ha cap variació en quan al sòl públic ja determinat i aprovat.

D. MESURES ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

La present Modificació no suposa cap incidència en relació a la mobilitat dels diferents polígons, ja que manté en la seva totalitat les característiques de la xarxa viària bàsica prevista i la realitat construïda sense modificar el seu actual traçat.

E. ESTUDI ECONOMIC - FINANCER

Atesa la naturalesa de la present Modificació Puntual del Pla Parcial PP6, Sagrada Família, de Manresa, no s'escau desenvolupar aquest apartat, ja que es troba desenvolupat en el procés de gestió del Pla Parcial i la proposta, per les seves característiques tant específiques no modifica cap de les determinacions de l'estudi econòmic-financer.

F. PLA D'ETAPES

Atesa les característiques, determinacions i objectius previstos en la present Modificació Puntual del Pla Parcial PP6, Sagrada Família, es preveu mantenir el Pla d'etapes que es va establir en l'anterior Modificació Puntual del Pla Parcial, aprovada el 26 de setembre de 2017.

G. COMPARATIVA MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA

Atesa la naturalesa de la present Modificació Puntual del Pla Parcial PP06, Sagrada Família, de Manresa, es mostra una comparativa de l'articulat que cal modificar, un sol article de la normativa, l'art. 30, per tal d'establir una limitació en la ocupació dels cossos sortints oberts, per lo de més no es planteja cap altre modificació, ni cap paràmetre normatiu diferent al ja exposat en el la normativa del Pla Parcial.

L'article original deia:

Art 30 Condicions de l'edificació

1. **Ocupació màxima de parcel·la.** L'ocupació màxima de parcel·la en superfície queda fixada en els plànols d'ordenació núm. 8.1 i 8.2 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsòl i Plantes tipus i planta última*). L'ocupació màxima de parcel·la en subsòl és del 100% de la parcel·la.
2. **Perímetre regulador.** Als plànols núm. 8.1 i 8.2 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsòl i Plantes tipus i planta última*) es fixen els perímetres reguladors màxims i alineacions obligatòries de tots els cossos d'edificació. Els perímetres reguladors màxims estableixen el límit màxim on es pot recolzar el pla de façana. Els perímetres reguladors obligatoris estableixen el pla de recolzament obligatori de la façana. Així mateix, es fixen també els perímetres reguladors dels cossos sortints, que poden ésser coincidents amb el perímetre reguladors dels cossos d'edificació.
3. **Cossos sortints.** S'admeten els cossos sortints oberts dintre del perímetre regulador màxim dels cossos sortints, i els semitancats i tancats dintre del perímetre regulador màxim de l'edificació. La superfície dels cossos semitancats i tancats computa al 100% com a sostre edificat. No es permeten cossos sortints tipus marquesines.
4. **Perfil regulador.** Al plànol núm. 9 (*Proposta d'ordenació. Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals*) es fixen els perfils reguladors màxims de l'edificació.
5. **Cota de coronament.** Al plànol núm. 9 (*Proposta d'ordenació. Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals*) es fixen les cotes màximes i cotes obligatòries de coronament. Els coronaments de les façanes de l'edifici hauran de ser horitzontals mantenint a cadascuna de les alçades d'edificació la mateixa cota de remat del pla de façana en les diferents unitats d'edificació.

L'art modificat queda de la següent forma:

Art 30 Condicions de l'edificació

1. **Ocupació màxima de parcel·la.** L'ocupació màxima de parcel·la en superfície queda fixada en els plànols d'ordenació núm. 8.1 i 8.2 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsòl i Plantes tipus i planta última*). L'ocupació màxima de parcel·la en subsòl és del 100% de la parcel·la.
2. **Perímetre regulador.** Als plànols núm. 8.1 i 8.2 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsòl i Plantes tipus i planta última*) es fixen els perímetres reguladors màxims i alineacions obligatòries de tots els cossos d'edificació. Els perímetres reguladors màxims estableixen el límit màxim on es pot recolzar el pla de façana. Els perímetres reguladors obligatoris estableixen el pla de recolzament obligatori de la façana. Així mateix, es fixen també els perímetres

reguladors dels cossos sortints, que poden ésser coincidents amb el perímetre reguladors dels cossos d'edificació.

3. **Cossos sortints.** S'admeten els cossos sortints oberts dintre del perímetre regulador màxim dels cossos sortints, **limitant la seva ocupació a un màxim 2/3 de la longitud total de façana, en el cas de les UE-7, UE-8, UE-9 i UE-11**, i els semitancats i tancats dintre del perímetre regulador màxim de l'edificació. La superfície dels cossos semitancats i tancats computa al 100% com a sostre edificat. No es permeten cossos sortints tipus marquesines.
4. **Perfil regulador.** Al plànol núm. 9 (*Proposta d'ordenació. Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals*) es fixen els perfils reguladors màxims de l'edificació.
5. **Cota de coronament.** Al plànol núm. 9 (*Proposta d'ordenació. Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals*) es fixen les cotes màximes i cotes obligatòries de coronament. Els coronaments de les façanes de l'edifici hauran de ser horitzontals mantenint a cadascuna de les alçades d'edificació la mateixa cota de remat del pla de façana en les diferents unitats d'edificació.

Manresa, novembre de 2024.

H. NORMATIVA

Atesa la naturalesa de la present Modificació Puntual del Pla Parcial PP06, Sagrada Família, de Manresa, s'escau desenvolupar aquest apartat, ja que cal modificar un sol article de la normativa, l'art. 30, per tal d'establir una limitació en la ocupació dels cossos sortints oberts. En tot cas sempre és d'aplicació les determinacions normatives del vigent POUM en l'aplicació dels cossos sortints.

Art. 30. Condicions de l'edificació

- 1. Ocupació màxima de parcel·la.** L'ocupació màxima de parcel·la en superfície queda fixada en els plànols d'ordenació núm. 8.1 i 8.2 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsòl i Plantes tipus i planta última*). L'ocupació màxima de parcel·la en subsòl és del 100% de la parcel·la.
- 2. Perímetre regulador.** Als plànols núm. 8.1 i 8.2 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsòl i Plantes tipus i planta última*) es fixen els perímetres reguladors màxims i alineacions obligatòries de tots els cossos d'edificació. Els perímetres reguladors màxims estableixen el límit màxim on es pot recolzar el pla de façana. Els perímetres reguladors obligatoris estableixen el pla de recolzament obligatori de la façana. Així mateix, es fixen també els perímetres reguladors dels cossos sortints, que poden ésser coincidents amb el perímetre regulador dels cossos d'edificació.
- 3. Cossos sortints.** S'admeten els cossos sortints oberts dintre del perímetre regulador màxim dels cossos sortints, limitant la seva ocupació a un màxim 2/3 de la longitud total de façana, en el cas de les UE-7, UE-8, UE-9 i UE-11, i els semitancats i tancats dintre del perímetre regulador màxim de l'edificació. La superfície dels cossos semitancats i tancats computa al 100% com a sostre edificat. No es permeten cossos sortints tipus marquesines.
- 4. Perfil regulador.** Al plànol núm. 9 (*Proposta d'ordenació. Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals*) es fixen els perfils reguladors màxims de l'edificació.
- 5. Cota de coronament.** Al plànol núm. 9 (*Proposta d'ordenació. Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals*) es fixen les cotes màximes i cotes obligatòries de coronament. Els coronaments de les façanes de l'edifici hauran de ser horitzontals mantenint a cadascuna de les alçades d'edificació la mateixa cota de remat del pla de façana en les diferents unitats d'edificació.

Manresa, novembre de 2024.

Per l'equip redactor,

JORDI CAPELLAS
FARRAS /
num:22293-3
SERVEIS INTERACTIUS D'ARQUITECTURA SLP
Jordi Capellas Farras / Ramir Ferrer Galbany Arquitectes

Firmado digitalmente
por JORDI CAPELLAS
FARRAS / num:22293-3
Fecha: 2024.11.13
12:24:14 +01'00'

RAMIRO FERRER
GALBANY /
num:23682-9

Firmado digitalmente
por RAMIRO FERRER
GALBANY / num:23682-9
Fecha: 2024.11.13
12:25:07 +01'00'



Identificació de l'expedient

Informe de l'expedient FUE-2024-03996567, sobre la consulta per a l'emissió d'informe sectorial sobre la modificació puntual del Pla Parcial PP06 Sagrada Família. Expedient 2024/083944/N.

Antecedents

L'11 de juliol de 2024, els Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Territori, remetent la sol·licitud de l'Ajuntament de Manresa, en relació a l'article 85 de la *Llei 3/2012, de 22 de febrer*, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

La documentació adjunta està disponible a l'enllaç següent:

<https://dtes.gencat.cat/notificacions/AppJava/mostrarTramitsExpedient.do?reqCode=mostrarExpedient&expedientUUID=0f2ce89d163844299bf6e8a0734303d1>

La documentació presentada és una memòria descriptiva i justificativa de la modificació del Pla Parcial PP06 Sagrada Família de Manresa.

Altres antecedents

L'Agència Catalana de l'Aigua ja ha informat en varis expedients sobre el sector Sagrada Família de Manresa:

- **UDPH2007003644.** Informe ambiental previ Pla Parcial urbanístic Sagrada Família, TM Manresa.
- **UDPH2007004696.** Informe urbanístic del Pla Parcial Sagrada Família.
- **UDPH2015002410.** POUM Manresa.
- **UDPH2016001382.** Informe previ d'avaluació ambiental estratègica simplificada en relació a modificació puntual del PPU Sagrada Família.
- **UDPH2016002530.** Modificació puntual del Pla Parcial urbanístic Sagrada Família.
- **UDPH2019002100.** Projecte d'urbanització del Pla Parcial urbanístic Sagrada Família.

Situació

La modificació del Pla parcial pretès afecta a l'àmbit de la Sagrada Família del municipi de Manresa. Les coordenades de situació UTM (fus 31N, datum ETRS89) són:

- X. 403.418
- Y. 4.619.922



Objectiu de la modificació pretesa

La normativa urbanística vigent al municipi de Manresa és el Pla d'ordenació urbanística municipal, publicat el 26 d'octubre de 2017. La modificació pretesa del Pla Parcial PP06, Sagrada Família se centra en

- Aconseguir encabir uns perímetres màxims per a cossos sortints, per tal de que, els futurs habitatges a desenvolupar, puguin tenir espais exteriors, com objectiu més important, tenint present els gàlibs o perfils reguladors màxims i alineacions obligatòries, sense que s'hagi de renunciar a la superfície de sostres edificables establerts.
- Donar prioritat, referent a la situació i ocupació del perímetre màxim dels cossos sortints en les parcel·les delimitades UE-7, UE-8, UE-9 i UE-11, del Polígon d'Actuació 3, a la orientació, assolament i a les vistes, sobretot en el cas de les unitats d'edificació UE-8 i UE-9, en les quals, en la proposta d'ordenació del Pla Parcial es definia un únic perímetre màxim de cossos sortints paral·lel a la alineació obligatòria en la planta tipus, orientada quasi exclusivament a nord i a l'interior de l'illa.
- Poder mantenir l'aprofitament de l'edificació de les finques, 7, 8, 9 i 11 com a objectiu fonamental per no provocar perjudicis, ni als propietaris ni al propi Pla Parcial.

Marc legal

Aquest informe s'emet d'acord amb la sol·licitud efectuada per l'Ajuntament de Manresa i, en compliment de l'article 85 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, l'article 19 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i de l'article 15 de la Llei catalana 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, en el marc legal establert en els articles 106 i 115 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament d'urbanisme. L'article 106 regula el contingut de l'avanç de l'instrument de planejament i, el 115, el procediment de l'avaluació ambiental dels plans urbanístics. En concret, l'apartat (d) de l'article 106 regula la necessitat de presentar un informe ambiental preliminar en els casos en què l'instrument de planejament estigui sotmès a avaluació ambiental, per tal que *l'òrgan ambiental pugui determinar l'amplitud, el nivell de detall i el grau d'especificació de l'informe de sostenibilitat ambiental*.

Cal tenir en compte el marc legal europeu establert per la *Directiva Marc de l'Aigua (2000/60/CE) (DOCE, 2000) (en endavant, DMA)* transposada a l'ordenament jurídic estatal, en el text refós de la *Llei d'aigües 1/2001 de 20 de juliol*, mitjançant l'article 129 de la *Llei 62/2003 de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre de 2003)*. Aquesta normativa estableix un marc d'actuació comú en la gestió de l'aigua a tots els Estats membres de la Unió Europea. L'aigua deixa de ser vista exclusivament com a recurs, i és contemplada com a element bàsic dels ecosistemes hídrics, i part fonamental per al sosteniment d'una bona qualitat ambiental que, alhora, garanteix el recurs. En aquesta normativa, els aspectes biològics, i també els hidromorfològics, prenen rellevància en la diagnosi integrada de la qualitat, juntament amb els ja tradicionalment usats indicadors fisicoquímics i substàncies prioritàries o contaminants tòxics i persistents (alguns, de nova inclusió). La DMA proposa la regulació de l'ús de l'aigua i dels espais associats a partir de la capacitat que aquests tenen per suportar diferents tipus de pressions i impactes. D'aquesta manera, es pretén promoure i garantir l'explotació i ús del medi de manera responsable, racional i sostenible.





En el municipi de Manresa es desenvolupa la massa d'aigua subterrània *Detrítics terciaris del Llobregat Mig*, la qual presenta un estat general dolent, conformat per un estat quantitatiu bo i un estat químic dolent. En cap cas el desenvolupament dels àmbits objecte de la modificació puntual podran agreujar l'estat de la massa i, si s'escau, es prendran mesures per millorar l'estat general.

Domini públic hidràulic, zona de policia i zona de servitud.

Les principals lleres públiques de Manresa són el riu Cardener i la riera de Rajadell. L'àmbit de la Sagrada Família dista, aproximadament, 850 m del riu Cardener.

Tal com les defineix l'article 5 del TRLA, les lleres de domini privat són aquelles per on hi discorre ocasionalment aigua de pluja i, des del seu origen, travessen només finques particulars. Pel que fa a les obres i actuacions que s'autoritzen en aquestes lleres, s'aplicarà el que s'estableix a l'article 5 del TRLA.

L'article 6 del RDPH defineix els marges com els terrenys que llinden amb les lleres públiques, i estableix que, en tota la seva extensió longitudinal, els marges estan subjectes a:

- a) una zona de servitud de 5 m d'amplada per a ús públic, regulada al RDPH.
- b) una zona de policia de 100 m d'amplada on es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que s'hi desenvolupin.

La zona de servitud té les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH, i ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i ser apta i practicable en tot moment. Qualsevol actuació en zona de servitud estarà sotmesa al que s'especifica a l'article 7.2 del RDPH. La plantació d'espècies arbòries en aquesta zona requerirà l'autorització de l'ACA.

Per realitzar obres en zona de policia de lleres cal disposar de l'autorització de l'ACA, a no ser que el Pla d'Ordenació Urbana corresponent, o d'altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració, hagin estat ja informats per l'ACA i s'hagin recollit les previsions formulades en aquests informes (article 78.1 RDPH). Totes aquestes obres es regiran pel que estableixen els articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.

En qualsevol cas, totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que tinguin l'autorització expressa d'aquesta Agència, fora dels casos en què l'informe exclou expressament aquesta necessitat.

Els articles 70 a 81 de les determinacions normatives del **Pla de gestió del districte de conca fluvial a Catalunya (PGDCFEC)**, aprovades per Decret 91/2023, de 16 de maig, estableixen un seguit de criteris pel desenvolupament d'activitats dins de la zona de flux preferent i l'execució d'obres en zona de domini públic hidràulic o en zona de policia de lleres, àmbits en que l'ACA té competències.

Aquestes disposicions són complementàries de la regulació continguda en els articles 9 bis, ter i quàter, 14 bis i 126 del Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH), que estableixen una regulació per a noves instal·lacions o activitats situades en zona de flux preferent o en zona inundable, així com criteris específics de disseny i conservació d'obres de protecció, modificacions de lleres i obres de pas.

La zona de flux preferent (ZFP) és aquella zona constituïda per la unió de la zona o zones de la via d'intens desguàs (on es concentra preferent el flux) i la zona que per l'avinguda de 100 anys de període de retorn es puguin produir greus danys sobre les persones i bens.





Es considera que poden produir greus danys sobre les persones i els béns quan les condicions hidràuliques durant l'avinguda satisfacin un o més dels següents criteris:

- a) Que el calat superior a 1 m.
- b) Que la velocitat sigui superior a 1 m/s.
- c) Que el producte de les dues variables sigui superior a 0,5 m²/s.

La via d'intens desguàs és la zona per la qual passaria l'avinguda de 100 anys de període de retorn sense produir una sobreelevació més gran que 0,3 m, respecte a la cota de la làmina d'aigua que es produiria amb aquesta mateixa avinguda considerant tota la plana d'inundació existent. La sobreelevació anterior podrà, a criteri de l'organisme de conca, reduir fins a 0,1 m quan l'increment de la inundació pugui produir greus perjudicis o augmentar-se fins a 0,5 m en zones rurals o quan l'increment de la inundació produeixi danys reduïts.

Els càlculs hidrològics i hidràulics es faran d'acord amb el que estableix el document tècnic "**Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local**", aprovat per l'ACA.

Abastament d'aigua

La memòria presentada no fa esment a l'abastament d'aigua. En l'expedient **UDPH2016002530** de valoració de la Modificació puntual del Pla Parcial urbanístic Sagrada Família respecte el vector aigua, es recollia l'augment previst de població i el consum d'aigua associat. La xarxa d'abastament està gestionada per Aigües de Manresa. La captació de l'aigua d'abastament es realitza a la sèquia situada al municipi de Balsareny. Aigües de Manresa disposa d'una concessió amb un cabal de 1,2 m³/s aproximadament (expedient 00200101505).

Segons l'informe redactat, la proposta planejament proposava un increment 1137 habitants equivalents d'aigües domèstiques i de 40 de habitants equivalents per equipaments. S'estimava un increment en les necessitats d'abastament en 235.4 m³/dia (85.921 m³/any).

En tot cas, l'objecte de la modificació no implica un augment de consum d'aigua d'abastament.

En el moment de redactar aquest informe, Manresa se situa en un escenari d'alerta en l'actual estat de sequera vigent. En aquest escenari, entre altres mesures, cal destacar que els volums lliurats per a abastament de població no poden superar una dotació màxima equivalent de 250 litres per habitant i dia, incloent-hi les fraccions servides des dels recursos propis municipals.

El reg de jardins i zones verdes, tant de caràcter públic com particular, s'ha de fer només en l'horari de menys insolació (de 20 h a 8 h). La dotació per a reg ha de ser la mínima indispensable i s'ha d'adaptar en tot moment a les condicions de temperatura i humitat. Cal evitar el reg durant moments de pluja, ja sigui utilitzant sensors automàtics o mitjançant altres formes de supervisió del reg. En qualsevol cas, no es pot superar una dotació de 450 m³/ha/mes. El reg dels jardins particulars es pot fer, com a màxim, dos dies cada setmana. Les entitats locals han de determinar la pauta d'alternança. Per defecte, els habitatges amb numeració parella o sense numeració poden regar el dimecres i el dissabte, i els que tinguin numeració senar el dijous i el diumenge.

Es prohibeix als particulars la neteja de carrers, paviments, façanes i similars utilitzant mànegues d'aigua o altres sistemes que utilitzin una làmina d'aigua per arrossegar la





brutícia. La prohibició no inclou la neteja amb pal de fregar, amb galleda i esponja o amb sistemes de neteja d'alta pressió. Els serveis municipals han de fer la neteja amb la mínima despesa d'aigua indispensable i prioritant, quan sigui possible, l'ús d'aigua no procedent de la xarxa d'abastament d'aigua potable.

Es recorda que en cas que els aprofitaments d'aigua procedeixin de pous o de lleres públiques, hauran de regularitzar la situació davant l'Agència Catalana de l'Aigua (en cas de no disposar de Resolució). En qualsevol cas, s'estarà al que estableix el RDPH, tenint en compte el RD 606/2003 de 23 de maig pel que es modifica el RDPH, i el RDL 1/2001 de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües.

Per tal de fomentar l'estalvi i l'ús eficient i racional de l'aigua, caldrà que els projectes de nous edificis i construccions incorporin sistemes d'estalvi d'aigua. En aquest sentit, caldrà que aquests projectes compleixin el que estableix l'Ordenança tipus sobre estalvi d'aigua de la Diputació de Barcelona

L'aplicació d'aquesta ordenança permet assegurar que tots els edificis, tant públics com privats, disposen de mecanismes d'estalvi d'aigua a les dutxes, aixetes i cisternes; i de comptadors i reguladors de pressió per a cadascun dels habitatges, locals i usos diferents. L'Ordenança exigeix també la necessitat d'incorporar un o més sistemes de reutilització d'aigua als edificis (reutilització d'aigües grises, d'aigua de pluja, d'aigua sobrant de piscines...), en funció de la seva tipologia (unifamiliar, plurifamiliar, hotels, oficines...). L'ACA recomana, a més, que els serveis municipals de reg de zones verdes i de neteja viària i de clavegueram utilitzin preferentment aigua procedent de fonts alternatives a la potable (aigua regenerada, subterrània, de pluja), i que així s'especifiqui als plecs de prescripcions tècniques municipals.

En tot moment s'estarà a allò establert en l'Acord GOV/1/2020, de 8 de gener, pel qual s'aprova el Pla especial d'actuació en situació d'alerta i eventual sequera (DOGC núm. 8039 de 10 de gener de 2020), modificat per l'Acord GOV/18/2024, de 16 de gener (DOGC 9082 de 18 de gener de 2024).

Sanejament

La xarxa de sanejament en baixa la gestiona Aigües de Manresa. Les aigües residuals es tracten a l'EDAR de Manresa, situada al sud de la població. L'EDAR, l'administració actuant de la mateixa és la Mancomunitat de municipis del Bages pel Sanejament, depura les aigües provinents de les poblacions de Manresa, Callús, Sant Joan de Vilatorrada i part de Fonollosa.

El sistema de sanejament està constituït per un tractament biològic de fangs activats amb eliminació de nutrients, nitrogen i fòsfor. Està dissenyada per tractar un cabal mig diari de 53.500 m³/dia, totalitzant una població equivalent de disseny de 196.167 habitants.

Segons les dades disponibles per l'annualitat 2023 i, per l'any en curs, el sistema EDAR de Manresa es troba a un 34,84% de saturació per cabal i a un 39,01% de la saturació en càrrega. Per tant, no resta saturat d'acord amb els criteris de l'article 3.16 del *Decret 130/2003* pel qual s'aprova el Reglament dels sistemes públics de sanejament. Consultat el Programa de mesures del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya, aprovat pel *Decret 1/2017 de 3 de gener*, no consta cap actuació prevista en l'àmbit que es pretén urbanitzar.

De conformitat amb l'article 78 del *Reglament del Domini Públic Hidràulic*, l'Ajuntament de Manresa haurà de comunicar a l'Agència Catalana de l'Aigua el projecte d'urbanització i els





promotors hauran de sol·licitar informe a l'Agència Catalana de l'Aigua. Si en aquest tràmit l'Agència Catalana de l'Aigua determina, en base a l'estat de saturació del sistema, les previsions del Programa de Mesures del PGDCFC, i la valoració d'altres alternatives, que finalment es pot admetre la connexió de la xarxa d'aigües residuals del sector al sistema de sanejament en alta, el promotor del sector, d'acord amb les previsions de la vigent legislació urbanística de Catalunya i del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya, ha d'assumir els costos de les actuacions necessàries per tal de connectar les instal·lacions d'evacuació de les seves aigües residuals als sistemes públics de sanejament i està obligada a aportar a l'Agència Catalana de l'Aigua la part proporcional del cost d'inversió de les infraestructures de sanejament que li donaran servei, de conformitat amb l'Agència

En aquest sentit, d'acord amb *l'article 11 de la Llei 25/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient*, s'imposa una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents o a les previstes en el programa de sanejament d'aigües residuals urbanes o en l'instrument de planificació hidrològica vigent, amb relació a les actuacions urbanístiques següents: de nova urbanització, de reforma o renovació de la urbanització, quan comportin un increment de generació d'aigües residuals, sigui com a conseqüència d'una major edificabilitat o densitat de l'ús urbanístic o com a conseqüència d'un canvi de l'ús urbanístic, o de canvis en el sòl no urbanitzable que impliquin un increment d'aigües residuals

La quota es calcula segons les despeses d'increment de la capacitat de depuració derivades del nou desenvolupament a partir del nombre d'habitants equivalents (HE) del sector.

En l'expedient **UDPH2019002100**, informe urbanístic de projecte d'urbanització ja es va calcular la taxa de sanejament, estimant-se aquesta en 165.477 €.

Hidrologia-hidràulica. Inundabilitat.

La memòria presentada no adjunta cap estudi d'inundabilitat. Consultada la PEF, planificació d'espais fluvials de Catalunya, l'àmbit de la Sagrada Família de Manresa resta fora de la zona inundable pel període de retorn de 500 anys de període de retorn

Conclusions

De conformitat amb tot l'exposat en aquest informe, s'informa amb les següents consideracions:

- En relació a l'abastament, s'informa FAVORABLEMENT, segons les consideracions realitzades en aquest informe. En tot moment s'estarà a allò establert en l'Acord GOV/1/2020, de 8 de gener, pel qual s'aprova el Pla especial d'actuació en situació d'alerta i eventual sequera (DOGC núm. 8039 de 10 de gener de 2020), modificat per l'Acord GOV/18/2024, de 16 de gener (DOGC 9082 de 18 de gener de 2024).
- En relació al sanejament, s'informa FAVORABLEMENT, segons les consideracions realitzades en aquest informe.
- En relació a la inundabilitat, s'informa FAVORABLEMENT.





En tot cas, el domini públic hidràulic no computarà a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

El Director

Per delegació (Resolució TES/1198/2019, de 3 de maig. DOGC de 8.05.19) Vist-i-plau del Cap de la demarcació territorial



CU: 14
Expedient:2024 / 083944 / N

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en la sessió de 26 de juliol de 2024, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

L'expedient de Modificació puntual del Pla Parcial Sagrada Família, al terme municipal de Manresa, ha estat promogut pel Senyor Vicente Jurado i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Objecte

Modificació Puntual del Pla Parcial PP6 Sagrada Família, aprovat definitivament el 27 de març de 2008, amb la finalitat d'ajustar el paràmetre d'ordenació referent a la situació i ocupació del perímetre màxim dels cossos sortints en les parcel·les delimitades UE-7, UE-8, UE-9 i UE-11, del Polígon d'Actuació 3, a requeriment de les seves propietats.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

L'àmbit d'actuació es correspon a les finques 7, 8, 9 i 11 de l'antic sector de sòl urbanitzable PP06 Sagrada Família.

Els objectius que es proposa la modificació consisteixen principalment en els de la millora de les condicions d'asolellament i les visuals dels espais exteriors, terrasses i/o balcons relacionats amb els habitatges, i pretenen una adaptació del pla parcial vigent a un nou context post pandèmia en que s'ha posat de manifest la necessitat de que els habitatges disposin d'espais que permetin gaudir de l'exterior, amb les millors condicions de qualitat.

Els canvis introduïts en la documentació gràfica són els següents:

- UE-7 i UE-11: es recula el perfil regulador màxim de la planta tipus en la façana del carrer Prolongació Sant Maurici per tal que es pugui construir un cos sortint d'1,50 m d'amplada sense superar el límit del sostre de la planta baixa. A la resta de façanes, es delimita un perímetre màxim per als cossos sortints d'1,50 m d'amplada.
- UE-8 i UE-9: es recula el perfil regulador màxim i les alineacions obligatòries de la planta tipus i l'última planta, per tal que es pugui construir un cos sortint d'1,50 m d'amplada sense superar l'alineació del sostre de la planta baixa.

La realització dels cossos sortints no és obligatòria, s'entén com una definició d'una superfície d'ocupació amb límits definits, on situar els possibles cossos sortints d'aquestes UE indicades.

	Doc.original signat per: Lourdes Aparicio Garcia 29/07/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/07/2027	Data creació còpia: 29/07/2024 09:47:51
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 1 de 4
			
		097NATBUL7WNW25JPK6PMQEGRLWRZHG	

A nivell normatiu, únicament es proposa modificar l'article 30 del pla parcial per tal de limitar l'ocupació dels cossos sortints oberts, sense incidir en cap altre paràmetre. Concretament, es modifica la disposició 30.3 per tal de limitar l'ocupació màxima dels cossos sortints en les UE modificades a un màxim de 2/3 de la longitud total de la façana.

Planejament vigent

Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Manresa, aprovat definitivament en data 06/06/2017 i publicat al DOGC de 26/10/2017. El POUM recull la delimitació i les determinacions del planejament derivat vigent.

Pla parcial urbanístic Sagrada Família (PPO 0602), aprovat definitivament el 27/03/2008 i publicat al DOGC de 28/08/2008. Les parcel·les objecte de modificació estan qualificades pel Pla parcial de Zona residencial d'Ordenació de volums especials (clau 1.6b).

Modificació puntual del Pla parcial urbanístic Sagrada Família (PPU 1601), aprovat definitivament el 26/09/2017 i publicat al DOGC de 30/10/2017. La modificació estableix 3 Polígons d'Actuació i 3 fases d'execució del Projecte d'Urbanització.

Tramitació municipal

El 25/06/2024, l'Ajuntament de Manresa acorda aprovar inicialment, per acord de la Junta de Govern Local, la modificació de referència, condicionant l'aprovació definitiva a la incorporació de les consideracions següents així com les que es derivin dels informes a sol·licitar.

- Millorar els gruixos de línia i l'escala de les línies discontinues dels gàlils de plantes pis i última planta, amb el mateix valor que el vigent.
- Incloure un plànol normatiu d'ordenació on tots els cossos sortints siguin grafats amb el mateix recurs gràfic.
- Representar en plànols separats els alçats i seccions que són vigents, i els que són de proposta de modificació.
- Als plànols d'alçats i seccions, incloure a la llegenda el perímetre màxim de cossos sortints.
- Incloure l'alçat ST6 modificat.

Posteriorment, l'Ajuntament sol·licita a la Comissió Territorial d'Urbanisme l'informe previst a l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme, requerit en la tramitació del planejament urbanístic derivat d'aprovació municipal i comarcal.

Normativa

S'inclou normativa modificada i plànols d'ordenació.

Valoració de l'expedient

Es redacta el present informe d'acord amb allò previst a l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme, requerit en la tramitació del planejament urbanístic derivat d'aprovació municipal i comarcal.

	Doc. original signat per: Lourdes Aparicio Garcia 29/07/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/07/2027	Data creació còpia: 29/07/2024 09:47:51
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Pàgina 2 de 4
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
			
		097NATBUL7WNW25JPK6PMGQEGRLWRZHG	

Aquest informe ha d'incloure les consideracions que escaiguin, fonamentades en raons de racionalitat i funcionalitat urbanístiques i orientades a la superació de contradiccions, a l'esmena d'errors i a la millora de la claredat i la precisió jurídica i tècnica. En tot cas, són vinculants, únicament, les prescripcions que continguin fonamentades en els motius d'interès supramunicipal i de legalitat especificats pels apartats 3 i 4 de l'article citat.

D'acord amb l'article 81 del TRLU correspon als ajuntaments, sens perjudici del que estableix l'article 77.7, un cop vist l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent, l'aprovació definitiva dels plans parcials urbanístics que afecten llur terme municipal i que són promoguts d'acord amb les determinacions d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un programa d'actuació urbanística municipal.

En aquest cas, l'objecte de modificació és el Pla Parcial Sagrada Família, aprovat definitivament l'any 2008, i pel qual el POUM de Manresa en manté la delimitació i l'instrument de planejament derivat vigent.

Pel que fa a l'abast, la modificació es limita a definir els gàlibs per als cossos sortints de quatre de les unitats d'edificació definides per l'instrument de planejament, els quals amb la regulació actual pràcticament no hi ha possibilitats o es troben mal orientats. D'acord amb la memòria, el fet de permetre cossos sortints en les edificacions facilitarà el seu desenvolupament, atès que tenir un espai exterior en l'habitatge és un element determinant en l'elecció de l'habitatge.

Per altra banda, en relació a allò establert pels articles 98, 99 i 100 del TRLU, la nova regulació proposada no comporta la modificació de sòls públics de zones verdes i equipaments ni un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos, que calgui esser tingut en consideració.

Així mateix, pel que fa a l'ordenació, la proposta ajusta les alineacions de les edificacions per tal que l'ordenació proposada mantingui una composició unitària amb la resta d'unitats d'edificació. A la vegada, es constata que l'amplada definida pels gàlibs és coherent amb els criteris generals establerts per l'article 385 del POUM de Cossos, elements sortints i elements tècnics i compositius.

Analitzada la documentació tramesa, cal concloure per tant que els canvis proposats no alteren l'estructura fonamental del planejament urbanístic derivat que es modifica, en tant que es limiten a modificar l'ordenació volumètrica establerta, i que el tràmit efectuat és l'adequat.

Així mateix, i pel que fa al contingut documental, i tenint en compte el que determina l'article 70 del TRLUC i l'article 91 del RLU, es constata que la documentació aportada conté les determinacions pròpies de la naturalesa i finalitat de la modificació, degudament justificades i desenvolupades en la memòria, els plànols i normes corresponents.



Fonaments de dret

Vist l'article 81.1 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, segons el qual correspon als ajuntaments, sens perjudici del que estableix l'article 77.7, un cop vist l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, l'aprovació definitiva dels plans parcials urbanístics/plans de millora urbana que siguin promoguts d'acord amb les determinacions d'un programa d'actuació urbanística municipal vigent.

Vist l'article 87 del mateix cos legal, que estableix que, un cop els plans parcials urbanístics/plans de millora urbana han estat objecte d'aprovació inicial, en els supòsits de l'article 81.1, els ajuntaments han de sol·licitar un informe a la comissió territorial d'urbanisme competent.

Acord

Vist l'informe proposat dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Emetre informe favorable, a l'efecte de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre la Modificació puntual del Pla Parcial Sagrada Família, al terme municipal de Manresa, promogut pel Senyor Vicente Jurado i tramès per l'Ajuntament.



-2 Indicar a l'Ajuntament que, si al llarg de la tramitació d'aquest Pla s'introdueixen canvis substancials en el document aprovat inicialment, abans de l'aprovació definitiva de l'expedient, aquest s'ha de sotmetre novament a informe d'aquesta Comissió, d'acord amb l'apartat 1 de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Recordar a l'Ajuntament que, una vegada la Modificació hagi estat aprovada definitivament, si fos el cas, la documentació en format digital que s'ha de presentar als efectes del lliurament previst a l'article 88 del Text refós de la Llei d'Urbanisme haurà d'incloure obligatòriament una carpeta, anomenada Estàndard del Mapa urbanístic de Catalunya, estructurada d'acord amb el model normalitzat, per facilitar l'intercanvi digital de les principals determinacions urbanístiques del pla.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Manresa i al promotor.

Lourdes Aparicio Garcia
Secretaria de la Comissió Territorial
d'Urbanisme a la Catalunya Central

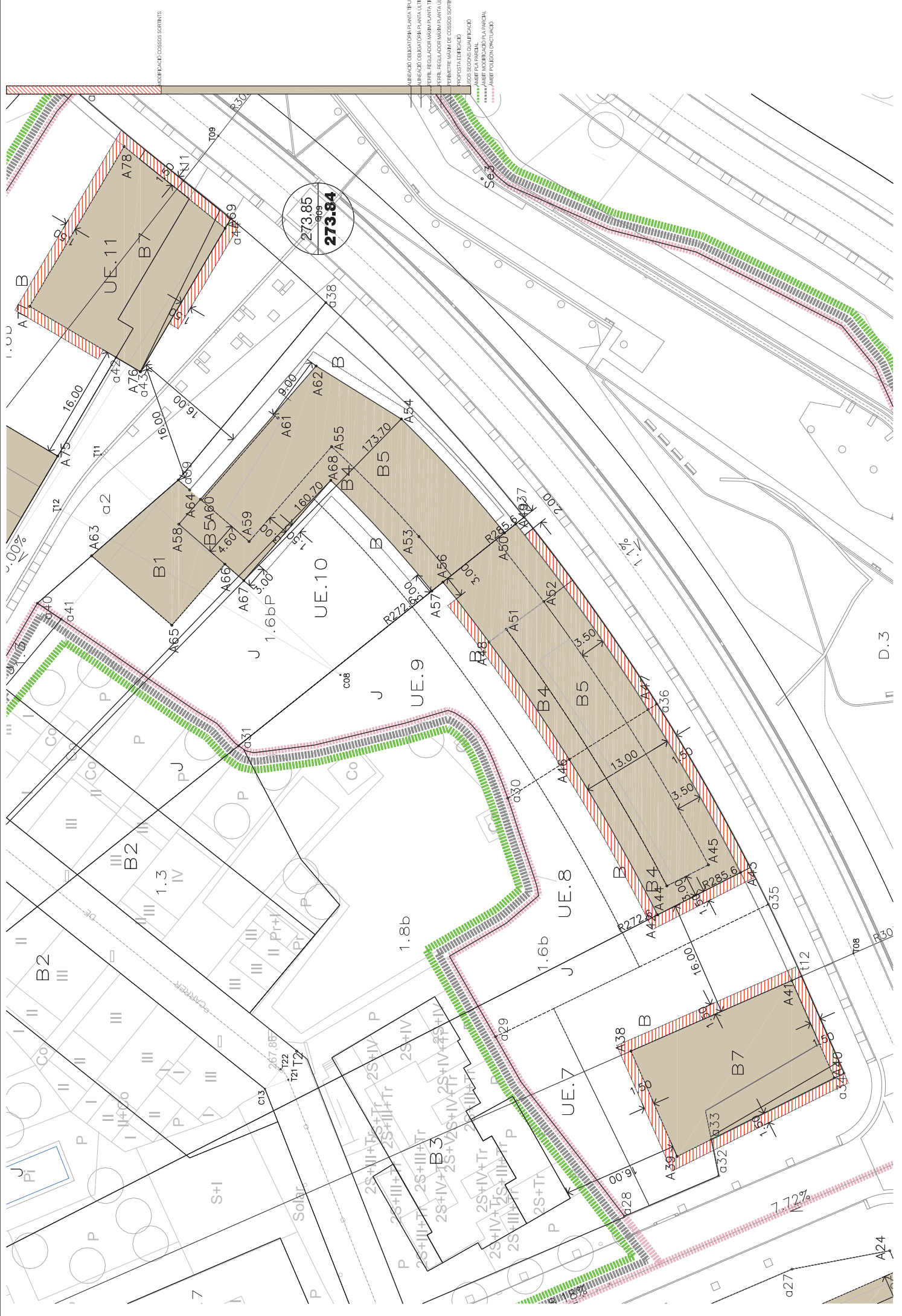
[Signat electrònicament](#)

	Doc.original signat per: Lourdes Aparicio Garcia 29/07/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/07/2027	Data creació còpia: 29/07/2024 09:47:51
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Pàgina 4 de 4
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
			
		097NATBUL7WNW25JPK6PMGQEGRLWRZHG	

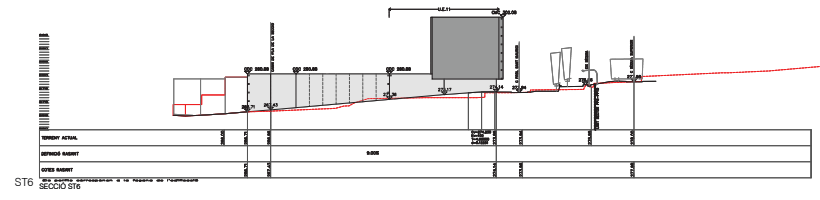
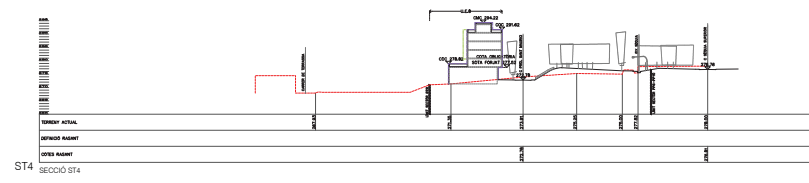
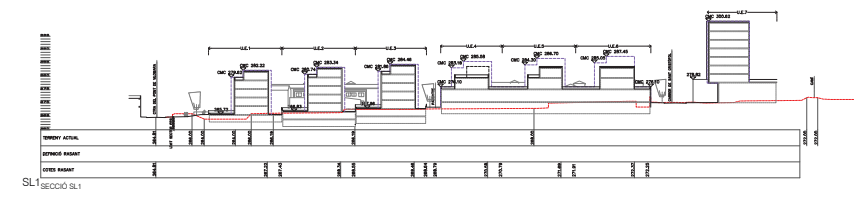
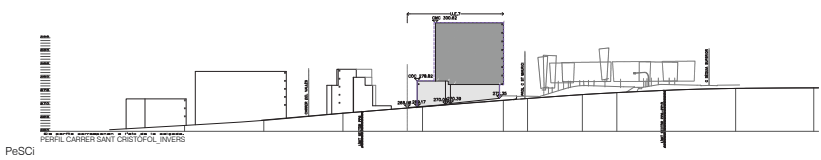
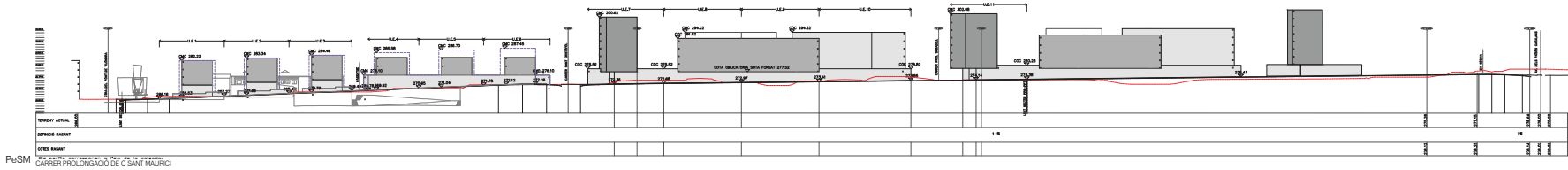


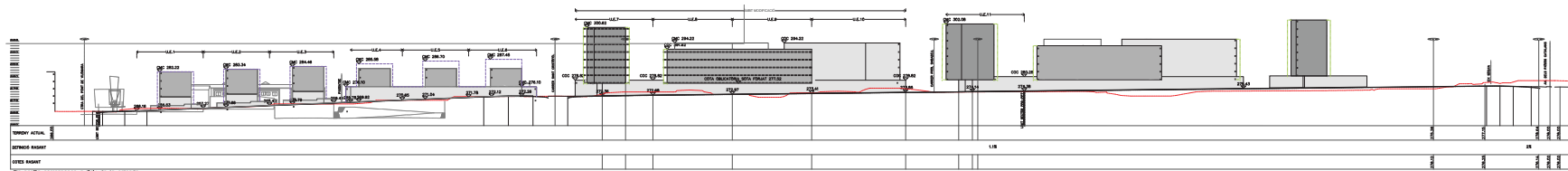
MODIFICACIÓ PUNTUAL



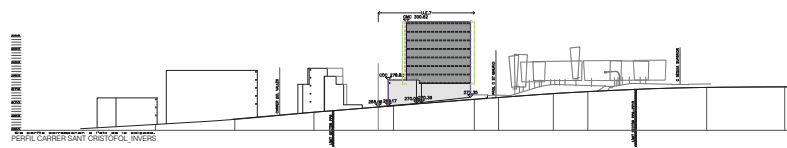


- LINEADO OBLIGATORIA PLANTA TROUS
- LINEADO OBLIGATORIA PLANTA ULTIMA
- PERI. REGULADOR MANIV PLANTA TROUS
- PERI. REGULADOR MANIV PLANTA ULTIMA
- PERIMETRE MANIV DE COSSOS SOTTINIS
- PROPOSTA EDIFICACIO
- PROSS SECCIONS QUALIFICACIO
- AMBEF PLA PARCIAL
- AMBEF POLIGON DRECTIUNG

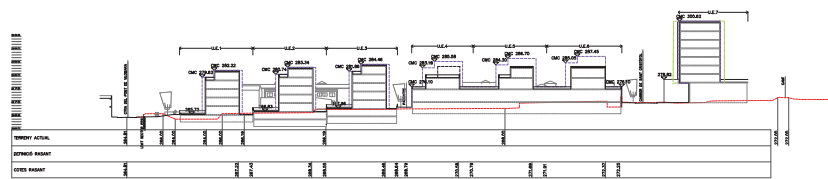




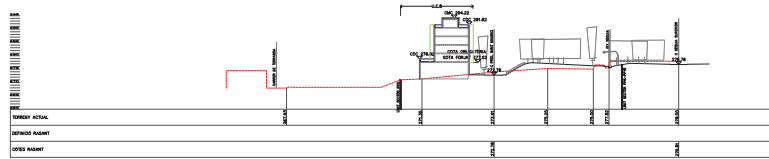
PeSM_proposta



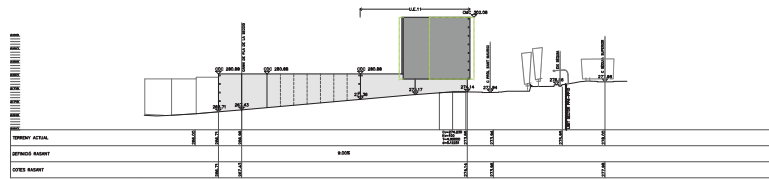
PeSQI_proposta



SL1_proposta



ST4_proposta



ST6_proposta

