

DILIGÈNCIA per fer constar que el Ple de l'Ajuntament de Manresa, en sessió de 17 de desembre del 2001, va acordar aprovar provisionalment el Pla parcial Tossal dels Cigalons 2 incorporant d'ofici les prescripcions següents a la normativa del Pla parcial:

1. El paràgraf del punt 1 de l'article 31 que diu "Per possibilitar parcel·les més petites, s'estableix una parcel·la mínima de 15 metres de façana. En aquest cas, el projecte arquitectònic haurà de quedar integrat dins d'un coronament unitari de la corresponent unitat d'edificació" queda substituït pel redactat següent

A cada unitat mínima d'edificació li correspondrà un únic projecte arquitectònic. Quan s'escaigui, el projecte podrà executar-se per fases.

En el cas que en una unitat mínima d'edificació, fruit de l'adjudicació de finques en el procés de compensació, en resultés una estructura de la propietat que impossibilités l'execució de les determinacions del planejament mitjançant un projecte arquitectònic únic, es podrà redactar un estudi de detall que haurà d'assegurar un coronament unitari de l'edificació, un tractament homogeni de façanes i cobertes i que haurà d'evitar l'aparició de mitgeres sense un tractament de façana.

2. El redactat del punt 2 de l'article 35 que diu "S'estableixen profunditats màximes edificables d'onze i catorze metres (11 i 14 m)" queda substituït pel redactat següent

S'estableixen profunditats màximes edificables d'onze metres (11m) i catorze metres (14m). Aquestes profunditats edificables tenen caràcter obligatori.



**APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL**

17 DES. 2001

El Secretari accidental

Secretari, **Acctal.**

DILIGÈNCIA: Per fer constar que en sessió de 13 de març de 2002 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va acordar:

1. Aprovar definitivament el Pla parcial d'ordenació Tossal dels Cigalons 2, de Manresa, amb la prescripció següent que s'incorpora d'ofici:

1.1 Es situa la línia d'edificació a 25m respecte l'aresta exterior de la calçada, d'acord amb allò que disposa la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres, en compliment de l'informe de la Direcció General de Carreteres de 7 de març de 2002.

2. Condicionar l'executivitat i conseqüent publicació al DOGC a l'acreditació de la formalització de la garantia del 12% del total cost d'implantació dels serveis d'execució de l'obra urbanitzadora.

--Posteriorment, en data 13 de novembre de 2002 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va acordar donar conformitat a la documentació acreditativa d'haver-se formalitzat davant l'Ajuntament la garantia del 12%.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona
Generalitat de Catalunya
Ajuntament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Mercè Albiol i Núñez, Comissió d'Urbanisme de Barcelona

PLA PARCIAL

"TOSSAL DELS CIGALONS 2"

MANRESA

NORMATIVA

PLA PARCIAL TOSSAL DELS CIGALONS 2 (PP 4)

8. NORMATIVA

CAPÍTOL I - DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

Article 1 - Definició, àmbit i marc legal.

El present Pla Parcial desenvolupa el Sector "Tossal dels Cigalons-2" de Manresa, grafiat en els plànols números B-5 i B-9 del Pla General així com al plànol número 2 a escala 1/2000 del present Pla Parcial.

El Pla Parcial s'ha redactat de conformitat amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística, en especial el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel que s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria d'urbanisme, i disposicions legals concordants.

El present Pla Parcial i el Pla General de Manresa constitueixen l'Estatut Jurídic Bàsic del sòl al que s'han de sotmetre, en tot cas, les facultats derivades del dret de propietat, de conformitat amb el que preveu l'art 113 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

Article 2 - Objecte

El present Pla Parcial té per objecte, d'acord amb el que disposa l'art.25 del DL 1/1990, desenvolupar el Planejament General mitjançant l'ordenació del sector de sòl urbanitzable programat "Tossal dels Cigalons-2" (PP4).

Article 3 - Contingut

El Pla Parcial es compon dels següents documents:

- a) Memòria
- b) Plànols d'informació.
- c) Plànols d'ordenació.
- d) Normes Urbanístiques
- e) Pla d'etapes.
- f) Estudi Econòmic i financer.

Article 4 - Vigència i revisió del pla

Aquest Pla entrarà en vigor el dia següent de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat.

La vigència del Pla serà indefinida, sens perjudici de que puguin formular-se modificacions o revisions del mateix, si les circumstàncies ho aconsellen.

Qualsevol modificació o revisió del present Pla haurà de tenir el mateix grau de precisió que aquest.

La modificació de qualsevol dels elements del Pla es sotmetrà a la mateixa tramitació que per a la seva formació, ajustant-se en tot cas a les determinacions dels articles 75 i 76 del Decret Legislatiu 1/1990.

Article 5 - Interpretació

Quan hi hagi contradiccions entre els plànols a diferents escales dels que integren el present Pla Parcial, es considerarà vàlida la grafia d'escala de divisor més petit.

Article 6 - Obligatorietat

Els particulars i l'administració resten obligats al compliment de les disposicions del present Pla Parcial i, en particular, les de la present normativa.

En conseqüència, qualsevol actuació sobre el sector objecte de l'actual planejament, ja sigui pública o privada, provisional o definitiva, haurà d'ajustar-se a les esmentades disposicions, d'acord amb el previst als articles 90 i 91 del DL 1/1990.

Article 7 - Supletorietat del Pla General

Per a totes aquelles determinacions urbanístiques o de caire normatiu no contingudes expressament en el present Pla Parcial, regirà amb caràcter supletori el vigent Pla General d'Ordenació Urbana de Manresa.

CAPÍTOL II - DESENVOLUPAMENT DEL PLA PARCIAL.

Article 8 - Règim General.

1 - Per tal de completar i desenvolupar les determinacions del present Pla Parcial, es formularan els corresponents Projectes d'Urbanització i Compensació, sens perjudici de la immediata i directa aplicació del Pla.

2 - El document anomenat Pla d'Etapes, integrant del present Pla Parcial, estableix els terminis per a l'execució del Pla Parcial.

Article 9 - Projecte d'urbanització

1 - El Projecte d'Urbanització constitueix l'instrument tècnic per al desenvolupament de totes les determinacions previstes al Pla pel que fa a l'execució d'obres d'urbanització i de les instal·lacions, de conformitat amb els articles 27 de DL 1/90 i 67 a 70 del Reglament de Planejament.

2 - L'aprovació definitiva i l'efectiva execució del Projecte d'Urbanització, juntament amb el compliment de les presents Normes i Ordenances i de la legislació urbanística vigent, serà condició indispensable per a poder exercir el dret a l'edificació dels terrenys en la forma i condicions previstes en el Pla. No obstant, podrà procedir-se a l'execució simultània de les obres d'urbanització i d'edificació en els termes previstos per la vigent legislació urbanística.

3 - L'àmbit territorial del Projecte d'Urbanització estarà constituït pel sector objecte del present Pla Parcial, sens perjudici que l'execució del mateix pugui efectuar-se per fases.

4 - En cap cas el Projecte d'Urbanització podrà incloure determinacions relatives a la ordenació del sòl, atès el seu caràcter de simple projecte d'obres.

5 - El projecte d'urbanització seguirà les pautes establertes en el Pla Parcial quant a traçat, rasants, cotes, seccions, paviments, i implantació de serveis urbans, especificades en els plànols de les sèries (...), concretant-les i precisant-les al nivell de detall constructiu propi del projecte d'urbanització.

Article 10 - Projecte de compensació

1 - Els propietaris, constituïts en Junta de Compensació, hauran de formular el Projecte de Compensació, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent. L'aprovació de l'esmentat projecte produirà la cessió dels terrenys destinats a ús públic a l'Ajuntament de Manresa i l'adjudicació de les finques resultants als propietaris.

2 - L'aprovació del projecte de compensació per l'Ajuntament de Manresa serà condició indispensable per a l'inici de les obres d'urbanització i l'atorgament de llicències d'obres.



CAPÍTOL III - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.

Article 11 - Execució del Pla Parcial

1 - La iniciativa per a l'execució del Pla Parcial correspondrà als propietaris del sector, essent l'Ajuntament de Manresa administració urbanística actuant.

2 - Considerant les característiques del sector i l'estructura de la propietat, l'execució del mateix serà global en el marc d'un únic Polígon d'Actuació, l'àmbit del qual coincidirà amb el del sector objecte del present Pla Parcial.

Article 12- Sistema d'actuació

El sistema d'actuació del present Pla Parcial és el de compensació, definit en els articles 176 i següents del Decret Legislatiu 1/1990.

Per a l'execució del Pla Parcial, els propietaris s'hauran de constituir en Junta de Compensació, conforme a la legislació urbanística vigent.

Article 13 - Conservació de la Urbanització

La conservació de les obres d'urbanització i el manteniment de les dotacions i instal·lacions dels serveis públics correspondrà a l'Ajuntament de Manresa, una vegada recepcionades les mateixes. Mentre aquesta recepció no es produeixi, la conservació correspondrà a la Junta de Compensació.

CAPÍTOL IV- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

Secció 1a. Disposicions Generals.

Article 14 - Qualificació urbanística

Aquest Pla Parcial qualifica els sòls compresos en el seu àmbit territorial en sistemes i zones, d'acord amb les determinacions del Pla General.

1. El sòl reservat per a sistemes, que haurà de ser cedit gratuïtament a l'Ajuntament de Manresa, es divideix en:

- Viari.
- Espais Lliures.
- Equipaments.



2. Es defineix com a zona el sòl susceptible d'aprofitament privat. En aquest Pla Parcial, s'estableixen dues zones, a saber: zona subjecta a volumetria específica i zona d'ordenació en illa tancada.

Article 15 - Càrregues urbanístiques

Els propietaris hauran de cedir obligatòriament els terrenys destinats a vials, espais lliures i equipaments públics d'acord amb el present Pla Parcial concretats en el plànol número 5, així com les obres d'urbanització executades de conformitat amb el Projecte d'Urbanització, incloses les corresponents al 10% de l'aprofitament mig.

Article 16 - Llicències d'obres i activitats

1. L'Ajuntament de Manresa concedirà llicències d'obres de nova planta ajustades a les determinacions del Pla, sempre que la finca tingui la consideració legal de solar i s'hagin complert les càrregues urbanístiques.

No obstant, també podran concedir-se llicències d'obres abans que la finca tingui la condició legal de solar, si es garanteix l'execució simultània de les obres d'edificació i urbanització, d'acord amb el que disposa l'article 41 del Reglament de Gestió Urbanística.

Secció 2ª REGULACIÓ DE LA ZONA SUBJECTA A VOLUMETRIA ESPECÍFICA.

Article 17. Regulació de l'ordenació

Aquest sector està delimitat pel carrer Lepant, el carrer del Capità Cortès, un sector qualificat de sòl urbà, el carrer Prudenci Comelles i un espai lliure de cessió obligatòria, alineat amb la carretera de Cardona.

El sector, que compren els edificis assenyalats amb els números 1, 2, 3 i 4, es regularà pel sistema d'ordenació per volumetria específica en la modalitat de configuració flexible.

La configuració flexible és aquella ordenació de l'edificació a partir d'una definició volumètrica que admet variacions, les quals es precisen en el projecte arquitectònic.

Article 18. Paràmetres reguladors de l'ordenació del sistema d'ordenació per volumetria específica

Seràn d'aplicació els paràmetres reguladors fixats en el Text Refós del Pla General de Manresa, corresponents al Sistema d'Ordenació per Volumetria Específica i les determinacions corresponents a la Zona d'Ordenació en Volums Especials (Clau 1.6).



Article 19. Illa

Es configura una única illa, que queda grafiada en el plànol de zonificació (5) i està limitada pel carrer Prudenci Comellas, un sector qualificat de sòl urbà, el carrer capità Cortès, el carrer Lepant i la zona de cessió obligatòria destinada a espais lliures.

Article 20. Plantes de l'edificació

A més de les fixades en els paràmetres reguladors s'estableixen:

1. Planta entresol

S'entén per planta entresol aquella planta d'edificació situada per sobre de la planta baixa i que està expressament definida en el plànol d'ordenació (6.1).

Solament es preveuen dues planta entresol, una en la Unitat d'Edificació 1 i l'altra en la 2.

- a. La planta entresol fixada en la unitat d'edificació 1, es deguda a la forta pendent que té el carrer Lepant, ja que una part de la planta soterrani de l'edifici, donada aquesta diferència de nivell, passa a tenir la consideració de planta baixa i la part de planta baixa, la de planta entresol.

Per tal de donar una configuració unitària a l'edificació es mantindran les mateixes alçades de planta previstes en el plànol corresponent, per la qual cosa la part de planta baixa que esdevindrà planta entresol haurà de mantenir una alçada de 3,50 m., així com la part de planta soterrani que resultarà planta baixa.

- b. La planta entresol de la unitat d'edificació 2 tindrà una alçada lliure mínima de dos metres cinquanta centímetres (2,50 metres) i la de la planta baixa de tres metres vint centímetres (3,20 m.).

Aquestes plantes no podran tenir cossos sortints.

2. Coberta de l'edifici

La coberta de l'edifici en cap cas podrà excedir del perfil regulador màxim.

En tot cas, la distància màxima entre la part superior del darrer forjat de l'edificació i l'inici de la coberta s'estableix en setanta centímetres (0,70 metres).

Article 21. Cossos i elements sortints

1. Cossos sortints

Tots els cossos sortints tancats, semitancats o oberts es limiten a un vol màxim d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m.) respecte el perímetre teòric fixat per cadascun dels edificis i no podran sobrepassar els perfils i perímetres reguladors màxims definits en els plànols 6.1 i 6.6.

2. Elements sortints

Els ràfecs podran volar un màxim de cinquanta centímetres (0,50 m.) respecte els plànols de façana i també respecte la projecció vertical dels cossos sortints i els perfils i perímetres reguladors.

Article 22. Volum de l'edificació

1. En el plànol d'ordenació de l'edificació (6.1) es grafia l'ocupació teòrica de la construcció en base a la qual s'ha calculat l'edificabilitat màxima, així com el perímetre regulador que delimita les alineacions màximes del volum de l'edificació.
2. El volum definitiu dels blocs, que s'haurà de concretar en el projecte arquitectònic, queda definit:
 - a. Pel perímetre regulador fixat, que delimita les alineacions màximes que poden assolir els volums o parts de l'edificació, inclosos els cossos sortints, plànol 6.1.
 - b. Pel perfil regulador que concreta el nombre de plantes i l'alçada màxima que podran assolir les edificacions, plànols 6.5 i 6.6.
3. Els edificis hauran d'assolir el número màxim de plantes fixats en el perfil regulador, plànol 6.6.

Article 23. Ocupació

1. L'ocupació màxima de cadascun de les unitats d'edificació queda definida en el plànol d'ordenació pel perímetre regulador (6.1), que en la seva totalitat representa el 42,11% de la superfície de l'illa.
2. La projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum construït per sobre de la planta soterrani, inclosos els cossos sortints, no podrà sobrepassar el perímetre regulador.
3. El ràfec de la teulada, en l'última planta podrà sobrepassar un màxim de 50 cm. el pla de façana o la projecció vertical dels cossos sortints encara que excedeixi del perfil regulador.
4. Les plantes soterrani podran assolir el cinquanta per cent de l'espai lliure no edificable de la parcel·la. Es podrà superar aquest percentatge quan es garanteixi adequadament la plantació d'arbrat sobre aquesta superfície.
5. L'ocupació màxima de les plantes soterrani queda grafiada en el plànol 6.7.

Article 24. Unitats d'edificació

1. Unitat mínima d'edificació

Cadascun dels blocs constitueix una unitat mínima d'edificació i hauran d'ésser objecte de projecte arquitectònic únic, encara que l'execució es pugui realitzar per fases, plànol 7.1.

El projecte arquitectònic haurà d'incorporar el disseny i tractament dels espais comunitaris privats.

2. L'edificabilitat de cadascuna de les unitats d'edificació queda concretada en el quadre

UNITATS MÍNIMES D'EDIFICACIÓ

Unitats mínimes d'Edificació	Sostre màxim Residencial 0,85	Sostre màxim comercial i de serveis 0,20	Sostre màxim total 1,05	Nombre màxim d'habitatges
1	4480,00	2083,52	6563,52	40
2	2688,00	1551,15	4239,15	24
3	5376,00	--	5376,00	48
4	5376,00	--	5376,00	48
Total	17.920,00	3.634,67	21.554,67	160

Article 25. Condicions d'ús

Blocs 1 i 2

En caràcter general s'admeten els usos següents:

- A. Habitatge plurifamiliar.
- B. Comercial.
- C. Oficines i serveis.
- D. Hoteler.
- E. Restauració.
- F. Aparcament.
- G. Educatiu.
- H. Esportiu.
- I. Sanitari – Assistencial.
- J. Cultural.
- K. Associatiu.
- L. Serveis públics i administratius.

2. L'ús recreatiu s'admet en aforaments inferiors a 100 persones.

3. L'ús sanitari assistencial no comprèn els tanatoris.

4. En les plantes baixa i entresol no és admès l'ús residencial

Blocs 3 i 4

En caràcter general s'admeten els usos següents:

- A. Habitatge plurifamiliar.
- B. Comercial.
- C. Oficines i serveis.
- D. Hoteler.



- E. Restauració.
- F. Aparcament.
- G. Educatiu.
- H. Esportiu.
- I. Sanitari – Assitencial.
- J. Cultural.
- k. Serveis públics i administratius.

2. L'ús sanitari assistencial no comprèn els tanatoris.

Article 26. Accessos aparcaments

1. L'accés dels vehicles a les plantes soterrani dels diferents blocs es realitzarà exclusivament a través dels carrers Prudenci Comellas i Lepant, quedant limitat l'accés de vehicles a l'interior de l'illa als de serveis i emergències.

En el plànol d'aparcament i guals (9), s'indica el nombre màxim d'accessos i la seva situació orientativa, la qual s'haurà de concretar en el projecte arquitectònic.

2. Les plantes soterrani previstes en cadascun dels edificis, hauran de possibilitar la comunicació directe a tots els nuclis d'accés a les plantes habitatge previstos en el bloc, encara que es tracti de fases diferents, establint els mecanismes i les servituds necessàries.

3. Les plantes soterrani dels diferents blocs es podran connectar entre si.

Article 27. Relació física entre edificacions i sòl destinat a sistemes

1. L'edificació corresponent a la unitat d'edificació 2 podrà preveure obertures i elements sortints en el límit amb el sistema d'espais lliures de cessió obligatòria.

Secció 3a REGULACIÓ DE LA ZONA D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ DE CARRER (1.3)

Article 28. Tipus d'ordenació

1. Aquest sector està delimitat pel carrer Lepant, el carrer Pintor Basiana, el carrer Bambylor, una zona qualificada de sòl urbà, el Passatge Tudela, una zona d'espais lliures de cessió obligatòria i el carrer capità Cortès.
2. L'ordenació de l'edificació d'aquest sector es regularà pel sistema d'ordenació per alineació de carrer.

DILIGÈNCIA per fer constar que el Ple de l'Ajuntament de Manresa, en sessió de 17 de desembre del 2001, va acordar aprovar provisionalment el Pla parcial Tossal dels Cigalons 2 incorporant d'ofici les prescripcions següents a la normativa del Pla parcial:

1. El paràgraf del punt 1 de l'article 31 que diu "Per possibilitar parcel·les més petites, s'estableix una parcel·la mínima de 15 metres de façana. En aquest cas, el projecte arquitectònic haurà de quedar integrat dins d'un coronament unitari de la corresponent unitat d'edificació" queda substituït pel redactat següent

A cada unitat mínima d'edificació li correspondrà un únic projecte arquitectònic. Quan s'escaigui, el projecte podrà executar-se per fases.

En el cas que en una unitat mínima d'edificació, fruit de l'adjudicació de finques en el procés de compensació, en resulti una estructura de la propietat que impossibiliti l'execució de les determinacions del planejament mitjançant un projecte arquitectònic únic, es podrà redactar un estudi de detall que haurà d'assegurar un coronament unitari de l'edificació, un tractament homogeni de façanes i cobertes i que haurà d'evitar l'aparició de mitgeres sense un tractament de façana.

2. El redactat del punt 2 de l'article 35 que diu "S'estableixen profunditats màximes edificables d'onze metres (11m) i catorze metres (14m). Aquestes profunditats edificables tenen caràcter obligatori."

S'estableixen profunditats màximes edificables d'onze metres (11m) i catorze metres (14m). Aquestes profunditats edificables tenen caràcter obligatori.

El Secretari accidental



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

17 DES. 2001

Ha certífico. El Secretari,

Acta

Article 29. Paràmetres reguladors de l'ordenació

Seran d'aplicació els paràmetres reguladors fixats en el Text Refós del Pla General de Manresa, corresponents al sistema d'ordenació per alineació de carrer i els corresponents a la zona d'eixample (clau 1.3)

Article 30. Illa

Es configura una única illa, grafiada en el plànol de zonificació (5) que està limitada pels carrers Bambylor, Pintor Basiana, Lepant i Capità Cortès, per una zona d'espais lliures de cessió obligatòria i el passatge Tudela.

La parcel·la amb front al carrer Bernat Oller es regirà per la mateixa normativa.

Article 31. Unitats d'edificació

1. Constitueixen Unitats Mínimes d'Edificació:

- a) La parcel·la 5.
- b) La parcel·la 6.
- c) La parcel·la 7.
- d) La parcel·la 8.
- e) La parcel·la 9.
- f) La parcel·la 10.

~~Per possibilitar parcel·les més petites, s'estableix una parcel·la mínima de 15 metres de façana. En aquest cas, el projecte arquitectònic haurà de quedar integrat dintre d'un coronament unitari de la corresponent unitat d'edificació.~~

2. L'edificabilitat de cadascuna de les unitats d'edificació queda concretada en el quadre

UNITATS MÍNIMES D'EDIFICACIÓ

Unitats mínimes d'edificació	Sostre màxim residencial 0,85	Sostre màxim comercial i de serveis 0,20	Sostre màxim total 1,05	Nombre màxim d'habitatges
5	4217,27	1221,73	5439,00	34
6	2791,60	677,96	3469,56	25
7	2791,60	677,96	3469,56	25
8	3481,20	827,02	4308,22	32
9	1175,14	486,36	1661,50	10
10	924,00	308,00	1232,00	7
Total	15.380,81	4.199,03	19.579,84	133

Article 32. Xamfrans

1. Estan definits per la línia perpendicular a la bisectriu de l'angle que formen les alineacions



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

DILIGENCIA per fer constar que el Ple de l'Ajuntament de Manresa, en sessió de 17 de desembre del 2001, va acordar aprovar provisionalment el Pla parcial Tossal dels Cigalons 2 incorporant d'ofici les prescripcions següents a la normativa del Pla parcial:

1. El paràgraf del punt 1 de l'article 31 que diu "Per possibilitar parcel·les més petites, s'estableix una parcel·la mínima de 15 metres de façana. En aquest cas, el projecte arquitectònic haurà de quedar integrat dins d'un coronament unitari de la corresponent unitat d'edificació" queda substituït pel redactat següent:

A cada unitat mínima d'edificació li correspondrà un únic projecte arquitectònic. Quan s'escaigui, el projecte podrà executar-se per fases.

En el cas que en una unitat mínima d'edificació, fruit de l'adjudicació de finques en el procés de compensació, en resultés una estructura de la propietat que impossibilités l'execució de les determinacions del planejament mitjançant un projecte arquitectònic únic, es podrà redactar un estudi de detall que haurà d'assegurar un coronament unitari de l'edificació, un tractament homogeni de façanes i cobertes i que haurà d'evitar l'aparició de mil·lígers sense un tractament de façana.

2. El redactat del punt 2 de l'article 35 que diu "S'estableixen m) profunditats màximes edificables d'onze i catorze metres (11 i 14 m)" queda substituït pel redactat següent:

S'estableixen profunditats màximes edificables d'onze metres (11m) i catorze metres (14m). Aquestes profunditats edificables tenen caràcter obligatori.

El Secretari accidental



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

17 DES. 2001

Ho certifico.

El Secretari

2. La seva longitud ha d'ésser de 10 metres.

Article 33. Altura de l'edificació

1. Les edificacions hauran d'assolir l'alçada màxima fixada.
2. En el plànol de rasants i alçades reguladores (6.4 i 6.5) es fixa, per a cadascuna de les parcel·les, la cota de referència de la planta baixa per a poder determinar l'altura reguladora de les edificacions, que està situada seixanta centímetres (0,60 cm.) per sota la rasant del vial en aquell punt.
3. Per tal de que l'edifici que conforma la Unitat d'Ordenació 5 tingui una continuïtat amb la construcció bastida en el carrer Bambylor, s'ha establert una construcció de transició per tal d'aconseguir la màxima unitat volumètrica possible, fixant una alçada de coronació igual a la de l'edifici existent.

Article 34. Cossos sortints

1. Els cossos sortints tancats i semitancats, si n'hi ha, comptabilitzaran als efectes de sostre edificable.

Article 35. Ocupació - Profunditat edificable

1. L'ocupació de les edificacions vindrà determinada per la profunditats màximes edificables de cada parcel·la definides en el plànol d'ordenació (6.1).
2. ~~S'estableixen profunditats màximes edificables d'onze i de catorze metres (11 i 14 m.).~~

Article 36. Volum de l'edificació

1. El volum teòric de l'edificació de cada unitat d'edificació està determinat per la l'alineació de façana, la profunditat edificable, el nombre de plantes i el coronament .

Article 37. Condicions d'edificació

1. Per tal de poder donar una configuració unitària i una continuïtat al volum edificat, l'alçada màxima de cada unitat d'edificació queda determinada en els plànols d'ordenació (6.1, 6.4 i 6.5).
2. Les diferents alçades, indicades en els plànols d'alçades reguladores (6.4 i 6.5), estan determinades per les rasant de la voravia, provocant un escalonament quan el punt de la rasant es situa a l'alçada corresponent a una planta pis per sota del punt de referència.



3. Per tal de poder adaptar l'escalonament als condicionants i necessitats del projecte arquitectònic, aquest es podrà ajustar en un tram comprés entre quatre metres (4,00 m.) a la dreta i 4 metres (4,00 m.) a l'esquerra del punt determinat en el plànol d'ordenació.

4. Espai sota coberta

S'entén per espai sota coberta aquell volum comprés entre el darrer forjat de l'edificació i la coberta de la mateixa.

En l'espai sota coberta si podran distribuir trasters vinculats als habitatges de l'edifici sense que puguin tenir una connexió directa amb els habitatges de la planta inferior i el seu accés es farà necessàriament a través de l'escala de veïns. Aquests trasters no comptabilitzaran com a sostre edificable.

En cap cas aquests espais sota coberta podran formar entitats independents.

Article 38. Espai lliure interior d'illa

1. En el plànol d'ordenació (6.1) es concreta l'espai que es ocupable per edificacions en planta baixa, així com el que s'ha de destinar a jardí privat.
2. En el plànol de rasants i alçades reguladores (6.5) es concreta l'alçada màxima que podrà assolir la planta baixa en aquest espai interior d'illa.
3. El nivell de l'espai de jardí privat (clau J), podrà assolir, com a màxim, les cotes de referència fixades en el plànol d'alçades reguladores (6.5). En cap cas s'admetrà l'aprofitament sota el subsòl de la part corresponent a aquest jardí privat.
4. La consideració de jardí privat obliga al tractament d'aquest espai amb jardineria i arbrat.
5. Tant la coberta de les plantes baixes del pati interior d'illa com els espais qualificats de jardí privat, podran tenir usos vinculats a la comunitat de veïns.
6. Donades les característiques del pati interior d'illa, i degut a les diferències de nivell existents entre les rasants dels carrers que la conformen, en els projectes de edificació es definirà i concretarà la solució arquitectònica adoptada en aquests espais interiors sobretot en els límits de parcel·la.

En les solucions dissenyades s'eliminaran en el possible els murs de contenció i s'utilitzaran elements de jardineria.



Article 39. Relació física entre edificacions i sòl destinat a sistemes

1. Donat que l'equipament situat en el carrer Bernat Oller es desenvoluparà segons el sistema de volumetria específica, en la façana confrontant de la parcel·la 10 amb aquest espai públic si podran preveure obertures, però no vol de cossos o elements sortints.
2. L'edificació corresponent a la unitat d'ordenació 9 podrà preveure obertures i vols de cossos sortints en el límit amb el sistema d'espais lliures de cessió obligatòria.

Article 40. Accessos aparcaments

1. En el plànol d'aparcament i guals (9), s'indica el nombre màxim d'accessos i la seva situació orientativa, la qual s'haurà de concretar en el projecte arquitectònic.
2. Les plantes soterrani previstes en cadascuna de les unitats d'edificació hauran de possibilitar la comunicació directa a tots els nuclis d'accés a les plantes habitatge previstos en la unitat, encara que es tracti de fases diferents, establint els mecanismes i les servituds necessàries.

Article 41. Condicions d'ús

1. S'estableixen com admesos els usos següents:

- A. Habitatge plurifamiliar.
- B. Comercial.
- A. Oficines i serveis.
- B. Hoteler.
- C. Restauració.
- D. Recreatiu.
- E. Indústria artesana.
- F. Indústria urbana.
- G. Magatzem.
- H. Tallers de reparació de vehicles.
- I. Aparcament.
- J. Educatiu.
- K. Esportiu.
- L. Sanitari – Assistencial.
- M. Cultural.
- N. Associatiu.
- O. Religiós.
- P. Serveis públics i administratius.

2. No s'admet l'ús d'habitatge en la planta baixa.



3. L'ús de taller de reparació de vehicles es restringeix a les branques no compreses en carrosseria i pintura.
4. L'ús recreatiu s'admet en aforaments inferiors a 100 persones
5. L'ús sanitari assistencial no comprèn els tanatoris.
6. El pati interior d'illa es podrà destinar a activitats comunitàries de l'edificació (jardins comunitaris, piscines, etc.)

Secció 4a REGULACIÓ DE SISTEMES.

Article 42- Determinacions de caràcter general

Son d'aplicació els paràmetres i determinacions relatives als sistemes continguts en la normativa del Pla general de Manresa.

Article 43- Sistema viari

La situació dels vials queda detallada en el plànol de zonificació (5).

El sistema viari comprèn els terrenys d'ús i domini públic destinats a infraestructures i serveis, carrers, accessos així com els espais reservats per aparcament de vehicles de superfície.

Són terrenys inedificables en tota la seva extensió, amb les limitacions derivades de les infraestructures de serveis, les de seguretat i regulació del trànsit, els guals i accessos a l'edificació.

Les alineacions assenyalades en el plànol com obligatòries tenen caràcter vinculant per constituir límits de zonificació entre espais públics i privats.

Les rasants definitives, l'arbrat, els punts d'enllumenat públic, les clavegueres i, en general, tots els altres serveis d'infraestructura seran concretats en el Projecte d'Urbanització.

Els serveis tècnics que s'hagin de traslladar, substituir o instal·lar seran localitzats en el Projecte d'Urbanització en funció de l'economia i racionalitat de les xarxes de servei.

Article 44- Espais lliures.

1. El sistema de Parcs i Jardins, definits en el plànol 5, comprèn els terrenys d'ús i domini públics destinats a Parc i Jardí Urbà.
2. Són terrenys inedificables, sens perjudici del seu tractament com a zona d'esbarjo, el que s'efectuarà en el Projecte d'Urbanització, considerant en tot cas les determinacions del Pla General.



DILIGÈNCIA per fer constar que el Ple de l'Ajuntament de Manresa, en sessió de 17 de desembre del 2001, va acordar aprovar provisionalment el Pla parcial Tossal dels Cigalons 2 incorporant d'ofici les prescripcions següents a la normativa del Pla parcial:

1. El paràgraf del punt 1 de l'article 31 que diu "Per possibilitar parcel·les més petites, s'estableix una parcel·la mínima de 15 metres de façana. En aquest cas, el projecte arquitectònic haurà de quedar integrat dins d'un coronament unitari de la corresponent unitat d'edificació" queda substituït pel redactat següent

A cada unitat mínima d'edificació li correspondrà un únic projecte arquitectònic. Quan s'escaigui, el projecte podrà executar-se per fases.

En el cas que en una unitat mínima d'edificació, fruit de l'adjudicació de finques en el procés de compensació, en resultés una estructura de la propietat que impossibilités l'execució de les determinacions del planejament mitjançant un projecte arquitectònic únic, es podrà redactar un estudi de detall que haurà d'assegurar un coronament unitari de l'edificació, un tractament homogeni de façanes i cobertes i que haurà d'evitar l'aparició de mitgeres sense un tractament de façana.

2. El redactat del punt 2 de l'article 35 que diu "S'estableixen profunditats màximes edificables d'onze i catorze metres (11 i 14 m)" queda substituït pel redactat següent

S'estableixen profunditats màximes edificables d'onze metres (11m) i catorze metres (14m). Aquestes profunditats edificables tenen caràcter obligatori.



**APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL**

El Secretari accidental

17 DES. 2001

Ho certifico.

El Secretari,

Acctal.

Article 45- Sistema d'Equipaments Comunitaris

1. Comprèn els sòls que es dediquen a usos públics o col·lectius al servei dels ciutadans.

Són terrenys de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Manresa, sens perjudici de que la seva explotació i edificació pugui realitzar-se mitjançant Concessió Administrativa.

2. Disposicions de caràcter general

Són d'aplicació, amb caràcter general, els paràmetres i determinacions relatives al sistema d'equipaments fixats pel Pla general.

3. Regulació de caràcter particular dels equipaments sanitari-assistencial (E.3₁) i educatiu (E.1₁)

a. Ocupació màxima

Un mínim del 60% del sòl qualificat d'equipament s'haurà de destinar a espais lliures. Aquests espais lliures s'hauran d'arbrar adequadament, hauran de ser accessibles i hauran de relacionar-se directament amb l'espai públic del seu entorn. Aquests espais tindran la consideració d'espai públic i, per tant, la seva ubicació i ordenació haurà de garantir la continuïtat amb l'espai públic de l'entorn.

L'edificació de l'equipament i els espais lligats directament al seu ús ocuparan com a molt un 40% de la superfície qualificada d'equipament.

En els plànols d'ordenació es grafia, indicativament, la posició dels equipaments i l'ordenació dels espais que quedarien com a lliures.

b. Edificabilitat

L'edificabilitat assignada als sòls qualificats d'equipament educatiu (E.1₁) i sanitari-assistencial (E.3₁) és de 1'5 m²st/m²s.

c. Ús del subsòl

Es podrà admetre en el subsòl d'aquestes qualificacions l'ús d'aparcament subterrani sempre que sigui de titularitat pública.

d. Altres determinacions

En tot allò que no estigui regulat específicament en la present normativa, seran d'aplicació les determinacions relatives a les qualificacions d'equipament educatiu (E.1) i sanitari-assistencial (E.3) fixades pel Pla general.

Manresa, octubre de 2001.

L'arquitecte:

Josep Ma Vives i Jorba



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2001016661

07-11-2001

Treball : COPIES MODIFICADES

1241515-7

PLA PARCIAL (CARTA)

ALTRES

*URBANITZACIÓ O OBRA CIVIL

Emplaç.: C/ TOSCAL DEL CIGALONS, 2 (PP 4)

Municipi: MANRESA

Client : CLARET TARRES, JOSEP