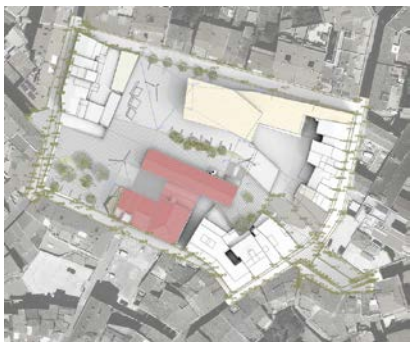
CPISR-1 C Fernando Caparroz Pérez

Signat digitalment per CPISR-1 C Fernando Caparroz Pérez
Motiu: Diligència per fer constar que s'aprova definitivament el text refós de la Modificació puntual del POUM Nous Espais lliures Entorn Anònima promoguda i tramesa per l'Ajuntament en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 26 de juliol de 2019 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central i donada conformitat per la directora general d'Urbanisme en data 5 de novembre de 2019. El secretari de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central
Data: 2019.11.07 13:36:38 +01'00'



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE MANRESA
NOUS ESPAIS LLIURES ENTORN ANÒNIMA

PLA.POU 1803

AJUNTAMENT DE MANRESA
SETEMBRE DEL 2019

AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA CORPORACIÓ
AMB LA MAJORIA LEGAL ESTABLERTA
el 26 SETEMBRE 2019
Ho certifico El secretari general

Signat digitalment per CPISR-1 C JOSE LUIS GONZALEZ LEAL
Data: 2019.10.03 11:54:38 +02'00'

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

Ricard Torres i Montagut (arquitecte)
Lara Rivero i Zamora (arquitecta)
Sonia Cantacorps i Carmona (arquitecta)
Jordi Orozco i Vall (delineant)

ÍNDEX

MEMÒRIA 4
A. ANTECEDENTS 5
B. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ 6
C. ANTECEDENTS I PLANEJAMENT VIGENT 7
D. CONTEXT URBANÍSTIC 15
E. ESTAT ACTUAL. ANÀLISI 19
a. Estructura de la propietat 19
b. Topografia 20
c. El teixit edificat i usos 21
d. Edificacions d'ús no residencial 21
e. Espais lliures d'edificació 23
f. Distribució de sostres i usos associats actuals 24
g. Estat actual de l'edificació 24
F. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL 25
G. OBJECTIUS I CRITERIS 27
H. PROPOSTA D'ORDENACIÓ 28
I. INFORME MEDIAMBIENTAL 32
J. MESURES PER A L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE 33
K. MEMÒRIA SOCIAL 33
TAULES DE DADES 34
NORMATIVA 38
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER 44
AGENDA I PLA D'ETAPES 47
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA 50
A. ÍNDEX DE PLÀNOLS 51
ANNEX 1 52
Conveni urbanístic entre l'Ajuntament i Endesa Distribució Elèctrica SLU 52

M E M Ò R I A

A. ANTECEDENTS

En la sessió del Ple de l'Ajuntament de Manresa del 24 de gener del 2019 va aprovar-se inicialment la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Manresa, Nous espais lliures entorn Anònima, i es va acordar l'exposició al públic durant 1 mes i la sol·licitud d'informe a l'Agència Catalana de l'Aigua, a patrimoni arquitectònic i arqueològic al Departament de Cultura, en relació als aspectes de la seva Competència. Així mateix, es va sol·licitar informe a la Comissió Permanent de Patrimoni de l'Ajuntament de Manresa.

Es va efectuar la publicació d'anuncis al BOPB l'1 de febrer de 2019, al diari El Periódico el 31 de gener de 2019, al tauler d'anuncis i al web municipal, sense que durant el termini es presentessin al·legacions.

El 8 de març de 2019 es va emetre informe favorable de la Comissió Permanent de Patrimoni de l'Ajuntament de Manresa.

Un cop transcorregut el termini d'un mes que disposa l'article 85.5 TRLU per a la recepció dels informes sectorials, va prosseguir la tramitació de l'expedient (art. 80.3 Llei 39/2015, d'1 octubre, de procediment administratiu comú de las administracions públiques) i va aprovar-se provisionalment el document de Modificació Puntual del POUM en la sessió plenària de l'Ajuntament de Manresa celebrada en data 21 de març de 2019, i es va trametre el document a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central als efectes de la seva aprovació definitiva, d'acord amb el que disposa l'article 80.a) en relació amb l'article 79 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme –CTUCC- (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost)."

En data 12 de març de 2019 es va rebre l'informe favorable de **l'Agència Catalana de l'Aigua** i, en data 20 de març de 2019, l'informe favorable del **Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya** amb els següents recordatoris:

- *S'haurà de redactar i tramitar la modificació del Pla Especial de Protecció del patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, geològic i paisatgístic de Manresa per a esmenar l'error de delimitació de l'Edifici de les Forces Hidroelèctriques del Segre, BCIL, i sol·licitar el corresponent informe al Departament de Cultura abans de la redacció/execució de qualsevol projecte/obra en l'edifici protegit o en el seu entorn.*
- *Recordar que en el cas de descobriment de restes arqueològiques i/o paleontològiques durant l'execució dels projectes derivats d'aquesta Modificació puntual, s'haurà d'aplicar el que disposen l'article 51 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i l'article 22 del Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic, que regula els descobriments per atzar d'aquests tipus de restes.*

En sessió de 26 de juliol de 2019 la **CTUCC** acorda aprovar definitivament la Modificació puntual del POUM, Nous espais lliures entorn Anónima de Manresa, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent l'executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1. *Cal esmenar l'error detectat a l'hora de determinar la nova subclau urbanística que s'atorga als sòls d'aprofitament privat, vist que la normativa determina que és 1.5a. Zona residencial d'ordenació de volums Segre quan, en canvi, segons el plànol 08. Proposta. Qualificació del sol i la Memòria és la subclau 1.5b.*
1.2. *Cal modificar el punt 17 de l'article 2. Condicions de l'ordenació i de l'edificació de la normativa urbanística d'aquesta Modificació, tot determinant que els terrenys lliures d'edificació d'aquesta àrea tindran el subíndex OJ, al tractar-se d'espais en continuïtat amb l'espai públic ocupable en planta soterrani.*
1.3. *Cal matisar el redactat del punt 16è de l'article 3. Condicions de l'ordenació i de l'edificació que regula les servituds de pas públic, per tal de deixar clar que la constitució de les servituds de pas seran obligatòries i que, en tot cas, el que serà indicatiu és la seva posició en els plànols.*
1.4. *En l'Informe de sostenibilitat econòmica cal revisar d'on surt el valor 2.689 m2 que apareix en el quadre valoratiu de les despeses de manteniment anuals deis nous espais lliures.*

En relació amb el punt 1.1, el present document esmena l'error i estableix la clau 1.5b *Zona residencial d'ordenació de volums Anònima* als plànols, memòria i normativa del present document. S'ha modificat la denominació *Segre* per *Anònima* atès que és aquesta última la denominació definitiva que s'ha acordat per a l'edifici patrimonial.

Quant a l'1.2, el present document planteja una alternativa de solució a la prescripció que ens indica l'acord de la CTUCC, atès que és el punt 16 i no el 17 el que regula els *espais en continuïtat amb l'espai públic ocupable en planta soterrani OJ.* Tanmateix, la normativa de la modificació regulava aquests espais com a *servituds de pas públic*, mentre que els plànols adoptaven la regulació del POUM (com a espais OJ). Per la seva banda*, el* punt 17 regulava el *jardí privat* SJ de l'interior d'illa, que s'havia indicat erròniament com a J en el plànol d'ordenació. Detectada la incongruència entre la nomenclatura dels plànols, la normativa de la modificació i la normativa del POUM, es modifiquen els punts 16 i 17 de les normes i el plànol 08 per tal d'esmenar l'error. Així, en el punt 16, es regulen les *Servituds de pas públic,* diferenciant aquelles servituds que es regulen com espais OJ (article 384 de les normes del POUM) i les S*ervituds de pas públic en planta baixa (*article 386)*,* i es manté la regulació del punt 17 *Jardí privat SJ* (article 380), indicant que es tracta dels espais lliures de l'interior d'illa. Finalment, s'ha corregit l'error tipogràfic del plànol 08 que indicava J en lloc de SJ.

D'altra banda, també s'ha esmenat el redactat del punt 16, atès que contempla una reparcel·lació que, d'acord amb la memòria de la modificació i el conveni signat entre l'Ajuntament de Manresa i Endesa Distribució Elèctrica SLU, no s'escau.

Pel que fa al punt 1.3, s'han afegit a la normativa les superfícies mínimes que s'hauran de respectar *d'espais en continuïtat amb l'espai públic (OJ*), i de *servituds de pas en planta baixa* en la configuració definitiva de l'edifici.

Finalment, respecte al punt 1.4, s'ha revisat i corregit el valor de 2.689 m2, així com tots els càlculs derivats d'aquest valor.

Addicionalment, el present document inclou una imatge virtual de la proposta d'ordenació, i s'han esmenat d'altres errors de caràcter menor detectats en la redacció del document, com ara la substitució al llarg del text de la denominació d'Edifici Patrimonial del *Segre* pel d'Edifici de l'*Anònima*.

B. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la present modificació puntual del POUM de Manresa es troba al Nucli antic de Manresa, al sector Sobrerroca, i forma part de l'illa delimitada pels carrers Sant Salvador al nord, Hospital i Sant Andreu a l'est, Llussà al sud i Puigterrà de Dalt, a l'oest. En concret, l'àmbit del PAU *Segre* abasta bona part del front d'illa al carrer de Sant Salvador, bona part del front al carrer de Llussà i aproximadament la meitat del front de façana de l'illa al carrer de Puigterrà de Dalt. Així mateix, l'àmbit abasta la major part de l'interior d'illa, corresponent a la totalitat dels sòl qualificats d'equipament públic de l'antic edifici i espais exteriors del conjunt patrimonial del s. XIX de *Les Forces Hidrolèctriques del Segre.*

En conjunt, l'àmbit abasta la totalitat de les finques propietat de Endesa Distribució Elèctrica SLU –finques 2 i 3 resultat del projecte de reparcel·lació de juny del 2014-, actualment lliures d'edificació atès l'enderroc de les edificacions existents l'any 2015 en atenció a les previsions del planejament, la finca resultant 1 de la mateixa reparcel·lació, propietat de l'Ajuntament, Per la seva banda, el conjunt de les 3 finques 1, 2 i 3 es troben lliures d'edificació. La finca destinada a equipament, és la corresponent a l'edifici catalogat de *Les Forces Hidrolèctriques del Segre* del s. XIX*,* també anomenat *Edifici de l'Anònima,* de tipologia industrial d'origen tèxtil, de varis cossos; un de tipologia més urbana, amb façana al carrer Llussà –que estava destinat a oficines-, dues naus adossades de planta rectangular amb una xemeneia situades a l'interior d'illa –que es feia servir de magatzem-, i un edifici de nexe d'unió –que tenia un ús mixt d'oficines i magatzem-. Actualment l'edifici està destinat a equipament tot i que el seu us és esporàdic atesa la necessitat d'efectuar la seva adequació com a equipament públic.

La superfície total de l'àmbit de modificació és de 7.079'12 m2.

C. ANTECEDENTS I PLANEJAMENT VIGENT

1. El planejament de Manresa anterior a l'actual POUM, era el **Pla general de Manresa**, **aprovat definitivament el 23 de maig del 1997**. Aquest definí una unitat d'actuació anomenada *UA14 Segre,* amb l'objectiu principal d'obtenir la cessió de l'antic edifici de les Forces Hidroelèctriques del Segre (catalogat pel Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Manresa) i dels espais lliures immediats, tot consolidant els fronts edificats dels carrers que l'envolten i preveient un espai interior d'illa en sòl privat no edificable –J, en jardí privat–. La fitxa de característiques del Pla general preveié que els espais interiors d'illa fossin d'ús públic. En aquest sentit, al carrer de Sant Salvador i al carrer Llussà, el Pla general va preveure una zona en sòl privat qualificat com a Zona de Nucli Antic -clau 1.1-, amb una ordenació de l'edificació alineada als carrers però reculada en relació amb el pla de façana actual, amb una fondària edificable de 16 metres i de planta baixa més tres plantes pis –PB3-. La reculada respecte al Pla de façana es va qualificar com a espai privat no edificable –J, jardí privat–. També es van preveure tres accessos públics a l'interior d'illa –servituds de pas en planta baixa- i la delimitació com a zona d'equipament de Barri –clau E.5- de l'antic edifici de l'Anònima (també anomenat del *Segre*) i d'un espai lliure perimetral.

Pla general del 1997

La fitxa de característiques del Pla general era la següent:

U.A. 14	SEGRE		
1.	SUPERFÍCIE TOTAL	7.577 m2	100
2.	SÒL PÚBLIC	2.728 m2	36
	VIARI	0 m2	0
	ESPAIS LLIURES	0 m2	0
	EQUIPAMENTS	2.728 m2	36
3.	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	4.849 m2	64
4.	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	10.791'60(1) m2	
5.	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	1'42 m2s/ m2s	
6.	SISTEMA D'ACTUACIÓ	COMPENSACIÓ	
7.	OBJECTIUS La unitat d'actuació es planteja com a objectiu la cessió de l'edifici de les Forces Hidroelèctriques del Segre, inclòs en el catàleg i Pla especial de protecció, i la seva parcel·la annexa tot possibilitant la consolidació dels fronts edificats dels carrers que l'envolten, mantenint l'exigència de formalitzar el nombre suficient d'accessos a l'espai central. El desenvolupament de la unitat es supedita a la cessió de la superfície i del vol de l'espai que se situa entre la línia fixada com a profunditat edificable dels fronts d'edificació inclosos en la unitat i la delimitació de l'espai públic destinat a equipament		

(1) Sostre màxim edificable d'acord càlcul sobre documentació gràfica del Pla general

Atès que l'àmbit del Pla general no abastava les parts de finques destinades a sistema viari per afectació del pla de façana –es considerà un error material del Pla general-, la fitxa descrita no tenia aquest sistema viari inclòs. En aquest sentit, la taula de característiques ajustada d'acord aquest aspecte i d'acord l'aixecament topogràfic, fou la descrita a continuació:

ADAPTACIÓ DE LA FITXA DE CARACTERÍSTIQUES DEL PLA GENERAL A L'AIXECAMENT TOPOGRÀFIC

UNITAT D'ACTUACIÓ SEGRE -UA14-	**PLA GENERAL 97**			**PLA GENERAL ADAPTAT AL TOPOGRÀFIC**	
ÀMBIT U. A. SEGRE	**7.636,83**	**100,00**		**7.654,15**	**100,00**
SÒL PÚBLIC	**2.787,83**	**36,51**		**2.810,59**	**36,72**
ESPAIS LLIURES	0,00	0,00		0,00	0,00
VIARI	59,83	0,78		75,13	0,98
EQUIPAMENT	2.728,00	35,72		2.735,46	35,74
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	**4.849,00**	**63,49**		**4.843,56**	**63,28**
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	**10.791,60**	100,00		**10.791,60**	100,00
EDIFICABILITAT BRUTA	1,41			1,41	
COMERCIAL	2.144'43	19,87		2.144'43	19,87
HABITATGE	8.647,17	80,13		8.647,17	80,13
DENSITAT D'HABITATGE				**124**	**st res/70**
SISTEMA D'ACTUACIÓ	COMPENSACIÓ BÀSICA			COMPENSACIÓ BÀSICA	

El Pla general fixà, en la seva memòria, diferents objectius i instruments per a la recuperació, regeneració i transformació del nucli antic de la ciutat. Així, el capítol de la memòria que es refereix al nucli antic diu textualment:

> *El tractament del casc antic. En consideració a l'estat de degradació que presenten els sectors més centrals de la ciutat i la necessitat que d'aquest estat se'n desprèn quant a la seva rehabilitació, el Pla planteja intervencions que en possibilitin aquesta regeneració amb la voluntat de recuperar el barri per a l'ús residencial en equilibri amb l'ús terciari, la qual passa bàsicament per la millora de les seves condicions d'habitabilitat. Així el Pla planteja dos nivells d'intervenció, l'un vinculat a l'espai edificat, de caràcter normatiu o amb noves propostes d'ordenació, l'altre fixa propostes d'intervenció en l'espai públic, amb la millora de la urbanització de l'espai públic existent, l'adequació de l'ús de l'espai públic a les seves característiques amb la restricció de l'ús per part dels vehicles, i la creació de nou espai públic introduint nous eixos vertebradors que suposin la incorporació de nous centres d'interès o la potenciació dels existents.*

2. En data **25 d'octubre del 1997**, va signar-se un **conveni urbanístic** entre l'Ajuntament de Manresa i la societat Fecsa-Endesa que entre d'altres preveia el desenvolupament d'aquest polígon d'actuació urbanística.

   Entre els pactes del conveni hi figurava el desenvolupament de la unitat d'actuació dins del segon quadrienni del Pla general. Aquest termini finalitzà el 23 de juny del 2005. També hi figurava la cessió avançada de l'edifici destinat a equipament de barri –clau E.5- d'acord amb el PG del 1997- corresponent a la totalitat de l'antic edifici de les Forces Hidroelèctriques del Segre de finals del s.XIX –edifici d'oficines, nau d'un sol cos i xemeneia- i el compromís de deixar-lo lliure a disposició de l'Ajuntament en aquest mateix termini, si bé dita cessió quedava subjecta a la condició suspensiva que s'hagués dut a terme el repartiment de càrregues i beneficis derivats de la unitat d'actuació, és a dir, fins al moment d'inscripció del projecte de compensació o de reparcel·lació en el Registre de la Propietat.

   En data de **29 d'octubre del 2008**, es va iniciar un **expedient de requeriment de la cessió** de l'edifici de Endesa Distribució Elèctrica SLU del Segre en virtut del conveni esmentat, signat en data de 25 d'octubre del 1997.

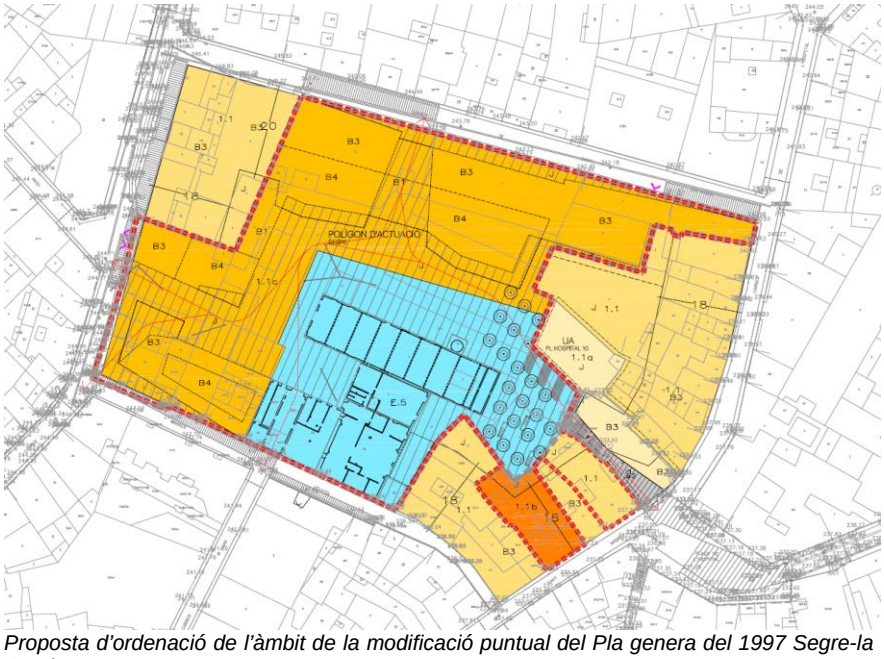
   El novembre del 2008, s'iniciaren converses amb els responsables de patrimoni de Endesa Distribució Elèctrica SL a fi i efecte de trobar una solució a la cessió convinguda de l'edifici del Segre ocupat actualment per les oficines de l'empresa elèctrica, a les opcions viables de trasllat de les oficines per tal de fer efectiva aquesta cessió, la possible vinculació de l'operació a la recuperació física i ambiental de l'edifici i entorn de La Catalana i establir-ne un possible calendari.

   De l'anàlisi de la situació de les necessitats d'espai de la companyia Endesa Distribució Elèctrica SLU per a les seves oficines de la seu Central a la Regió Centre i considerant l'oportunitat de donar una alternativa d'ordenació a la unitat d'actuació UA-14 Segre prevista pel PG 97 que millorés la seva relació física i ambiental amb l'entorn construït immediat, així com les relacions de vianants amb l'interior d'illa i en general, anés en pro d'una millor ordenació i integració de les noves edificacions i de la necessitat urgent de recuperar l'edifici patrimonial de La Catalana, en data **d'11 de març del 2010**, es signà un CONVENI URBANÍSTIC DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE MANRESA I ENDESA DISTRIBUCIÓ ELÈCTRICA, SLU PEL DESENVOLUPAMENT DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ "SEGRE – UA.14" I DE L'ANTIGA SUBESTACIÓ DE LA CATALANA.

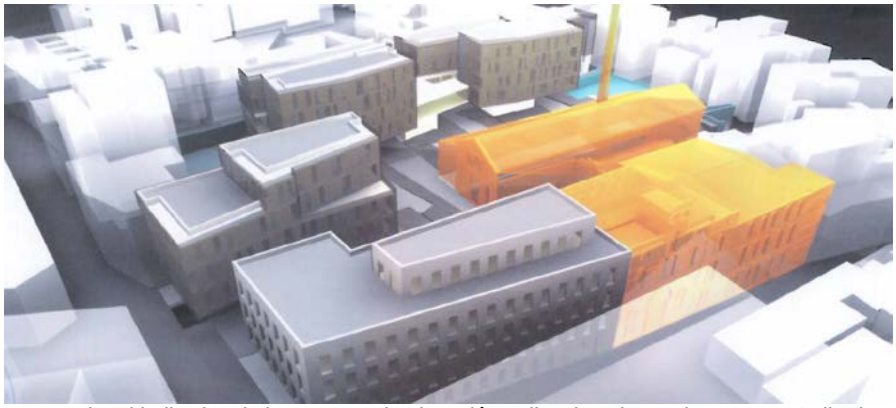
3. **El 26 de gener de 2011** es va aprovar definitivament la **Modificació Puntual de Pla general *Segre-La Catalana***. L'àmbit de la modificació puntual abastava dos sectors discontinus entre ells: l'àmbit *Segre* i l'àmbit *La Catalana*. Pel que fa a l'àmbit del Segre, l'objectiu de la modificació fou el de possibilitar una reordenació del sostre previst al PG 97 per al PAU Segre i fixar uns objectius d'interès públic a assolir per part de les noves edificacions en relació amb la seva funció urbana i amb la posada en valor del patrimoni construït existent. Quant a l'àmbit de la Catalana, la modificació conjuminava la necessitat urgent de rehabilitació de l'edifici d'alt valor patrimonial, amb l'oportunitat de traslladar les oficines de la seu central d'Endesa, cosa que permetia la recuperació de l'edifici reprenent

l'ús original del mateix. En atenció a això, es va delimitar una modificació amb dos àmbits discontinus però amb finalitats i objectius compartits i relacionats, cosa que justificava la modificació puntual plantejada manera unitària.

En l'àmbit del Segre, la modificació reordenava el sostre mantenint l'aprofitament del PG 97. L'ordenació aprovada afavoria les visuals de l'edifici patrimonial des del Carrer de les Flor de Maig, i comunicava l'espai lliure interior d'illa amb els carrers perimetrals mitjançant servituds de pas en planta baixa. S'alliberava també un gran espai a l'interior d'illa que funcionava com a espai públic vinculat al futur equipament del Segre. L'ordenació de l'edificació es fixava segons volumetria específica, mitjançant la definició d'uns gàlibs màxims per a les edificacions.



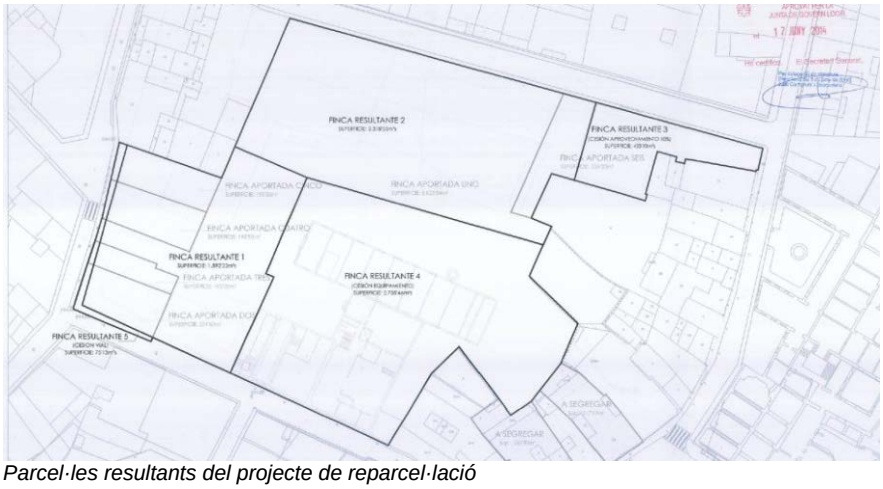
Proposta d'ordenació de l'àmbit de la modificació puntual del Pla genera del 1997 Segre-la Catalana



Imatge virtual indicativa de la proposta d'ordenació, realitzada pels arquitectes Mar Gallardo i Koldo Crespo, per encàrrec d'Endesa Distribució Elèctrica en el marc dels treballs d'avaluació de la reordenació de l'àmbit.

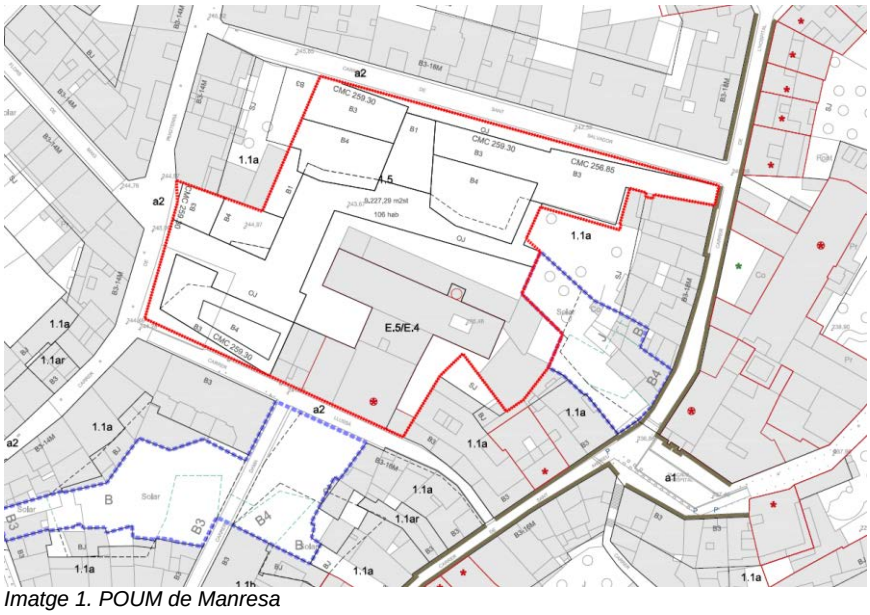
4. **El 12 de juny del 2014** es va aprovar el **projecte de reparcel·lació P.A.U. Segre**, que va delimitar 4 finques resultants, dues propietat d'Endesa Distribució Elèctrica SL i dues propietat de l'Ajuntament de Manresa; una corresponent a la zona d'equipament i que

incloïa les antigues instal·lacions de les forces hidroelèctriques del Segre, i l'altre, corresponent a la parcel.la núm. 3 a l'inici del carrer de Sant Salvador des del carrer Hospital, amb un aprofitament urbanístic corresponent a un total de 985'00 m2, dels quals, 770 m2 de sostre amb ús residencial admès, i 215 m2 de sostre per a d'altres usos.



Parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació

5. **El Text refós del Pla d'ordenació urbanística de Manresa**, aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Manresa el **21 de setembre de 2017** i del qual se'n va donar conformitat per resolució del Director General d'Ordenació d'Urbanisme i Territori el 26 de setembre de 2017, va transcriure les determinacions la modificació de pla general esmentada *Segre-La Catalana*, mantenint l'ordenació prevista.



Imatge 1. POUM de Manresa

6. **La Secció 2 de la Normativa del POUM, de Regulació de les zones residencials (clau 1),** regula les condicions particulars de la **zona 1.5 d'ordenació de volums**:

Art. 204 Definició

Comprèn aquells sòls residencials en els quals es preveu una ordenació volumètrica variable que caldrà concretar bé a partir del planejament derivat, bé a través d'una concreció d'ordenació de volums.

Art. 205 Regulació de l'ordenació

Les condicions d'ordenació, quan no estigui previst un document de planejament derivat, es concretaran mitjançant un Pla de millora urbana de regulació de l'ordenació de volums. Només en el cas que s'opti per l'ordenació indicativa representada en els plànols d'ordenació o es sol·liciti llicència per a tota la unitat de zona es podrà substituir el PMU esmentat pel procediment de concreció d'ordenació de volums previst per l'article 45 del RPLU.

La proposta d'ordenació podrà concretar l'ocupació, el nombre de plantes i les alçàries de l'edificació, sense superar l'edificabilitat màxima.

Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la, d'acord amb el que es fixa al CAPÍTOL 1 del TÍTOL 9. ***¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.****.*

Art. 206 Condicions de l'ordenació i edificació

Superfície mínima de parcel·la

Es fixa una superfície mínima de parcel·la de 500m^2, per aquells casos en que no es reguli mitjançant un planejament derivat.

Façana mínima

S'estableix una façana mínima de 10 metres, per aquells casos en que no es fixi mitjançant un planejament derivat.

Edificabilitat

En els àmbits subjectes a planejament derivat, el sostre màxim edificable per a cada unitat d'ordenació es concretarà en aquest document a partir de l'edificabilitat màxima fixada en les fitxes corresponents. En els polígons d'actuació urbanística, el sostre màxim de cada unitat d'ordenació s'estableix en les fitxes dels àmbits. En els altres casos, l'edificabilitat és la que s'indica numèricament en els plànols d'ordenació.

Espai lliure

En cas que els volums edificables prevegin espais lliures, aquests se situaran de manera que mantinguin una continuïtat amb l'espai públic que formalitza la trama urbana on l'ordenació s'insereix.

El paràmetres urbanístics de l'antiga UA14 Segre i que són objecte de la present modificació puntual del planejament són els següents:

ZONA 1.5 ÀMBIT SEGRE		ZONA 1.5 -ÀMBIT SEGRE-	
ÀMBIT U. A. SEGRE		**7.154,46**	**100,00**
SÒL PÚBLIC		**2.810,59**	**39,28**
ESPAIS LLIURES		0,00	0,00
VIARI		75,13	1,05
EQUIPAMENT		2.735,46	38,23
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT		**4.343,87**	**60,72**
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE		**9.227,29**	100,00
EDIFICABILITAT BRUTA		1,29	
COMERCIAL	*	1.833,58	19,87
HABITATGE		7.393,71	80,13
DENSITAT D'HABITATGE		**106**	**st res/70**

El sostre màxim edificable distribuit per cadascuna de les parcel.les d'acord amb el projecte de repartcel.lació, és el següent:

Finca	Ref. cadastral	Propietari	Residencial	No residencial	Total
1	26.020.29	**ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA SL**	3.911,95	1.088,58	5.000,53
2	26.020.30	**AJUNTAMENT DE MANRESA**	770,00	215,00	985,00
3	26.020.28	**ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA SL**	2.711,76	530,00	3.241,76

7. L'edifici de l'Anònima (també anomenat edifici de les Forces Hidroelèctriques del Segre) està catalogat com a BCIL i es troba protegit pel **Pla especial de protecció del patrimoni històrico-artístic i ambiental de Manresa** aprovat definitivament el **13 de Novembre de 2012** –fitxa I005–. En concret, el Pla especial protegeix la volumetria general de l'edifici, especialment de la nau del vapor, la composició de façanes i cobertes, i així com tots aquells elements interiors que facin referència al passat industrial del bé. Així mateix, defineix un **entorn de protecció** per tal d'integrar el bé amb l'edificació que es situï a la mitgera esquerra de la façana principal de l'edifici (carrer LLussà), així com l'equilibri del front edificatori on s'insereix el bé. També caldrà mantenir un espai lliure associat a l'espai interior.

   Així mateix el pla especial regula les intervencions admeses:

Tipus d'intervenció:	*Obres de manteniment i conservació, consolidació, reforma, rehabilitació o gran rehabilitació, d'acord amb el PGM*
Exterior:	*No es permet la modificació*
Façanes:	*No es permet la modificació de les volumetries*
Cobertes:	*No es permet la modificació dels materials estructurals ni els acabats del revestiment que les configuren.*
Obertures:	*No es permet la modificació formal ni l'alteració del ritme de les mateixes*
Jardins / entorn:	*Cal mantenir el respecte pels valors formals i de paisatge urbà del carrer.*
Interior:	*Es permet modificació per l'adequació a nous usos; no es malmetran les estructures originals ni altres elements existents (béns mobles) que restaran catalogats també.*
Usos permesos:	*Els que determina el Pla General de Manresa.*
Entorn de protecció:	*No es permet cap intervenció que desfiguri o malmeti la imatge tipològica, volumètrica i compositiva del conjunt protegit.*

Fitxa I005 del PEUPM

8. A data de **16 de novembre del 2018**, es va aprovar inicialment el CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE MANRESA I ENDESA DISTRIBUCIÓ ELECTRICA PER A LA MODIFICACIO PUNTUAL DEL POUM DE MANRESA DINS DE L'AMBIT DEL "SEGRE" –s'adjunta com a **annex 1**-. En aquest, i en el marc dels treballs que els darrers anys s'han dut a terme per a la recuperació del Centre Històric, com el Pla local de l'Habitatge (2017) i el mateix Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, els quals coincideixen a proposar mecanismes i programes d'actuació per aturar la degradació del barri, fomentar la revitalització social, la rehabilitació física i funcional, així com reduir l'alt percentatge d'edificis buits i recuperar l'activitat econòmica, l'Ajuntament de Manresa i Endesa Distribució Elèctrica SLU han vist l'oportunitat de modificar el planejament en aquest àmbit amb l'objectiu de:
   a. *possibilitar l'esponjament de l'entorn de l'antiga fàbrica de l'Anònima, situada en un punt del Centre Històric de la ciutat amb alta densitat edificatòria i on, tot i les millores d'ordenació operades en els planejaments anteriors, convindria la presència d'un espai lliure de majors dimensions.*

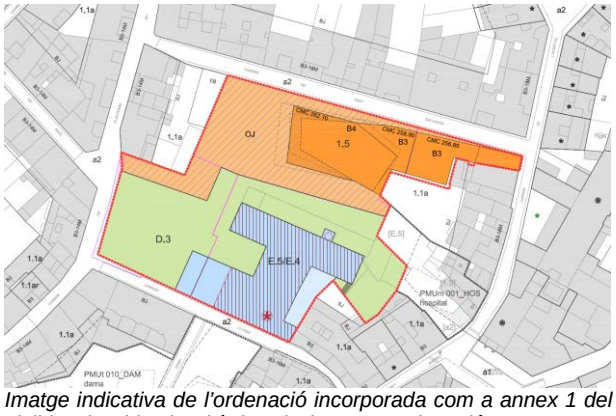
b. *plantejar una reordenació de l'àmbit amb l'increment dels sòls destinats a ús públic vinculats al carrer de Puigterrà i carrer Sant Salvador, la qual cosa millorarà la relació urbana entre l'equipament (fàbrica de l'Anònima) i els nous espais lliures, en donar-li major presència, visibilitat i permetent que les seves activitats s'estenguin vers aquests espais.*
c. *millorar la integració urbana de les noves edificacions en sòl privat.*
d. *garantir l'execució d'un aparcament actualment previst en el subsòl.*

En base a aquests objectius, el Conveni planteja una proposta de nova ordenació a concretar en la present modificació puntual del POUM en base als següents criteris:

a. *Reordenació de l'edificació reduint l'edificabilitat global de les finques 1 i 2 propietat de d'Endesa Distribució Elèctrica, SLU en 3.910'77 m^2 (segons projecte de reparcel·lació), resultant una edificabilitat global de 5.500 m^2 per al conjunt de les tres finques relacionades a l'apartat 3 anterior. Aquest sostre es concretaria en una unitat d'edificació conjunta vinculada al carrer de Sant Salvador, suprimint així les edificacions previstes al POUM de la parcel.la actual núm. 1.*
b. *Alhora es proposa crear un nou espai públic qualificat de zona verda –clau D.3– de 1.224,00 m^2 que s'emplaçaria a l'actual parcel.la 1, entre l'equipament del Segre i els carrers de Puigterrà de Dalt i Dama.*
c. *Ampliar l'espai d'equipament –clau E4/E5– en 92,44 m^2 de sòl per tal de possibilitar l'execució de nous accessos o altres necessitats derivades de l'ús públic de l'edifici.*
d. *Mantenir, tal com ja preveu el planejament vigent, una servitud d'ús públic en superfície sobre una porció de sòl privat de les parcel·les actuals 1 i 2, que doni continuïtat al nou espai públic vers el carrer Sant Salvador pel costat oest. El subsòl es podrà destinar a aparcament privatiu i garantir les reserves d'aparcament de la futura edificació de l'àmbit.*
e. *Definir una unitat d'edificació conjunta entre les actuals parcel·les 2 i 3, garantint una continuïtat de façana al carrer de Sant Salvador i als nous espais d'ús públic de l'interior d'illa. Es preveu també la dotació d'un local en planta baixa, que faci possible la implantació d'activitats distintes del residencial.*

Entre els diferents acords que inclou el conveni, es fa referència a les característiques i objectius a incloure en la modificació puntual del POUM en l'àmbit del Segre.

a. *L'ordenació de l'àmbit seguirà els criteris i determinacions exposats al punt quart de l'apartat expositiu.*
b. *La creació d'una nova zona verda entre l'equipament i els carrers Puigterrà de Dalt i Dama.*
c. *L'ampliació del sòl destinat a equipament*
d. *Manteniment d'un sostre edificable d'aprofitament privatiu, com a mínim, 5.500 m2, en una única unitat d'edificació.*
e. *Manteniment d'una planta baixa amb ús no residencial, per a la implantació d'activitats que puguin esdevenir també dinamitzadores de l'entorn.*
f. *Establir una regulació normativa de la zona d'aprofitament privat, que permeti una certa flexibilitat en l'ordenació del volum dels edificis i de les servituds de pas en planta baixa, per adaptar-se millor a les possibles necessitats d'un projecte concret de nova edificació.*
g. *La normativa reguladora de la zona serà la que estableix el POUM per a la zona d'ordenació de volums –clau 1.5-.*
h. *Com a normativa particular de la zona, s'establirà el següent:*
   - *Que el manteniment de la zona servitud de pas públic en sòl privat anirà a càrrec de l'Ajuntament de Manresa, i que inclourà tots els elements constructius fins a la capa d'impermeabilització del sostre de soterrani.*
   - *Que es garantiran les condicions normatives i d'ordenació per garantir la plena autonomia d'execució dels aprofitaments en sòl privat sense necessitat d'estar condicionat a l'execució de la urbanització dels sòls destinats a sistemes, que anirà a càrrec de l'Ajuntament de Manresa.*
   - *La normativa relativa als diferents*



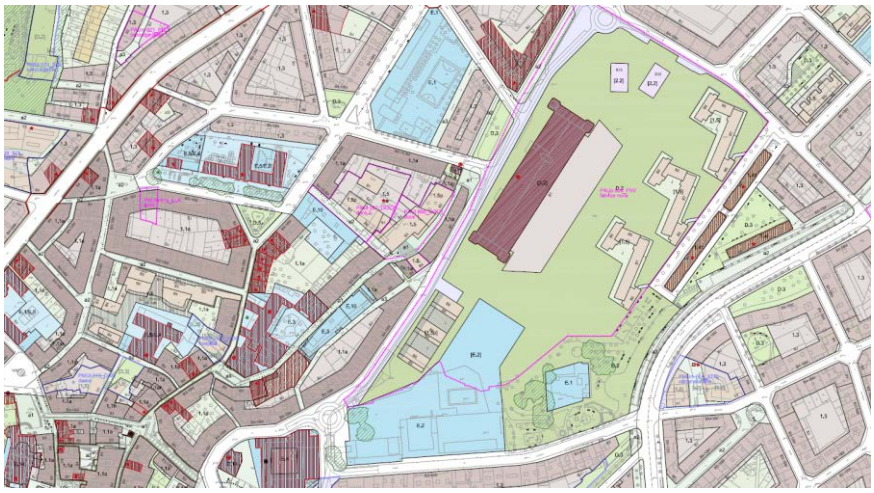
Imatge indicativa de l'ordenació incorporada com a annex 1 del conveni, a fi de fer visible els objectius bàsics de la nova ordenació a concretar en el document de modificació puntual del POUM a redactar per part de l'Ajuntament de Manresa segons l'Acord Primer del mateix conveni.

El conveni es va signar el 9 de gener del 2019, sense que durant el període d'exposició al públic, es presentés cap al·legació.

D. CONTEXT URBANÍSTIC

Tant en el marc del PG del 1997, com en el mateix POUM de Manresa, s'han emprès diferents actuacions encaminades a la regeneració urbana, tant física, social com econòmica del nucli antic de la ciutat de Manresa. Les diferents actuacions es troben en fases diferents de desenvolupament; unes han estat completades, altres estan en procés de gestió o d'execució i, d'altres tenen el planejament redactat encaminat a possibilitar una actuació de renovació a curt o a mitjà termini. És en aquest marc, que es considera oportú fer una petita ressenya de les diferents accions o actuacions municipals que s'han efectuat en l'àmbit proper al Segre, i contextualitzar així la present modificació puntual com un pas més en aquesta voluntat de millorar les condicions físiques, ambientals i socials del Centre Històric:

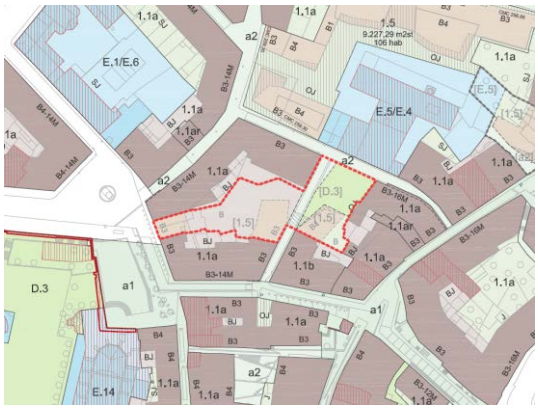
1. El POUM de Manresa inclou diferents àmbits de gestió o planejament derivat en l'àmbit proper, la major part provinents del desenvolupament del Pla general del 1997:



   a. *Àmbit del **PMUm 001_HOS Hospital**,* el qual té com a objectiu de *preveure un volum edificat al primer tram el carrer Hospital que permeti formalitzar un accés a l'espai d'equipament de les antigues instal·lacions del Segre. El POUM preveu la seva*

programació en el primer sexenni, i fixa el sistema de cooperació per al seu desenvolupament.

b. Àmbit del PMUt Dama, que *comprèn els terrenys situats a banda i banda del carrer Dama, l'ordenació dels quals es va fixar per part del Pla especial Dama que va delimitar un polígon d'actuació que consta de projecte de reparcel·lació -CPS 0901 Dama- aprovat el 27 de juliol del 2010 i per als quals el Pla d'ordenació preveu una nova proposta, amb un ús global residencial, a definir a través d'un nou Pla de millora urbana*. El PMU te l'objectiu de *crear una plaça pública al carrer de la Dama enfront de l'edifici del Segre, desenvolupar una ordenació de l'espai privat que resolgui l'entrega amb les edificacions existents.* El POUM preveu la seva programació pel primer sexenni, i fixa el sistema d'actuació per cooperació.

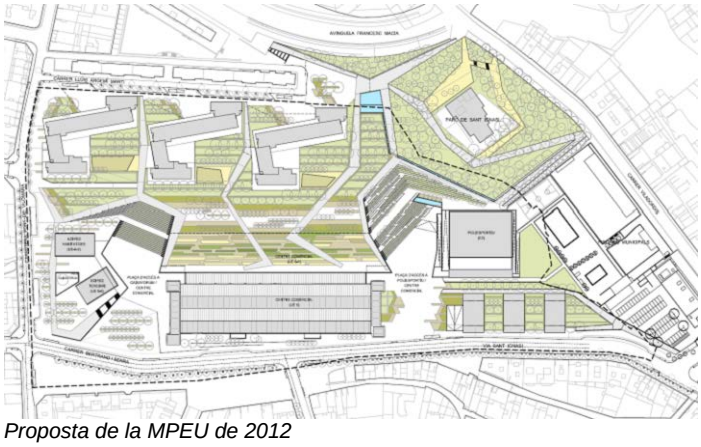


c. Àmbit dels polígons d'actuació **PAUt 066 Doc1** i **PAUt 067 Doc2**, situats al final del carrer de Puigterrà de Dalt, i que tenen l'objectiu principal de *fixar la renovació urbana dels terrenys situats en l'illa delimitada pels carrers Reparadores, Remei de Dalt, Joan XXIII i Mossèn Jacint Verdaguer, determinar un accés pel subsòl des de la Via Sant Ignasi amb l'objectiu de permetre el desenvolupament d'un aparcament soterrat, i per últim, determinar l'ampliació de l'espai públic del carrer Reparadores*. Aquests PAU segueixen els objectius de la modificació puntual del Pla General del 97 que es va dur a terme al 2007, amb els mateixos objectius que els descrits, i que va protegir la xemeneia existent com a patrimoni a preservar. Els dos estan programats pel segon sexenni, pel sistema d'actuació per compensació bàsica.

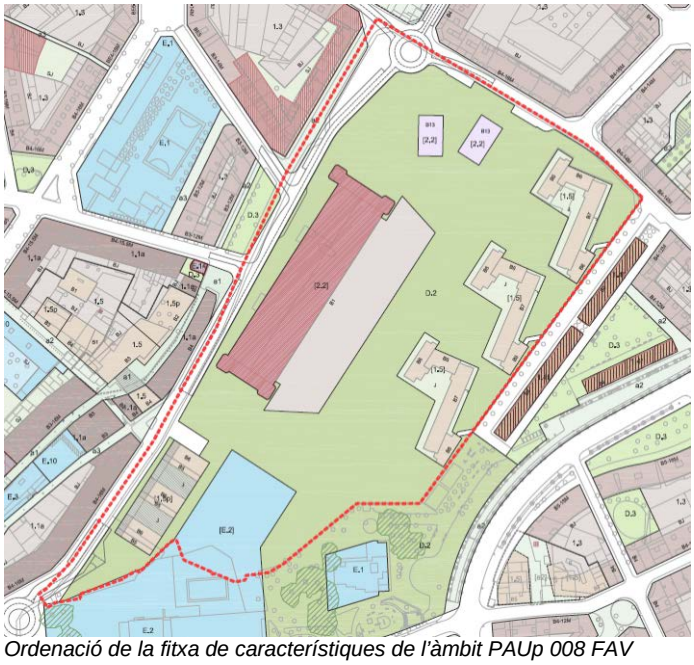
PAUt 066 Doc1

PAUt 067 Doc2

d. Per altra banda, des del 2004, s'han desenvolupat diferents documents urbanístics amb l'objectiu de fer possible el desenvolupament del Pla especial Fàbrica Nova, essent aquesta una de les prioritats de desenvolupament urbà per a la ciutat, atès que no només es crea una nova centralitat urbana, econòmica i de lleure a la ciutat, sinó que ha d'esdevenir un motor revitalitzador per al sector nord-est del nucli antic. El Pla especial es va aprovar definitivament l'11 de juliol del 2008, i l'any 2012 es va dur a terme una modificació puntual del Pla Especial Fabrica Nova per ajustar alguns dels paràmetres del Pla Especial vigent i a adaptar-los als canvis plantejats en l'edificació pública i privada i millorar la configuració dels espais lliures. El POUM ha recollit els planejaments que prèvia el PG97 en l'àmbit de Fàbrica Nova i ha delimitat un Polígon d'Actuació Urbanística (en la subcategoria PAUp, és a dir, amb projecte de reparcel·lació aprovat) amb els objectius d'*ordenar els terrenys directament vinculats amb la Via de Sant Ignasi que, per la seva situació i superfície, esdevenen d'importància cabdal en l'ordenació integral de l'assentament urbà, fixar la disposició d'un parc urbà de 3,5hes com a extensió del parc de Sant Ignasi, que ha d'esdevenir l'espai lliure de referència d'aquest sector de la ciutat i crear una àrea d'atractivitat comercial.*



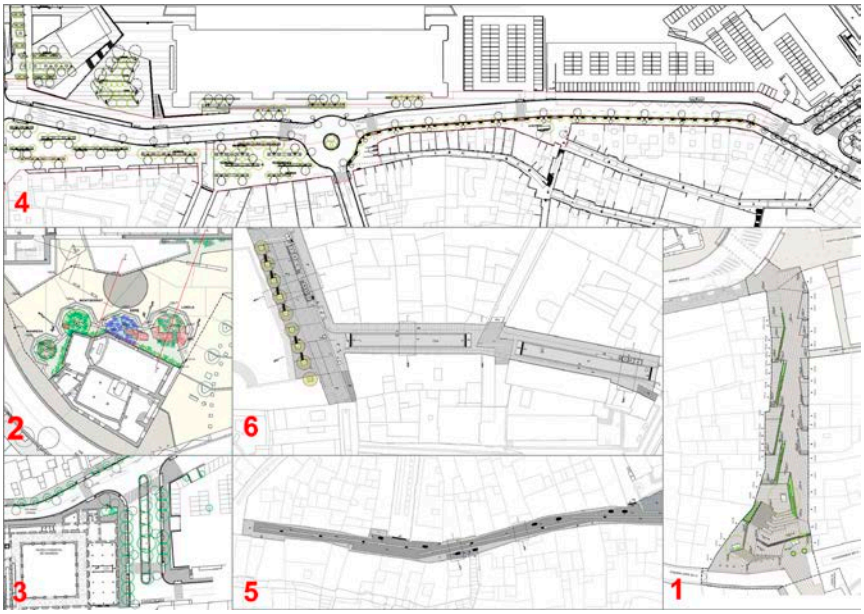
Proposta de la MPEU de 2012



Ordenació de la fitxa de característiques de l'àmbit PAUp 008 FAV

2. En desenvolupament en part del Pla especial de Fàbrica nova, i en virtut del conveni urbanístic de 2012, s'estan duent a terme actuacions de renovació urbana a càrrec del pla especial encaminades a millorar les condicions de l'espai públic vinculat a la millora de les condicons d'accessibilitat a l'entorn de la fàbrica Nova.
   - Baixada del drets, amb previsió de finalització de les obres el primer trimestre del 2019 (1).
   - Tram de la Via de Sant Ignasi entre la plaça de sant Ignasi i el carrer de Vidal i Barraquer, les obres de les quals varen finalitzar el passat novembre del 2018 (2).
   - Urbanització del tram del carrer de Vidal i Barraquer, amb previsió de final d'obres el primer trimestre del 2019 (3).
   - Urbanització de la Via de Sant Ignasi i plaça del remei entre els carrers de Vidal i Barraquer i crta. del pont de Vilomara, amb previsió d'inici de les obres durant el primer trimestre del 2019. (4)

3. Obres ordinàries d'urbanització, les quals, es destaquen el carrer de Sobrerroca (5), el 2012, i el carrer del Joc de la pilota (6) el 2015.



4. Per altra banda, el 30 de novembre de 2017 es va publicar l'aprovació definitiva del **Pla local de l'habitatge**. En el marc del pla s'establiren, a partir de la diagnosi en matèria d'habitatge a la ciutat de Manresa, uns objectius generals a assolir per mitjà de la definició de 32 actuacions agrupades en quatre programes de temàtiques homogènies. Dintre del programa C, encaminat a *aconseguir mobilitzar el parc d'habitatges buits actual, a través de tots els instruments legals que l'administració local té a les seves mans per lluitar contra l'especulació i contra l'ús inadequat de l'habitatge,* es dissenya una actuació específica per *impulsar i facilitar noves fórmules d'accés a l'habitatge,* en la qual, preveu la *cessió o constitució d'un dret de superfície per a la promoció d'habitatge per cooperatives en règim de cessió d'ús, ja sigui mitjançant la construcció d'habitatges de nova planta o, la rehabilitació o adequació d'edificis d'habitatges o d'habitatges municipals buits i en mal estat. Les cooperatives de cessió d'ús, són una forma alternativa d'accés a l'habitatge, en les quals els seus membres gaudeixen d'un dret d'ús a través de les mesures compensatòries que es fixin en el contracte de cessió d'aquest ús, vinculat al termini que es fixi.* La mateixa fitxa de l'actuació proposa, entre d'altres opcions, les finques incloses en el PMUm_01 *Hospital* per al foment d'aquesta cessió del dret de superfície. El novembre del 2018 va sortir a concurs el ret de superfície esmentat dels terrenys del PMU Hospital amb l'objectiu que una cooperativa d'habitatges pugui executar un projecte innovador en aquest punt del nucli antic, conjuntament amb la redacció del PMU, del projecte d'urbanització i de l'execució del pas públic es de la plaça Hospital a l'9interior d'illa.

E. ESTAT ACTUAL. ANÀLISI

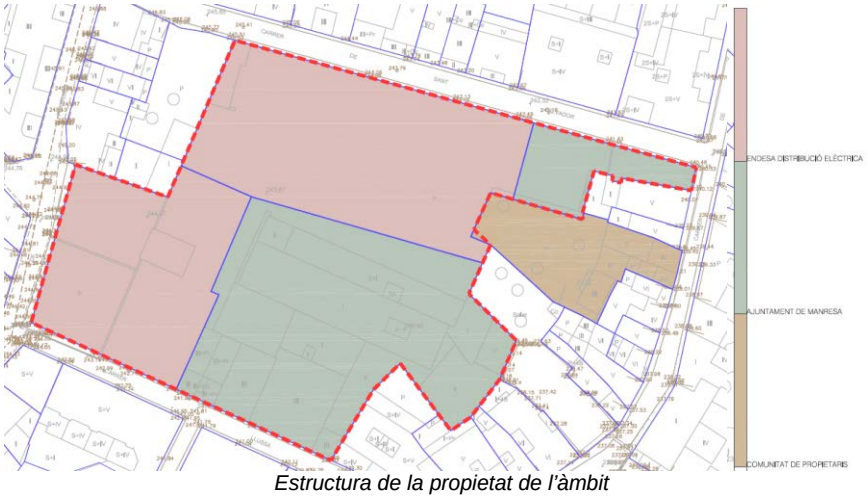
a. Estructura de la propietat

Les parcel·les incloses en l'àmbit de la present modificació puntual són, d'una banda, dues parcel·les propietat d'Endesa qualificades amb la clau 1.5 i amb una edificabilitat total assignada de 8.242,29 m2st. D'altra banda, l'Ajuntament de Manresa és propietari de dues parcel·les, una d'elles és la que es correspon amb el sistema d'equipaments que inclou l'edifici patrimonial de l'Anònima i, l'altra, es troba ubicada en la cantonada entre els carrers Hospital i Sant Salvador, amb un sostre de 985,00 m2. Finalment, s'inclou en l'àmbit una part molt petita d'una finca en divisió horitzontal amb façana al carrer Hospital per tal de regularitzar el nou espai públic que es configura al voltant de l'Anònima. En concret, es tracta de les finques següents:

	Ref. cadastral		Propietari	Superfície sòl	Superfície sostre
1	26.020.29	c/ St Salvador 6-18	**ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA SL**	2.318,55	5.000,53
2	26.020.30	c/ St Salvador 20-26	**AJUNTAMENT DE MANRESA**	433,10	985,00
3	26.020.28	c/ Puigterrà de Dalt 14-20	**ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA SL**	1.592,22	3.241,76
4	26.020.31	c/ Llussà 9-15	**AJUNTAMENT DE MANRESA**	2.735,46	
5	26.020.26	c/ de l'Hospital 11	**COMUNITAT DE PROPIETARIS**	4,22	0

Per l'ajust dels límits físics de l'illa i les parcel·les a l'aixecament topogràfic de l'Ajuntament de Manresa, les superfícies de cadascuna d'aquestes es veu lleugerament alterada, essent les superfícies ajustades a la realitat les següents:

	Ref. cadastral		Propietari	Superfície sòl	Superfície sostre
1	26.020.29	c/ St Salvador 6-18	**ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA SL**	2.315,06	5.000,53
2	26.020.30	c/ St Salvador 20-26	**AJUNTAMENT DE MANRESA**	430,83	985,00
3	26.020.28	c/ Puigterrà de Dalt 14-20	**ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA SL**	1.593,50	3.241,76
4	26.020.31	c/ Llussà 9-15	**AJUNTAMENT DE MANRESA**	2.735,51	
5	26.020.26	c/ de l'Hospital 11	**COMUNITAT DE PROPIETARIS**	4,22	0



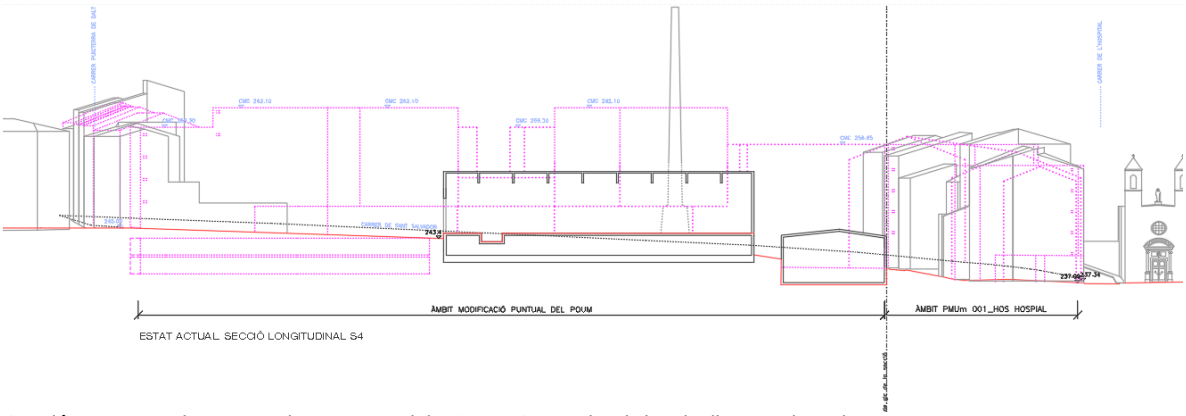
Estructura de la propietat de l'àmbit

b. Topografia

L'àmbit de la present modificació puntual abasta diverses finques d'una illa delimitada pels carrers del Llussà al sud, Puigterrà de Dalt a l'oest, Sant Salvador al Nord i Sant Andreu, Hospital i plaça Hospital a l'est.

El punt més elevat és al carrer de Puigterrà de Dalt, amb un desnivell fins a la plaça Hospital d'uns 5 metres. L'interior d'illa té una topografia uniforme, aproximadament a 1 metre per sota de la rasant del carrer de Puiterrà de Dalt i a uns 50 cm per sobre de les rasants actuals de l'accés pel carrer Llussà. Tot el salt topogràfic es concentra al sud de l'àmbit, entre la plaça Hospital i l'interior d'illa.

Cal dir que els antics espais lliures de les instal·lacions de l'Anònima, estan aproximadament a 75 cm per sota de la rasant de la planta baixa de l'edifici. En concret, l'espai lliure al qual s'accedeix des del carrer Llussà per sota d'un pas inferior de l'edifici de l'Anònima, està 95 cm per sota de la rasant de la nau principal. En ambdós cassos, no existeix accés adaptat exterior des d'aquests espais lliures fins a la cota de la planta baixa.



Secció estat actual; en rosa, la proposta del POUM. S'aprecia el desnivell acumulat a la zona est de l'àmbit, una vegada superada la fàbrica de l'Anònima

c. El teixit edificat i usos

Dins l'àmbit de modificació delimitat actualment no hi ha cap edificació llevat de l'edifici patrimonial de les Forces Hidroelèctriques del Segre, atès que totes les edificacions preexistents es van enderrocar durant l'any 2014 en base a la modificació de Pla General.

L'illa que envolten els carrers Llussà, Sant Andreu, de l'Hospital, Sant Salvador i Puigterrà de Dalt te diferents trams amb edificacions residencials consolidades, totes elles fora de l'àmbit de la modificació:

- Plaça Hospital 11, de planta baixa i quatre plantes pis, amb ús a la planta baixa actualment sense activitat.
- C. Sant Andreu 27, de planta baixa i tres plantes pis, amb us residencial a les tres plantes a excepció de la planta baixa, actualment sense activitat.
- C. Llussà 17, de planta baixa i quatre plantes pis, amb ús residencial a excepció de la planta baixa.
- Puigterrà de Dalt 22, de planta baixa i quatre plantes pis, amb usos residencial en plantes pis i ús comercial en planta baixa, actualment sense activitat.
- Puigterrà de Dalt 24, de planta baixa i quatre plantes pis, amb usos residencial en plantes pis i ús comercial en planta baixa, actualment sense activitat.
- Puigterrà de Dalt 26, de planta baixa i quatre plantes pis, amb usos residencial en plantes pis i ús comercial en planta baixa, actualment sense activitat.
- Puigterrà de Dalt 28, de planta baixa i quatre plantes pis, amb usos residencial en plantes pis i ús comercial en planta baixa, actualment amb activitat de perruqueria.

A la plaça Hospital s'hi localitza l'antiga església de Sant Andreu, amb origen de l'any 1300, construïda adossada a l'hospital, sota el patrocini del Mercader manresà Pere Salvatge. L'església i l'hospital estan protegits pel Pla Especial del Patrimoni, fitxa P001.

d. Edificacions d'ús no residencial

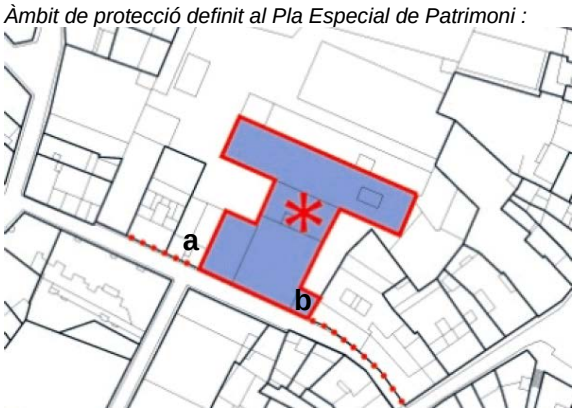
Actualment, les edificacions d'ús no residencial presents en l'àmbit són:

a. Edifici patrimonial de les Forces Hidroelècteriques del Segre (Edifici de l'Anònima), corresponent al conjunt de les edificacions originals de la fàbrica tèxtil inicial que són:
   - Edifici amb front de façana al carrer Llussà de planta baixa i dues plantes pis, amb pas porticat en planta baixa i que dóna accés als espais interior d'illa.
   - Edifici tipus nau de planta rectangular i una sola llum estructural, situada ja a l'interior d'illa, amb un cos adossat pel costat nord, de també una sola planta. L'alçada lliure de la nau és de 10 metres.
   - Cos annex entre la nau i l'edifici d'oficines d'una sola planta.

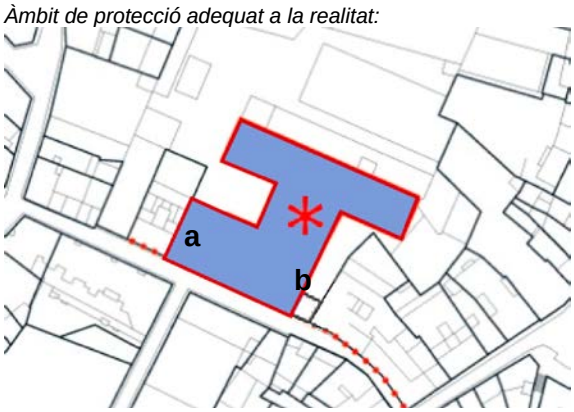
   Durant la redacció del present document s'ha fet evident un error en la delimitació de l'àmbit de protecció del bé arquitectònic que, d'una banda, inclou un edifici annex que no

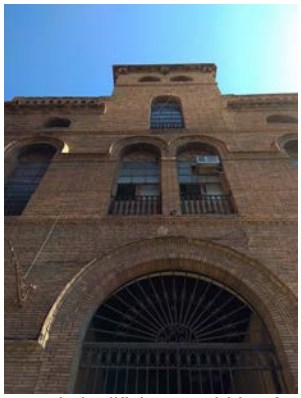
s'identifica com a part del recinte històric i que no reuneix els valors necessaris per ser catalogat i, en canvi, no inclou la part del cos principal de l'edifici de l'Anònima que fa front al carrer Dama.

Àmbit de protecció definit al Pla Especial de Patrimoni :



Àmbit de protecció adequat a la realitat:

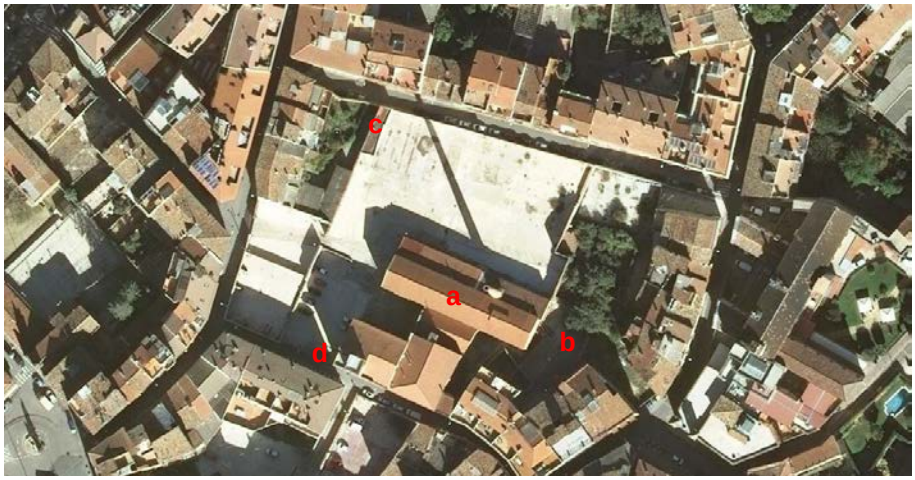




Part de l'edifici que caldria afegir a la protecció (a)

Part de l'edifici que caldria -a priori- extreure a la protecció (b)

b. Edifici tipus industrial situat a l'interior d'illa als darreres de l'edifici protegit, situat a una cota soterrada respecte la nau principal de l'edifici Segre i que actualment està en desús.
c. Cobert edificat que conté una Estació Transformadora existent, annex al solar del carrer sant salvador número 4, i que no es va enderrocar atesa l'existència d'aquest transformador.
d. Estació transformadora de model reglat situat al carrer Llussà.



e. Espais lliures d'edificació

- Actualment tot l'entorn de l'edifici patrimonial del Segre està lliure d'edificació i pavimentat provisionalment amb formigó. La gran majoria de l'esplanada es troba a la cota 243,50, deprimida uns 75 cm respecte la rasant interior de l'edifici.
- Els terrenys compresos en la cantonada entre els carrers Llussà i Pugiterrà està a una cota superior, seguint la rasant del carrer i també acabat amb paviment de formigó provisional, amb alguns murs existents encara en peu.

Fotografia de l'estat actual de l'entorn de l'edifici Patrimonial acabat provisionalment amb paviment de formigó i totalment tancat

f. Distribució de sostres i usos associats actuals

Actualment totes les edificacions incloses en l'àmbit del Segre estan en desús, des que Endesa Distribució Elèctrica S.L. va traslladar les seves oficines a l'edifici de la Catalana.

L'edifici de l'Anònima (també anomenat del Segre) i el recinte lliure d'edificacions fruit dels enderrocs es fa servir puntualment per usos provisionals, o per esdeveniments organitzats per l'Ajuntament de Manresa, i s'hi accedeix des de la porta del carrer Puigterrà.

	Sostre
Edifici de l'Anònima	4.204'60 m2

g. Estat actual de l'edificació

L'edificació patrimonial de l'Anònima es troba en bon estat de conservació, atès que Endesa Distribució Elèctrica S.L. va efectuar una posta a zero de l'edifici prèviament a la cessió. Tanmateix, l'edifici no està adequat per a l'ús d'equipament públic.

Interior de la nau principal de l'edifici patrimonial, actualment usada com a magatzem de material d'atrezzo cinematogràfic. Una altra sala de l'edifici està llogada provisionalment com a plató.

Sala en planta soterrani, amb façana al carrer Llussà actualment llogada provisionalment com a plató cinematogràfic

F. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL

D'acord l'exposat, el passat 9 de gener del 2019 es va signar el conveni urbanístic entre l'Ajuntament i Endesa Distribució Elèctrica, on s'acorda la modificació puntual del POUM en l'àmbit anomenat entorn l'Anònima i que preveu el següent:

a. *L'ordenació de l'àmbit seguirà els criteris i determinacions exposats al punt quart de l'apartat expositiu.*
b. *La creació d'una nova zona verda entre l'equipament i els carrers Puigterrà de Dalt i Dama.*
c. *L'ampliació del sòl destinat a equipament*
d. *Manteniment d'un sostre edificable d'aprofitament privatiu, com a mínim, 5.500 m2, en una única unitat d'edificació.*
e. *Manteniment d'una planta baixa amb ús no residencial, per a la implantació d'activitats que puguin esdevenir també dinamitzadores de l'entorn.*
f. *Establir una regulació normativa de la zona d'aprofitament privat, que permeti una certa flexibilitat en l'ordenació del volum dels edificis i de les servituds de pas en planta baixa, per adaptar-se millor a les possibles necessitats d'un projecte concret de nova edificació.*
g. *La normativa reguladora de la zona serà la que estableix el POUM per a la zona d'ordenació de volums –clau 1.5-.*
h. *Com a normativa particular de la zona, s'establirà el següent:*
   - *Que el manteniment de la zona servitud de pas públic en sòl privat anirà a càrrec de l'Ajuntament de Manresa, i que inclourà tots els elements constructius fins a la capa d'impermeabilització del sostre de soterrani.*
   - *Que es garantiran les condicions normatives i d'ordenació per garantir la plena autonomia d'execució dels aprofitaments en sòl privat sense necessitat d'estar condicionat a l'execució de la urbanització dels sòls destinats a sistemes, que anirà a càrrec de l'Ajuntament de Manresa.*
   - *La normativa relativa als diferents usos residencials possibles i als corresponents paràmetres de densitat.*

En aquest sentit, la present modificació puntual s'emmarca en donar compliment a l'establert al conveni esmentat.

Així mateix, i com també ha quedat descrit en el present document, tant en el marc de l'antic Pla general del 1997, com en el mateix POUM de Manresa, s'han emprès diferents actuacions

encaminades a la regeneració urbana, tant física, social com econòmica, del nucli antic, i de forma particular, en l'àmbit proper, bé mitjançant la delimitació d'àmbits de Plans de millora urbana o polígons d'actuació encaminats a desenvolupar actuacions de renovació urbana puntuals –PMU Hospital, PAU els Docs, PMU dama, etc...-, bé a partir d'actuacions de renovació de l'espai públic, (algunes ja executades com les reurbanitzacions dels carrers Sobrerroca, plaça Hospital, carrer Remei de Dalt i Joc de la Pilota, i d'altres actualment en execució com la Baixada dels Drets, amb continuïtat amb el carrer joc de la pilota, i que enllaça amb la reurbanització del tram de la via Sant Ignasi i carrer de Vidal i Barraquer).

En aquest sentit, la modificació en l'entorn Anònima pretén incidir també en la renovació del teixit edificat del barri, la creació de nous espais públics de referència, la millora i ampliació dels recorreguts de vianants entre el sector de Vic-Remei-plaça Hospital, i incidir també en la millora de qualitat de vida d'aquest sector de la ciutat, coordinadament amb les actuacions esmentades.

No en va, aquesta modificació a l'entorn Anònima esdevé també una actuació important; no només per la regeneració d'un espai obsolet en si mateix, sinó per l'estratègia de reducció d'edificabilitat i ampliació d'espai públic que, a banda dels beneficis obvis per al sector -millora de la qualitat dels espais públics i del paisatge urbà-, esdevé també una acció important per la recuperació patrimonial i social de l'edifici de l'Anònima, el qual es destina a equipament per al barri. L'equipament disposarà d'uns espais oberts exteriors que en permetran un major aprofitament i polivalència en el seu ús, s'incrementarà la seva visibilitat, atès que esdevé façana directa dels nous espais públics generats a l'interior de l'illa. Així mateix, s'incrementa la seva visibilitat des del carrer de Sant Salvador i remei de Dalt. Per tant, és també en aquest sentit que la present modificació puntual té el seu interès general per a la seva formulació.

Cal considerar que la revitalització, rehabilitació i millora del Nucli antic des de les diferents vessants física, social i comercial són objectius reiteradament plantejats per l'Ajuntament i objecte d'actuacions específiques, com el Pla de Revitalització del Nucli Antic del 2001 (PIRNA), que fixava una planificació integrada d'actuacions urbanístiques, socials, de promoció econòmica i cultural i que era el resultat d'un procés de participació ciutadana en què diverses entitats de la ciutat també hi estaven compromeses, el **Pla de Barris** del 2004, a partir de la inclusió del nucli antic de Manresa en la Llei de barris de la Generalitat, el mateix **POUM de Manresa**, vigent des del 30 d'octubre del 2017, el **Pla local de l'Habitatge**, aprovat el 30 de novembre del 2017, amb diferents programes dirigits específicament al centre històric, i el mateix **Pacte de Ciutat 2015-2019**, on en l'apartat *Àmbit 3: Impuls al centre Històric*, estableix 7 estratègies en diferents camps per a incidir en l'acompliment de la millora del Centre Històric *–gestió, rehabilitació i promoció d'habitatges, foment de la vida comunitària, promoció de l'activitat econòmica i del comerç, espai públic i recuperació i ús del patrimoni-,* entres documents i iniciatives. I és en aquest marc també, que els objectius pretesos en la present modificació puntual s'adeqüen a l'acompliment dels objectius de ciutat esmentats.

Val a dir que els objectius plantejats en la present modificació també s'assimilen als objectius fixats en l'art 3 del TRLUC en relació a la necessitat d'un desenvolupament urbanístic sostenible, *atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori,* ***afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà,*** *[...] consolidin un model de territori globalment eficient.*

En aquest sentit, i d'acord amb tot el que s'ha comentat, es considera justificat i oportú redactar la present modificació puntual del POUM en l'entorn de l'Anònima per possibilitar una reducció del sostre global edificable, i una nova ordenació de l'edificació que permeti la creació d'un nou i major espai públic vinculat als carrers Puigterrà de dalt, Llussà i Sant Salvador i que funcionarà com a espai complementari de l'edifici patrimonial de l'Anònima (o del Segre) destinat a equipament públic.

Atès que el present document de modificació puntual del POUM no suposa una alteració de l'ordenació dels espais lliures previstos pel POUM, el qual només preveia en l'àmbit espais lliures derivats de la servitud de pas púbic en plata baixa del sòl privat amb la qual cosa els espais lliures són de nova creació i no una modificació o ampliació dels existents, no s'escau justificar el manteniment de la superfície i la funcionalitat dels sistemes que determina l'art. 98 del TRLU.

D'altra banda, atès que la proposta no comporta un increment de sostre edificable –tot el contrari- ni tampoc un increment de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat d'usos, ni tampoc la transformació dels usos, no ens trobem en cap dels supòsits previstos l'at. 99 del TRLU. En conseqüència, i atès que la proposta no comporta un increment de sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial, i tampoc preveu una reordenació general de l'àmbit que comporti la transformació global dels usos previstos al POUM, no s'escau tampoc justificar el compliment de les reserves establertes per l'art.100 del TRLU.

Finalment, per introduir en el POUM les modificacions proposades, cal considerar les determinacions de l'article 96 del TRLU, que estableix que la modificació de qualsevol element d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. En conseqüència, esdevé necessària la tramitació de la present Modificació del POUM d'acord amb l'art. 85 del TRLU.

G. OBJECTIUS I CRITERIS

L'objectiu principal del present document és donar compliment als acords presos en el conveni urbanístic esmentat entre Endesa Distribució Elèctrica i l'Ajuntament de Manresa en relació amb la proposta de reordenació de l'àmbit anomenat de l'Anònima, que inclou dues parcel·les edificables propietat d'Endesa i una de l'Ajuntament, i també la propietat de l'Ajuntament destinada a equipament públic i corresponent a l'edifici patrimonial de les Forces Hidroelèctriques del Segre, altrament anomenat de l'Anònima Manresa d'Electricitat.

Aquestes voluntats queden resumides en el següents objectius:

a. possibilitar l'esponjament de l'entorn de l'antiga fàbrica de l'Anònima
b. plantejar una reordenació de l'àmbit amb l'increment dels sòls destinats a ús públic vinculats al carrer de Puigterrà i carrer Sant Salvador,
c. millorar la integració urbana de les noves edificacions en sòl privat.
d. garantir l'execució d'un aparcament en el subsòl en sòl privat, adequat a les necessitats pròpies del promotor, i garantint una solució de mobilitat adequada a les característiques pròpies de la mobilitat de l'entorn.
e. garantir la funcionalitat dels nous espais públics en relació a la seva funció de recorregut de vianants vers la plaça Hospital.
f. fixar els criteris d'ordenació i rasants dels espais públics per garantir la plena compatibilitat dels sòls de servitud de pas públic en sòl privat.

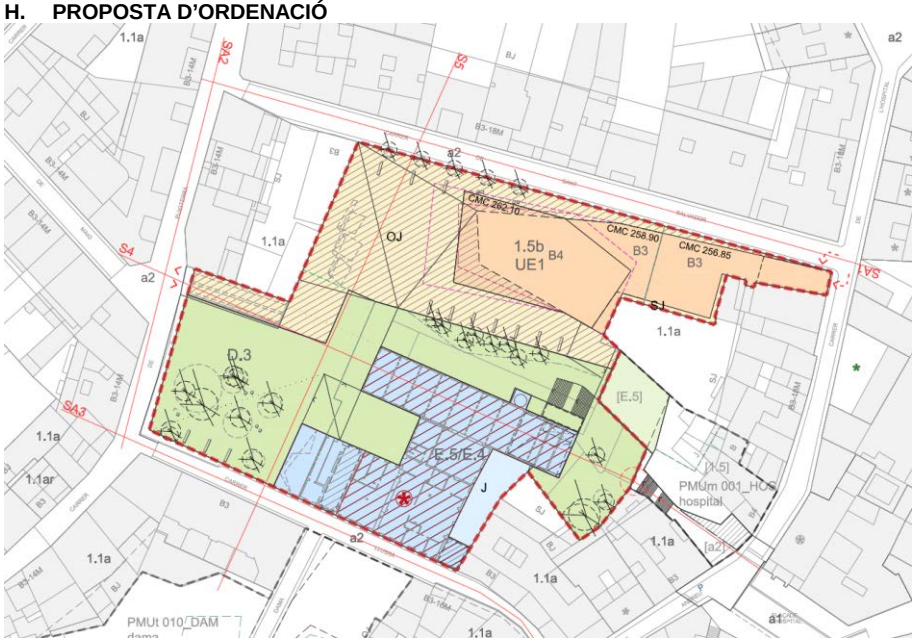
El criteris principals són els següents i s'ajusten als establerts al Conveni:

a. La creació d'una nova zona verda entre l'equipament i els carrers Puigterrà de Dalt i Dama.
b. L'ampliació del sòl destinat a equipament per possibilitar la millora de l'accessibilitat a l'equipament o de l'ampliació en funció de les necessitats futures de l'edifici.
c. Manteniment d'un sostre edificable d'aprofitament privatiu de, com a mínim, 5.500 m^2 en una única unitat d'edificació.
d. Manteniment d'una planta baixa amb ús no residencial, per a la implantació d'activitats que puguin esdevenir també dinamitzadores de l'entorn.
e. Establir una regulació normativa de la zona d'aprofitament privat, que permeti una certa flexibilitat en l'ordenació del volum dels edificis i de les servituds de pas en planta baixa, per adaptar-se millor a les possibles necessitats d'un projecte concret de nova edificació.
f. La normativa reguladora de la zona serà la que estableix el POUM per a la zona d'ordenació de volums –clau 1.5-.
g. Com a normativa particular de la zona, s'establirà el següent:
    - Que el manteniment de la zona de servitud de pas públic en sòl privat anirà a càrrec de l'Ajuntament de Manresa, i que inclourà tots els elements constructius fins a la capa d'impermeabilització del sostre de soterrani.
    - Que es garantiran les condicions normatives i d'ordenació per garantir la plena autonomia d'execució dels aprofitaments en sòl privat sense necessitat d'estar condicionat a l'execució de la urbanització dels sòls destinats a sistemes, que anirà a càrrec de l'Ajuntament de Manresa.
    - Reducció de l'edificabilitat global en 3.910'77 m2

Així mateix, durant la redacció del present document com hem explicat al punt *d. Estat Actual i Anàlisi s'*ha detectat un error en la delimitació de la protecció de l'edifici protegit. En aquest sentit, caldria excloure un petit cos edificat al costat oest, que no forma part de l'edificació original i afegir la crugia que hi ha a l'oest del pas que comunica el pati interior i el carrer

Llussà. La desafectació de l'esmentat cos permetrà obrir al carrer els espais lliures interiors, dotar de major visibilitat a la façana de l'edifici patrimonial, i alhora dotar de major accessibilitat la planta -1 de l'edifici, fet que n'incrementa les possibilitats d'ús. Aquesta modificació de la delimitació s'haurà de dur a terme en una modificació del Pla Especial de Protecció del Patrimoni i no és objecte de la present modificació, atès que caldrà d'un estudi més aprofundit de l'edifici patrimonial per acreditar la necessitat de modificació.

H. PROPOSTA D'ORDENACIÓ



Imatge general de la proposta de planejament. Ordenació de l'edificació i zonificació.

Zonificació i ordenació de l'edificació sòl privat

Es planteja una ordenació de l'edificació dels 5.500 m2 edificables globals en una única unitat d'edificació recolzada al carrer de Sant Salvador, que abasta la totalitat de l'actual de la finca 3 de propietat municipal, i parcialment la finca 2, propietat d'Endesa, generant un espai lliure obert davant de les finques fora de l'àmbit del costat oest del carrer amb dimensió per esdevenir una nova plaça d'ús públic que, a més, vincula el carrer Sant Salvador amb els nous espais lliures públics de l'interior de l'illa.

S'estableix una subzona *a* d'ordenació de volums –clau 1.5b- en la qual es delimiten gàlibs màxims per a la forma de l'edificació, els quals permetran l'ajust del volum en base a les possibles necessitats particulars del nou edifici. En aquest sentit, es fixen tres gàlibs:

- Gàlib per a l'ocupació màxima de la planta baixa (*plànol núm. 09 Condicions d'edificació planta baixa),* el qual, estableix una ocupació menor en relació als gàlibs de regulació de les plantes altes de l'edifici, generant espais coberts d'ús públic tant al llarg del carrer de Sant salvador com cap a l'interior d'illa, però principalment al costat oest, vinculats al nou espai d'ús públic esmentat. Aquests espais coberts han de dotar de major riquesa ambiental i d'ús als nous espais públics. L'alçada mínima d'aquest porxo queda establerta per la regulació particular de la normativa de la present modificació a l'art. 3, de 3,25 m.
- Gàlib de fins a PB3 –tres plantes pis- (*plànol núm. 10 Condicions d'edificació plantes pis),* el qual es fixa una cota màxima de coronament –CMC- de 256,85 i 258,90 m. Aquest gàlib fixa unes alineacions pel carrer de Sant Salvador que s'obren d'est a oest per guanyar amplada de carrer de forma progressiva fins a l'espai obert esmentat situat a l'extrem oest de l'àmbit.
- Gàlib de fins a PB4 –planta quarta- (*plànol núm. 10 Condicions d'edificació plantes pis)*, el qual es fixa una CMC de 262,10m. Aquesta planta quarta es limita al costat oest de l'edifici on el carrer i els espais lliures tenen major amplitud.

Per a la resta del sòl privat, s'estableix, d'una banda, la regulació com a *espai en servitud de pas públic OJ*, cosa que garanteix la utilització pública d'aquests espais i és compatible amb l'execució d'un aparcament en el subsòl. La part ubicada en l'espai interior d'illa es regula com a Jardí privat amb possibilitat de construcció de planta soterrani SJ. La regulació normativa d'aquests sòls quedarà regulada pel què estableix l'art. 386 de la Normativa del POUM. A nivell particular, a l'article 3 de la normativa de la present modificació, s'estableix normativament que l'Ajuntament es farà càrrec, en les servituds de pas públic, del manteniment del paviment fins a la capa d'impermeabilització –aquesta exclosa-, de l'enllumenat públic i del manteniment del mobiliari urbà que s'hi prevegi, sense excloure que altres condicions particulars per a l'ús i manteniment d'aquests espais es concretar en el marc d'un conveni entre la propietat i l'Ajuntament.

En aquest sentit, la zona d'ordenació de volums 1.5b abasta la totalitat de les finques actuals 1 i 2, i una porció de la finca 3 -3.027,07 m2 equivalent al 43% de l'àmbit de la modificació puntual- necessari per garantir els possibles accessos des del carrer de Remei de Dalt al possible aparcament en subsòl. En aquest mateix sentit, al plànol *09 Proposta d'ordenació. Qualificació del sòl*, es fixen la situació preferent dels accessos a l'aparcament en subsòl que es consideren compatibles amb la mobilitat general de la zona, preveient sortida i/o accés des del carrer del Remei de Dalt i únicament accés des del carrer Hospital cantonada amb carrer de Sant Salvador. Així mateix, es preveu també que, a través d'un estudi en detall, es pugui justificar la idoneïtat que els accessos o sortides de l'aparcament es puguin situar en una ubicació diferent del carrer de Sant Salvador, i sobre el qual caldria l'informe favorable del servei competent de l'Ajuntament per validar la nova proposta.

Pel que fa a la regulació general de les condicions d'ús, densitat d'habitatges i tractament de l'acabat de l'edifici, es regularà pel previst a la Normativa del POUM. En la normativa particular de la subzona *b* -1.5b-, es concreta que la pròpia *normativa particular juntament amb els plànols d'ordenació suposen la concreció de l'ordenació volumètrica amb detall de planejament derivat* que estableix l'art. 205 de la Normativa del POUM. Així, també s'estableixen les condicions particulars d'ordenació i de l'edificació relatives a fixar l'edificabilitat màxima de 5.500 m2, així com les relatives al sostre amb ús residencial admès –4.448,00 m2- i al destinat a altres usos -1.052,00 m2-. S'estableix també una única unitat d'edificació –UE1- i la regulació dels diferents gàlibs ja esmentats –perímetres reguladors-, dels cossos sortints, del perfil regulador -que es remet a la documentació gràfica-, i dels accessos als aparcaments. Dades del sòl privat:

SÒL PRIVAT	3.027,07	43%
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	5.500,00	
PB (altres usos)	1.052,00	
PP (habitatge)	4.448,00	

Zonificació i ordenació dels espais lliures i equipament

Com ja s'ha comentat, i d'acord l'establert al conveni urbanístic, es preveu en l'actual parcel.la número 1, propietat d'Endesa, una nova qualificació de sistema d'espais lliures de places i jardins urbans –clau D.3- de 1.224,50 m2 i una porció de sòl de 92,45 m2 qualificada de sistema d'equipaments públics, adossada al costat oest de l'edifici actual de l'Anònima i amb l'objectiu de possibilitar, si fos el cas, l'ampliació de l'equipament o resoldre aspectes d'accessibilitat a través de l'addició d'un nou nucli de comunicacions.

Així mateix, es qualifiquen tots els espais lliures vinculats a l'equipament com a sistema d'espais lliures –clau D.3-, coherent amb la voluntat de preservar aquests espais lliures al voltant de l'edifici patrimonial de l'Anònima. Aquests espais lliures, conjuntament amb els espais amb servitud de pas públic de la zona 1.5b, permeten assegurar uns espais lliures interior d'illa de qualitat, que garantiran la vinculació amb els diferents carrers perimetrals de l'illa:

- a l'oest, amb els carrers de Llussà i Remei de Dalt,
- al nord amb el carrer de Sant salvador,
- a l'est amb la plaça hospital a través dels nous espais públics que es prevegin dins del PMU Hospital

- i al sud, amb el carrer Llussà i Dama a partir del pas inferior ja existent de l'edifici de l'Anònima, i del pas lliure al sud de l'equipament, que permet la connexió amb el carrer dama i dota d'accessibilitat des dels espais lliures a la planta -1 de l'edifici de l'Anònima.

Per a l'ordenació particular dels espais lliures, d'acord el plànols *16 i 17 Proposta d'ordenació de l'espai públic*, es fixen les rasants, que, sense perjudici de la seva concreció en el projecte d'urbanització, són vinculants per als espais en servitud OJ del sòl privat, a fi de garantir la plena compatibilitat entre els espais lliures d'ús públic, siguin públics o privats. En aquest sentit, s'han establert amb el següent criteri:

1. Formalitzar un espai públic amb les màximes possibilitats d'utilització i d'admissibilitat d'activitat i, per tant, amb els mínims desnivells interns i màxima compatibilitat amb les rasants externes dels carrers en els punts d'accés. En aquest sentit, es proposa un espai públic amb la màxima continuïtat de la superfície d'ús, resolent els desnivells a partir de petites inclinacions dels plans, que a mode de "malla", absorbeixen les diferencies de cota. En aquest sentit, es pren com a premissa situar la cota de l'espai públic de forma que permeti l'accés a la planta baixa de la nau principal del conjunt de l'Anònima, ara situada 75m per sobre de la rasant del paviment exterior. Aquest fet permet garantir l'accessibilitat a l'edifici i incrementa substancialment la seva relació amb els espais exteriors, fent possible una major polivalència en el seu us. Així mateix, aquesta estratègia permet obtenir un espai públic homogeni a nivell de cotes però que, per contra, augmenta la rasant al costat est i accentua el desnivell entre el pati actual d'accés a l'edifici de l'Anònima i del pas per sota de l'edifici fins al carrer Llussà. Pel costat del carrer Hospital, es resol el desnivell a partir d'una escala (que podria complementar-se amb un ascensor a l'interior de l'edifici patrimonial) que donarà continuïtat al pas públic previst en el PMU Hospital.

   En aquest sentit, es preveu un segon nivell de plaça, situat precisament a la cota on desembarca l'escala de l'espai públic del PMU Hospital, i que correspon al nivell de la planta -1 de l'edifici de l'Anònima, permetent que aquest espai tingui una relació directa amb la planta semi-soterrada de l'edifici patrimonial i en permeti incrementar les possibilitats d'utilització. D'altra banda, permet també la connexió amb el carrer Llussà a través del pati de l'equipament. Es considera que l'edifici de l'Anònima pot resoldre l'accessibilitat per a persones amb dificultats de mobilitat per salvar aquest desnivell. Addicionalment, aquesta cota permet l'accés a la porció de sòl destinat a equipament que ha de preveure el PMU Hospital i que, de forma indicativa, el POUM situa a la part nord-est de l'àmbit del PMU. A nivell indicatiu, es preveu que la coberta d'aquest equipament s'incorpori com espai transitable a l'espai públic situat a cota de planta baixa de l'Anònima, i sigui el nivell inferior (situat a cota soterrani de l'Anònima i relacionat amb el nou espai públic) el que pugui funcionar com a equipament.
2. Amb la voluntat de generar uns espais ambientalment de qualitat i introduir espais verds al nucli antic, es proposa plantació d'arbrat a la plaça vinculada al carrer del Puigterrà de dalt, a mode de filtre entre el carrer i els nous espais lliures. Així mateix, es proposa que també es situï arbrat a l'interior d'illa, com a acompanyament del recorregut de vianants entre la plaça Hospital i carrer remei de Dalt i, si és compatible amb l'ocupació del subsòl, intentar introduir arbrat a l'alineació del carrer de sant salvador.
3. En relació al mobiliari, es proposa que aquest es situï de forma perimetral a aquests nous espais lliures, de forma que actuïn com a barrera física contra els vehicles, i alhora, alliberin l'interior per a ser utilitzat per altres usos més dinàmics.
4. No obstant, les característiques i qualitats dels espais públics caldrà concretar-los en un projecte d'urbanització.

En relació a l'equipament, com ja s'ha comentat, la reserva de sòl de 92,45 m2 té l'objectiu de possibilitar l'ampliació d'aquest per resoldre, si és el cas, necessitats pròpies de l'equipament, ja siguin nous espais, o be d'un nou nucli de comunicacions que en resolgui l'accessibilitat o la seguretat en cas d'incendi.

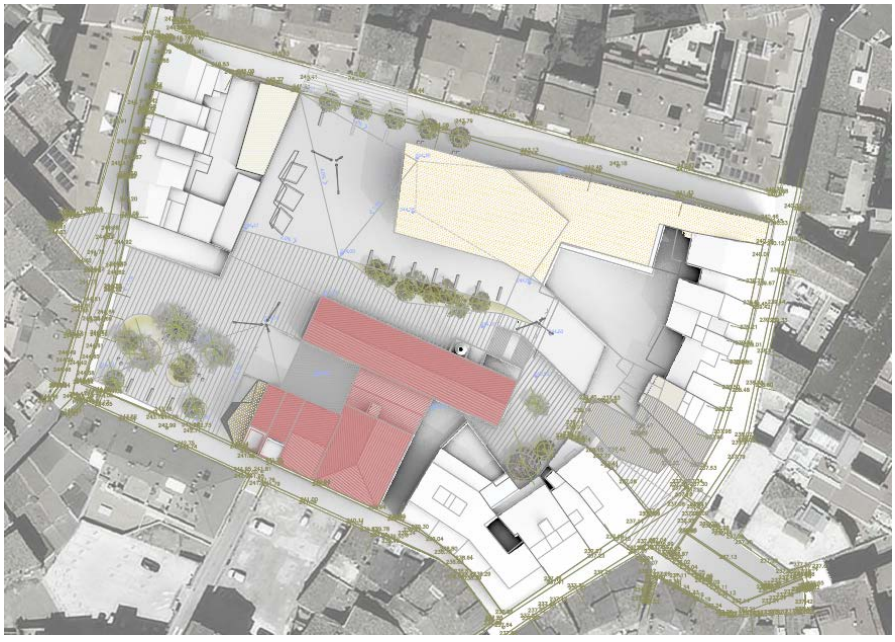
Així mateix, durant la redacció del present document com hem explicat al punt *D. Estat Actual i Anàlisi* ha detectat un error en la delimitació de la protecció de l'edifici protegit. En aquest sentit, caldria excloure un petit cos edificat al costat oest, que no forma part de l'edificació original i afegir la crugia que hi ha a l'oest del pas que comunica el pati interior i el carrer LLussà. La desafectació de l'esmentat aquest cos permetrà obrir al carrer els espais lliures interiors, dotar de major visibilitat a la façana de l'edifici patrimonial, i alhora dotar de major accessibilitat la planta -1 de l'edifici, fet que n'incrementa les possibilitats d'ús. Aquesta modificació de la

delimitació s'haurà de dur a terme en una modificació del Pla Especial de Protecció del Patrimoni i no és objecte de la present modificació atès que caldrà d'un estudi més aprofundit de l'edifici patrimonial per acreditar la necessitat de modificació.

Es preveu mantenir la doble qualificació d'equipament E4/E5 prevista al POUM –equipament cultural i de proximitat-, sense necessitat de preveure cap altre regulació particular diferent a la prevista al POUM.

Per altra banda, cal considerar que la proposta de zonificació de l'equipament es cenyeix a l'edifici existent considerat de valor patrimonial, i s'exclouen els espais lliures propis de l'edifici que es destinen a sistema d'espais lliures com ja s'ha comentat anteriorment. Així mateix, es preveu mantenir l'afectació de la nau adossada al costat nord de l'edifici patrimonial, atès que la supressió d'aquest edifici permetrà la recuperació complerta de la nau patrimonial, de l'alliberament de la part baixa de la xemeneia, i dotarà de millors condicions lumíniques i ambientals aquesta nau, fet que repercutirà positivament en la seva utilització com a equipament públic.

PROPOSTA			
ÀMBIT		7.079,12	100,00%
ÚS PÚBLIC		4.583,94	65%
	D3	2.511,04	35%
	OJ	1.742,90	25%
	SERV. PB	178,00	3%
	E	152,00	2%
			0%
SÒL PÚBLIC		4.052,05	57%
	D3	2.511,05	35%
	E	1.541,00	22%



Proposta prèvia d'ordenació l'espai públic
Gestió

Atès el conveni esmentat anteriorment, es pacten tots els aspectes derivats de l'estat actual de les parcel·les i del planejament vigent, en relació amb la nova proposta d'ordenació. En aquest sentit, en el Pacte Sisè, Endesa Distribució Elèctrica, SLU es compromet a adquirir la finca referenciada com a núm. 3 propietat de l'Ajuntament de Manresa per un valor de 176.367,53 euros en el marc del procediment administratiu que l'Ajuntament de Manresa estableixi per l'alienació d'aquesta finca, i Endesa Distribució Elèctrica, SLU es compromet a la venta a l'Ajuntament de les finques resultants destinades a sistemes públics pels valors de 31.074,69 euros per la finca d'equipament –clau E4 /E5- de 92,44 m2 i 411.460,62 euros per a la finca destinada a sistema d'espais lliures -clau D3-, de 1.224,00 m2. Així, Endesa Distribució Elèctrica, SLU renuncia expressament a la reclamació patrimonial per la minoració de l'edificabilitat de la parcel.la actual n.2, així com del diferencial de valor econòmic que pugui existir entre la valoració municipal dels sistemes públics i l'oferta econòmica d'Endesa Distribució Elèctrica, SLU (exposada al punt 5 de la part expositiva), i entre aquesta i els preus de mercat actuals i futurs. Endesa Distribució Elèctrica, SLU es compromet a incorporar el present conveni en tota transmissió que pogués produir-se respecte de les finques a què s'ha fet esment en els Antecedents, com a condició inherent als pactes de la compra venda, de conformitat amb l'article 27.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Per altra banda, en el Pacte Cinquè, es fixen les obligacions de l'Ajuntament de Manresa, que, a banda de la redacció del present document i d'assumir els costos derivat dels acords del mateix conveni, estableix les obligacions un cop les noves determinacions urbanístiques siguin fermes –sens perjudici que es pugui realitzar alguns tràmits de forma paral·lela–:

a. *Realitzar tots els treballs tècnics i jurídics que siguin necessaris per ajustar les finques existents a les noves determinacions del planejament, i fer-ho constar així al Registre de la Propietat, amb les agregacions, agrupacions i segregacions corresponents, quedant plenament autoritzada per part d'Endesa Distribució Elèctrica, SLU o qui la succeeixi, per a dur a terme dites operacions, la qual cosa pot requerir la presència del representant d'aquesta societat davant de Notari o altre fedatari públic. Les despeses derivades d'aquests ajustos seran a càrrec de l'Ajuntament. Aquest ajust inclourà la de les finques cadastrals, que amb autorització d'Endesa, presentarà a la Gerència del Cadastre la corresponent declaració cadastral per segregació, per tal que aquest organisme retorni valorades les finques independents amb referència cadastral pròpia i valor cadastral ajustat a l'aprofitament urbanístic de cadascuna de les finques.*
b. *A tramitar l'expedient per a l'adquisició de les finques que siguin qualificades com a sistemes públics d'acord l'oferta econòmica d'Endesa referenciada al punt 5 de l'apartat expositiu i punt 1 de l'acord tercer per un valor global de 442.535,31 euros.*
c. *A tramitar l'expedient per a la venda de la part corresponent de la parcel·la n. 3 a favor d'Endesa o qui el succeeixi, comprometent-se aquests a adquirir-ne la propietat pel valor mínim assenyalat en el punt 2 de l'acord tercer, de 176.367,53 euros.*

És en aquest sentit, que es considera que el conveni garanteix l'executivitat del planejament plantejat sense necessitat d'altre regulació particular ni de la delimitació d'àmbit de gestió urbanística.

I. INFORME MEDIAMBIENTAL

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

1. La reducció de l'edificabilitat global incideix de forma positiva en la reducció de la densitat d'aquesta part del nucli antic, aspecte que es considera una millora a nivell de paisatge urbà, i qualitat de vida per als residents.
2. La nova proposta de majors espais lliures repercutirà en una major qualitat ambiental de l'entorn immediat, alhora que esdevé un nou punt de cohesió social del barri, altrament mancat d'espais lliures oberts o places urbanes i, per tant, mancat d'un punt de referència que afavoreixi la cohesió i el sentit de pertinença al barri.
3. La nova proposta d'ordenació afavoreix la interrelació dels recorreguts de vianants i la permeabilitat de l'illa, així com dels accessos a l'edifici patrimonial de l'Anònima destina a equipament públic, i en concret, a usos culturals i/o de proximitat, estretament vinculats a la dinamització de l'entorn i al servei del barri. Cal considerar que la planta baixa de la nova edificació caldrà destinar-la a altres usos diferents al d'habitatge, com a mesura per al

foment de la implantació d'altres usos que afavoreixin la utilització pública dels vials així com la dinamització social de l'entorn.

4. Revalorització del patrimoni arquitectònic, a partir de la posada en valor de l'espai públic perimetral, i de la supressió d'edificabilitats que en dificultaven la seva visibilitat des dels carrers perimetrals.
5. De forma general, la nova ordenació ha de permetre millorar les condicions ambientals d'aquest àmbit de la ciutat, transformant-lo en un nou lloc de relació social, contribuint així a la regeneració d'aquest àmbit del nucli antic.

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

L'ordenació de l'edificació proposada es planteja a partir de la voluntat de millorar les condicions de l'espai d'ús públic per tal de potenciar l'ús d'aquests i fomentar els recorreguts de vianants. En aquest sentit, la proposta d'ordenació pren les següents mesures encaminades a assolir aquests objectius:

1. S'han establert accessos preferents al possible aparcament en subsòl de la zona de sòl privat –zona 1.5b-, de forma que garanteixin la millor compatibilitat entre la mobilitat existent i futura del sector i aquest nou aparcament, minimitzant la presència del vehicle privat al centre històric. Només de forma justificada, es poden plantejar una situació diferents dels accessos i/o sortides al carrer de Sant salvador, sempre que aquest no afecti als objectius establerts a l'espai de servitud d'ús públic en superfície.
2. Millora de les condicions ambientals de l'espai públic, amb eixamplament dels vials, incorporació d'arbrat i exclusió de l'habitatge en planta baixa per possibilitar la implantació d'altres usos que generin relació entre les edificacions i l'exterior. En aquest sentit permetrà assolir un espai públic dinàmic i atractiu, que fomenti els desplaçaments a peu, incentivant la intensitat d'ús respecte del vehicle privat.
3. Establiment de nous recorreguts de vianants en espais d'ús públic i de relació amb el nou equipament.

K. MEMÒRIA SOCIAL

Considerant l'objecte de la present modificació puntual, aquesta no afecta les reserves d'habitatge de protecció pública, atès que en el planejament vigent, no estaven establertes aquestes reserves.

No obstant, hi ha una reducció del sostre amb ús residencial admès respecte al planejament vigent. En aquest sentit, es considera que la reducció de sostre edificable no perjudica a les necessitats d'habitatge existents a la ciutat, ni altera les estratègies globals del POUM en relació a l'habitatge: Cal considerar del percentatge important d'habitatge buit que es concentra al nucli antic –un 21,04% segons la memòria social del POUM-, i de la necessitat manifesta al POUM de preveure actuacions puntuals de millora i transformació de teixits obsolets existents, no per la implantació únicament d'habitatge, sinó per a la regeneració d'aquests espais, essent la implantació de nous habitatges un mecanisme més per afavorir aquesta regeneració urbana.

És precisament en aquest sentit que no es considera un greuge la reducció de sostre residencial, ans al contrari, atès que aquesta reducció de sostre i l'esponjament del sector afavorirà directament amb la qualitat del nou sostre residencial que s'hi pugui implantar, i el millorarà de forma substancial els edificis residencials existents al carrer de Sant Salvador i Puigterrà de Dalt, beneficiats per la supressió de sostre edificable al costat oposat del carrer, que suposa una millora substancial en la qualitat dels habitatges d'aquest edificis pel que fa a visuals i ventilació de les cambres.

Manresa, setembre del 2019
Per l'equip redactor

RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)
Firmado digitalmente por RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)
Fecha: 2019.09.10 13:29:31 +02'00'

CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA
Signat digitalment per CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA
Data: 2019.09.10 12:49:47 +02'00'

Ricard Torres i Montagut, , arquitecte Sonia Cantacorps Carmona, arquitecta

T A U L E S D E D A D E S

ESTAT ACTUAL				PROPOSTA				COMPARATIVA
TOTAL ÀMBIT	7.079,12	100,00%		ÀMBIT	7.079,12	100,00%		0,00
ÚS PÚBLIC	3.389,80	48%		ÚS PÚBLIC	4.583,94	65%		1.194,14
D3	0,00	0%		D3	2.511,04	35%		2.511,04
OJ	1.443,50	20%		OJ	1.742,90	25%		299,40
SERV. PB	477,40	7%		SERV. PB	178,00	3%		-299,40
E	1.468,90	21%		E	152,00	2%		-1.316,90
						0%		
SÒL PÚBLIC	2.735,50	39%		SÒL PÚBLIC	4.052,05	57%		1.316,55
D3	0,00	0%		D3	2.511,05	35%		2.511,05
E	2.735,50	39%		E	1.541,00	22%		-1.194,50
SÒL PRIVAT	4.343,62	61%		SÒL PRIVAT	3.027,07	43%		-1.316,55
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	9.227,29			SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	5.500,00			-3.727,29
PB (altres usos)	1.833,58			PB (altres usos)	1.052,00			-781,58
PP (habitatge)	7.393,71			PP (habitatge)	4.448,00			-2.945,71
EDIFICABILITAT	1,30			EDIFICABILITAT	0,78			

Manresa, 9 de setembre del 2019
Per l'equip redactor

RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)
Firmado digitalmente por RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)
Fecha: 2019.09.10 13:32:07 +02'00'

CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA
Signat digitalment per CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA
Data: 2019.09.10 12:50:16 +02'00'

Ricard Torres i Montagut, arquitecte

Sonia Cantacorps Carmona, arquitecta

N O R M A T I V A

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

CAPÍTOL PRIMER.
REGULACIÓ DE LA ZONA RESIDENCIAL

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DE LA ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS ANÒNIMA (CLAU 1.5b)

Art 1 Regulació general

Amb caràcter general, són d'aplicació els paràmetres reguladors corresponents a la zona residencial Ordenació de volums (1.5) del POUM de Manresa.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL DE D'ORDENACIÓ DE VOLUMS ANÒNIMA (CLAU 1.5b)

Art 2 Condicions generals de l'ordenació

1. Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.
2. Les condicions de l'ordenació queden fixades en el plànols d'ordenació núm. 9 i 10 (*Proposta. Condicions d'ordenació de l'edificació PB i PP)* i són d'aplicació directa.
3. La present normativa juntament amb els plànols d'ordenació suposen la concreció de l'ordenació volumètrica amb detall de planejament derivat.

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

1. **Edificabilitat.** El sostre edificable màxim en aquesta subzona és de 5.500 m².
2. **Unitat mínima d'edificació.** Es defineix una única unitat d'edificació UE1 que haurà de objecte d'un únic projecte arquitectònic.
3. **Finca mínima**. S'estableix una superfície mínim a de parcel·la de 400m^2.
4. **Ocupació màxima de parcel·la**. L'ocupació màxima de parcel·la en superfície queda fixada en el plànol d'ordenació núm. 9 a 10 (*Proposta. Condicions d'ordenació de l'edificació*). L'ocupació màxima de parcel·la en subsòl és del 100% de la parcel·la.
5. **Perímetre regulador**. Al plànol núm. 9 a 10 (*Proposta. Condicions d'ordenació de l'edificació*) es fixen els perímetres reguladors màxims de tots els cossos d'edificació. Els perímetres reguladors màxims estableixen el límit màxim on es pot recolzar el pla de façana.
6. **Cossos sortints**. S'admeten els cossos sortints oberts amb un vol màxim de 30 cm.
   a. Es permeten els cossos sortints oberts amb un vol màxim de 30 cm.
   b. No són permesos els cossos sortints tancats o semitancats fora de les alineacions màximes ni obligatòries.
   c. L'alçada mínima d'aquests cossos sortints respecte de la rasant de l'espai públic serà de 3 metres i vint-i-cinc centímetres (3,25m) en qualsevol dels seus punts.
7. **Espais oberts intermedis**. Amb l'objectiu que es puguin crear espais intermedis entre l'exterior i l'interior de l'edificació, s'admet la previsió d'espais oberts o semitancats no computables a efectes de l'edificabilitat situats dins l'envolvent que formen les façanes de l'edifici, sense sobrepassar el perímetre regulador màxim. Aquests espais no es podran tancar en cap cas amb tancaments impermeables.
8. **Patis i buits interiors**. Amb l'objectiu que es puguin crear espais de relació entre plantes de l'edificació, s'admet la creació de patis o buits interiors i/o exteriors situats dins l'envolvent que formen les façanes de l'edifici, sense sobrepassar el perímetre regulador màxim. Aquests espais no són computables a efectes d'edificabilitat excepte en el cas de patis de ventilació, que computen en aquella superfície que no excedeixi les dimensions mínimes fixades per la legislació sectorial vigent.
9. **Perfil regulador**. Als plànols núm. 11,12,13,14 i 15 (*Seccions-Alçats SA1 – SA3, Secció Transversal i Longitudinal)* es fixen els perfils reguladors màxims de l'edificació.
10. **Cota de coronament**. Als plànols 8 (*Proposta. Qualificació del sòl)* i plànols 11, 12, 13, 14 i 15 (*Seccions-Alçats SA1 – SA3, Secció Transversal i Longitudinal)* es fixen les cotes màximes de coronament fixades a partir de les cotes de l'espai públic i/o de l'espai privat en servitud de pas públic. 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.

11. **Nombre màxim de plantes**. Al plànol núm. 8 (*Proposta d'ordenació. Qualificació del Sòl*) es fixa el nombre màxim de plantes de l'edificació dins el perímetre comprès entre les alineacions màximes.
12. **Alçada de planta baixa**. Es fixa una alçada lliure mínima de 3,00 metres i màxima de 4,00 metres. Es preveu la possibilitat de desdoblament de la planta baixa segons el sistema d'altells a partir de les condicions següents:
    a. Formarà part de la planta baixa i no disposarà d'accés independent des de l'exterior
    b. Es separarà un mínim de tres metres (3 m) de totes les façanes de l'edifici.
    c. L'alçada lliure mínima per sota i per sobre de l'entresolat serà de tres metres (3 m) i dos metres cinquanta centímetres (2,5 m) respectivament. Aquestes alçades lliures mínimes es podran modificar excepcionalment en funció de l'ús establert sempre que es justifiqui degudament en el projecte tècnic corresponent.
    d. El sostre dels altells computarà a tots els efectes com a sostre edificable.
13. **Alçada de plantes pis.** Per a les plantes pis amb ús residencial, s'estableix una alçada lliure mínima de 2'50 m.
14. **Cobertes**. Les cobertes seran planes. A les cobertes planes de l'edifici, s'hi podran definir terrats trepitjables comunitaris o associats als habitatges adjacents.
15. **Construccions per damunt del perfil regulador**. Per damunt del perfil regulador només s'admeten les construccions següents:
    a. La coberta plana de l'edifici no podrà sobrepassar el perfil regulador màxim establert.
    b. Els ampits o baranes opaques del pla de façana, no podran sobrepassar el perfil regulador màxim establert.
    c. Les baranes perimetrals dels terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir d'1,20 metres presos des del paviment del terrat trepitjable, reculades com a mínim 1 metre del pla de façana.
    d. Els elements de separació entre terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir d'1,8 metres presos des del paviment del terrat trepitjable. Aquests elements de separació s'hauran de recular un metre, com a mínim, dels plans de façana de l'edifici.
    e. Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, captadors, claraboies, antenes, conductes de ventilació, conductes d'evacuació de fums, caixa d'escala i accés al terrat, cambra de màquines de l'ascensor i plaques solars. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir del pla límit virtual traçat a 45º, l'origen del qual és una línia horitzontal situada a l'alçada de cadascun dels plans de façana. Als elements tècnics de les instal·lacions se'ls haurà de donar un tractament unitari adequat a la volumetria i a la formalització general de l'edifici. En tot cas, cadascun dels elements tècnics que sobresurtin del perfil regulador màxim definit, se n'haurà de justificar la seva ubicació.
    f. Les plaques solars que hauran de ser planes quan s'ubiquin sobre la darrera planta de l'edificació o del badalot i podran ser inclinades quan es col·loquin a la coberta de la resta de l'edificació.
    g. Excepcionalment, les construccions i elements compositius de caràcter arquitectònic. Aquests elements s'hauran de justificar, en tot cas, en relació a la composició de la façana i la volumetria de l'edifici mateix i del seu entorn més immediat.
16. **Servitud de pas públic.** Al plànol núm. 8 (*Proposta d'ordenació. Qualificació del Sòl*) s'estableix una servitud de pas públic que haurà de ser constituïda 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, no és admesa l'edificació sobre rasant, tindrà consideració d'*Espai en continuïtat amb l'espai públic ocupable en planta soterrani* (OJ) regulada per l'art. 368 de la normativa del POUM. En aquests sòls s'estableixen, a més, les següents condicions particulars:
        i. S'estableix una superfície mínima de 1.742,90 m2. El projecte d'edificació concretarà definitivament la formalització de les servituds mínimes.
        ii. Quedaran també inclosos com a espais OJ els sòls no ocupats per l'edificació dintre de les alineacions màximes de la planta baixa i les plantes pis de les dues unitats d'edificació.
    b. 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.
        i. S'estableix una superfície mínima de 178,00 m2. El projecte d'edificació concretarà definitivament la formalització de les servituds mínimes.

ii. Quedaran també inclosos com a espais de *servitud en planta baixa* els sòls no ocupats per l'edificació dintre de les alineacions màximes de la planta baixa de les dues unitats d'edificació.

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 als plànols 9 i 10 *(Proposta d'Ordenació. Condicions d'ordenació i edificació)* i 16, 17 *(Proposta d'ordenació. Proposta prèvia de l'espai públic)*, que es podran ajustar en relació a les rasants definitives de la urbanització dels espais lliures adjacents.

e. 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.

f. Aquests espais s'hauran d'urbanitzar donant continuïtat a l'espai públic perimetral, tant a nivell de rasants com de materials d'acabat i d'il·luminació, amb unes condicions similars a les urbanitzacions executades en l'àmbit del nucli antic de Manresa. Caldrà incorporar el projecte d'urbanització d'aquests espais juntament amb el projecte de la unitat mínima d'edificació.

g. Caldrà justificar la coherència de la solució adoptada amb la funcionalitat de la servitud de pas públic, amb el caràcter singular de l'edifici com a renovador de l'entorn urbà, i integrar la perspectiva de gènere en l'urbanisme determinada en els articles 1.e, 53 i 55 de la LLEI 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes. Caldrà garantir que aquests espais estiguin dotats d'un màxim d'amplada i il·luminació per tant de donar sensació de seguretat sobretot en horari nocturn.

17. **Jardí privat SJ.** Tots aquells espais que quedin lliures d'edificació en l'espai interior d'illa, en els quals no s'hagi definit una servitud de pas tindran consideració de Jardí privat SJ definit per l'article 380 del POUM.
18. **Tanques.** L'alçada màxima de les tanques opaques als límits de parcel·la no podrà excedir l'alçada de cinquanta centímetres amidats des de la rasant del carrer o des de la cota natural del terreny en cada punt dels límits considerats. L'alçada total d'aquestes tanques no podrà excedir l'alçada d'un metre vuitanta centímetres amidats en les mateixes condicions.
19. **Accessos aparcament.** Al plànol núm. 8 (*Proposta d'ordenació. Qualificació del Sòl)* es fixa la situació indicativa dels accessos a l'aparcament al subsòl, que s'hauran de situar al costat est del carrer de Sant Salvador i al carrer de Puigterrà de Dalt, i la sortida, que també estarà situada al carrer de Puigterrà de Dalt.
20. **Condicions complementàries de caràcter estètic.** S'estableixen les següents condicions d'integració ambiental:
    a. Li són d'aplicació les condicions de l'ANNEX II. CONDICIONS D'INTEGRACIÓ AMBIENTAL del POUM.
    b. Caldrà justificar l'adequació de la solució adoptada quant a composició, materials, textura i color en relació al context on s'inscriu l'edifici. Amb aquesta finalitat, la sol·licitud de llicència haurà de contenir la documentació necessària que ho justifiqui.
    c. No s'admeten els revestiments ceràmics ni el totxo vist com a tractament parcial o global de la façana.

Art 4 Condicions d'ús. S'estableixen com a admesos els usos següents:

a. Habitatge plurifamiliar
b. Residencial especial
c. Hoteler
d. Apartament turístic
e. Comercial petit
f. Comercial mitjà i gran
g. Oficines i serveis
h. Restauració
i. Indústria artesanal
j. Indústria urbana
k. Gestió de residus
l. Aparcament
m. Educatiu
n. Esportiu
o. Sanitari assistencial

p. Cultural i associatiu
q. Religiós
r. Agrícola
s. Serveis tècnics i mediambientals, serveis públics, instal·lacions ràdiocomunicació i instal·lacions solars.

2. L'ús d'habitatge no s'admet en planta baixa.
3. Les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hoteler, residencial especial i apartament turístic no s'admeten en planta baixa amb façana directa a l'espai públic.
4. L'ús residencial per al sostre definit com a sostre residencial o d'habitatge no és exclusiu ni excloent, admetent-se qualsevol dels diferents usos establerts a l'apartat 1 del present article, a excepció de l'ús d'indústria artesanal i urbana i aparcament a les plantes pis. Caldrà respectar les determinacions de l'article 394 de la normativa del POUM referent a les situacions relatives.
5. L'ús de magatzem queda restringit a les implantacions de superfície inferior a 200 m2 i una densitat de càrrega de foc ponderada i corregida (Qs) aportada pels productes emmagatzemats de fins a 850 MJ/ m2.
6. L'ús de gestió de residus limitat al reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba, i altres similars que no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial.

Manresa, setembre del 2019
Per l'equip redactor

RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)
Firmado digitalmente por RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)
Fecha: 2019.09.10 13:33:23 +02'00'

CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA
Signat digitalment per CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA
Data: 2019.09.10 12:50:44 +02'00'

Ricard Torres i Montagut, arquitecte

Sonia Cantacorps Carmona, arquitecta

E S T U D I E C O N Ò M I C I F I N A N C E R

D'acord amb l'art. 96 del TRLUC *la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.* Així doncs, atès que el present document es proposa la modificació del POUM, d'acord amb l'art. 59.1e i 59.3d, ha de contenir l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar 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.*

En relació a les determinacions en el sòl privat, atès que afecten a terrenys que provenen d'un polígon ja desenvolupat, constitueixen sòl urbà consolidat sense previsió de cap altra actuació objecte d'avaluació econòmica i financera.

Pel que fa als sòls qualificats de sistema d'espais lliures i equipaments s'escau avaluar l'impacte de la seva obtenció, la implantació i el manteniment.

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

La present modificació es proposa la reordenació d'un àmbit del centre històric amb l'objectiu d'alliberar un important espai d'ús públic a l'entorn de l'edifici de l'Anònima prevista com a equipament municipal.

D'acord amb la proposta descrita al llarg del document, l'impacte sobre les finances públiques s'ha de valorar d'una banda, en relació a l'adquisició dels terrenys i a la seva urbanització i manteniment com a espais i equipaments públics per part de l'ajuntament, i de l'altra, a les fonts de finançament d'aquestes despeses. En aquesta valoració pel que fa a la inversió en urbanització no es consideren, doncs, els espais que malgrat està previst que siguin d'ús públic queden en sòl privat com a servitud de pas urbanitzada a càrrec de la propietat privada. Tanmateix, sí que s'han tingut en compte a l'hora de valorar els costos de manteniment, atès que serà l'Ajuntament qui s'encarregui del manteniment de les condicions de neteja i salubritat per sobre de la capa de paviment, del manteniment de l'enllumenat públic i del manteniment del mobiliari urbà que s'hi prevegi.

Quant a la despesa d'adquisició de les finques destinades a espais lliures i equipaments, cal tenir en compte els acords fixats en el conveni aprovat per ple el 15 de novembre de 2018 i signat amb Endesa el 9 de gener del 2019 que valora la finca a adquirir per part de l'ajuntament en 442.535,31€. A aquesta despesa cal deduir l'import de 176.367,53€ de la venda a Endesa de la municipal procedent del 10% d'aprofitament del PAU Segre desenvolupat. Així doncs, la inversió total prevista és de 266.167,78€, el pagament de la qual, juntament amb la seva periodificació, ja està validada per les hisendes municipals amb la signatura del conveni.

Pel que fa a les despeses d'urbanització, cal tenir en compte que, si bé la proposta suposa la creació d'un nou espai públic de 2.511m2 adjacent a l'equipament de l'edifici de l'Anònima, més 152 m2 d'espai lliure vinculat a l'equipament, d'aquests metres quadrats, 1.469m2 ja eren sòl públic destinat a l'equipament amb una despesa pública associada ja prevista i avaluada en el POUM com a inversió a desenvolupar en el segon sexenni de vigència del POUM. Per aquest motiu, a l'hora d'establir l'impacte sobre les hisendes públiques de l'actuació s'escau tenir en compte únicament els 1.194m2 que suposa d'increment respecte del que ja preveia el POUM i estava avaluat econòmicament.

D'acord amb el POUM, l'import previst en l'avaluació econòmica per a la urbanització de places és de 144€/m2. Així doncs, de la inversió total prevista per la urbanització de l'àmbit que és de 383.472,72€, només s'augmenta la despesa ja prevista en el POUM en 171.936,72€. El termini per a executar aquesta inversió es fixa en 5 anys des de l'aprovació definitiva de la present modificació. El seu finançament haurà d'anar a càrrec de l'Ajuntament sense perjudici que es pugui accedir a algun tipus de subvenció d'una altra administració. Tanmateix, aquesta despesa d'inversió suposaria un 5,37% d'increment respecte del pressupost municipal d'inversió de noves infraestructures i bens destinats a l'ús general de 2018.

En relació a les despeses de manteniment anuals d'aquests nous espais lliures, s'ha fet una estimació a partir de les despeses corrents que per aquest concepte afecten al pressupost municipal amb les següents conclusions:

Concepte	Sòl m2	Despesa €/m2	€
Espais lliures	2.663m2	1,82	4.846,66€

Per les característiques de plaça urbana, s'ha considerat un situació intermèdia entre zones verdes i vialitat.

Aquest import de manteniment anual suposaria un 0,42% d'increment respecte del pressupost municipal destinat al manteniment dels espais públics urbans.

Així doncs, es pot considerar que l'actuació generarà una despesa d'inversió inicial dels 266.167,78€ ja compromesos amb les hisendes municipals i 171.936,72€ d'urbanització que suposa un petit percentatge d'increment respecte del pressupost municipal. Pel que fa al manteniment anual, s'estima un increment de 4.846,66€ que suposa un percentatge reduït respecte del pressupost municipal.

Pel que fa als ingressos derivats de la modificació, no s'estima un increment directe d'ingressos econòmics que puguin compensar les despeses generades. Tot i això, a l'hora de valorar la idoneïtat de la proposta des del punt de vista de les hisendes públiques, cal tenir en compte, encara que l'impacte econòmic immediat no sigui apreciable, els beneficis socials i mediambientals que pot produir i que es podrien considerar com a serveis ecosistèmics per exemple de tipus cultural –com el lleure i l'oci- o de regulació ambiental –com el control climàtic i de cicle de l'aigua-. En concret, en el cas que ens ocupa, cal considerar l'impacte positiu sobre el teixit urbà, on l'alliberament d'espais d'utilització pública, amb zones arbrades i de relació social proporcionarà un benefici ambiental en un entorn dens, el qual es podria arribar a quantificar econòmicament.

Atès el que s'ha exposat anteriorment, es considera que la proposta de modificació suposa un increment moderat sobre les depeses municipals associat a un increment dels espais públics en un entorn densificat que en conjunt, si bé no té un retorn immediat monetari, s'estima que produeix un impacte positiu sobre els ciutadans d'un entorn ampli del centre històric.

Manresa, setembre del 2019
Per l'equip redactor

RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)
Firmado digitalmente por RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)
Fecha: 2019.09.10 13:34:48 +02'00'

Ricard Torres i Montagut, arquitecte

CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA
Signat digitalment per CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA
Data: 2019.09.10 12:51:14 +02'00'

Sonia Cantacorps Carmona, arquitecta

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 objecte esmentat, es considera adient establir un termini per a l'edificació de la finca de titularitat privada i un termini per al desenvolupament dels nous espais lliures previstos, atès que es considera una actuació d'interès general per al barri que ho justifica:

Així doncs, s'estableix un termini de 3 anys per a la sol·licitud de llicència de l'edificació de la zona 1.5b i de la urbanització de la servitud de pas públic associada a aquesta edificació, i de 5 anys per a la seva finalització.

Pel que fa als espais públics, s'estableix un termini de 3 anys per a la urbanització dels nous espais lliures previstos.

Manresa, setembre del 2019
Per l'equip redactor

RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)
Firmado digitalmente por RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)
Fecha: 2019.09.10 13:36:00 +02'00'

Ricard Torres i Montagut, arquitecte

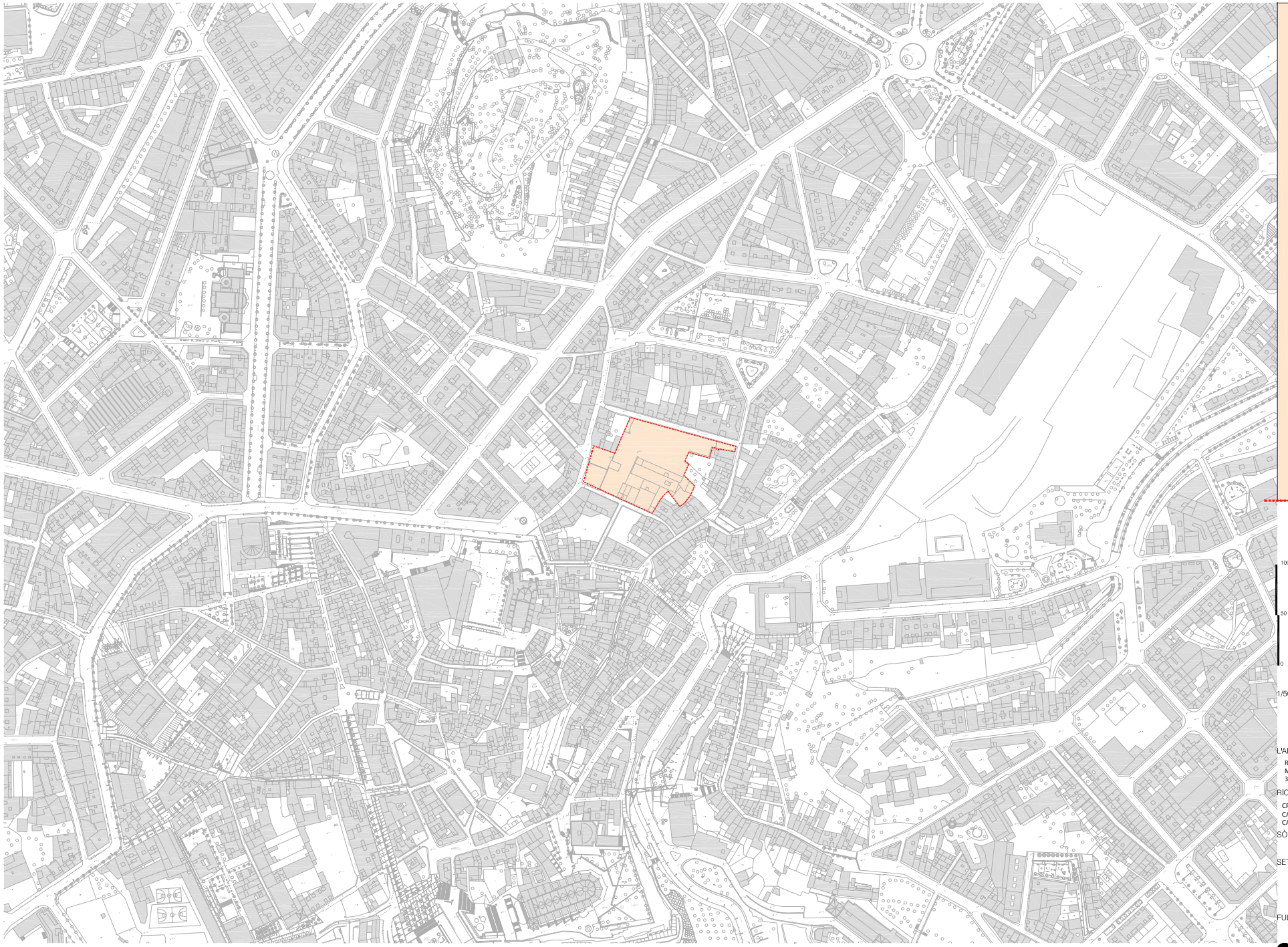
CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA
Signat digitalment per CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA
Data: 2019.09.10 12:51:54 +02'00'

Sonia Cantacorps Carmona, arquitecta

D O C U M E N T A C I Ó G R À F I C A

A. ÍNDEX DE PLÀNOLS

01.	SITUACIÓ	1/5.000	A4
02.	SITUACIÓ I ÀMBIT. BASE CARTOGRÀFICA	1/1.000	A4
03.	SITUACIÓ I ÀMBIT. ORTOFOTOMAPA	1/1.000	A4
04.	PLANEJAMENT VIGENT	1/1.000	A4
05.	ESTAT ACTUAL. TOPOGRAFIA	1/1.000	A4
06.	ESTAT ACTUAL. TITULARITATS	1/1.000	A4
07.	ESTAT ACTUAL. ALÇADES DE L'EDIFICACIÓ	1/1.000	A4
08.	PROPOSTA. QUALIFICACIÓ DEL SÒL	1/1.000	A4
09.	PROPOSTA. COND. D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ P.BAIXA	1/1.000	A4
10.	PROPOSTA. COND. D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ P.PIS	1/1.000	A4
11.	SECCIO ALÇAT SA1. CARRER DE ST. SALVADOR	1/ 500	A3
12.	SECCIO ALÇAT SA2. CARRER PUIGTERRÀ DE DALT	1/ 500	A3
13.	SECCIO ALÇAT SA3. CARRER LLUSSÀ	1/ 500	A3
14.	SECCIO LONGITUDINAL	1/ 500	A3
15.	SECCIO TRANSVERSAL	1/ 500	A3
16.	PROPOSTA PRÈVIA DE L'ESPAI PÚBLIC. P. BAIXA	1/1.000	A3
17.	PROPOSTA PRÈVIA DE L'ESPAI PÚBLIC.P.COBERTA	1/1.000	A3
18.	IMATGE DE LA PROPOSTA		A3



1/5000

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)

Firmado digitalmente por RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)
Fecha: 2019.09.10 13:38:31 +02'00'

RICARD TORRES I MONTAGUT

CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA

Signat digitalment per CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA
Data: 2019.09.10 12:52:49 +02'00'

SÒNIA CANTACORPS CARMONA

SETEMBRE DEL 2019

FULL 1 DE 1

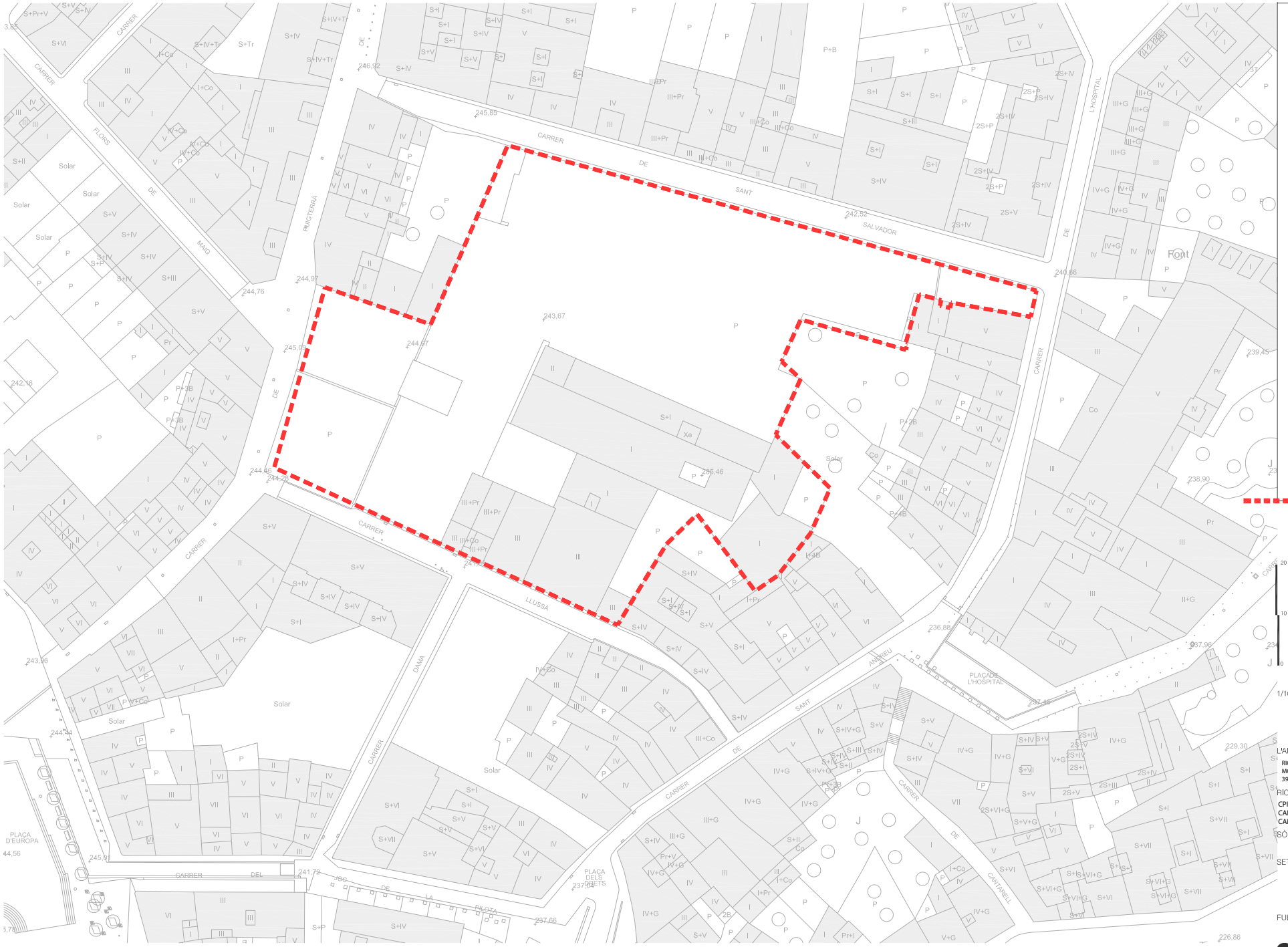
01

SITUACIÓ

Ajuntament de Manresa
SERVEI DEL TERRITORI, PLANEJAMENT I PAISATGE

REF CAD: 01-07-POU 1803-PLÀNOLS INFORMACIÓ.DWG

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
NOUS ESPAIS LLIURES ENTORN ANÒNIMA



L'ARQUITECTE MUNICIPAL

RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)

RICARD TORRES I MONTAGUT

CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA

SÒNIA CANTACORPS CARMONA

SETEMBRE DEL 2019

FULL 1 DE 1

02

SITUACIO I ÀMBIT
BASE CARTOGRÀFICA

Ajuntament de Manresa
SERVEI DEL TERRITORI, PLANEJAMENT I PAISATGE

REF CAD: 01-07-POU 1803-PLÀNOLS INFORMACIÓ.DWG

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
NOUS ESPAIS LLIURES ENTORN ANÒNIMA

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

20

10

0

1/1000

ELS ARQUITECTES MUNICIPALS

RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)

Firmado digitalmente por RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)
Fecha: 2019.09.10 13:41:52 +02'00'

RICARD TORRES I MONTAGUT

CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA

Signat digitalment per CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA
Data: 2019.09.10 12:54:05 +02'00'

SÒNIA CANTACORPS CARMONA

SETEMBRE DEL 2019

FULL 1 DE 1

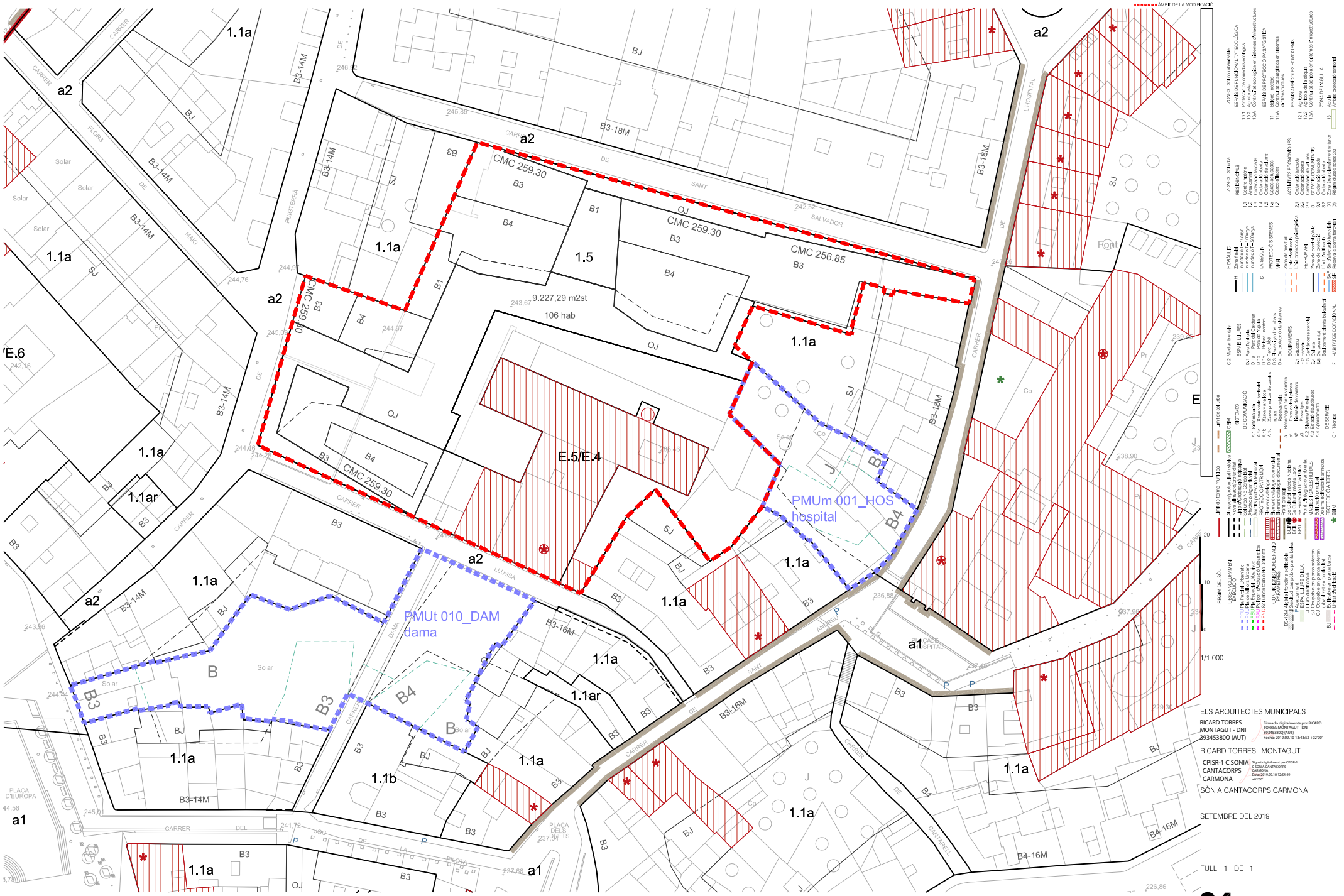
03

SITUACIO I ÀMBIT ORTOFOTOMAPA

Ajuntament de Manresa
SERVEI DEL TERRITORI, PLANEJAMENT I PAISATGE

REF CAD: 01-07-POU 1803-PLÀNOLS INFORMACIÓ.DWG

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
NOUS ESPAIS LLIURES ENTORN ANÒNIMA

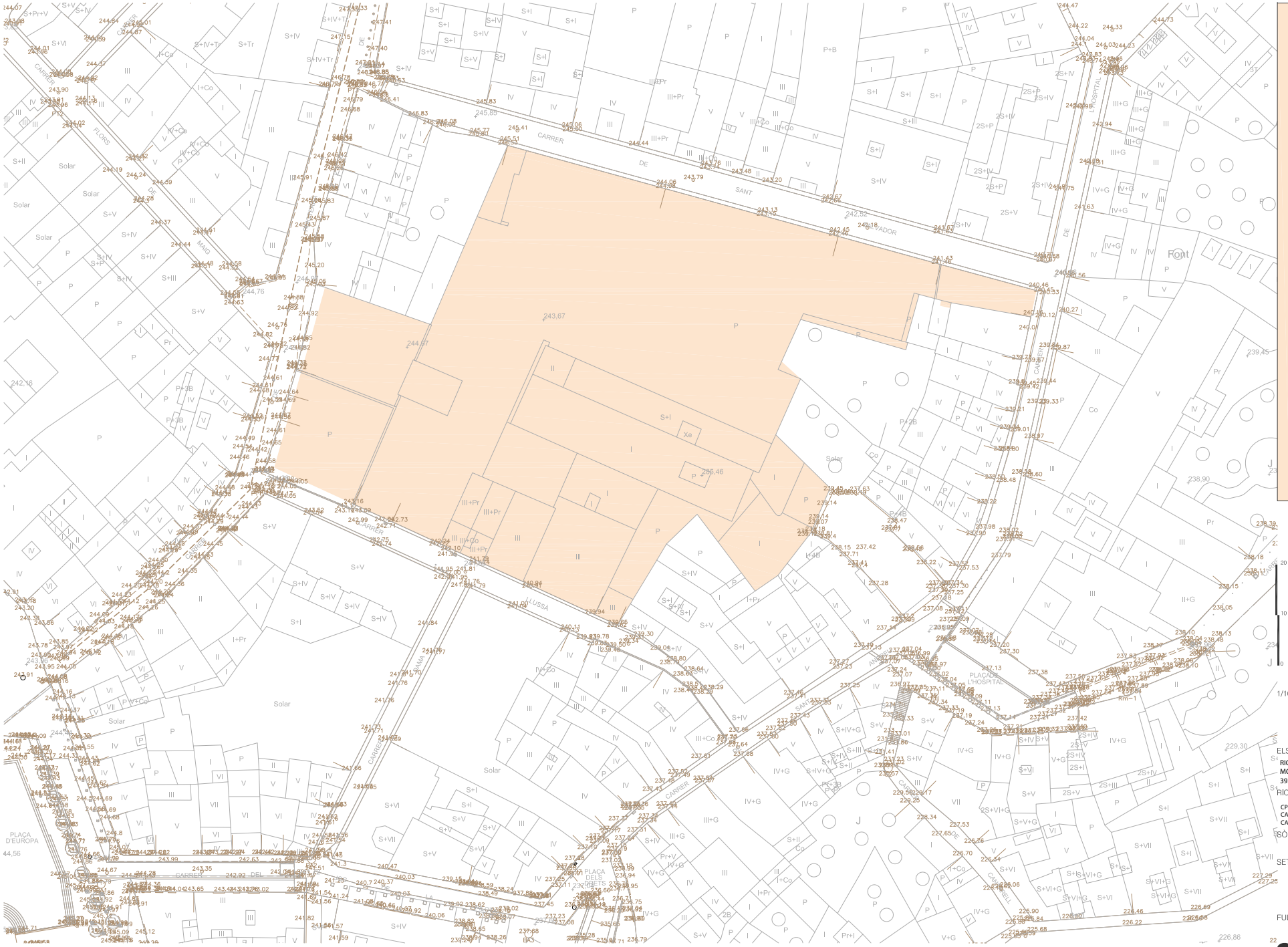


04

Ajuntament de Manresa
SERVEI DEL TERRITORI, PLANEJAMENT I PAISATGE

REF CAD: 01-07-POU 1803-PLÀNOLS INFORMACIÓ.DWG

PLANEJAMENT VIGENT
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
NOUS ESPAIS LLIURES ENTORN ANÒNIMA



ELS ARQUITECTES MUNICIPALS

RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)

Firmado digitalmente por RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)
Fecha: 2019.09.10 13:46:02 +02'00'

RICARD TORRES I MONTAGUT

CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA

Signat digitalment per CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA
Data: 2019.09.10 13:53:36 +02'00'

SÒNIA CANTACORPS CARMONA

SETEMBRE DEL 2019

FULL 1 DE 1

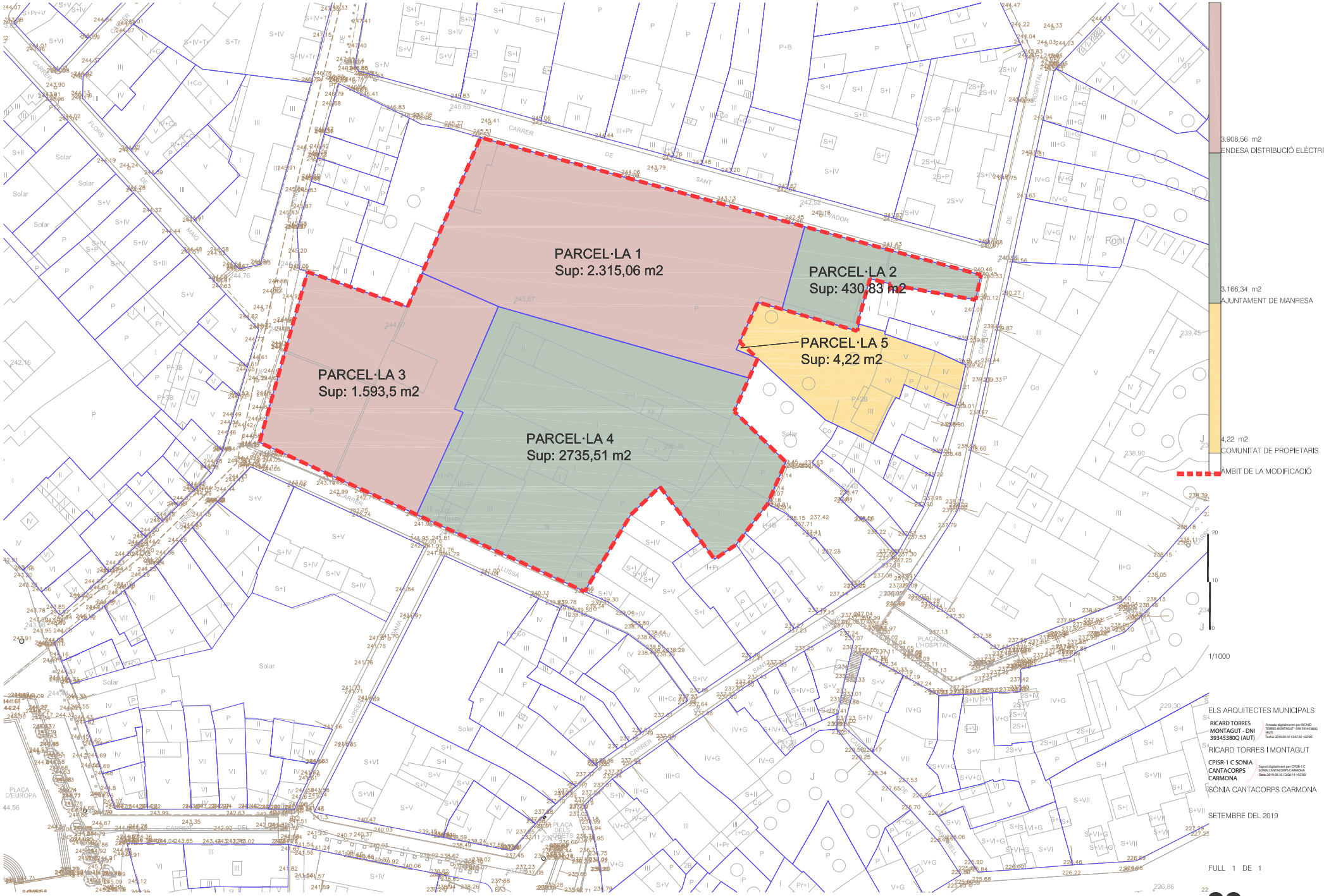
05

ESTAT ACTUAL TOPOGRÀFIA

Ajuntament de Manresa
SERVEI DEL TERRITORI, PLANEJAMENT I PAISATGE

REF CAD: 01-07-POU 1803-PLÀNOLS INFORMACIÓ.DWG

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
NOUS ESPAIS LLIURES ENTORN ANÒNIMA



ELS ARQUITECTES MUNICIPALS

RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)

RICARD TORRES I MONTAGUT

CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA

SÒNIA CANTACORPS CARMONA

SETEMBRE DEL 2019

FULL 1 DE 1

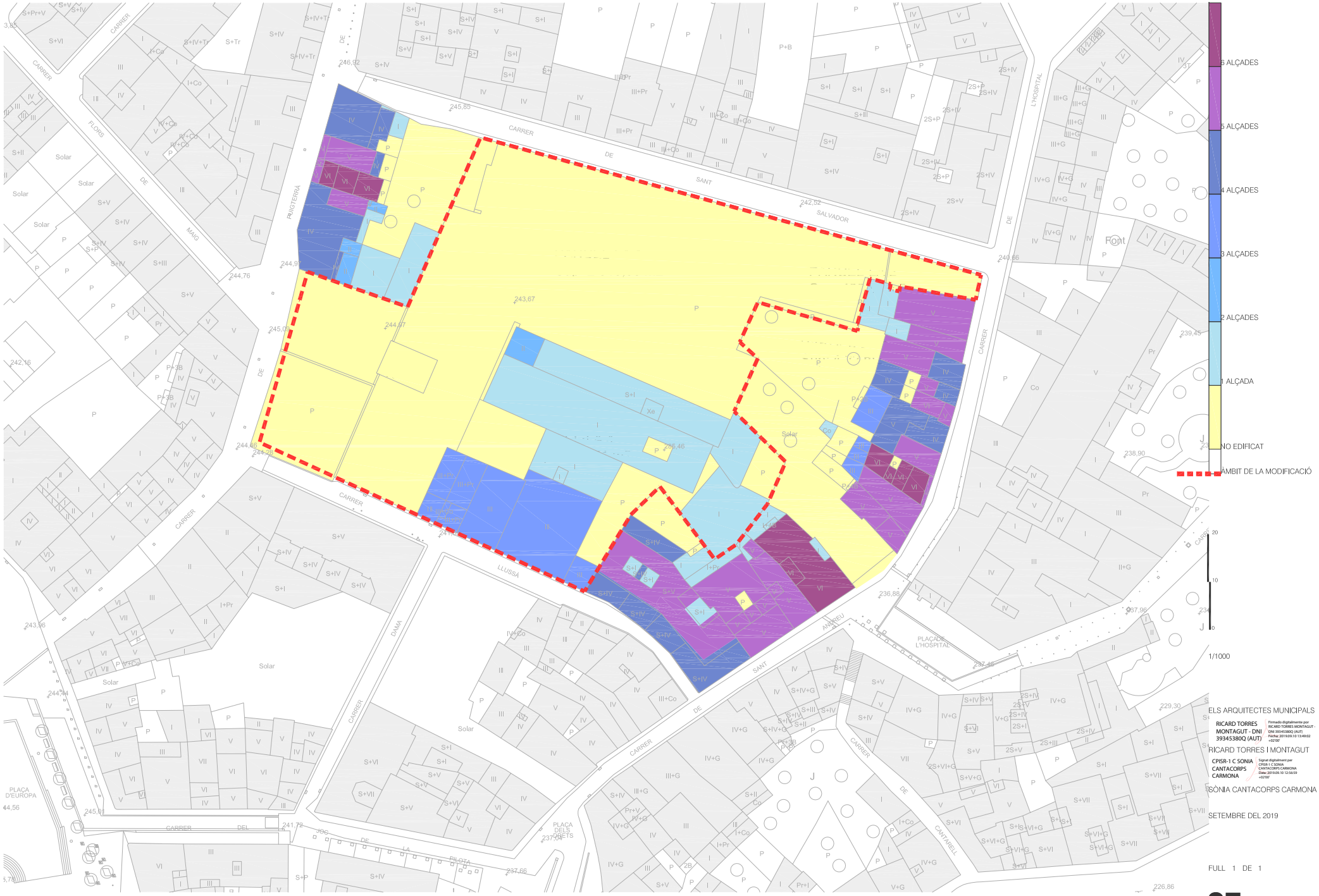
06

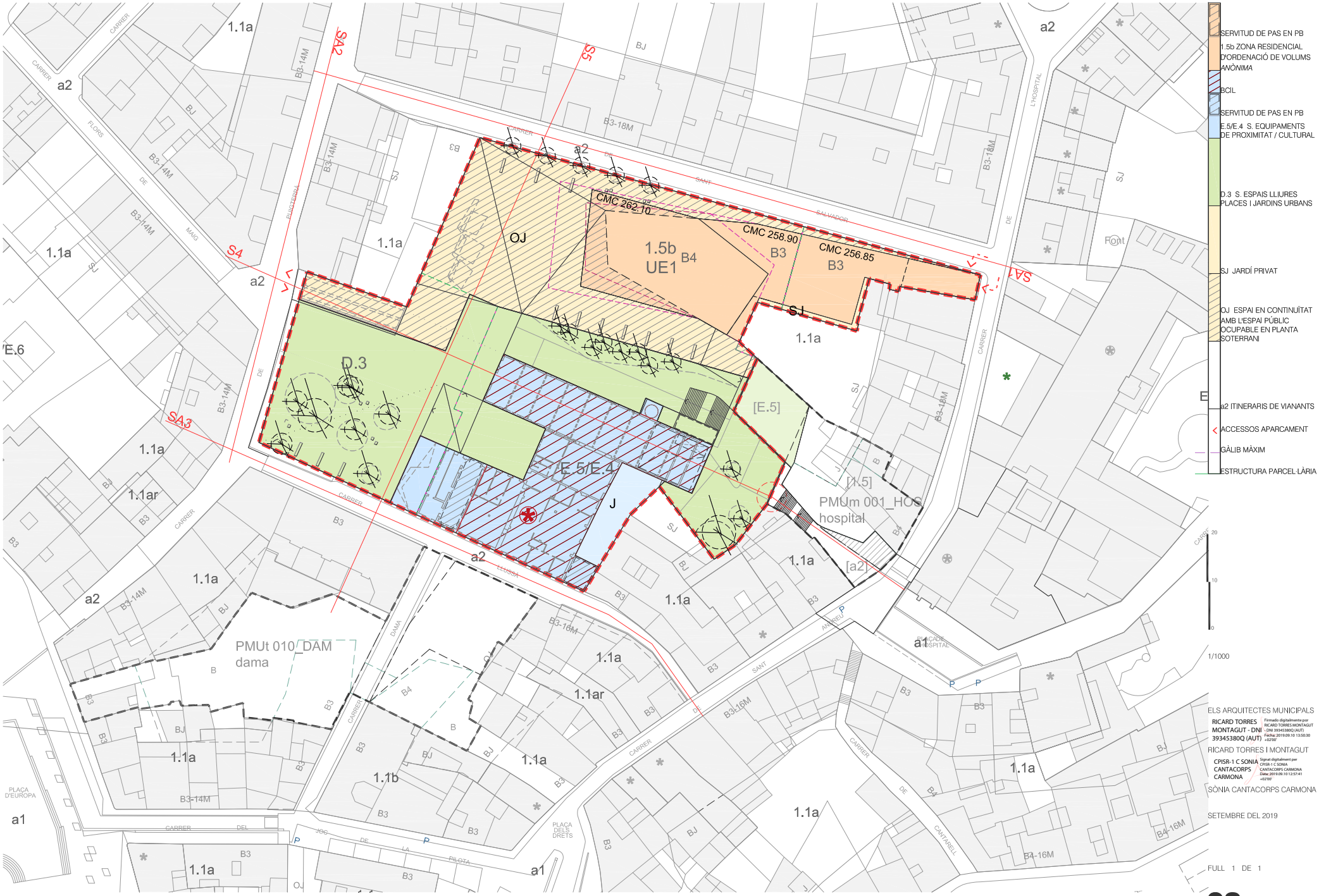
ESTAT ACTUAL
TITULARITATS

Ajuntament de Manresa
SERVEI DEL TERRITORI, PLANEJAMENT I PAISATGE

REF CAD: 01-07-POU 1803-PLÀNOLS INFORMACIÓ.DWG

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
NOUS ESPAIS LLIURES ENTORN ANÒNIMA


6 ALÇADES
5 ALÇADES
4 ALÇADES
3 ALÇADES
2 ALÇADES
1 ALÇADA
NO EDIFICAT
ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
1/1000
ELS ARQUITECTES MUNICIPALS
RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)
RICARD TORRES I MONTAGUT
CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA
SÒNIA CANTACORPS CARMONA
SETEMBRE DEL 2019
FULL 1 DE 1
07
ESTAT ACTUAL
ALÇADES DE L'EDIFICACIÓ
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
NOUS ESPAIS LLIURES ENTORN ANÒNIMA
REF CAD: 01-07-POU 1803-PLÀNOLS INFORMACIÓ.DWG
Ajuntament de Manresa
SERVEI DEL TERRITORI, PLANEJAMENT I PAISATGE



08

PROPOSTA
QUALIFICACIÓ DEL SÒL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
NOUS ESPAIS LLIURES ENTORN ANÒNIMA

Ajuntament de Manresa
SERVEI DEL TERRITORI, PLANEJAMENT I PAISATGE

REF CAD: 08-10-POU1803-PROPOSTA PLANEJAMENT.DWG

a1	X = 402569.63	Y = 4620029.44	
a2	X = 402588.72	Y = 4620025.19	
a3	X = 402626.01	Y = 4620016.66	
a4	X = 402626.01	Y = 4620016.66	
a5	X = 402609.13	Y = 4620014.26	
a6	X = 402608.93	Y = 4620013.23	
a7	X = 402606.94	Y = 4620013.67	
a8	X = 402607.15	Y = 4620014.75	
a9	X = 402601.84	Y = 4620016.18	
a10	X = 402599.11	Y = 4620006.32	
a11	X = 402584.68	Y = 4620010.49	

A1	X = 402578.51	Y = 4620012.24	Z=244.09
A2	X = 402572.97	Y = 4620004.13	Z=244.09
A3	X = 402567.02	Y = 4620007.54	Z=244.11
A4	X = 402543.44	Y = 4620017.74	Z=244.01
A5	X = 402543.56	Y = 4620031.76	Z=243.45

P1	X = 402483.61	Y = 4620011.51	Z=244.88
P2	X = 402514.17	Y = 4620000.79	Z=244.20
P3	X = 402519.27	Y = 4620012.63	Z=244.22
P4	X = 402525.12	Y = 4620010.05	Z=244.10
P5	X = 402577.52	Y = 4619995.10	Z=244.50
P6	X = 402579.36	Y = 4619999.20	Z=244.50
P7	X = 402575.58	Y = 4620002.62	Z=244.30

ELS ARQUITECTES MUNICIPALS

RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)

RICARD TORRES I MONTAGUT

CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA

SÒNIA CANTACORPS CARMONA

SETEMBRE DEL 2019

FULL 1 DE 1

09

PROPOSTA

CONDICIONS D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ. PLANTA BAIXA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
NOUS ESPAIS LLIURES ENTORN ANÒNIMA

REF CAD: 08-10-POU1803-PROPOSTA PLANEJAMENT.DWG

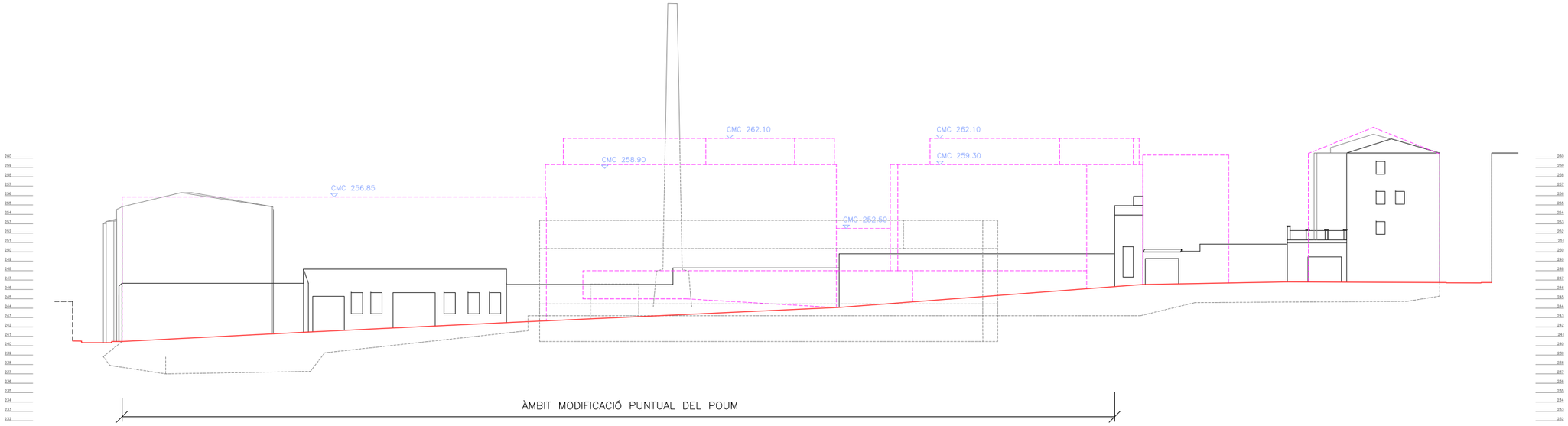
Ajuntament de Manresa
SERVEI DEL TERRITORI, PLANEJAMENT I PAISATGE

10

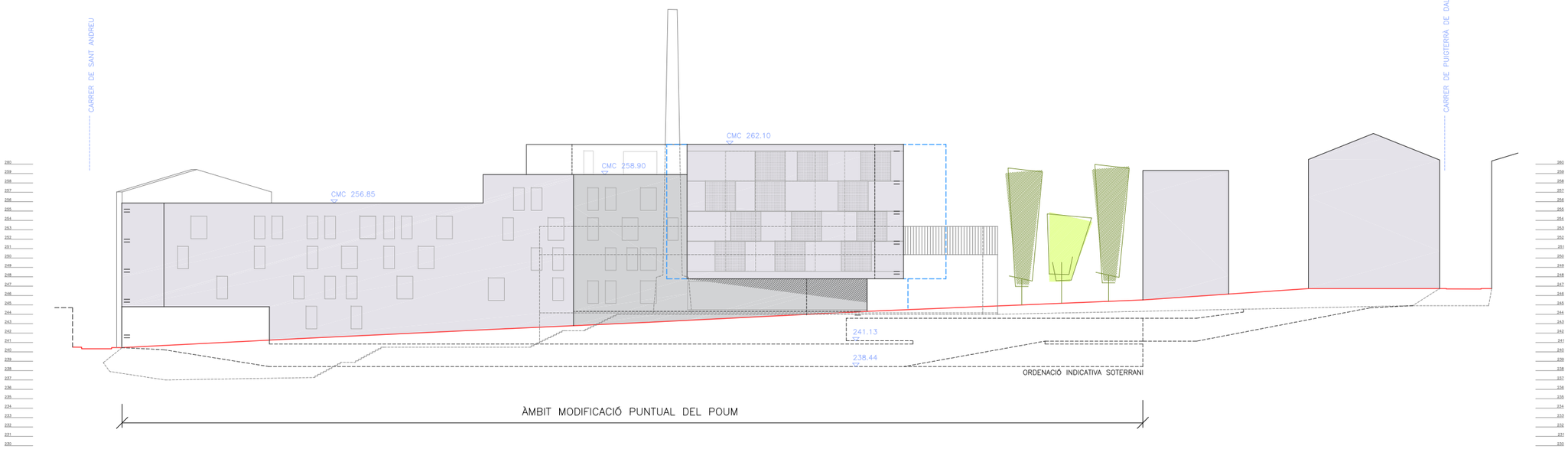
PROPOSTA
CONDICIONS D'ORDENACIÓ I D'EDIFICACIÓ
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
NOUS ESPAIS LLIURES ENTORN ANÒNIMA

REF CAD: 08-10-POU1803-PROPOSTA PLANEJAMENT.DWG

Ajuntament de Manresa
SERVEI DEL TERRITORI, PLANEJAMENT I PAISATGE

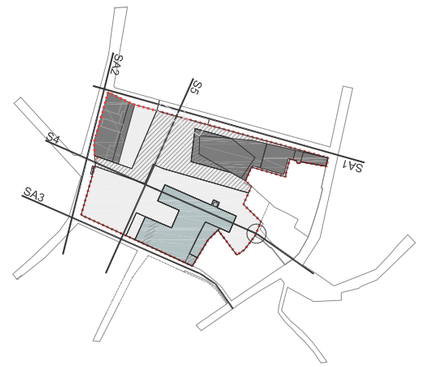


ESTAT ACTUAL. CARRER SANT SALVADOR



PROPOSTA. ALÇAT CARRER SANT SALVADOR

ORDENACIÓ INDICATIVA SOTERRANI
GÀLIB MÀXIM EDIFICACIÓ
PLANEJAMENT VIGENT



10
0

1/500

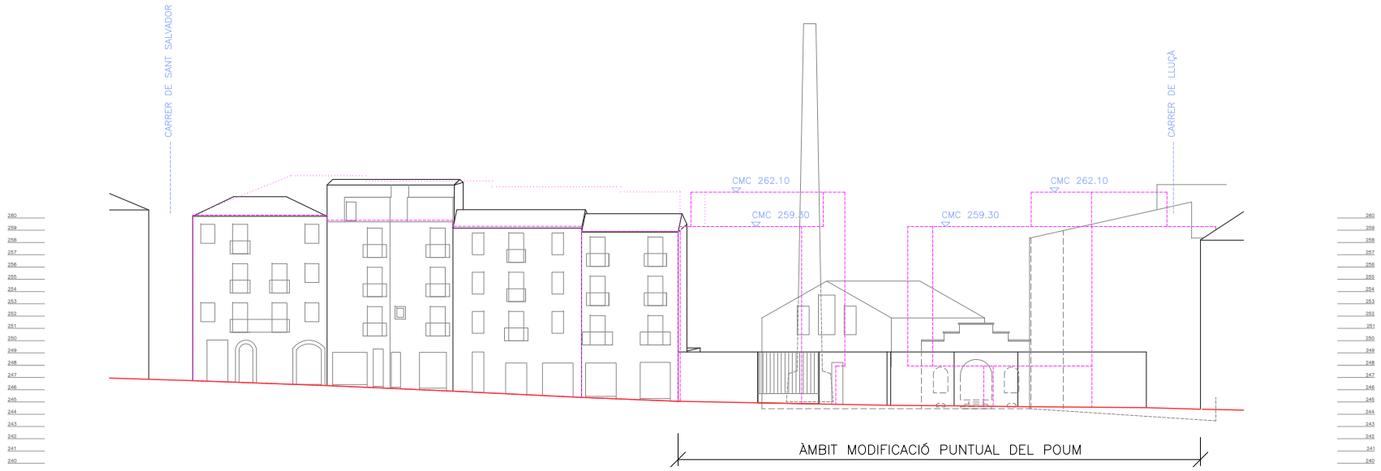
ELS ARQUITECTES MUNICIPALS
RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)
RICARD TORRES I MONTAGUT
CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA
SÒNIA CANTACORPS CARMONA

SETEMBRE DEL 2019

FULL 1 DE 1

11

SECCIÓ-ALÇAT SA1
CARRER DE SANT SALVADOR
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
NOUS ESPAIS LLIURES ENTORN ANÒNIMA



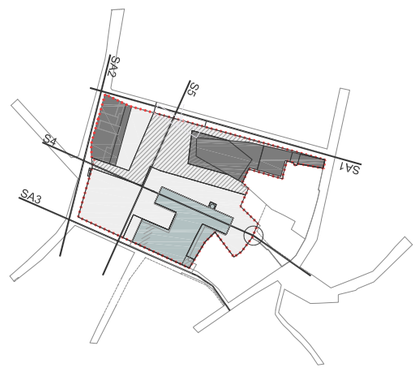
ESTAT ACTUAL. CARRER DE PUIGTERRÀ

PROPOSTA. ALÇAT CARRER DE PUIGTERRÀ

ORDENACIÓ INDICATIVA SOTERRANI

GÀLIB MÀXIM EDIFICACIÓ

PLANEJAMENT VIGENT



10
5
0

1/500

ELS ARQUITECTES MUNICIPALS

RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT) Firmado digitalmente por RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT) Fecha: 2019.09.10 11:57:02 +02'00'

RICARD TORRES I MONTAGUT

CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA Signat digitalment per CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA Data: 2019.09.10 13:00:25 +02'00'

SÒNIA CANTACORPS CARMONA

SETEMBRE DEL 2019

FULL 1 DE 1

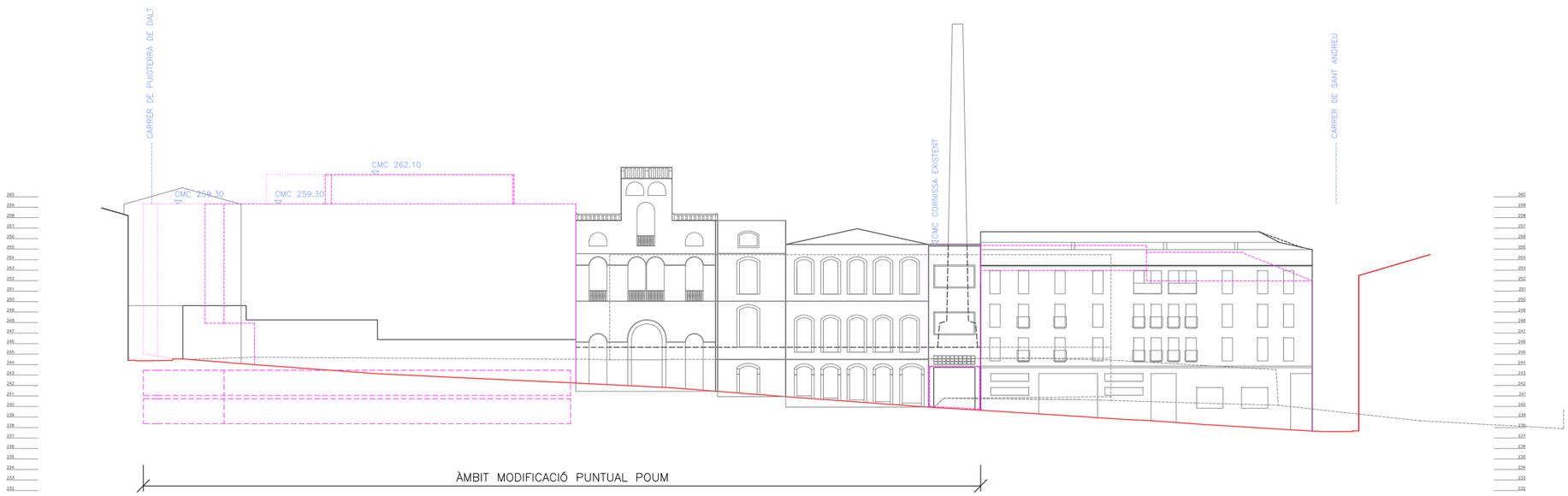
12

SECCIÓ-ALÇAT SA2
CARRER DE PUIGTERRÀ

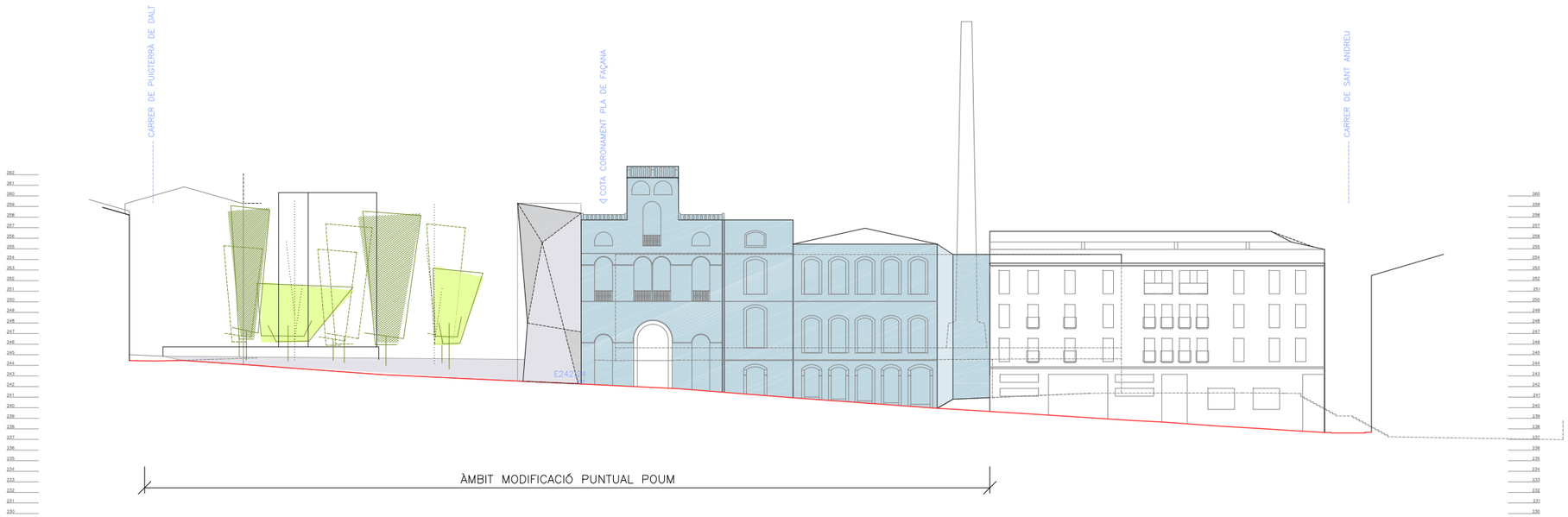
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
NOUS ESPAIS LLIURES ENTORN ANÒNIMA

REF CAD: 11-15-POU1803-PROPOSTA SECCIONS - 02.DWG

Ajuntament de Manresa
SERVEI DEL TERRITORI, PLANEJAMENT I PAISATGE



ESTAT ACTUAL. ALÇAT C. LLUSSÀ

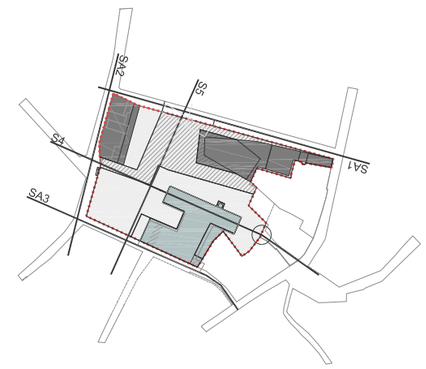


PROPOSTA. ALÇAT CARRER LLUSSÀ

ORDENACIÓ INDICATIVA SOTERRANI

GÀLIB MÀXIM EDIFICACIÓ

PLANEJAMENT VIGENT



10
5
0

1/500

ELS ARQUITECTES MUNICIPALS

RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)

Firmado digitalmente por RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)
Fecha: 2019.09.10 13:58:59 +02'00'

RICARD TORRES I MONTAGUT

CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA

Signat digitalment per CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA
Data: 2019.09.10 13:01:06 +02'00'

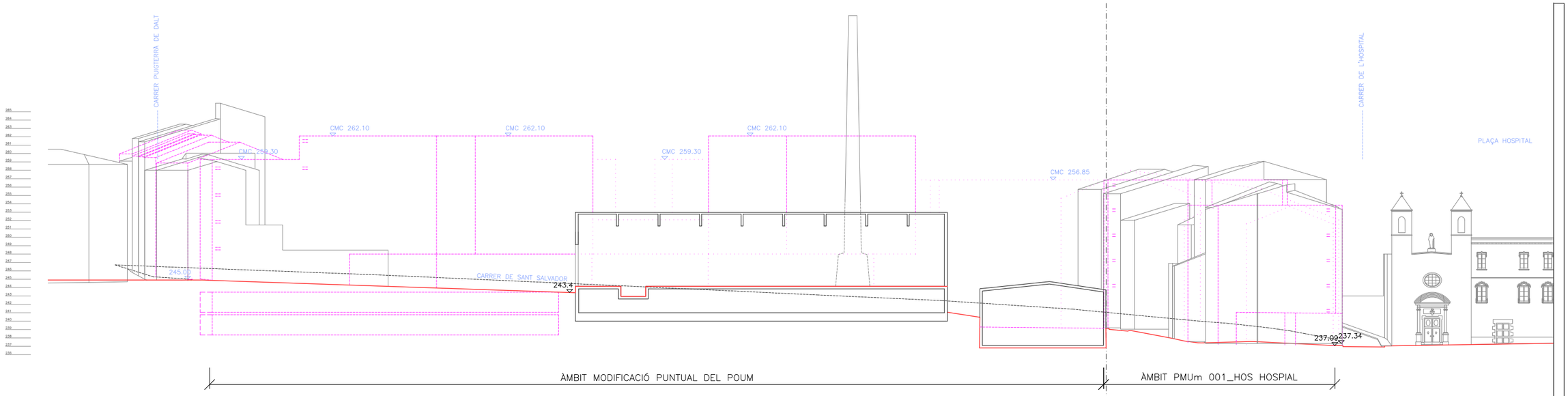
SÒNIA CANTACORPS CARMONA

SETEMBRE DEL 2019

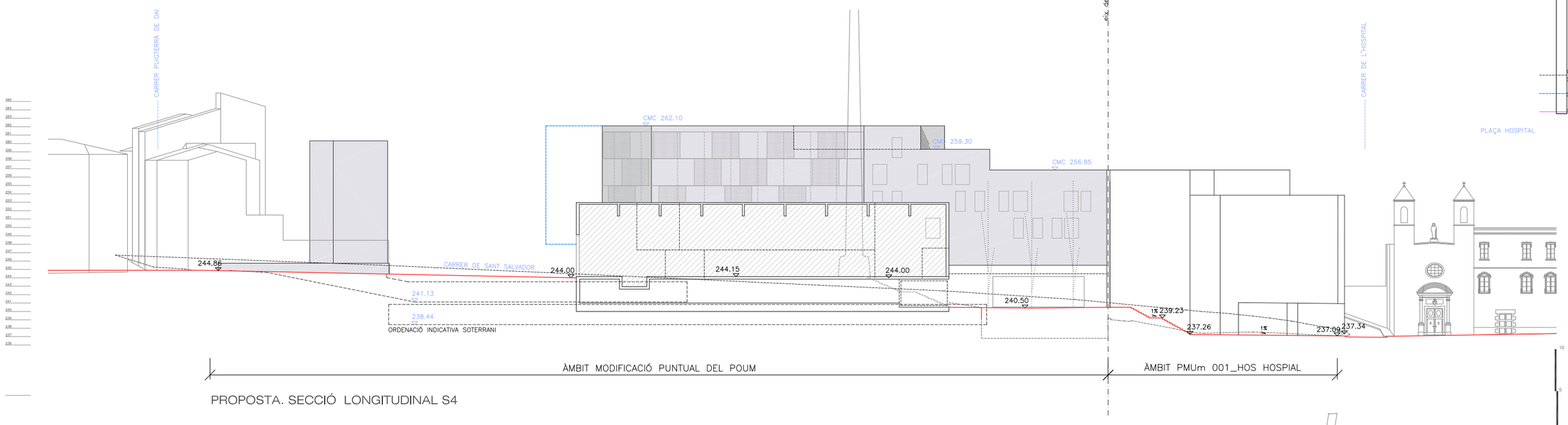
FULL 1 DE 1

13

SECCIÓ-ALÇAT SA3
CARRER LLUSSÀ



ESTAT ACTUAL. SECCIÓ LONGITUDINAL S4



PROPOSTA. SECCIÓ LONGITUDINAL S4

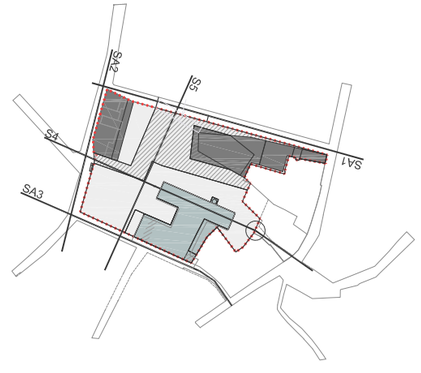
ORDENACIÓ INDICATIVA SOTERRANI

GÀLIB MÀXIM EDIFICACIÓ

PLANEJAMENT VIGENT

10 5 0

1/500



ELS ARQUITECTES MUNICIPALS

RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)

Firmado digitalmente por RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)
Fecha: 2019.09.10 14:00:46 +02'00'

RICARD TORRES I MONTAGUT

CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA

Signat digitalment per CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA
Data: 2019.09.10 13:51:12 +02'00'

SÒNIA CANTACORPS CARMONA

SETEMBRE DEL 2019

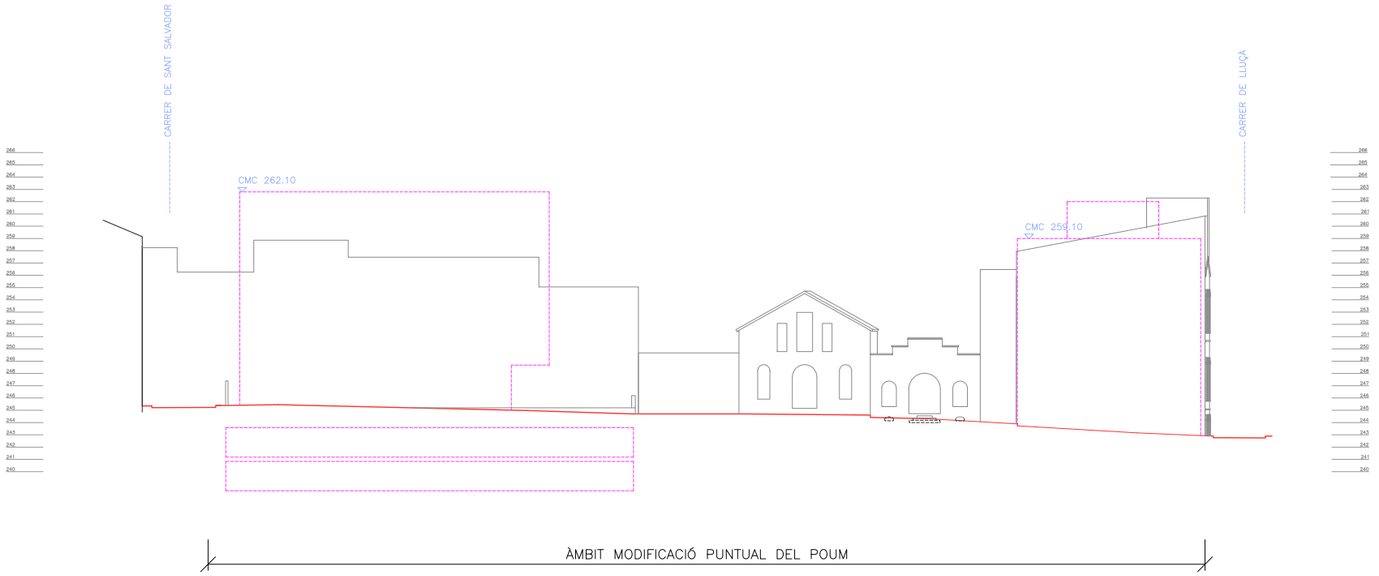
FULL 1 DE 1

14

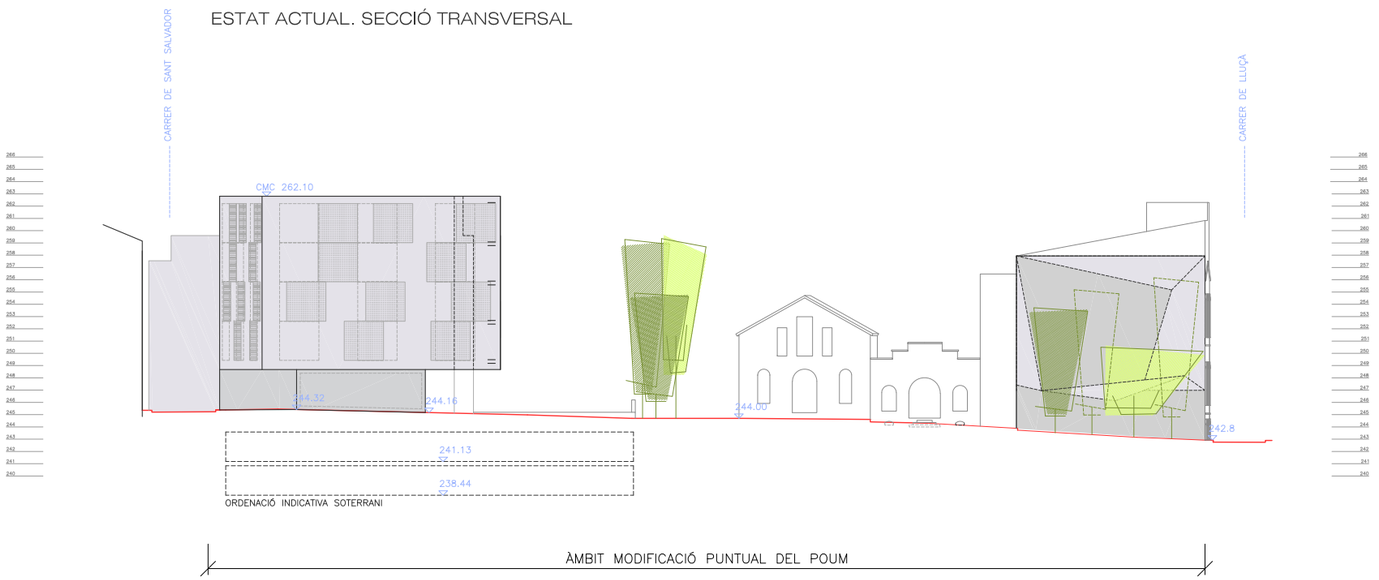
Ajuntament de Manresa
SERVEI DEL TERRITORI, PLANEJAMENT I PAISATGE

REF CAD: 11-15-POU1803-PROPOSTA SECCIONS - 02.DWG

SECCIÓ S4
SECCIÓ LONGITUDINAL
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
NOUS ESPAIS LLIURES ENTORN ANÒNIMA

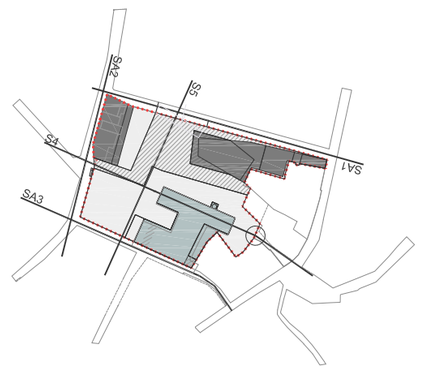


ESTAT ACTUAL. SECCIÓ TRANSVERSAL



PROPOSTA. SECCIÓ TRANSVERSAL

ORDENACIÓ INDICATIVA SOTERRANI
GÀLIB MÀXIM EDIFICACIÓ
PLANEJAMENT VIGENT



10
5
0

1/500

ELS ARQUITECTES MUNICIPALS
RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)
Firmado digitalmente por RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)
Fecha: 2019-09-10 14:02:25 +02'00'
RICARD TORRES I MONTAGUT
CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA
Signat digitalment per CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA
Data: 10/09/19 14:13:22 +02'00'
SÒNIA CANTACORPS CARMONA

SETEMBRE DEL 2019

FULL 1 DE 1

15

SECCIÓ S5
SECCIÓ TRANSVERSAL
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
NOUS ESPAIS LLIURES ENTORN ANÒNIMA

REF CAD: 11-15-POU1803-PROPOSTA SECCIONS - O2.DWG

15

7.5

0

1/750

ELS ARQUITECTES MUNICIPALS

RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)

RICARD TORRES | MONTAGUT

CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA

SÒNIA CANTACORPS CARMONA

SETEMBRE DEL 2019

FULL 1 DE 1

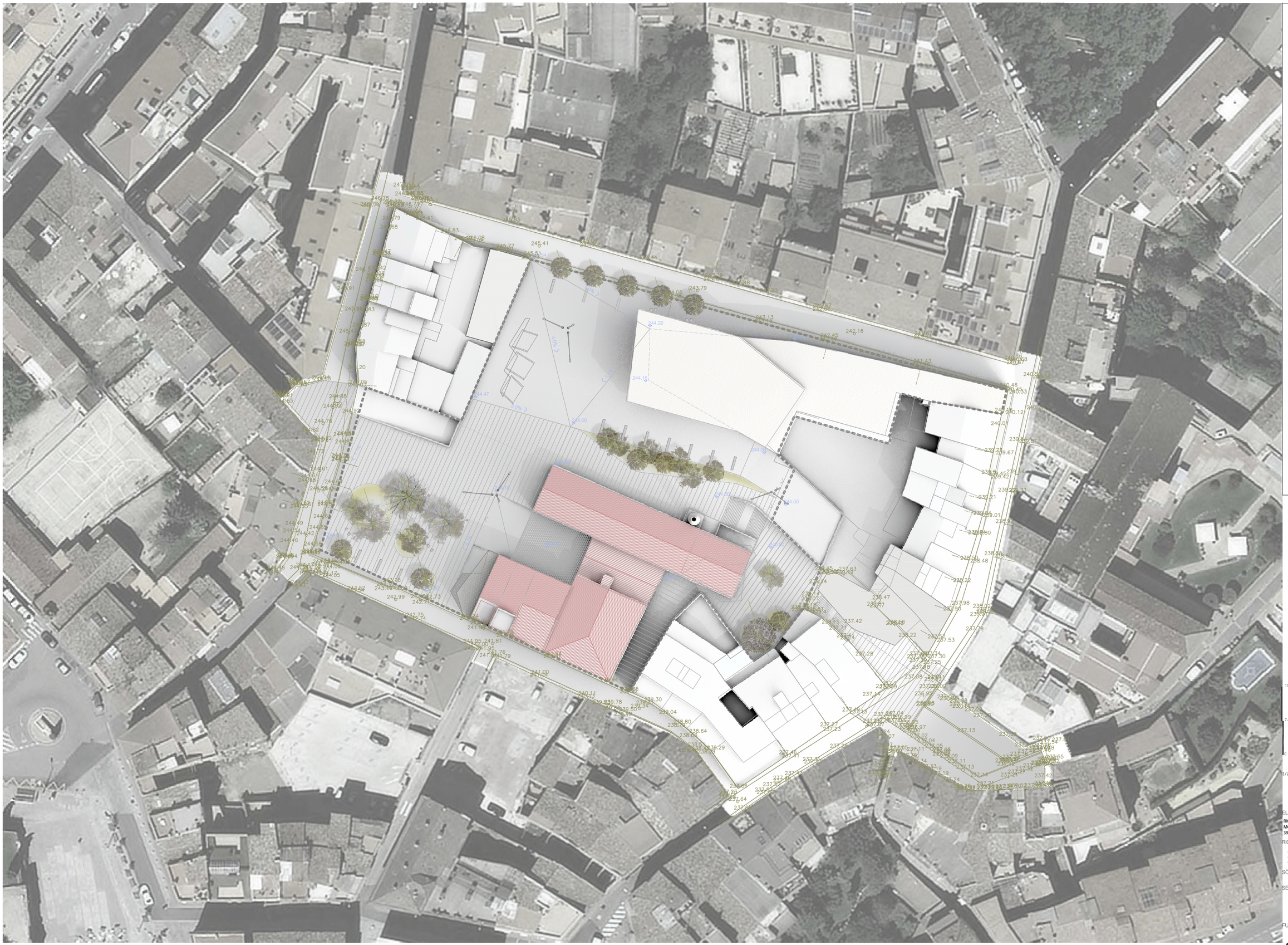
16

Ajuntament de Manresa
SERVEI DEL TERRITORI, PLANEJAMENT I PAISATGE

REF CAD: 16-17-POU1803-PROPOSTA PREVIA EP.DWG

POU1803

PROPOSTA D'ORDENACIÓ
PROPOSTA PRÈVIA D'ESPAI PÚBLIC
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
NOUS ESPAIS LLIURES ENTORN ANÒNIMA



15
7.5
0

1/750

ELS ARQUITECTES MUNICIPALS

RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)

Firmado digitalmente por RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)
Fecha: 2019.09.10 14:06:13 +02'00'

RICARD TORRES I MONTAGUT

CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA

Signat digitalment per CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA
Data: 2019.09.10 13:04:04 +02'00'

SÒNIA CANTACORPS CARMONA

SETEMBRE DEL 2019

FULL 1 DE 1

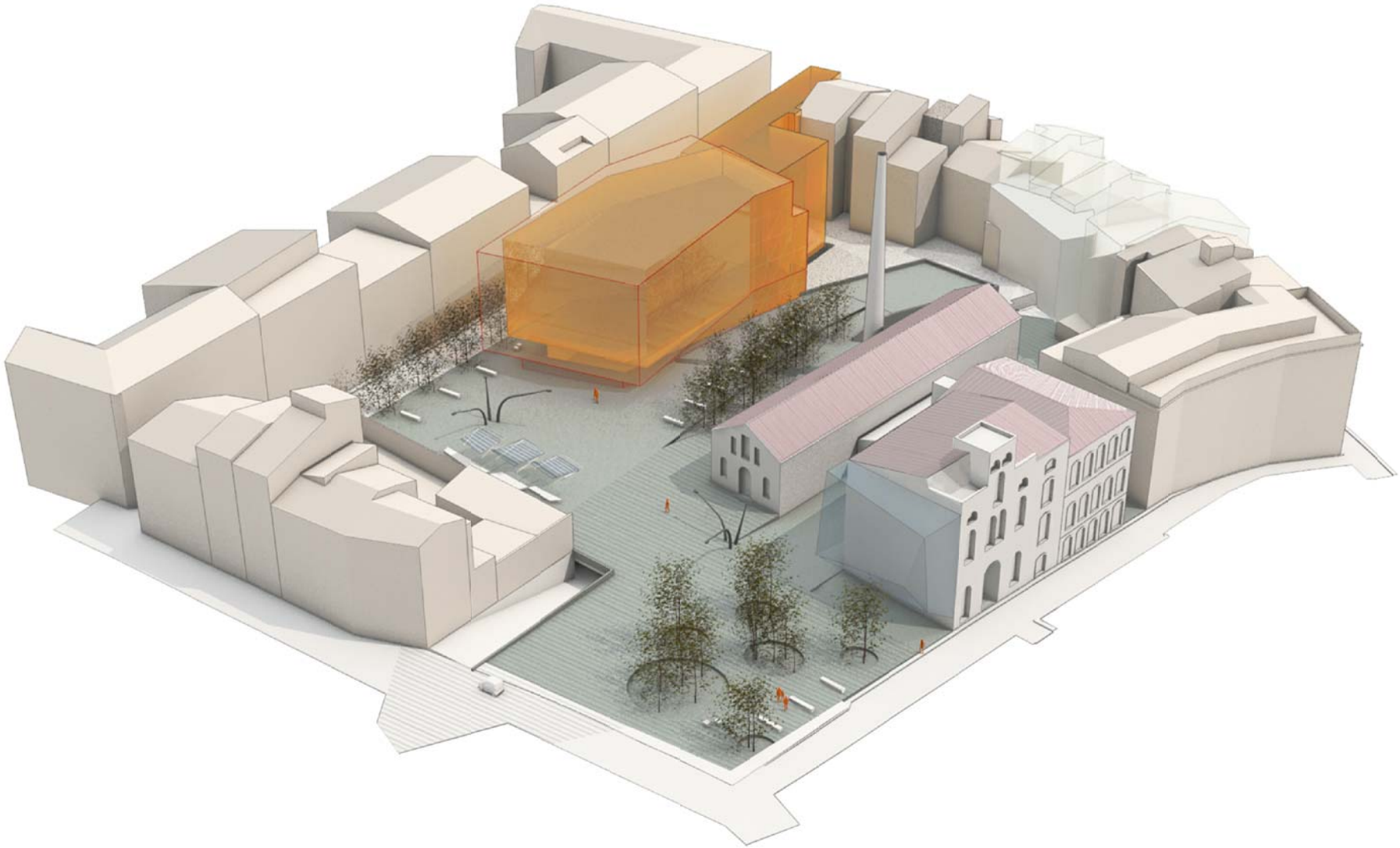
17

Ajuntament de Manresa
SERVEI DEL TERRITORI, PLANEJAMENT I PAISATGE

REF CAD: 16-17-POU1803-PROPOSTA PREVIA EP.DWG

POU1803

PROPOSTA D'ORDENACIÓ
PROPOSTA PRÈVIA D'ESPAI PÚBLIC, COBERTES
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
NOUS ESPAIS LLIURES ENTORN ANÒNIMA



0

ELS ARQUITECTES MUNICIPALS

RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)

Firmado digitalmente por RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (AUT)
Fecha: 2019.09.10 14:07:53 +02'00'

RICARD TORRES I MONTAGUT

CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA

Signat digitalment per CPISR-1 C SONIA CANTACORPS CARMONA
Data: 2019.09.10 13:05:06 +02'00'

SÒNIA CANTACORPS CARMONA

SETEMBRE DEL 2019

FULL 1 DE 1

18

PROPOSTA

IMATGE DE LA PROPOSTA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
NOUS ESPAIS LLIURES ENTORN ANÒNIMA

REF CAD: 18-POU1803-PROPOSTA IMATGE.DWG

AUTOR DE LA IMATGE: JORDI OROZCO VALL

Ajuntament de Manresa
SERVEI DEL TERRITORI, PLANEJAMENT I PAISATGE

A N N E X 1
Conveni urbanístic entre l'Ajuntament i Endesa Distribució Elèctrica SLU

CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE MANRESA I ENDESA DISTRIBUCIÓ ELÈCTRICA PER A LA MODIFICACIO PUNTUAL DEL POUM DE MANRESA DINS DE L'AMBIT DEL "SEGRE"

Manresa,

D'una banda el senyor Valentí Junyent i Torras, com a Alcalde-president de l'Ajuntament de Manresa.

I de l'altra el senyor _____ com a apoderat de ENDESA DISTRIBUCIÓ ELÈCTRICA, SLU

INTERVENEN

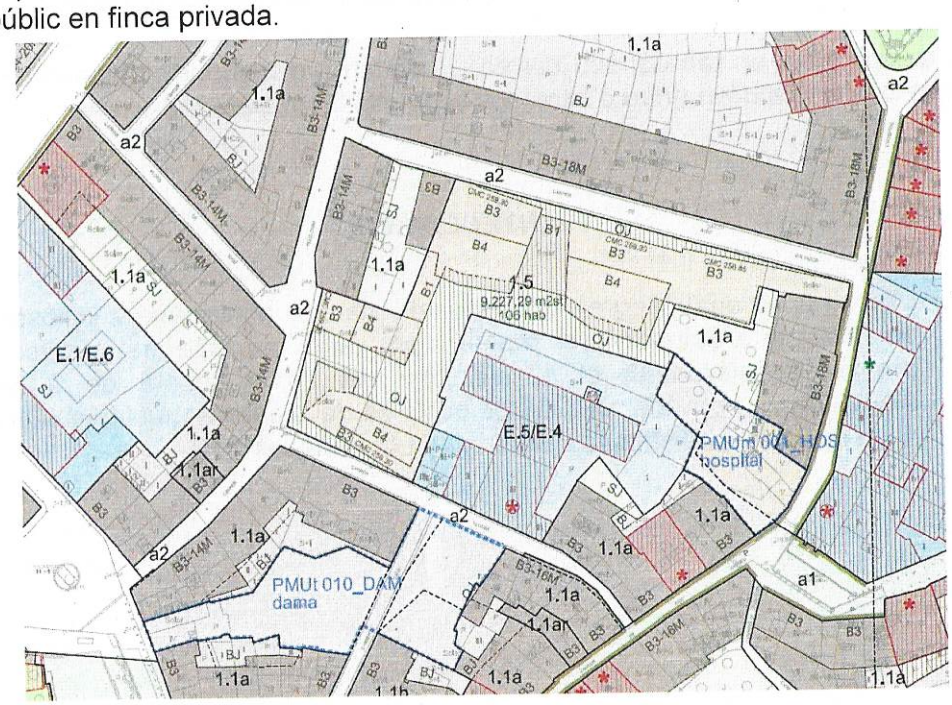
El senyor Valentí Junyent i Torras, intervé en raó del seu càrrec, en nom i representació de l'Ajuntament de Manresa. actua com a Alcalde-president de l'Ajuntament de Manresa i en virtut de les facultats que li atorga l'article 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim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

El senyor xxxx en raó del seu càrrec..... en virtut d'escriptura d'apoderament... en la qual es recullen entre d'altres les següents facultats: xxxxxxxxxx

ANTECEDENTS

1. L'àmbit anomenat "Segre", corresponent als sòls anteriorment inclosos dins del Polígon d'actuació del mateix nom, amb projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 17 de juny del 2014, consta de 3 finques d'aprofitament privatiu, una de les quals és de propietat municipal -finca 3- i dues de Endesa Distribució Elèctrica, SLU –finques 1 i 2-.

2. El POUM de Manresa, publicada la seva aprovació definitiva el 26 d'octubre del 2017, va incorporar l'ordenació urbanística prevista en el planejament anterior vigent, que va venir determinada per la modificació puntual del pla General de Manresa del 1997, aprovada definitivament el 26 de gener del 2011. Aquesta modificació preveia una ordenació de l'edificació que, bo i mantenint l'edifici originari de la Companyia Anònima Manresana d'Electricitat, actualment qualificat com a equipament i que va ser seu de les instal·lacions d'Endesa, mantenia l'edificabilitat global de l'àmbit i permetia conformar un espai d'ús públic al voltant d'aquest amb millor connectivitat dels diferents carrers que conformen l'illa. Amb aquest objectiu, el planejament va establir un espai d'ús públic a l'interior d'illa, format tant per espais lliures dins la zona d'equipament, com per una zona de servitud d'ús públic en finca privada.



Imatge 1. POUM de Manresa

3. Situació urbanística actual

El règim urbanístic de les finques que formaven part de l'antiga UA14 Segre i que són objecte del present conveni, és el següent:

- Planejament vigent: POUM Manresa
- Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 17/06/2014

ZONA 1.5 ÀMBIT SEGRE		ZONA 1.5 -ÀMBIT SEGRE-	
ÀMBIT U. A. SEGRE		**7.164,46**	**100,00**
SÒL PÚBLIC		**2.810,59**	**39,28**
ESPAIS LLIURES		0,00	0,00
VIARI		75,13	1,05
EQUIPAMENT		2.735,46	38,23
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT		**4.343,87**	**60,72**
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE		**9.227,29**	100,00
EDIFICABILITAT BRUTA		1,29	
COMERCIAL	*	1.833,58	19,87
HABITATGE		7.393,71	80,13
DENSITAT D'HABITATGE		**106**	**st res/70**

El sostre màxim edificable distribuit per cadascuna de les parcel.les d'acord el projecte de repartcel.lació, és el següent:

SOSTRE			
	RESIDENCIAL	NO RESIDENCIAL	TOTAL
FINCA 1	2.711,76	530,00	**3.241,76**
FINCA 2	3911,95	1088,58	**5.000,53**
FINCA 3	770,00	215,00	**985,00**
			9.227,29

4. Dades registrals i cadastrals

Les dades registrals i referència cadastral de les finques situades a l'illa delimitada pels carrers Llussà, St. Andreu, Hospital, St. Salvador i Puigterrà de Dalt, són les següents.

FINCA	TITULAR	FINCA REGISTRAL	REF. CATASTRAL
1	ENDESA DISTRIBUCIÓ ELÉCTRICA, SLU	Finca 64.357; Volum 2969 Llibre 1598; Folio 71	2602028DG0220A0001EQ
2	ENDESA DISTRIBUCIÓ ELÉCTRICA, SLU	Finca 64.358; Volum 2969 Llibre 1598; Folio 76	2602029DG0220A0001SQ
3	AJUNTAMENT DE MANRESA	Finca 64.359; Volum 2969 Llibre 1598; Folio 81	2602030DG0220A0001JQ

EXPOSEN

1. En els darrers anys s'han dut a terme diferents anàlisis i treballs per a la recuperació del Centre Històric. El Pla local de l'Habitatge (2017) i el mateix Pla d'Ordenació Urbanística Municipal; els quals coincideixen a proposar mecanismes i programes d'actuació per aturar la degradació del barri, fomentar la revitalització social, la rehabilitació física i funcional, així com reduir l'alt percentatge d'edificis buits i recuperar l'activitat econòmica.

2. Endesa Distribució Elèctrica, SLU és propietària de les finques identificades amb els números 1 i 2 en el projecte de reparcel·lació UA Segre i que s'han relacionat en l'apartat 4 dels antecedents, les quals, en aquests moments, estan sent comercialitzades per la mateixa propietat (s'adjunten notes simples de les finques registrals).

3. L'Ajuntament de Manresa, en compliment dels objectius marcats al punt 1 anterior, ha vist l'oportunitat de modificar el planejament en aquest àmbit amb l'objectiu de:
   a. possibilitar l'esponjament de l'entorn de l'antiga fàbrica de l'Anònima, situada en un punt del Centre Històric de la ciutat amb alta densitat edificatòria i on, tot i les millores d'ordenació operades en els planejaments anteriors, convindria la presència d'un espai lliure de majors dimensions.
   b. plantejar una reordenació de l'àmbit amb l'increment dels sòls destinats a ús públic vinculats al carrer de Puigterrà i carrer Sant Salvador, la qual cosa millorarà la relació urbana entre l'equipament (fàbrica de l'Anònima) i els nous espais lliures, en donar-li major presència, visibilitat i permetent que les seves activitats s'estenguin vers aquests espais.
   c. millorar la integració urbana de les noves edificacions en sòl privat.
   d. garantir l'execució d'un aparcament actualment previst en el subsòl.

4. En base a aquests objectius, l'Ajuntament de Manresa, ha plantejat una proposta de nova ordenació a concretar en una modificació puntual del POUM en base als següents criteris:
   a. Reordenació de l'edificació reduint l'edificabilitat global de les finques 1 i 2 propietat de d'Endesa Distribució Elèctrica, SLU en 3.910'77 m^2 (segons projecte de reparcel·lació), resultant una edificabilitat global de 5.500 m^2 per al conjunt de les tres finques relacionades a l'apartat 3 anterior. Aquest sostre es concretaria en una unitat d'edificació conjunta vinculada al carrer de Sant Salvador, suprimint així les edificacions previstes al POUM de la parcel.la actual núm. 1.
   b. Alhora es proposa crear un nou espai públic qualificat de zona verda –clau D.3– de 1.224,00 m^2 que s'emplaçaria a l'actual parcel.la 1, entre l'equipament del Segre i els carrers de Puigterrà de Dalt i Dama.
   c. Ampliar l'espai d'equipament –clau E4/E5– en 92,44 m^2 de sòl per tal de possibilitar l'execució de nous accessos o altres necessitats derivades de l'ús públic de l'edifici.

d. Mantenir, tal com ja preveu el planejament vigent, una servitud d'ús públic en superfície sobre una porció de sòl privat de les parcel·les actuals 1 i 2, que doni continuïtat al nou espai públic vers el carrer Sant Salvador pel costat oest. El subsòl es podrà destinar a aparcament privatiu i garantir les reserves d'aparcament de la futura edificació de l'àmbit.

e. Definir una unitat d'edificació conjunta entre les actuals parcel·les 2 i 3, garantint una continuïtat de façana al carrer de Sant Salvador i als nous espais d'ús públic de l'interior d'illa. Es preveu també la dotació d'un local en planta baixa, que faci possible la implantació d'activitats distintes del residencial.

5. Per tal de dur a terme la modificació del planejament amb els objectius determinats en el punt anterior i en base a la proposta prèvia d'ordenació de l'àmbit, Endesa Distribució Elèctrica, SLU aporta a l'Ajuntament de Manresa una oferta econòmica del valor dels sistemes públics que aquesta modificació puntual preveurà –equipament i sistema d'espais lliures–, amb un valor global de 442.535,31 euros, desglossats en 31.074,69 euros per la finca d'equipament –clau E4/E5- de 92.44 m^2, i de 411.460,62 euros per a la finca destinada a sistema d'espais lliures -clau D3-, de 1.224,00 m^2.

6. Els serveis tècnics han emès informe considerant que l'esmentat valor no supera el de la finca d'acord amb els criteris de valoració del sòl.

7. Ambdues 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 que havien format part del polígon d'actuació UA14 SEGRE, seguint els objectius establerts en l'expositiu d'aquest conveni, la qual cosa implica un increment de sòl públic, una disminució de l'aprofitament privat i l'establiment de les compensacions econòmiques corresponents.

SEGON. MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

La modificació puntual del POUM en l'àmbit SEGRE tindrà en compte els aspectes següents:

a. L'ordenació de l'àmbit seguirà els criteris i determinacions exposats al punt quart de l'apartat expositiu.
b. La creació d'una nova zona verda entre l'equipament i els carrers Puigterrà de Dalt i Dama.
c. L'ampliació del sòl destinat a equipament
d. Manteniment d'un sostre edificable d'aprofitament privatiu, com a mínim, **5.500 m^2**, en una única unitat d'edificació.
e. Manteniment d'una planta baixa amb ús no residencial, per a la implantació d'activitats que puguin esdevenir també dinamitzadores de l'entorn.
f. Establir una regulació normativa de la zona d'aprofitament privat, que permeti una certa flexibilitat en l'ordenació del volum dels edificis i de les servituds de pas en planta baixa, per adaptar-se millor a les possibles necessitats d'un projecte concret de nova edificació.
g. La normativa reguladora de la zona serà la que estableix el POUM per a la zona d'ordenació de volums –clau 1.5-.
h. Com a normativa particular de la zona, s'establirà el següent:
   - Que el manteniment de la zona servitud de pas públic en sòl privat anirà a càrrec de l'Ajuntament de Manresa, i que inclourà tots els elements constructius fins a la capa d'impermeabilització del sostre de soterrani.
   - Que es garantiran les condicions normatives i d'ordenació per garantir la plena autonomia d'execució dels aprofitaments en sòl privat sense necessitat d'estar condicionat a l'execució de la urbanització dels sòls destinats a sistemes, que anirà a càrrec de l'Ajuntament de Manresa.
   - La normativa relativa als diferents usos residencials possibles i als corresponents paràmetres de densitat.

S'incorpora com a ANNEX 1 del present conveni, la proposta indicativa de l'ordenació de l'àmbit a fi de fer visible els objectius bàsics de la nova ordenació a concretar en el document de modificació puntual del POUM a redactar per part de l'Ajuntament de Manresa segons l'Acord Primer.

TERCER. VALORACIÓ ECONÒMICA

1. S'estableix com un valor econòmic global dels nous sistemes urbanístics que actualment s'assenten sobre terreny propietat d'Endesa Distribució Elèctrica, SLU en QUATRE-CENTS QUARANTA-DOS MIL CINC-CENTS TRENTA-CINC EUROS AMB TRENTA UN CÈNTIMS (442.535,31€), d'acord amb l'oferta econòmica presentada per dita societat i validada pels Serveis tècnics municipals, i que es desglossen de la manera següent:

a. 31.074,69 euros per la finca d'equipament –clau E4 /E5- de 92,44 m2.

b. 411.460,62 euros per a la finca destinada a sistema d'espais lliures -clau D3-, de 1.224,00 m2.

2. Per la seva banda, els serveis tècnics també han valorat la finca propietat municipal, identificada amb el número 3 en els antecedents, amb un valor de 176.367,53 euros.

QUART. OBLIGACIONS DE L'AJUNTAMENT DE MANRESA

1. L'Ajuntament de Manresa redactarà i tramitarà una modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa (POUM), que abastarà a les finques descrites a l'antecedent quart i amb el contingut de l'acord segon.
2. Les despeses associades a la redacció de la modificació puntual del POUM a la qual es refereix aquest conveni, seran assumides per l'Ajuntament de Manresa

3. Un cop aprovada definitivament la modificació puntual del POUM –i sens perjudici que es pugui realitzar alguns tràmits de forma paral·lela–, l'Ajuntament de Manresa es compromet a les següents obligacions:

   a. Realitzar tots els treballs tècnics i jurídics que siguin necessaris per ajustar les finques existents a les noves determinacions del planejament, i fer-ho constar així al Registre de la Propietat, amb les agregacions, agrupacions i segregacions corresponents, quedant plenament autoritzada per part d'Endesa Distribució Elèctrica, SLU o qui la succeeixi, per a dur a terme dites operacions, la qual cosa pot requerir la presència del representant d'aquesta societat davant de Notari o altre fedatari públic. Les despeses derivades d'aquests ajustos seran a càrrec de l'Ajuntament.

   Aquest ajust inclourà la de les finques cadastrals, que amb autorització d'Endesa, presentarà a la Gerència del Cadastre la corresponent declaració cadastral per segregació, per tal que aquest organisme retorni valorades les finques independents amb referència cadastral pròpia i valor cadastral ajustat a l'aprofitament urbanístic de cadascuna de les finques.

   b. A tramitar l'expedient per a l'adquisició de les finques que siguin qualificades com a sistemes públics d'acord l'oferta econòmica d'Endesa referenciada al punt 5 de l'apartat

expositiu i punt 1 de l'acord tercer per un valor global de 442.535,31 euros.

c. A tramitar l'expedient per a la venda de la part corresponent de la parcel·la n. 3 a favor d'Endesa o qui el succeeixi, comprometent-se aquests a adquirir-ne la propietat pel valor mínim assenyalat en el punt 2 de l'acord tercer, de 176.367,53 euros.

CINQUÈ COMPENSACIÓ ECONÒMICA PER LA NO TRANSMISSIÓ DE LA PROPIETAT

Per la no transmissió de la propietat de les finques propietat d'Endesa en l'àmbit anomenat del Segre mentre estigui en redacció i tràmit la modificació puntual del POUM, l'Ajuntament de Manresa farà efectiu un pagament a Endesa Distribució Elèctrica, SLU de la quantitat de QUINZE MIL (15.000€) euros, a satisfer a la signatura del conveni.

Aquesta quantitat s'aplicarà a compte del preu per la compra de les finques destinades a sistemes urbanístics i que s'han valorat en 442.535,31 euros.

SISÈ OBLIGACIONS D'ENDESA DISTRIBUCIÓ ELÈCTRICA, SLU

1. Endesa Distribució Elèctrica, SLU es compromet a adquirir la finca referenciada com a núm. 3 propietat de l'Ajuntament de Manresa per un valor de 176.367,53 euros en el marc del procediment administratiu que l'Ajuntament de Manresa estableixi per l'alienació d'aquesta finca.
2. Endesa Distribució Elèctrica, SLU es compromet a la venta a l'Ajuntament de les finques resultants destinades a sistemes públics pels valors referenciats al punt 5 de l'apartat expositiu i punt 1 de l'acord tercer, corresponent a 31.074,69 euros per la finca d'equipament –clau E4 /E5- de 92,44 m2 i 411.460,62 euros per a la finca destinada a sistema d'espais lliures -clau D3-, de 1.224,00 m2.
3. Endesa Distribució Elèctrica, SLU renuncia expressament a la reclamació patrimonial per la minoració de l'edificabilitat de la parcel.la actual n. 2, així com del diferencial de valor econòmic que pugui existir entre la valoració municipal dels sistemes públics i l'oferta econòmica d'Endesa Distribució Elèctrica, SLU exposada al punt 5 de la part expositiva i entre aquesta i els preus de mercat actuals i futurs.
4. Endesa Distribució Elèctrica, SLU es compromet a incorporar el present conveni en tota transmissió que pogués produir-se

respecte de les finques a què s'ha fet esment en els Antecedents, com a condició inherent als pactes de la compra venda, de conformitat amb l'article 27.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

SETÈ PAGAMENT

Un cop tramitats i finalitzats els expedients de compra i de venda, previstos en els apartats b i c del pacte quart, l'Ajuntament de Manresa i Endesa Distribució Elèctrica, SLU acorden que la forma de pagament d'ambdues operacions, serà una compensació dels dos preus acordats, de 442.535'31€ i 176.367'53€, mitjançant el pagament de la diferència resultant que l'Ajuntament satisfarà a Endesa, descomptant la quantitat de 15.000€ fixats en el pacte cinquè, en el moment de la signatura de la corresponent escriptura pública. Aquest modus de pagament es fa en compliment dels principis d'economia, celeritat i eficàcia.

VUITÉ TERMINIS

1. S'estableix un termini màxim de 6 MESOS des de la signatura del present conveni, perquè l'Ajuntament de Manresa aprovi provisionalment la modificació puntual del POUM de Manresa pel que afecta a l'àmbit Segre i descrita en el present conveni.
2. L'aprovació definitiva del document correspon a la Generalitat de Catalunya. Transcorreguts 18 MESOS des de l'aprovació provisional sense que s'hagi arribat a l'aprovació definitiva s'entendrà desistit el conveni, Les parts podran pactar nous acords sobre el planejament vigent o deixar aquest sense modificar.
3. La formalització del expedients de compra i de venda, per part de l'Ajuntament de Manresa i d'Endesa Distribució Elèctrica, SLU, tindrà lloc en el termini màxim de TRES 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.

L`incompliment de qualsevol dels punts anteriors deixarà sense vigència el present conveni.

NOVÈ ALLIBERAMENT DE COMPROMISOS PER AMDUES PARTS

1. En el cas que la modificació puntual del POUM plantejada al PACTE SEGON no aconseguís l'aprovació definitiva en un termini màxim de 24 MESOS des de la signatura d'aquest conveni, Endesa Distribució Elèctrica, SLU no rebrà cap tipus d'indemnització que pogués derivar-se de la signatura del conveni.

   En aquest supòsit,

   a. Les dues parts quedaran totalment alliberades de donar compliment a allò acordat en el present conveni sense que tinguin res a reclamar respectivament.
   b. La quantitat econòmica avançada per l'Ajuntament de Manresa en concepte d'avançament, es considerarà la compensació econòmica per el perjudici de no poder transmetre la propietat de les finques de Endesa Distribució Elèctrica, SLU durant el període que ha estat en redacció l'esmentat document de modificació puntual.
   c. Quedarà vigent el planejament del POUM previ al inici de tramitació de la Modificació Puntual.

DESÈ Naturalesa del conveni

El present conveni té caràcter jurídic administratiu, i 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.

ONZÈ 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 Sisè.

Així mateix, la seva vigència quedarà finalitzada en cas de no complir-se el termini establert en el primer paràgraf del pacte vuitè.

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

Annex 1.

Proposta indicativa d'ordenació de l'àmbit anomenat Segre.

Ajuntament de Manresa
Informat per la Comissió Informativa
de/d' Territori
el: 8 NOV. 2018
El/La secretari/ària de la Comissió,

AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA
el 15 NOV. 2018
Ho certifico. El secretari general,