

ANUNCI

Marc Aloy Guàrdia, tinent d'alcalde de l'Ajuntament de Manresa, per a coneixement general i als efectes oportuns, faig públic el següent:

Que el dia 16 de maig de 2019, el Ple de la Corporació va aprovar, entre d'altres, el següent acord:

1r. Aprovar inicialment la minuta de conveni urbanístic a subscriure amb la mercantil FOMAN, SL sobre la Proposta d'ordenació urbanística en l'àmbit del PMUt Plaça de la Creu i transacció judicial, el text de la qual s'adjunta com a annex a aquest informe.

2n. Sotmetre a informació pública el conveni urbanístic aprovat inicialment, pel termini d'un mes, d'acord amb allò prescrit als articles 25 i 26 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. Si durant l'esmentat termini, no es formulen reclamacions i al·legacions, s'entendrà que el conveni queda definitivament aprovat, de forma automàtica, sense requerir-se nou acord exprés. En aquest cas, es publicarà l'aprovació definitiva del conveni, en el *Butlletí oficial de la Província de Barcelona*, de conformitat amb l'article 70.2 LBRL i article 8.3 TRLU.

3r. Autoritzar la lletrada nomenada com a directora de la defensa en judici de l'Ajuntament en el recurs contenciós administratiu núm. 391/2017 per tal que, d'acord amb l'article 77 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, aporti còpia del conveni signat en els indicats processos contenciosos administratius, així com facultar-la perquè realitzi les actuacions que consideri oportunes davant l'òrgan judicial.

4rt. Facultar l'Il·lm. Sr. Alcalde per a la signatura del conveni definitiu.

5è. Notificar aquest dictamen als interessats.”

Annex

ESBORRANY

CONVENI DE TRANSACCIÓ JUDICIAL PER A LA RESOLUCIÓ DEL RECURS ORDINARI 391/2017

Manresa, 25 d'abril de 2019

REUNITS:

D'una banda, l'Il·lm. senyor **VALENTÍ JUNYENT TORRAS**, major d'edat, amb el D.N.I. núm. (...), domiciliat a l'efecte d'aquest document a la seu de la Corporació municipal, Plaça Major núm. 1 de Manresa.

I de l'altra, la senyora **FLORA FRANCH BESOLÍ**, major d'edat, amb el D.N.I. núm. xxx, veïna de Manresa, domiciliada a la Ctra. del Pont de Vilomara núm. 182.

ACTUEN:

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

El Sr. Valentí Junyent Torras resta, endemés, degudament autoritzat en virtut de l'acord plenari d'aquesta Corporació municipal, adoptat en la sessió (...), que va aprovar aquest conveni de transacció judicial i que el faculta per a la signatura corresponent, tal i com resulta del certificat del dit acord plenari que resta adjunt al conveni com a document núm. 1.

La senyora Flora Franch Besolí en nom i en representació de la mercantil FOMAN, S.L., domiciliada socialment al c/ de Pere Vilella núms. 4-6, 4t 2a de Manresa (08243), amb el NIF núm. B-08.448.995, degudament inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, al volum 23.708, foli 195, full B-60.042, en la seva condició d'administradora solidària de la dita societat amb caràcter indefinit en virtut de l'escriptura pública de nomenament d'administradors autoritzada pel Notari de Manresa, Sr. Luis Baciero Ruiz, en data 16 de novembre de 2017 i amb el número 2.101 del seu protocol, còpia de la qual resta unida al conveni, com a document núm. 2.

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

ANTECEDENTS

I.- IDENTIFICACIÓ DE LES FINQUES PROPIETAT DE LA SRA. FLORA FRANCH BESOLÍ. La mercantil FOMAN, S.L. és la propietària de diverses finques urbanes situades a l'illa delimitada pel carrer Bernat de Cabrera, la Ctra. de Santpedor, la Plaça de la Creu i l'Avinguda de les Bases de Manresa, que resten identificades en el plànol adjunt al conveni com a Annex 1.

D'acord amb les dades cadastrals, la superfície de cadascuna de les parcel·les i la suma total és la que resulta de la taula següent:

Adreça	Ref. Cadastral	Sup. Solar -m2-
Crta. Santpedor N. 141	3014804DG0231A0001WX	2065
Crta. Santpedor N. 123-135	3014805DG0231A0001AX	2039
Avda. Bases de Manresa N. 99	3014813DG0231A0001PX	272
Avda. Bases de Manresa N. 107	3014806DG0231A0001BX	196
Avda. Bases de Manresa N. 107	3014820DG0231A0001MX	191
TOTAL SUPERFÍCIES SOLARS		4763

La mercantil FOMAN, S.L. ha esdevingut la titular del domini d'aquestes finques en virtut de l'escriptura pública d'augment de capital social autoritzada per la Notària de Manresa, Sra. Cristina Garcia Lamarca, en data 30 de novembre de 2018 i amb el número 2.862 del seu protocol.

II.- RÈGIM D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE LES FINQUES OBJECTE D'AQUEST CONVENI EN VIRTUT DEL PGOU DE MANRESA DE 1997. El Pla General de Manresa aprovat definitivament el 23 de Maig de 1997, va classificar urbanísticament els solars i les edificacions descrites en el punt anterior com a **SÒL URBÀ** i els assignà la qualificació urbanística de **ZONA RESIDENCIAL – EIXAMPLE EN UNA ORDENACIÓ D'ILLA TANCADA – CLAU 1.3**, en la qual l'edificació s'organitzava seguint l'esquema de la vialitat. S'adjunta com a Annex 2, plànol d'ordenació del Pla general d'ordenació de 1997.

El PGOU de 1997 assignava un sostre total d'11.750,08 m² a les finques objecte d'aquest conveni, no les incloïa en cap polígon d'actuació urbanística.

En aquestes finques, la mercantil AUTOBAGES, S.A. desenvolupa, en l'actualitat, una activitat de concessionari de vehicles i de taller mecànic, oberta al públic amb una llicència d'activitat que data de l'any 1968.

Les finques objecte d'aquest conveni es troben incloses dins de la trama urbana consolidada (TUC) del municipi de Manresa, la delimitació de la qual es va publicar al DOGC núm. 5.926 de data 22 de juliol de 2011.

III.- APROVACIÓ DEFINITIVA DEL POUM DE MANRESA. La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central (CTUCC) va adoptar l'acord, en la sessió de data **6 de juny de 2017**, d'aprovar definitivament el POUM de Manresa, si bé condicionat a la redacció d'un Text Refós que incorporés les prescripcions fixades per la dita Comissió, cap de les quals va afectar les finques objecte d'aquest conveni.

El Ple de l'Ajuntament de Manresa va acordar, en la sessió de data **21 de setembre de 2017**, l'aprovació del Text Refós del POUM de Manresa i la seva tramesa a la CTUCC per al tràmit de la seva verificació.

La CTUCC va adoptar l'acord, en la sessió de data **26 de setembre de 2017**, d'informar favorablement la proposta de donar la conformitat al Text Refós del POUM per part del Director General d'Ordenació, d'Urbanisme i de Territori.

I el Director General d'Ordenació, d'Urbanisme i de Territori va dictar la resolució de data **26 de setembre de 2017** de donar la conformitat al Text Refós del POUM de Manresa en compliment de l'acord de la CTUCC de data 6 de juny de 2017 i d'ordenar la publicació en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat.

El DOGC de 26 d'octubre de 2017 va publicar els acords indicats i el nou POUM de Manresa va entrar en vigor en la data esmentada.

El nou POUM de Manresa ha inclòs les finques objecte d'aquest conveni en el Pla de Millora Urbana de Transformació 41 – Plaça de la Creu, amb l'objectiu de fixar una ordenació que permeti la millora ambiental de la carretera de Santpedor a partir de la disposició d'un espai lliure públic en aquest front i determinar una ordenació del sostre d'aprofitament privat que permeti el desenvolupament d'usos vinculats a l'activitat econòmica a situar en planta baixa. La inclusió de les finques en el dit PMU t 41 – Plaça de la Creu ha comportat que el POUM les hagi classificades com a sòl urbà no consolidat amb la previsió d'aprofitament urbanístic i també l'atribució de càrregues urbanístiques de cessió i d'urbanització.

Segons la fitxa de l'àmbit, que s'adjunta com a **annex n. 3**, les condicions d'ordenació, edificació i ús del PMU de transformació són les següents:

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Sol públic i sol d'aprofitament privat

Els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com el percentatge de sol d'aprofitament privat d'aquest àmbit són

Sol públic	25%
Viari	5%
Espais lliures	20%
Equipaments	0%
Sol d'aprofitament privat	75%
Edificabilitat	
Us residencial	1,51 m ² st/m ² s
Altres usos	0,59 m ² st/m ² s
Edificabilitat total	2,10 m ² st/m ² s
Habitatges	
Densitat màxima	165 hab/ha
Percentatge mínim del sostre residencial definitiu previst per habitatge de protecció pública	
Règim general	20%
Règim concertat	10%
Criteris d'ordenació	S'estableix com a vinculant la disposició dels espais públics a l'entorn de la plaça de la Creu i la carretera Santpedor
Règim d'usos	S'estableixen com a usos principals i compatibles de l'àmbit els determinats per a les zones residencials (clau 1)

IV.- IMPUGNACIÓ JUDICIAL DEL POUM. La Sra. FLORA FRANCH BESOLÍ va deduir un recurs contenciós administratiu contra l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, adoptat en la sessió de data 6 de juny de 2017, que va aprovar definitivament el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Manresa i contra la resolució del Director General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, dictada el dia 26 de setembre de 2017, que va donar la conformitat al Text Refós del POUM de Manresa, publicats ambdós al DOGC núm. 7482 de data 26 d'octubre de 2017 i, en particular, **pel que fa a la delimitació i a l'ordenació del Pla de Millora Urbana de Transformació de la Plaça de la Creu.**

El Decret dictat en data 14 de desembre de 2017 per la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va acordar l'admissió a tràmit del dit recurs amb el número 391/2017, al qual han comparegut com a part demandada i codemandada respectivament la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Manresa.

La interposició d'aquest recurs judicial contra el POUM es va publicar al DOGC de data 28 de desembre de 2017 a l'efecte del seu coneixement general per part de tothom (efecte erga omnes).

D'acord amb la pètica de la demanda, les pretensions formulades per la Sra. Flora Franch Besolí eren les següents:

- 1r. *L'anul·lació de la delimitació del PMUt 41 Plaça de la Creu en considerar que la seva delimitació infringia l'ordenament jurídic per diversos motius que s'exposen a l'escrit de demanda.*
- 2n. *La tramitació de l'expedient corresponent per a la supressió de la delimitació del PMUt 41 Plaça de la Creu.*
- 3r. *El manteniment del règim urbanístic del Pla general d'ordenació de 1997, pel que fa a les finques objecte del plet, és a dir, com a illa tancada amb alineació a vial o bé la fixació d'una ordenació concreta pel POUM i la previsió d'aquesta com a actuació urbanística aïllada en sòl urbà consolidat.*
- 4t *La imposició de les costes judicials a la part demandada.*

V.- SUSPENSIO DEL PLET JUDICIAL A PETICIO CONJUNTA DE LA SRA. FLORA FRANCH BESOLI I DE L'AJUNTAMENT DE MANRESA. El Tribunal va acordar, mitjançant el decret dictat en data 5 de juliol de 2018, la suspensió de la tramitació d'aquest recurs a la vista de la petició conjunta formulada per l'Ajuntament de Manresa i la Sra. Flora Franch Besolí, en la qual ambdues parts manifestaven la possibilitat d'assolir un acord per a la resolució de les qüestions controvertides en aquest plet.

La defensa jurídica de la Generalitat de Catalunya no es va oposar a la suspensió del recurs ordinari 391/2017.

En el moment de la suspensió, l'Ajuntament de Manresa no havia formulat encara el seu escrit de contestació a la demanda i d'oposició als arguments de la representació de la Sra. Franch Besolí.

VI. PROPOSTA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA AL VOLTANT DE LA PLAÇA DE LA CREU.

Per part dels serveis tècnics de l'Ajuntament s'ha estudiat una alternativa de planejament al voltant de la Plaça de la Creu que, mantenint els objectius que es van fixar en el moment de redactar el POUM, comptin també amb el consens de la persona propietària de la totalitat del sòl inclòs, afectada per la modificació, de manera que li doni seguretat i viabilitat per a la seva execució, atès que el planejament ha de ser un instrument que faci factible el desenvolupament del territori, tècnicament i econòmicament.

Els ajustos en l'ordenació d'aquest àmbit, resumirien de la forma següent:

- Suprimir la delimitació del pla de millora urbana i, en substitució, establir una ordenació directa del sòl que suposi mantenir la previsió d'espais públics vinculats a la carretera de Santpedor.
- La configuració parcel·lària actual de les finques determina que hagin de ser classificades urbanísticament com a sòl urbà no consolidat, amb deures pendents de cessió i d'urbanització sens perjudici que, en virtut d'un expedient de parcel·lació de les finques objecte d'aquest conveni, alguna d'elles passi a tenir la consideració de sòl urbà consolidat en no veure's afectada per cap deure de cessió de sistemes urbanístics ni, per tant, de la seva urbanització.
- Determinar una ordenació del sostre d'aprofitament privat que permeti el seu desenvolupament de manera simultània al compliment dels deures de cessió gratuïta del sòl destinat a sistemes urbanístics públics, així com la seva urbanització.
- En aquest sentit, mantenir el sostre que fixava el Pla general d'ordenació anterior (PGOU-1997): 11.750,08 m², distribuïts en 4.738,47 m² altres usos i 7.011,61 m² residencials.
- Destinar el 30% del sostre residencial a algun tipus de règim de protecció oficial (HPO).
- Disposar l'ordenació del sostre de manera que no es superi una alçada màxima de PB+6+àtic a la carretera de Santpedor i de PB+3+àtic/PB+4+àtic al carrer Bernat de Cabrera.

VII.- SUBSCRIPCIÓ DE CONVENI TRANSACCIONAL I COMPETÈNCIA MUNICIPAL.

D'acord amb l'anterior, l'Ajuntament de Manresa i la mercantil FOMAN, S.L. subscriuen aquest conveni transaccional per a la resolució de la controvèrsia jurídica mantinguda en el recurs ordinari 391/2017, a l'empara del que disposa l'article 86 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú, com a millor forma de compaginar els interessos públics tutelats per la Corporació municipal i els interessos legítims de la propietària de les finques objecte del dit recurs.

Aquest conveni té naturalesa jurídica transaccional a l'efecte del que disposa l'article 77 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa, per la qual cosa la signatura i l'eficàcia del conveni comportarà la desaparició de la controvèrsia jurídica objecte de les actuacions judicials esmentades, mitjançant la presentació d'aquest conveni davant de la Sala a l'efecte de la seva homologació judicial.

De conformitat amb l'article 230 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, que aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, les transaccions dels ens locals han de ser autoritzades mitjançant un acord del Ple adoptat per la majoria absoluta del nombre legal de membres de la Corporació.

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

PACTES

Primer.- Objecte del conveni

L'objecte del present conveni és establir una alternativa de planejament al voltant de la Plaça de la Creu que permeti assolir els objectius del POUM en l'àmbit del PMUt 041 i a la vegada resoldre la controvèrsia existent en relació al recurs contenciós administratiu plantejat per la Sra. Flora Franch Besolí, actualment FOMAN, SL.

Amb aquest objectiu, l'Ajuntament de Manresa redactarà un document urbanístic en el qual s'establiran les noves determinacions d'ordenació i obligacions urbanístiques que regiran sobre les finques identificades en l'Antecedent I i que actualment formen part del PMUt 41 - Plaça de la Creu, d'acord amb els pactes i condicions reconeguts en aquest conveni transaccional.

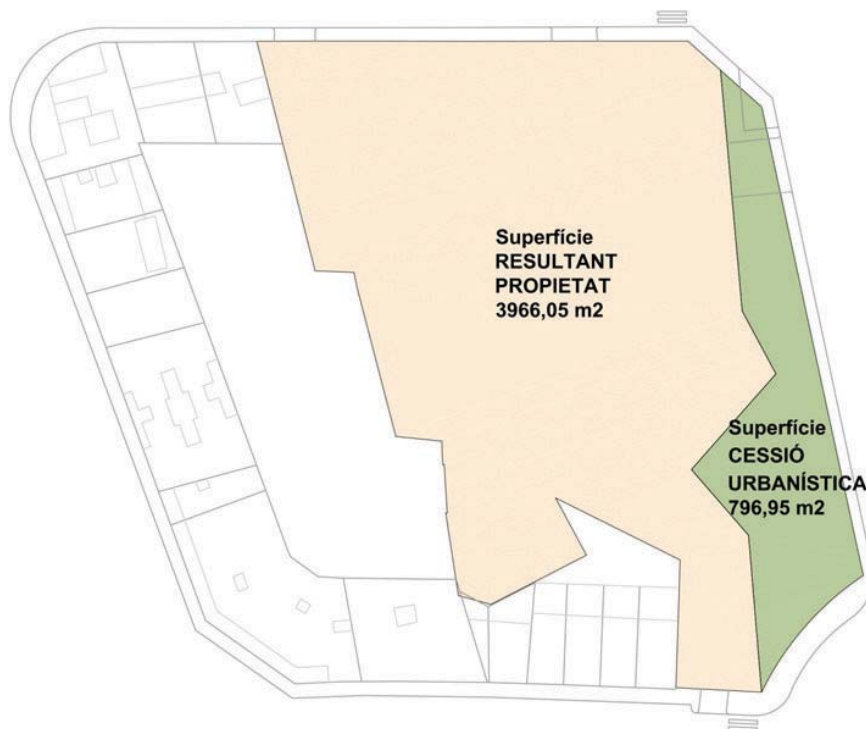
Aquest document urbanístic comportarà la supressió de l'esmentat Pla de millora urbana i l'establiment d'una ordenació directa en sòl urbà que permetrà complir amb els mateixos objectius del vigent POUM.

Segon.- Determinacions del document urbanístic que ha de servir per incorporar al POUM el contingut d'aquest conveni transaccional.

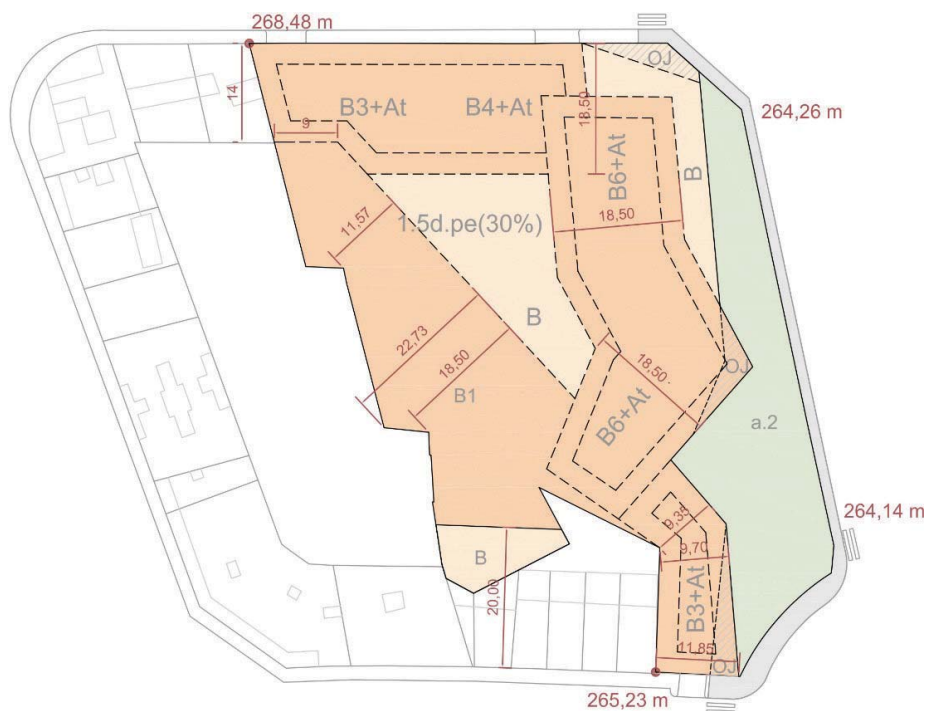
El contingut de la modificació puntual del POUM en l'àmbit de la Plaça de la Creu i que afecta les finques identificades a l'Antecedent 1 es regirà per les determinacions següents:

Quadre de dades:

- Classificació urbanística, sòl urbà no consolidat
- Superfície total: 4.763,00 m², a partir de les dades cadastrals.
- Sòl objecte de cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament de Manresa: 796,95 m² com a sistema viari vinculat a la carretera de Santpedor.
- La superfície restant de 3966,05 m² –que mantindrà la propietat privada– es qualificarà urbanísticament amb la clau 1.5 – ordenació de volums- i quedarà delimitada i ordenada urbanísticament de la forma següent:



L'ordenació del sòl i el seu aprofitament, es recull en el plànol següent:



OJ Espai en continuïtat amb l'espai públic ocupable en planta soterrani (privat).

a.2 Recorreguts per a vianants. Itineraris de vianants

La nova ordenació urbanística resultant d'aquest conveni transaccional només afecta les finques objecte d'aquest recurs.

En l'**annex núm. 4**, adjunt al conveni, s'estableix una ordenació detallada, convinguda per les parts, a nivell d'ordenació de volums –zona 1.5-, amb la sub-clau *d* que permeti incloure a la Normativa del POUM les determinacions particulars derivades del present conveni. Al mateix annex 4 es contempla la possibilitat d'executar l'edificació per fases, i, amb aquestes, la periodificació de la urbanització i cessió dels sistemes urbanístics vinculada a l'execució de les diferents fases de la promoció immobiliària amb els quals afronten, els costos estimats de l'execució d'aquests sistemes d'acord l'estudi econòmic del POUM, i la reserva del 30% del sostre destinat a habitatge com a habitatge de protecció –sub-clau *pe*-, que es situa a la part oest del carrer de Bernat de Cabrera.

Tercer.- Tramitació i aprovació d'aquest conveni.

La tramitació d'aquest conveni urbanístic i transaccional s'ajustarà al que disposa l'article 8 i 104 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, així com als articles 25 i 26 del Decret 305/2006, que aprova el reglament de la Llei d'urbanisme.

Totes les despeses de la tramitació administrativa i de la publicació d'aquest conveni seran a càrrec de l'Ajuntament de Manresa.

Atès que aquest conveni té naturalesa transaccional haurà de ser aprovat per la majoria absoluta dels membres de la Corporació Local d'acord amb el que determina l'article 230 del Decret legislatiu 2/2003, que aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

Quart.- Trasllat del conveni a les actuacions judicials en curs.

L'AJUNTAMENT DE MANRESA, així com la representació de la mercantil FOMAN, S.L. presentaran, conjuntament, davant de la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, un escrit adjuntant el conveni transaccional.

Prèviament o simultàniament, la mercantil FOMAN, S.L. sol·licitarà la subrogació processal en la posició de la Sra. Flora Franch i Besolí arran de la transmissió del domini de les finques objecte d'aquest conveni al seu favor.

Aquest conveni serà sotmès a l'aprovació de la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el marc del recurs ordinari 391/2017, la qual l'homologarà, si escau, mitjançant resolució judicial en forma d'INTERLOCUTÒRIA en els termes del que disposen l'article 77.3 de la Llei 29/1998, de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa i l'article 1816 del Codi Civil.

En el cas que la interlocutòria judicial esmentada no aprovi ni homologui aquest conveni judicial, aleshores, els atorgants restaran lliures per continuar i per reprendre el curs del recurs ordinari 391/2017 sense que cap de les parts tingui res a reclamar-se respectivament.

Cinquè. Terminis per a l'aprovació del document urbanístic per incorporar al POUM el contingut d'aquest conveni transaccional.

Tan bon punt la Interlocutòria d'aprovació i d'homologació d'aquest conveni transaccional esdevingui ferma, l'Ajuntament de Manresa redactarà el document urbanístic al qual es refereix el Pacte Primer, amb el contingut convingut, que comportarà la supressió del PMUt 41 Plaça de la Creu, per a la qual cosa disposarà d'un termini màxim de 3 mesos. En aquest cas, la tramitació consistirà en una aprovació única del document, atès que aquesta constituirà l'execució d'una resolució judicial ferma, així com en la presentació, en el termini màxim d'un mes des de l'aprovació per part del Ple de l'Ajuntament, davant de la Comissió Territorial de la Catalunya Central per tal que l'Administració de la Generalitat de Catalunya en doni l'assabentat del document i posterior publicació en el DOGC.

En el cas que en el termini d'UN ANY a comptar des de la fermesa de la interlocutòria d'homologació judicial d'aquest conveni transaccional, no s'hagi publicat en el DOGC l'ordenació urbanística directa de les finques objecte d'aquest recurs i de la supressió de la delimitació del PMUt 41 Plaça de la Creu en els termes convinguts, els atorgants restaran lliures per continuar i per reprendre el curs del recurs ordinari 391/2017 sense que cap de les parts tingui res a reclamar-se respectivament.

Sisè.- Conveni Transaccional i Efectes. Ambdues parts resten obligades i vinculades per aquesta transacció judicial a la qual reconeixen que tindrà l'autoritat de cosa jutjada.

Tanmateix, els efectes d'aquest conveni urbanístic i transaccional no es desplegaran plenament fins a l'acompliment del pacte cinquè, amb la publicació de la nova ordenació urbanística convinguda en el DOGC a l'efecte la seva immediata executivitat.

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

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

Per l'Ajuntament de Manresa
L'Alcalde

La propietat

Il·lm. Sr. Valentí Junyent Torras

Foman, S.L.

Davant meu, el Secretari,
que dono fe del contingut

Sr. José Luis Gonzalez Leal

Annex 1



Estructura de la propietat

Annex 2



Ordenació del PGOU del 1997

Annex 3

041

PCR
PMUt

Àmbit plaça de la creu

Delimitació Correspon als terrenys situats a la carretera Santpedor en el tram més proper a la plaça de la Creu per als quals el Pla d'ordenació preveu el seu desenvolupament amb un ús global residencial i la concreció de la seva proposta d'ordenació a partir d'un Pla de millora urbana

Superfície 4.755,37 m²

Condicció de sòl urbà no consolidat

Objectius Fixar una ordenació que permeti la millora ambiental de la carretera Santpedor a partir de la disposició d'un espai lliure públic en aquest front
Determinar una ordenació del sostre d'aprofitament privat que permeti el desenvolupament d'usos vinculats a l'activitat econòmica a situar en planta baixa

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Sòl públic i sòl d'aprofitament privat

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

Sòl públic	25%
Viari	5%
Espais lliures	20%
Equipaments	0%
Sòl d'aprofitament privat	75%

Edificabilitat

Ús residencial	1,51 m ² st/m ² s
Altres usos	0,59 m ² st/m ² s
Edificabilitat total	2,10 m ² st/m ² s

Habitatges

Densitat màxima	165 hab/ha
Percentatge mínim del sostre residencial definitiu previst per habitatge de protecció pública	
Règim general	20%
Règim concertat	10%

Críteris d'ordenació S'estableix com a vinculant la disposició dels espais públics a l'entorn de la plaça de la Creu i la carretera Santpedor

Règim d'usos S'estableixen com a usos principals i compatibles de l'àmbit els determinats per a les zones residencials (clau 1)

Cessions

Sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sol reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació
Aprofitament	Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'han de cedir urbanitzats

Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació dintre les modalitats d'iniciativa privada previstes per la legislació urbanística vigent, ja sigui per compensació o concertació.
Obres d'urbanització	El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.
Etales execució	Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el segon sexenni del Pla d'ordenació

Fitxa de característiques de l'àmbit del PMUt 041 Plaça de la Creu

Ordenació indicativa de la fitxa de característiques de l'àmbit del PMUt 041 Plaça de la Creu

DELIMITACIONS	
-----	Límit de terme municipal
-----	Límit de sòl urbà
-----	Àmbit de desenvolupament i execució
-----	Línia d'ordenació indicativa
-----	Sòl urbà no consolidat
-----	Inundació T= 10anys
-----	Inundació T= 100anys
-----	Inundació T= 500anys
-----	Zona de protecció de sistemes
-----	Zona de servitud de sistemes
-----	Línia d'edificació de sistemes
-----	Línia de protecció paisatgística
-----	SAF Sòl d'afectació ferroviària
-----	SIF Reserva sistema ferroviari
-----	Afectació règim fluvial
CONDICIONS D'EDIFICACIÓ	
-----	PROTECCIÓ PATRIMONI (PEUPM)
-----	Element catalogat
-----	Element catalogat comercial
-----	Element catalogat nivell documental
-----	PROTECCIÓ ARBRES I ARBREDES
-----	EDM
-----	CRIM
-----	ESPAI LLUIRE D'ILLA
J	Lliure d'edificació
SJ	Ocupable en planta soterrani
BJ	Edificable en planta baixa
B3	NOMBRE DE PLANTES
	SERVITUD DE PAS PÚBLIC
SISTEMES	
DE COMUNICACIÓ	
A1	Sistema viari
	Recorreguts per a vianants
a1	Eixos cívics i places
a2	Itineraris de vianants
a3	Passatges
A2	Sistema ferroviari
A3	Sistema d'estació d'autobusos
A4	Sistema d'aparcaments
D'INFRASTRUCTURES DE SERVEIS	
C1	Tècnica
C2	Mediambientals
ESPACIS LLIBRES	
D1	Parc territorial
D2	Parc urbà
D3	Places i jardins urbans
D4	De protecció de sistemes
EQUIPAMENTS	
E	HABITATGE DOTACIONAL
H	HIDROGRÀFIC
S	LA SEQUIA
[X]	SISTEMA INDICATIU
ZONES	
SÒL URBÀ	
RESIDENCIALS	
1.1	Centre històric
1.2	Àrea central
1.3	Ordenació tancada
1.4	Ordenació oberta
1.5	Ordenació de volums
1.6	Cases agrupades
1.7	Cases aïllades
ACTIVITATS ECONÒMIQUES	
2.1	Ordenació tancada
2.2	Ordenació oberta
SERVEIS COMUNITARIS	
3.1	Ordenació tancada
3.2	Ordenació oberta
[X]	ZONA INDICATIVA
[X]	RÈGIM D'USOS ZONES 23
SÒL URBANITZABLE	
[1]	RESIDENCIALS
[2]	ACTIVITATS ECONÒMIQUES
[3]	SERVEIS COMUNITARIS
SÒL NO URBANITZABLE	
ESPACIS DE FUNCIONALITAT ECOLÒGICA	
10.1	Protecció de corredors ecològics
10.2	Agrícola
ESPACIS DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA	
11	De balcons i costers
ESPACIS AGRÍCOLES HOMÒGENIS	
12.1	Agrícola
12.2	Agrícola de la aigua
13	ZONA DE L'AGULLA
	Aquila



proposta d'ordenació indicativa
 - - - - - àmbit



plaza de la creu

PMU

041

Ajuntament de Manresa
 Àrea del Territori

Pla d'Ordenació Urbànica Municipal

PCR

POUM

Annex 4 ORDENACIÓ DE VOLUMS DE LES FINQUES OBJECTE D'AQUEST CONVENI.

L'ordenació de volums de les finques objecte d'aquest recurs es subjectarà a les determinacions escrites i gràfiques que segueixen:

- Supressió de la delimitació del PMUT – 41 de la Plaça de la Creu delimitat en virtut del POUM impugnat i de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant.
- Recuperació del sostre edificable de les finques segons el PGOU de 1997 d'11.750,08 m2, si bé mantenint, com a millora urbana de la ciutat i de l'ordenació de l'edificació, la definició dels espais públics de cessió gratuïta vinculats a la Ctra. de Santpedor en cadascuna de les promocions immobiliàries que afrontin amb els sistemes.
- Classificació urbanística de les finques objecte d'aquest conveni com a sòl urbà no consolidat per raó de la seva configuració parcel·lària actual.
- Les dades de superfícies, sostres i qualificacions urbanístiques són les següents

Zones:

Qualificació urbanística d'una superfície de 3.966,05 m2 de les finques objecte d'aquest conveni amb la zonificació de la CLAU 1.5 d'Ordenació de Volums del vigent POUM de Manresa, amb subclau específica (d) amb l'objectiu de fixar els paràmetres particulars d'ordenació a la Normativa del POUM que es derivin del present conveni, i amb l'especificació de la destinació del 30% del sostre residencial a l'habitatge protegit (1.5d.pe) La concreció de les superfícies destinades a habitatge protegit es portarà a terme juntament amb la concreció de la volumetria específica definitiva tant pel que fa a les edificacions del C/Bernat de Cabrera com a la promoció de l'edificació amb forma trapezoïdal trencada de la Ctra. de Santpedor.

A la zona de sòl privat clau 1.5d.pe, es preveu la delimitació d'una zona lliure d'edificació com a espai d'ús públic en continuïtat amb l'espai públic, ocupable en planta soterrani -OJ -, de superfície global 119,33 m2. El projecte d'edificació podrà ajustar les alineacions de la planta baixa dins del gàlib màxim de l'edificació bo i mantenint la superfície global destinada a OJ que s'estableix.

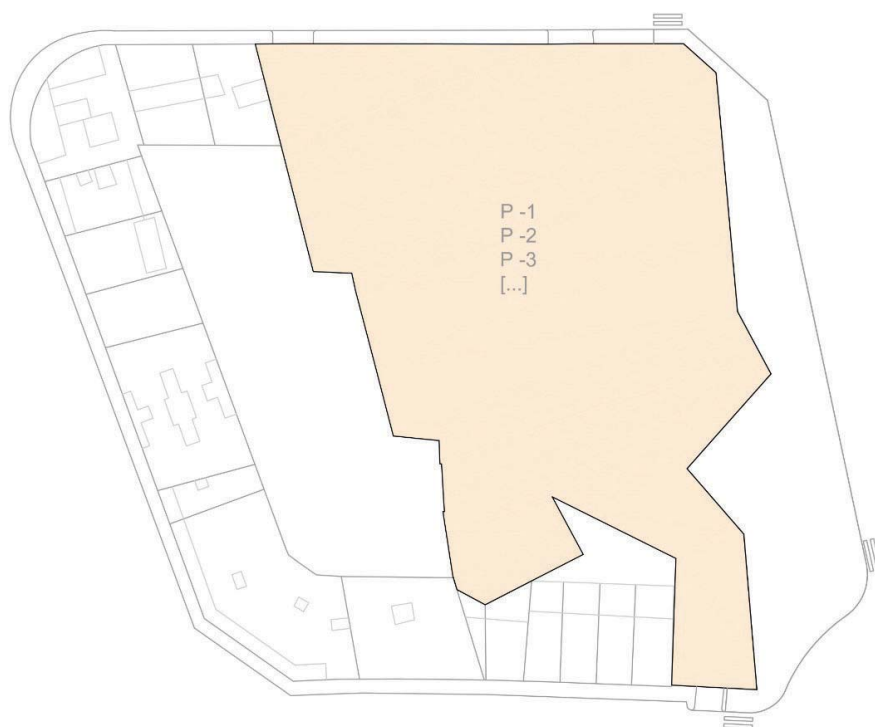
Ordenació de l'edificació:

- Qualificació d'un sostre edificable d'11.750,08 m2, dels quals 4.738,47 m2 estaran destinats a d'altres usos diferents al residencial i 7.011,61 m2 d'ús d'habitatge, dels quals el 30% (2.103,48 m2) seran habitatges de protecció oficial (20% en règim de

protecció general -1.402,32 m²- i 10% en règim de protecció concertat -701,16 m²-) i la resta d'habitatge lliure (4.908,13 m²). Aquest sostre resultant queda resumit en el quadre següent:

QUADRE DE SUPERFÍCIES RESULTANT PROPIETAT			
		QUALIFICACIÓ	Superfície -m ²
SOSTRE EDIFICABLE Resultant propietat	ÚS RESIDENCIAL	Clau 1.5 Habitatge lliure	4.908,13
		Clau 1.5(p) Habitatge HPO règim general	1.402,32
		Clau 1.5(p) Habitatge HPO règim concertat	701,16
	TOTAL Sostre edificable residencial		7.011,61
	ALTRES USOS		4.738,47
TOTAL Sostre edificable altres usos		4.738,47	
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE -Resultant propietat-			11.750,08

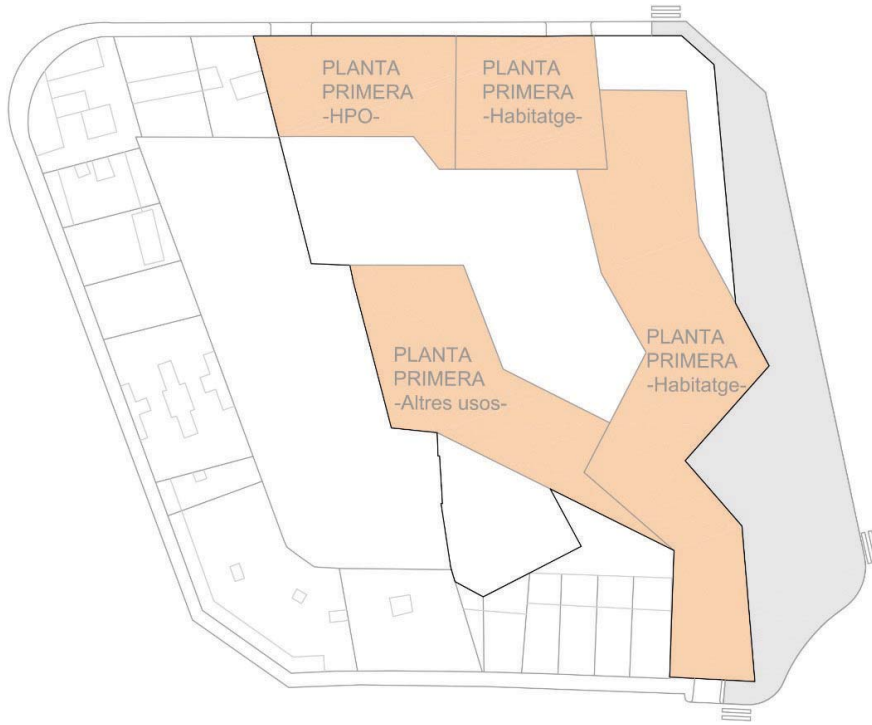
- El projecte o projectes d'edificació hauran de justificar que no es sobrepassa en cap moment, en el conjunt de la zona, el sostre màxim edificable. D'acord amb el què preveu el POUM, no es fixa edificabilitat mínima per a la zona.
- Els usos seran els admesos a la clau 1.5 de la normativa del POUM.
- A títol d'exemple, com a ordenació orientativa i indicativa d'una de les opcions viables, entre d'altres, a executar amb aquesta regulació de l'edificació, s'aporten plànols en planta i secció que defineixen un volum edificable concret. Ara bé, el nivell de concreció definitiu de la volumetria es determinarà en el moment de l'aportació, per part de la propietat, dels projectes arquitectònics per a les sol·licituds definitives de llicències urbanístiques i sempre amb les limitacions de sostre anteriorment esmentades en el present conveni. Aquesta possible ordenació viable segons el present conveni es defineix en la representació gràfica següent:



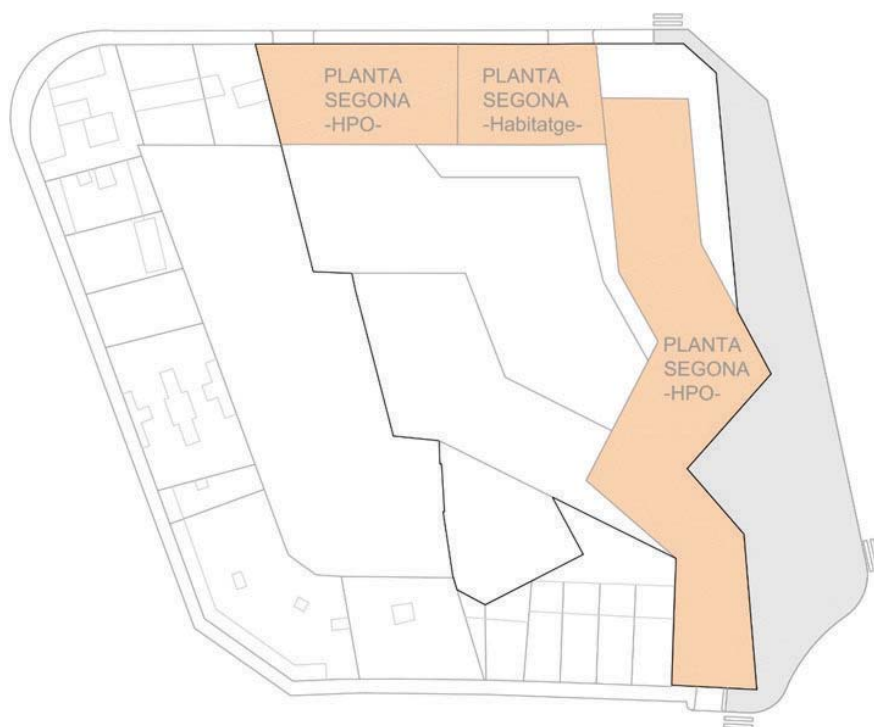
Planta/es Soterrani



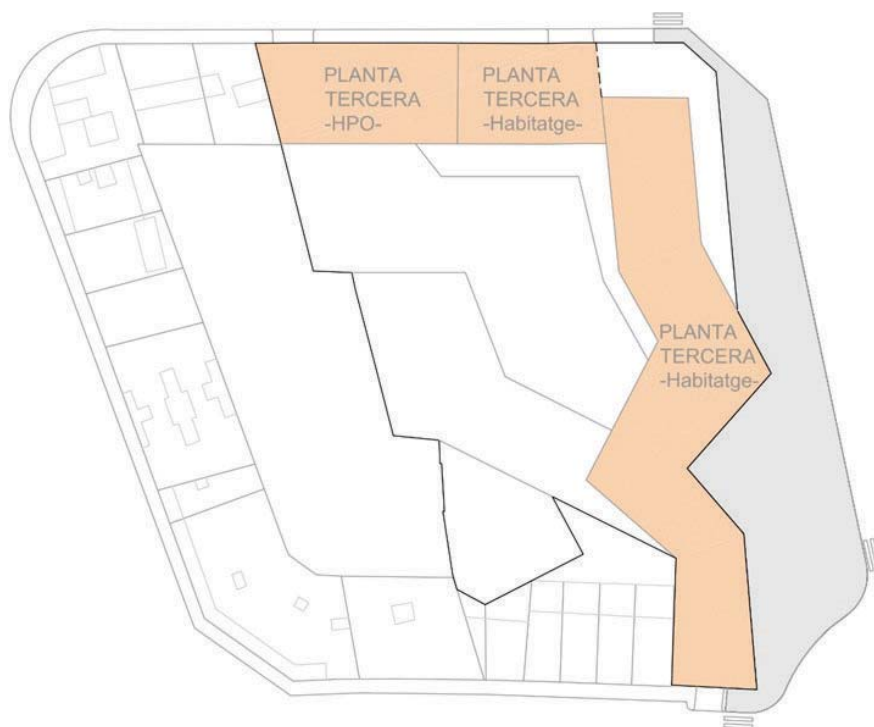
Planta Baixa



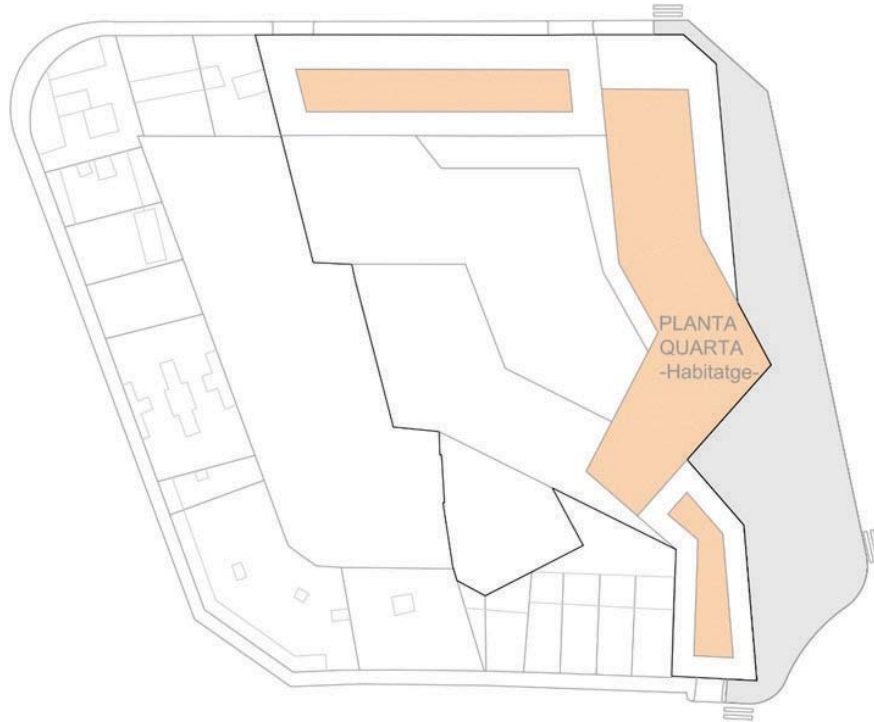
Planta Primera



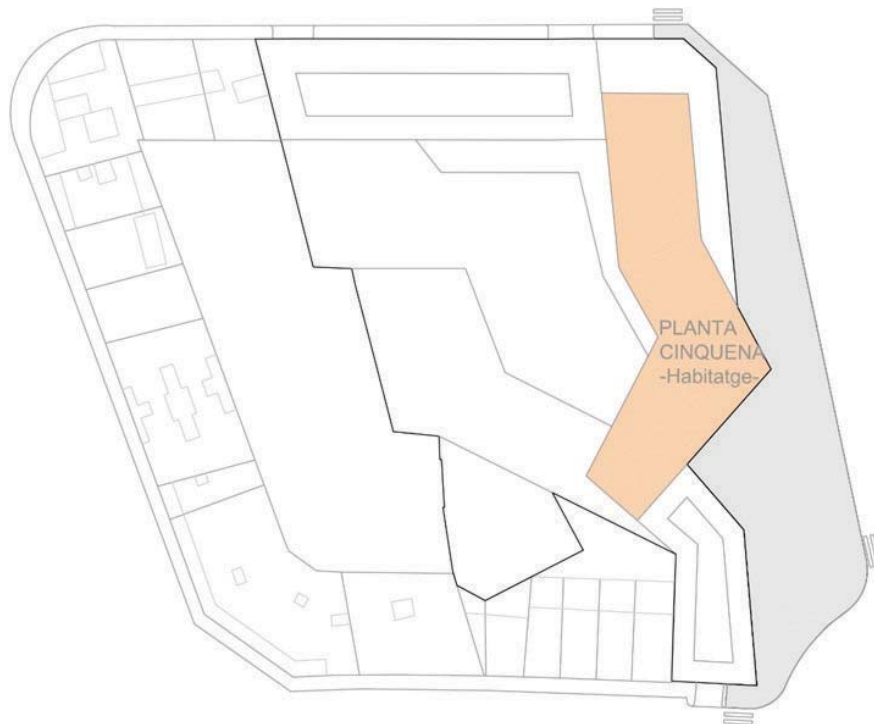
Planta Segona



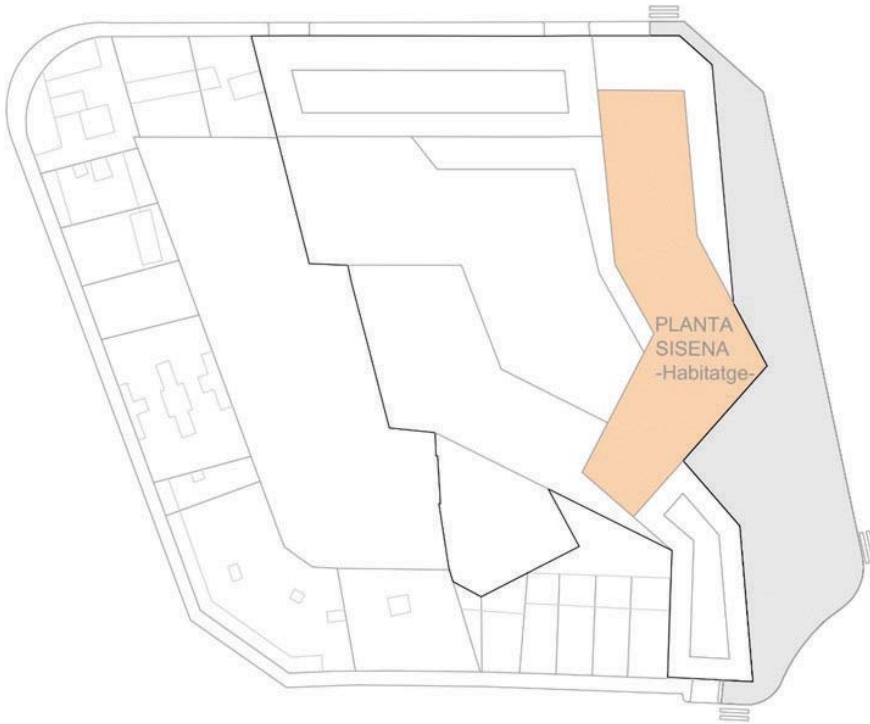
Planta Tercera



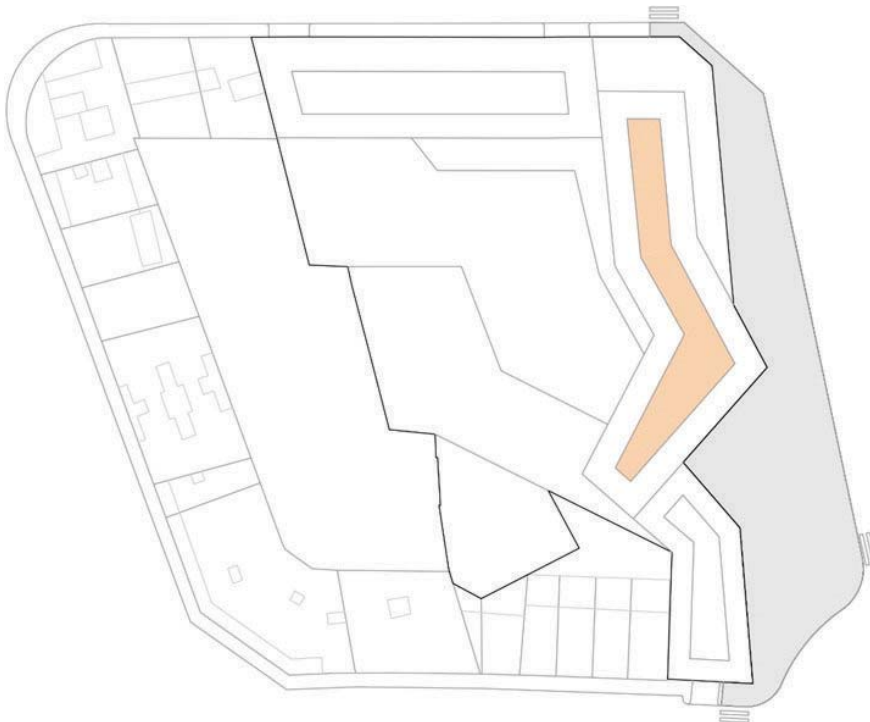
Planta Quarta



Planta Cinquena



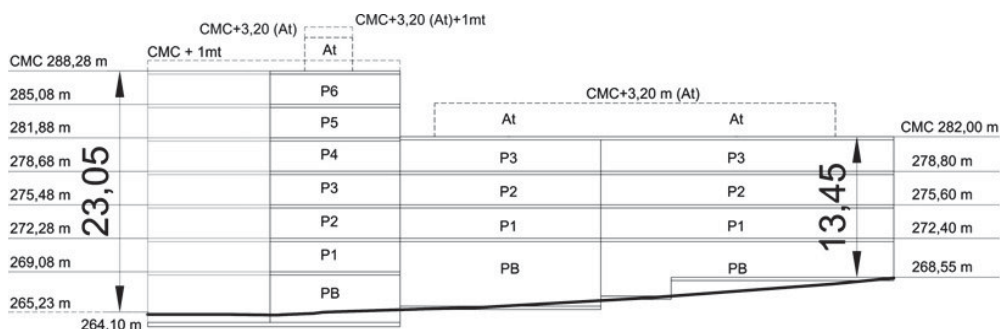
Planta Sisena



Planta Àtic

- En l'ordenació dels volums, la cota de referència per a l'aplicació del punt d'alçària reguladora màxima per al front edificat a la Ctra. de Santpedor i Avda. de les Bases de Manresa es fixa en la 265,23, a partir de la qual, es preveurà l'alçada de l'edificació d'acord amb les alçades previstes a la Normativa del POUM (art. 381). Per al front edificat alineat al carrer de Bernat de Cabrera, la cota de referència per a l'aplicació del punt d'alçària reguladora màxima es fixa en la 268,55.
- En aplicació de la Normativa del POUM (art. 383), la cota de paviment de la planta baixa es podrà situar, com a màxim, 1 metre **per sota** de la cota de referència de planta baixa anteriorment esmentada de 265,23.
- En aplicació dels criteris anteriors es concreta la CMC -cota màxima de coronament- de l'edifici de PB+6pp en la 288,28, i la de l'edifici de PB+3pp/PB+4pp en la 282,00. Tot i així, en el cas de desdoblament de la planta baixa en el front edificat a la Ctra. de Santpedor i Avda. de les Bases de Manresa, excepcionalment, s'admetrà l'increment d'1m de la CMC -cota màxima de coronament- per a l'augment de les alçades lliures mínimes per sobre i per sota de l'entresolat de la planta baixa en funció de l'ús establert, sempre que es justifiqui degudament en el projecte tècnic corresponent. En el supòsit de l'execució de l'edificació per fases, caldrà justificar la coherència volumètrica de l'edifici en relació a les restants fases o a les fases ja executades.
- Per damunt de la CMC -cota màxima de coronament- es podrà desenvolupar una planta àtic -At-, sempre que estigui reculada en una separació mínima de 3 metres de tot el perímetre de planta de l'edificació inferior. La cota màxima de coronament d'aquest àtic serà de +3.20 m respecte la CMC definides en el punt anterior per PB+3/PB+4 i PB+6. Els elements tècnics de les instal·lacions caldrà que s'integrin en el volum màxim edificable.

Segueix plànol de secció:



- Amb caràcter general, els paràmetres d'ordenació de l'edificació seran els previstos al POUM pel sistema d'ordenació en relació a la parcel·la. De forma particular, es

preveurà un article específic que fixi a la normativa del POUM les condicions derivades del present conveni.

Sistemes:

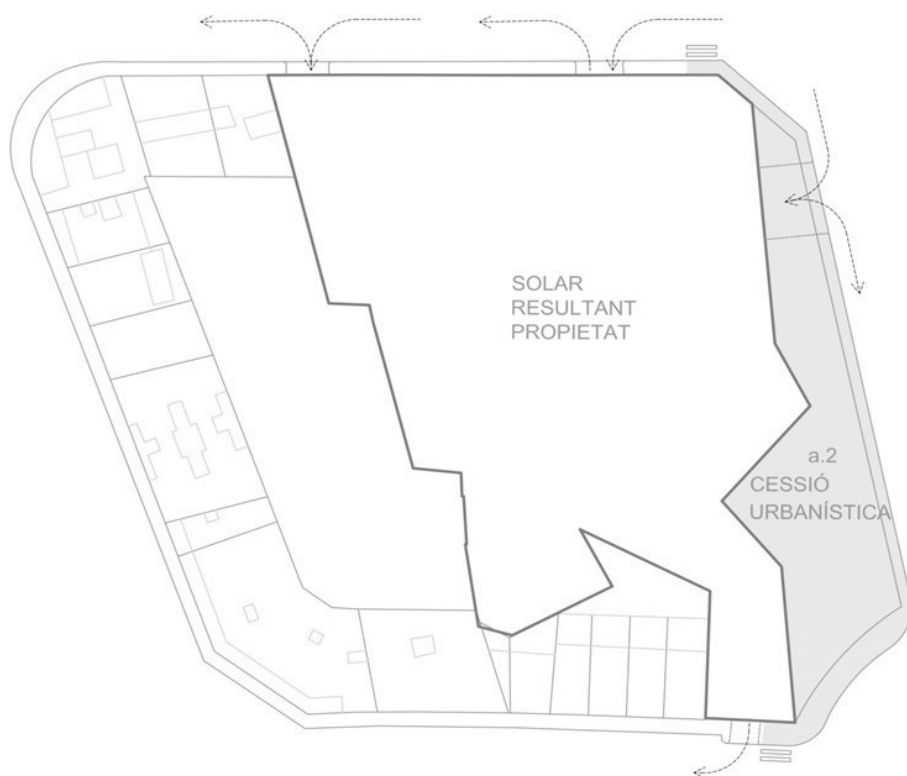
- Qualificació d'una superfície de 796,95 m² de les finques objecte d'aquest conveni com a sistema viari, amb la clau a.2 – itinerari de vianants.
- Els sòls qualificats de sistemes seran objecte de cessió gratuïta i obligatòria per la propietat a l'Ajuntament en el moment de la tramitació de les llicències urbanístiques corresponents a cadascuna de les unitats constructives de les edificacions i d'acord amb les determinacions tècniques dels projectes d'edificació.
- Ambdues parts es comprometen a concretar, mitjançant l'estudi tècnic i de valoració econòmica corresponent, i en un termini màxim de 3 mesos a comptar des de l'aprovació definitiva d'aquest conveni, les despeses d'urbanització dels sistemes i el mecanisme de revisió, amb un cost d'urbanització de referència de 144,00.-€/m², sòl de sistema viari sense serveis, d'acord amb els mòduls d'urbanització de l'agenda econòmica del POUM. La subscripció d'aquest conveni i de l'estudi tècnic i de valoració econòmica esmentat (que s'adjuntarà també com a annex) haurà de ser simultània per les parts, en prova de conformitat.
- La propietat podrà dur a terme l'execució de la urbanització i la formalització de la cessió dels sistemes a l'Ajuntament per fases, vinculades a la necessitat de dotar de la condició de sòl urbà consolidat a cadascuna de les noves finques de la promoció immobiliària.

La definició d'aquestes fases anirà vinculada a les característiques formals de les unitats constructives enfrontades amb les superfícies de cessió i, concretament, en la promoció de l'edificació amb forma trapezoïdal trencada de la Ctra. de Santpedor. En aquest cas, caldrà que el projecte incorpori un document annex amb les característiques formals i tècniques del conjunt de tots els espais de cessió obligatòria –recorreguts per a vianants **CLAU a.2 itinerari de vianants** –, que tindrà com a objectiu principal, dotar de coherència formal i tècnica l'execució per fases d'aquests espais de cessió. L'execució de la urbanització quedarà vinculada a la mateixa llicència d'obres com a condició de llicència, i la recepció de la urbanització per part de l'Ajuntament serà condició per a l'obtenció de la primera ocupació de la fase de l'edifici en qüestió.

Sempre que, en virtut d'un expedient de parcel·lació urbanística, en resulti una finca de resultat que afronti únicament amb el carrer de Bernat de Cabrera en la dimensió de façana i la profunditat que estableixi el projecte arquitectònic dins del gàlib màxim,

i amb 47,50 com a màxim de longitud de façana en el dit carrer i de 35 metres amb profunditat de parcel·la, la finca de resultat no estarà vinculada a cap cessió obligatòria ni a cap cost d'urbanització en no veure's afectada per cap deure de cessió de sistemes urbanístics ni, per tant, de la seva urbanització.

- L'activitat existent de concessionari de venda d'automòbils i de taller de reparació de vehicles es podrà mantenir d'acord amb el règim transitori del POUM i fins a l'execució de la promoció immobiliària corresponent.
- La modificació urbanística derivada d'aquest conveni de transacció judicial només afecta les finques objecte d'aquest conveni.
- Els accessos a les edificacions resultants disposaran de les condicions mínimes que es concreten a continuació:
 1. Es garantiran els accessos urbans per a persones i per a vehicles al solar restant de la propietat i al futur conjunt edificat, tant a través de les voreres existents com dels recorreguts per a vianants **CLAU a.2 itineraris de vianants**.
En la concreció dels projectes d'edificació, es preveuran accessos a l'aparcament del sòl i del subsòl prioritàriament pel carrer Bernat de Cabrera i, com a màxim, un accés a la Ctra. de Santpedor d'entrada i sortida, amb l'amplada que sigui adequada d'acord els requeriments funcionals de l'edifici i/o de les activitats en planta baixa.
 2. Es podrà preveure un accés de sortida única pel front de l'Avda. de les Bases de Manresa.
 3. De forma indicativa, a la imatge següent, queden identificats aquests accessos d'entrada i sortida i de sortida única:



La qual cosa us comunico, tot indicant-vos que aquest acte és de tràmit, no definitiu en via administrativa, i per tant, no és susceptible de recurs, i així sense perjudici que pugueu exercitar el que estimeu procedent, de conformitat amb el que disposa l'article 69.1 de la llei 39/2015, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

El conveni es podrà consultar a l'Oficina d'Activitat Econòmica (OAE), situada a la Plaça Major núm. 1, de dilluns a dijous de 8.30 a 18.00 hores i divendres de 8.30 a 15.00 hores.

El tinent d'alcalde
Regidor delegat d'urbanisme i Llicències

Marc Aloy Guàrdia

Signat electrònicament
per :CPISR-1 C MARC
ALOY GUARDIA
Data :2019.05.22
13:31:15 CEST
Raó:Signatura
Lloc : Manresa