

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 L'EL**

El Secretari accidental

17 DES. 2001

Ho certifico. El Secretari,

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
d'Urbanisme de Barcelona



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

Mercè Albíol i Núñez

PLA PARCIAL

"TOSSAL DELS CIGALONS 2"

MANRESA

MEMÒRIA

PLA PARCIAL TOSSAL DELS CIGALONS 2 (PP 4)

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 Determinacions del Pla General

En la normativa del text Refós del Pla General de Manresa i en la seva secció cinquena, en referència al Sector Residencial "Tossal dels Cigalons 2 " (PP4), es determina:

Art. 394. Definició

Compren els sòls situats a l'oest de l'assentament urbà, compresos entre l'Avinguda Tudela i l'eix del Cardener, on s'hi preveu un creixement de caràcter residencial que possibiliti la continuïtat dels teixits existents.

Art. 395. Superfície

La superfície del sector és d'aproximadament 39.091 m2.

Art. 396. Objectius

Es fixen com a objectius del desenvolupament d'aquest sector els següents:

- A. La creació d'una àrea de creixement de caràcter residencial que formalitzi la relació de la ciutat amb l'eix del Cardener.*
- B. La consecució d'un tram d'una artèria urbana d'importància cabdal, el carrer Capità Cortés i la seva connexió amb el carrer Concòrdia, el qual configura l'anell viari més exterior de l'assentament urbà.*
- C. La consecució d'uns espais per a equipaments amb un pes important per als barris adjacents al sector.*
- D. La formalització del carrer Lepant, com un punt d'accés a l'assentament urbà des de l'eix del Cardener.*

Art. 397. Percentatges i índex d'edificabilitat bruta

- 1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els que segueixen:*

Sòl públic

<i>Viari</i>	<i>20,0 %</i>
<i>Espais lliures</i>	<i>25,0 %</i>
<i>Equipaments.....</i>	<i>12,0 %</i>

Total sòl públic..... 57,0 %

- 2. L'índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector es fixa en 0,85 m2s/m2s. S'admet un índex d'edificabilitat bruta complementària destinada a usos comercials i de serveis de 0,2 m2s/m2s.*

Art. 398. Densitat màxima d'habitatges

La densitat màxima d'habitatges d'aquest sector s'estableix en 75 habitatges/Ha.

Art. 399. Condicions d'ús

Es fixa com a ús global del sector el residencial.

Art. 400. Condicions d'execució

- 1. Amb la finalitat de fer efectiva la justa distribució de càrregues i beneficis, el Pla parcial, delimitarà un o diversos subsectors i/o polígons d'actuació*
- 2. Es determina com a sistema d'actuació el de compensació*



Art. 401. Càrregues d'urbanització

El desenvolupament d'aquest sector comportarà les següents càrregues d'urbanització

A. Dels sistemes adscrits al sector.

1.2 Justificació i conveniència

En el Programa d'Actuació del Text Refòs del Pla General i en l'apartat corresponent a les Estratègies Globals del Primer Quadrienni es diu textualment:

Pel que fa al sòl destinat al creixement residencial, el programa d'actuació preveu el desenvolupament de dos sectors del pla parcial, Bases de Manresa, la Parada, Tossal del Cigalons i Sagrada Família i dues àrees de Pla Especial, Els Ametllers i Fàbrica Nova, la realització de les quals possibilita suplir déficits importants actualment quant a xarxa viària i localització d'equipaments i espais lliures. El desenvolupament de aquests sis àmbits, juntament amb les operacions que es programen en el nucli antic, possibiliten afrontar la necessitat de nous habitatges en aquest futur immediat.

Quedant fixat, per tant, el seu desenvolupament dintre del primer quadrienni de vigència del Pla General, que ja ha vençut.

De fet, aquest document no ha fet altra cosa que recollir les llargues reivindicacions socials que s'han anat repetint des de fa molts anys, reclamant el desenvolupament definitiu del sector, situat en una àrea urbana molt consolidada i mancada d'espais d'ús públic.

Per tant la conveniència del desenvolupament del Pla Parcial és més que justificada, és del tot necessària.

1.3 Estructura de la propietat

Els propietaris actuals inclosos en el sector són:

PROPIETARI		REFERÈNCIA CADASTRAL
01	CATLLARI, S.L.	
02	CATLLARI, S.L. X	
03	ESMIAL, S.A. X	
04	SIMATS OLIVA Juan i altres	
05	BONAPLATA-1, S.A. X	
06	TOSSAL DELS CIGALONS. S.L. X	
07	MOLINA RENALIAS I ALTRE, Jaume	
08	BACARDIT MAZA I ESP., Daniel X	
09	POUS FAINE, Teresa X	
10	OLLER OBIOLS, Maria X	
11	AJUNTAMENT DE MANISERA	
12	AJUNTAMENT DE MANISERA	
13	AJUNTAMENT DE MANISERA	
14	DAURASIS, S.L. X	
15	SOLE TERIBO, José X	
16	RUA JUNQUERA, Enedina X	

Aquesta estructura queda indicada en el plànol 3.2

1.4 Promoció

La promoció d'aquest Pla Parcial correspon a "Catllari, S.L.", "Bonaplata 1, S.A.", "Tossal dels Cigalons, S.L.", "Esmial, S.A.", Josep Claret Tarrés, Agustí Cots Calsina, Joan Simats Oliva, Joan Novell Cots i Flora Franch Basolí. Tots ells propietaris de terrenys en el sector, que representen més del 60% de la superfície del sector.

1.5 Planejament vigent

Aquest pla parcial desenvolupa les determinacions establertes al vigent Pla General de Manresa per al sector "Tossal dels Cigalons 2" (PP4).

1.6 El Territori

Descripció general

L'àmbit que comprèn el Pla Parcial Tossal dels Cigalons 2 (PP4), definit en els plànols B.5 i B.9 del Pla general, està situat en la part Oest del casc urbà i juntament amb l'espai que defineix el Pla Parcial Tossal dels Cigalons 1 (PP3), omplen un buit existent en la trama urbana, que està delimitat pel sòl urbà i l'Eix del Cardener (carretera de Cardona).

Serveis urbanístics

Malgrat que bona part dels vials projectats estan parcialment oberts i ja donen servei i que pel sector hi travessa alguna xarxa de serveis, tal i com es concreta en el corresponents plànols (4.1 a 4.5) , es pot afirmar que la zona no disposa de serveis urbanístics i per tant les obres de urbanització i d'establiment de serveis hauran d'ésser totals.

Edificis i activitats

La prolongació del passatge Tudela afecta un habitatge unifamiliar
També hi resten unes naus, que no tenen cap tipus d'activitat.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 Marc Legal

El present Pla Parcial es formula d'acord amb la legislació urbanística vigent, especialment 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 concordants.

2.2 Àmbit

L'àmbit del Pla Parcial és exactament el definit en els plànols B.5 i B.9 del Pla General, i està limitat pel carrer Lepant, l'avinguda Tudela, l'actual guarderia infantil, el carrer Pintor Basiana, el carrer Bambylor, el pati interior d'illa delimitada pels carrers Lepant, Pintor Basiana, Bambylor i Capità

Cortès i el Passatge Tudela, els carrers Navarra i Comtessa Ermessenda, una zona de sòl urbà, els carrers Bernat Oller i Capità Cortès, una altra zona de sòl urbà, el carrer Prudenci Comellas i la Carretera de Cardona.

La seva superfície, d'acord amb l'últim aixecament topogràfic i sobre el qual s'ha desenvolupat aquest projecte, és de trenta nou mil cent vuitanta vuit metres quadrats setanta cinc decimetres quadrats (39.188,75 m².), en front dels 39.091,00 m². indicats en el Pla General, el que representa una diferència del 0,25 %, del tot justificable.

2.3 Objectius Generals

Els objectius del desenvolupament del Pla Parcial del Tossal dels Cigalons 2 (PP4), queden definits en l'article 396 del Pla General, que diu:

- A. *La creació d'un àrea de creixement de caràcter residencial que formalitzi la relació de la ciutat amb l'eix del Cardener.*
- B. *La consecució d'un tram d'una artèria urbana d'importància cabdal, el Carrer Capità Cortès i la seva connexió amb el Carrer Concòrdia, que configura l'anell viari més exterior de l'assentament urbà.*
- C. *La consecució d'uns espais per a equipaments amb un pes important per als barris adjacents al sector.*
- D. *La formalització del carrer Lepanto, com a punt d'accés a l'assentament urbà des de l'eix del Cardener.*

I els que s'indiquen en l'annex a la normativa, que diuen:

Es fixen com a objectius del Pla Parcial l'ordenació del sector a partir de la seva concepció com a peça de connexió dels teixits existents, amb la continuïtat de la xarxa viària i, en concret, del carrer Lepant, i la localització dels espais de cessió en els punts de màxima accessibilitat.

El desenvolupament que es preveu està plenament d'acord amb els objectius recollits, ja que:

- Es crea un àrea de creixement residencial que haurà de relacionar un espai fortament densificat, com és el sector de la Plaça Catalunya, amb l'espai no urbà, delimitat per la part baixa del carrer Lepant i la carretera de Cardona que forma part de l'eix del Cardener, això s'aconsegueix a través de l'esponjament de l'edificació junt a aquest límit, dissenyant un espai de transició mitjançant una ordenació oberta, segons l'ordenació de volumetria específica.
- S'aconsegueix, definitivament, l'obertura del carrer Capità Cortès, des de fa molt temps esperada, que representarà una fase més en la consecució d'un anell viari que haurà de tenir la seva prolongació amb el carrer Concòrdia, l'enllaç amb el qual ja es preveu i concreta.
- Possibilita l'obertura definitiva del carrer Lepant, que representarà millorar un nou punt d'accés al nucli urbà des de l'eix del Cardener.



- Aconsegueix la cessió d'uns espais d'us públic, sobretot els situats junt a l'Avinguda Tudela, llargament reivindicats, que, juntament amb els existents, representaran una superfície contínua de més de 8500 m².
- Defineix i ordena de forma definitiva un sector urbà que, degut a diverses circumstàncies, semblava impossible d'aconseguir.

2.4 Justificació de l'Ordenació i la seva adequació al Planejament vigent aplicable.

L'ordenació prevista està pràcticament determinada pels condicionants ja existents en la zona, com és l'existència d'uns vials, que ja defineixen clarament el sistema viari definitiu, que representaran més d'un 30 % de la superfície de l'àmbit, així com la situació d'un espai públic (guarderia i plaça Catalunya), l'ampliació del qual es reivindica des de fa molt temps.

Això, juntament amb la situació, també molt predeterminada, dels espais llures, concreten clarament la situació de les zones residencials.

Aquesta zona residencial queda dividida en dos sectors, força diferenciats:

Un, definit pels carrers Lepant, pintor Basiana, Bambylor i Capità Cortès, confrontant amb la zona urbana actual, molt consolidada i densificada, amb construccions seguint l'alineació de vial, i amb edificis entre mitgeres, i un altre situat, en l'extrem oposat, conformat per la Carretera de Cardona i els carrers Lepant, Capità Cortès i Prudenci Comellas, en una zona encara per consolidar.

Per la qual cosa i atenent a aquesta realitat, es formalitza la nova edificació.

En el primer dels sectors, es configura una edificació en alineació de vial, seguint les característiques de les ja existents, però regulada i matisada per aconseguir una definició volumètrica més clara i definida, tot intentant obtenir una millor unitat volumètrica, compositiva i estètica i així evitar, en el que sigui possible, la dispersió formal que normalment es produeix en aquests tipus de zonificació.

Per a tot això es concreten diverses Unitats d'Edificació.

En el sector situat en la part baixa, es dissenya una edificació en volumetria específica, amb el que s'aconsegueix fugir de la sensació de densitat que produeix l'edificació entre mitgeres, mitjançant la construcció d'uns volums exempts, que espongen l'espai i possibiliten una transició alleugerida envers l'espai no edificat.

En aquest cas la normativa preveu un tractament unitari per a cadascun dels blocs definits, per tal d'aconseguir una sensació formal, estètica i d'espai més clara.

Segurament la possibilitat física de l'ordenació podria ésser molt diferent a la proposada, però això obligaria forçosament a situar les zones d'equipaments comunitaris en altres espais, i situaria l'edificació residencial alineada amb aquest vial.

Aquesta ordenació comportaria, amb tota seguretat, una millor situació de l'edificació residencial, però agreujaria la sensació de densitat de la zona i, sobretot, aniria en contra del que ja s'ha anat exposant al llarg d'aquesta memòria, que és la voluntat social, llargament i repetidament reivindicada, de destinar tot aquest espai a un ús públic.

Es per a tot això que el condicionant bàsic del planejament que es proposa ha estat el de respectar aquesta voluntat.

2.5 Infraestructura i Serveis

Les infraestructures i serveis existents, queden palesats en el plànols d'informació (4.1 a 4.5).

Les dades que hi consten han estat proporcionades per les respectives companyies i els serveis tècnics municipals.

2.6 Quadres comparatius entre les determinacions previstes en el planejament vigent i les de la proposta.

PERCENTATGES

	SEGONS P.G.O.			SEGONS P.P.		
SUPERFÍCIE ÀMBIT	39091,00			39188,75		
TOTAL SÒL PÚBLIC	22282,00	57,00%		22773,99	58,114%	
VIARI	7818,00	20%		11905,68	30,381%	
ESPAIS LLIURES	9773,00	25%		6140,07	15,668%	
EQUIPAMENTS	4691,00	12%		4728,24	12,065%	
P.P. SÒL PRIVAT	16809,00	43,00%		16414,76	41,886%	

2.7 Justificació de les alineacions i rasants.

La trama viària que proposa el Pla Parcial, en la pràctica ja està definida i concretada des de fa molt temps i l'únic que farà la gestió urbanística, en aquest aspecte, serà la de ajustar-la en el territori i fixar-ne les seves característiques.

A excepció del carrer del Capità Cortès, els altres vials ja estan oberts i amb unes alineacions i rasants bastant definides. Pràcticament l'únic vial de nova creació serà aquest, del qual fa molt temps que està prevista la seva obertura.

També les rasants dels carrers estan força definides, i l'únic que farà aquest document és acabar-les de concretar.

La prolongació i acabament dels carrers Bambylor i Pintor Basiana així com el Passatge Tudela estan perfectament determinats per la realitat actual.

Si bé la connexió del carrer Bernat Oller amb el carrer del Capità Cortès seria desitjable, la diferència de cotes existent ho fa del tot inviable, per la qual cosa s'ha optat per perllongar el carrer Bernat Oller, seguint l'actual rasant i formalitzant un cul de sac al final per facilitar el gir dels vehicles, i construir unes escales per possibilitar l'accés de vianants al carrer del Capità Cortès.

Quelcom semblant passa amb el carrer Prudenci Comellas, ja que la seva connexió amb la Carretera de Cardona es impossible també degut al fort desnivell existent.

L'alineació del carrer Capità Cortès presenta un cert punt de curvatura per dos motius fonamentals, l'un per que permetrà suavitzar el pendent del talús de terres que baixa des de els carrers Navarra i Comtessa Ermessenda i l'altre per tal de preveure una millor intersecció amb el carrer Lepant, tot preveient la seva continuació en l'àmbit del Pla Parcial Tossal dels Cigalons 1 (PP3), a través del futur carrer Concòrdia, que ha d'ésser la seva prolongació.

El carrer Lepant ja té definides les rasants superior (Avinguda Tudela) i inferior (Carretera de Cardona). El més lògic hauria estat determinar una sola rasant, però en la cruïlla amb el carrer Capità Cortès i per tal de millorar l'accés amb el sector del Pla Parcial confrontant, a través del carrer Concòrdia, ha obligat a dividir el carrer en dues rasants distintes.

D'acord amb les indicacions dels serveis tècnics municipals, la cruïlla amb la carretera de Cardona es dimensiona amb tota la seva extensió, però no es preveu cap element de la rotonda prevista.

3. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

3.1 Gestió

Delimitació de polígons o unitats d'actuació.

L'àmbit del Pla Parcial constitueix un sol polígon d'actuació.

Sistema d'actuació

El present pla Parcial s'executarà pel sistema de compensació.

Sòls que han d'ésser de cessió obligatòria i gratuïta.

Els sòls de cessió obligatòria i gratuïta queden indicats en el plànol de Zonificació (5) i s'ha procurat ubicar-los d'acord amb el que s'indica en l'article 396 del Pla General sobre els objectius del desenvolupament del pla Parcial

"La consecució d'uns espais per a equipaments amb un pes important per als barris adjacents al sector "

I també segons el que es diu en l'annex a la normativa del Pla General

"La localització dels espais de cessió en els punt de màxima accessibilitat"

La zona principal d'equipament, amb una superfície de 3.980,36 m²., dels quals 1561,96 tindran un destí educatiu i 2418,40 sanitari - assistencial, s'ha situat amb front als carrers Lepant, Pintor Basiana i l'Avinguda Tudela, amb la qual cosa es conformarà una gran illa d'espai públic, que abastarà l'actual guarderia i la plaça de Catalunya i representarà una superfície aproximada de 8.500 m².

La resta de l'equipament, amb una superfície de 747,88 m²., destinada a usos esportius i de lleure, s'ubica al final del carrer Bernat Oller, amb accés directe des de el carrer del Capità Cortès, de fàcil accés i que conformarà una unitat amb una part del Sistema d'Espais Lliures prevista.

En quant als espais lliures també es divideixen en dues zones:

- Una, amb un front de 90 metres, alineada amb el carrer capità Cortès i una superfície de 3767,99 m²., servirà de lligam i d'espai d'unió entre la part ja consolidada del sector amb la de nova creació que ordena aquest Pla Parcial. Aquest espai també permetrà la connexió directa, a través d'un espai exclusiu per a vianants, entre els carrers Navarra i Comtessa Ermessenda i el Passatge Tudela amb els carrers Bernat Oller i Capità Cortès.
- L'altra, amb una superfície de 2372,08 m²., es distribuirà en tota la llargada de la Carretera de Cardona i s'enfilirà cap el carrer Lepant. Això possibilitarà una zona enjardinada entre els vials de més densitat de circulació i la zona residencial, tot conformant una façana verda d'entrada a la ciutat.

3.2 Obres d'Urbanització

Les obres d'urbanització que s'hauran de realitzar en el sector comprenen els següents carrers:

- Prolongació del carrer Bernat Oller, en la meitat de la seva amplada.
- Prolongació del carrer Prudenci Comellas, en la meitat de la seva amplada.
- Prolongació del carrer Capità Cortès, fins el carrer Lepant.
- Prolongació del carrer Lepant, fins la carretera de Cardona
- Acabament de la urbanització del carrer Bambylor
- Acabament de la urbanització del carrer Pintor Basiana
- Tram final del passatge Tudela
- Tractament de les zones d'espais lliures

Les principals característiques queden concretades en els plànols d'infraestructures i serveis (8.1 a 8.5) i s'han definit d'acord amb les indicacions del " Recull de criteris i elements urbans que cal que adoptin els projectes comuns d'urbanització de l'espai públic de la Ciutat ", de l'Ajuntament de Manresa i segons els estudis previs de les companyies de serveis, que queden recollits en el plànols corresponents.

Cal indicar que s'haurà de preveure un col·lector general, al llarg de tot el carrer Lepant, que canalitzarà les aigües pròpies de l'àmbit, independent de l'existent.

Superfície de sòl a urbanitzar.

La superfície total dels vials prevista en el Pla Parcial, és de 11.918,07 m²., que es reparteixen de la forma següent:

· Carrer Lepant	8005,79 m ² .
· Carrer Capità Cortès	1885,02 m ² .
· Carrer Bernat Oller	275,99 m ² .
· Carrer Bambylor	172,11 m ² .
· Carrer Pintor Basiana	895,26 m ² .
· Carrer Prudenci Comellas	474,38 m ² .
· Passatge Tudela	209,52 m ² .

Així com el tractament dels Espais Lliures de cessió obligatòria, amb una superfície total de 6140,07 m².

Contingut del projecte d'urbanització.

El projecte d'urbanització haurà de contenir els documents següents:

- Memòria descriptiva de les característiques de les obres
- Plànols d'informació i de situació en relació amb el conjunt urbà
- Plànols de projecte i de detall
- Plec de condicions tècniques i econòmic – administratives de les obres i serveis
- Amidaments
- Quadre de preus unitaris i descompostos
- Pressupost

El projecte haurà de recollir i concretar l'execució de les següents obres:

- Pavimentació de la calçada, aparcaments i voreres.
- Xarxa de clavegueram.
- Xarxa de distribució de l'energia elèctrica.
- Xarxa de distribució d'aigua potable i instal·lacions contra incendis.
- Xarxa de gas.
- Xarxa de servei de telecomunicacions.
- Enllumenat públic.
- Senyalització viària i xarxa semafòrica.
- Arbrat i jardineria.
- Connexions amb els serveis existents fora de l'àmbit del Sector.
- Preveure la connexió de la claveguera per la qual desguassen alguns dels edificis del Passatge Tudela i que està situada en la seva part posterior.

També i d'acord amb el que s'estableix en el punt sisè del Conveni de col·laboració pel desenvolupament del Pla Parcial, signat d'1 de febrer de 2001, entre els Promotors i l'Ajuntament, i

referent a la zona d'equipament situada enfront al carrer Tudela, es realitzaran, de forma provisional, les següents obres:

- . Construcció de la vorera de la banda nord del carrer Pintor Basiana, amb una amplada total de nou metres com a continuació de la vorera que comença a la plaça Catalunya.
- . Explanació general dels terrenys i el seu drenatge.
- . Paviment de sauló.
- . Enllumenat provisional a base de dues torres metàl·liques i projectors.
- . Construcció de dos guals d'accés.
- . Substitució de la tanca perimetral de l'Avinguda Tudela i el carrer Lepant per una barana.

4. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

L'avaluació econòmica de la implantació dels serveis en el sector i de l'execució de les obres d'urbanització s'ha realitzat atenent al que preveuen els estudis previs que s'han realitzat del sector, un d'ells realitzat pel mateix Ajuntament i un altre, confeccionat per l'equip redactor del projecte d'urbanització del sector. Cal dir, que l'avaluació dels costos finals dels dos estudis ha estat força coincident.

Atenent a l'últim estudi, més recent, s'ha considerat, a més de la configuració i característiques dels vials recollits en aquest Pla Parcial, la documentació següent:

- . "El recull del conjunt de criteris i elements urbans que cal que adoptin els projectes comuns d'urbanització de l'espai públic de la Ciutat", proporcionat per l'Ajuntament de Manresa.
- . Els estudis tècnic- econòmics, realitzats per les distintes empreses subministradores de serveis, Aigües de Manresa, Gas Natural, Fecsa - Enher i Telefónica de España.
- . La informació de les instal·lacions existents, subministrada pels serveis tècnics municipals.

Pel càlcul dels costos s'han considerat:

- . Moviments de terres
- . Explanacions
- . Xarxa de clavegueram, amb un nou col·lector general, a tot el llarg del carrer Lepant, independent del que actualment existeix i que recollirà les aigües de l'àmbit del pla.
- . Xarxes de subministraments de serveis:
 - . Energia elèctrica.
 - . Aigua.
 - . Gas.
 - . Telecomunicacions.
 - . Enllumenat públic.



- Xarxa d'hidrants.
- Reg per degoteig en l'arbrat dels carrers.
- Tractament de talussos dels espais verds.
- Previsions en obres de fàbrica i murs de contenció.
- Previsió de sanejament del terreny i aportació de sòl de préstec.
- Senyalització viària
- Instal·lació de semàfors en les cruïlles més importants.
- Connexions amb els serveis existents

Per l'aplicació dels preus s'han tingut en compte els fixats per l'Institut Tecnològic de Catalunya (ITEC), considerant possibles factors addicionals, com l'efecte que podria produir un augment del preu de productes derivats del petroli.

D'acord amb tot el que s'ha esmentat el cost estimat de la urbanització, arrodonint xifres, serà:

RESUM DE PRESSUPOST

01 - Moviment de terres	37.000.000,00 pts	
02 - Xarxa de Clavegueram	20.500.000,00 pts	
03 - Pavimentació	53.000.000,00 pts	
04 - Senyalització i semaforització	4.000.000,00 pts	
05 - Xarxa d'aigua	14.500.000,00 pts	
06 - Xarxa de Telefonia	6.500.000,00 pts	
07 - Xarxa de mitja tensió	17.500.000,00 pts	
08 - Enllumenat públic	17.000.000,00 pts	
09 - Xarxa de Gas	9.000.000,00 pts	
10 - Jardineria	14.000.000,00 pts	
11 - Arranjament per parquings equip. Av. Tudela	6.500.000,00 pts	
12 - Obres de fàbrica i mur	45.000.000,00 pts	244.500.000,00 pts
Control de Qualitat	2.000.000,00 pts	
Seguretat i Salut	3.500.000,00 pts	5.500.000,00 pts
Total Pressupost Estimat		250.000.000,00 pts
6% Benefici Industrial s/250000000,-	15.000.000,00 pts	
13% Despeses Generals s/250000000,-	32.500.000,00 pts	47.000.000,00 pts
Total		297.000.000,00 pts
16% IVA s/ 297000000,-		47.520.000,00 pts
TOTAL PRESSUPOST CONTRACTE APROXIMAT		344.520.000,00 pts

Atenent a que l'edificabilitat prevista és de 41.134,51 m²., la xifra obtinguda representa una repercussió de 8.375 pts./m². de sostre edificat.

Aquest cost es perfectament assumible, ja que actualment els valors de repercussió del mercat en el sector estan al voltant de les 20.000 pts./m²., el que fa perfectament viable la inversió estimada.

Aprofitament mitjà

D'acord amb l'edificabilitat de l'àmbit, l'aprofitament mitjà estarà determinat per una edificabilitat de 3.3300,81 m². de sostre residencial, més 7833,75 m². de sostre complementari, el que representa un total de 41134,51 m². Edificats.



El valor d'aquest aprofitament mitjà resulta de la diferència entre el valor de les parcel·les urbanitzades i les despeses que originaran els costos d'urbanització.

Per la qual cosa i atenent als valor indicats resulta:

Valor parcel·les urbanitzades 41.134,51 m². x 20.000 pts./m². = 822.690.000 pts.

Costos urbanització 344.520.000 pts.

Per la qual cosa el benefici seria de 478.170.000 pts.

El que representa una repercussió neta, arrodonint xifres, de:

478.170.000 pts/41.134,51 m². = 11.625 pts.

De la quantitat total, 47.817.000 pts. corresponen a la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

Extrapolant de les xifres que consten a l'Estudi Econòmic i Financer del Text Refòs del Pla General per la totalitat dels dos àmbits del Tossal dels Cigalons, resulta que el 10% de l'aprofitament mitjà previst pel sector que ens ocupa era de 23.117.289 pts, per la qual cosa, la proposta resultant és més avantatjosa per l'Ajuntament.

5. PLA D'ETAPES

S'estableix una sola etapa de quatre anys per a l'execució del planejament i l'efectiva urbanització del sector.

6. ANNEX A LA MEMÒRIA

6.1 Càlcul de l'edificabilitat i nombre d'habitatges

El desgloss de l'edificabilitat de cadascuna de les unitats d'edificació es la següent:

Unitat d'Edificació 1

Dimensions teòriques pel càlcul de l'edificabilitat:

Planta baixa:	la determinada en el plànol d'ordenació.
Planta entresol	la determinada en el plànol d'ordenació
Amplada plantes pis:	14 m.
Llargada plantes pis:	64 m.
Alçada:	PB (E)+5PP.

De les que resulta:

Edificabilitat planta baixa :	1788,53 m ² .
Edificabilitat planta entresol	294,99 m ² .
Edificabilitat 5 plantes pis:	4480,00 m ² .
Edificabilitat total	6563,52 m ² .
Nombre d'habitatges	40



Unitat d'Edificació 2

Dimensions teòriques pel càlcul de l'edificabilitat:

Planta baixa:	la determinada en el plànol d'ordenació
Planta entresol:	la determinada en el plànol d'ordenació
Amplada plantes:	14 m.
Llargada plantes:	32 m.
Alçada:	PB+PE+6PP.

De les que resulta:

Edificabilitat planta baixa:	968,05 m2.
Edificabilitat planta entresol:	583,10 m2.
Edificabilitat 6 plantes pis:	2688,00 m2.
Edificabilitat total	4239,15 m2.
Nombre d'habitatge	24

Unitat d'Edificació 3

Dimensions teòriques pel càlcul de l'edificabilitat:

Amplada plantes:	14 m.
Llargada plantes:	64 m.
Alçada:	PB+5PP.

De les que resulta:

Edificabilitat 6 plantes:	5376,00 m2.
Edificabilitat total	5376,00 m2.
Nombre d'habitatges	48

Unitat d'Edificació 4

Dimensions teòriques pel càlcul de l'edificabilitat:

Amplada plantes:	14 m.
Llargada plantes:	64 m.
Alçada:	PB+5PP.

De les que resulta:

Edificabilitat 6 plantes:	5376,00 m2.
Edificabilitat total	5376,00 m2.
Nombre d'habitatges	48

Parcel·la 5a

Profunditat edificable planta baixa	17,00 ml.
Profunditat edificable plantes pis	14,00 ml.
Alçada reguladora	PB + 3PP

De les que resulta:



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

Edificabilitat planta baixa	141,33 m2.
Edificabilitat plantes pis.....	349,02 m2.
Edificabilitat total	490,35 m2.

Parcel·la 5b

Profunditat edificable planta baixa	22,00 ml.
Profunditat edificable plantes pis	14,00 ml.
Alçada reguladora	PB + 4PP

De les que resulta:

Edificabilitat planta baixa	671,45 m2.
Edificabilitat plantes pis.....	2106,60 m2.
Edificabilitat total	2778,05 m2.

Parcel·la 5c

Profunditat edificable planta baixa	22,00 ml.
Profunditat edificable plantes pis	14,00 ml.
Alçada reguladora	PB + 5PP

De les que resulta:

Edificabilitat planta baixa	408,95 m2.
Edificabilitat plantes pis.....	1761,65 m2.
Edificabilitat total	2170,60 m2.

Unitat d'Edificació 5 (suma de les parcel·les 5a, 5b i 5c)

Edificabilitat planta baixa	1221,73 m2.
Edificabilitat plantes pis.....	4217,27 m2.
Edificabilitat total	5439,00 m2.
Nombre d'habitatges	34

Unitat d'Edificació 6

Profunditat edificable planta baixa	17,00 ml.
Profunditat edificable plantes pis	14,00 ml.
Alçada reguladora	PB + 5PP

De les que resulta:

Edificabilitat planta baixa	677,96 m2.
Edificabilitat plantes pis.....	2791,60 m2.
Edificabilitat total	3469,56 m2.
Nombre d'habitatges	25

Unitat d'Edificació 7

Profunditat edificable planta baixa	17,00 ml.
---	-----------

Profunditat edificable plantes pis	14,00 ml.
Alçada reguladora	PB + 5PP
De les que resulta:	
Edificabilitat planta baixa	677,96 m2.
Edificabilitat plantes pis	2791,60 m2.
Edificabilitat total	3469,56 m2.
Nombre d'habitatges	25

Unitat d'edificació 8

Profunditat edificable planta baixa	17,00 ml.
Profunditat edificable plantes pis	14,00 ml.
Alçada reguladora	PB + 6PP
De les que resulta:	
Edificabilitat planta baixa	827,02 m2.
Edificabilitat plantes pis	3481,20 m2.
Edificabilitat total	4308,22 m2.
Nombre d'habitatges	32

Parcel·la 9a

Profunditat edificable planta baixa	totalment edificable.
Profunditat edificable plantes pis	11,00 ml.
Alçada reguladora	PB + 6PP
De les que resulta:	
Edificabilitat planta baixa	244,06 m2.
Edificabilitat plantes pis	775,56 m2.
Edificabilitat total	1019,62 m2.

Parcel·la 9b

Profunditat edificable planta baixa	totalment edificable.
Profunditat edificable plantes pis	11,00 ml.
Alçada reguladora	PB + 2PP
De les que resulta:	
Edificabilitat planta baixa	242,30 m2.
Edificabilitat plantes pis	399,58 m2.
Edificabilitat total	641,88 m2.

Unitat d'Edificació 9 (suma de les parcel·les 9a i 9b)

Edificabilitat planta baixa	486,36 m2.
Edificabilitat plantes pis	1175,14 m2.
Edificabilitat total	1661,50 m2.

Nombre d'habitatges..... 10

Unitat d'Edificació 10

Profunditat edificable planta baixa..... 14,00 ml.

Profunditat edificable plantes pis..... 14,00 ml.

Alçada reguladora..... PB + 3PP

De les que resulta:

Edificabilitat planta baixa..... 308,00 m2.

Edificabilitat plantes pis..... 924,00 m2.

Edificabilitat total..... 1232,00 m2.

Nombre d'habitatges..... 7

7. ANNEX A LA MEMÒRIA (Article 79 DL 1/1990)

7.1.- Conveniència de la urbanització.

El Pla General de Manresa classifica els terrenys com a sòl urbanitzable programat, el que justifica en primer terme que es procedeixi a la urbanització del sector, en ser aptes per a ser urbanitzats i edificats. Això requereix la prèvia formulació i aprovació del present Pla Parcial.

Per altra banda, el desenvolupament del sector resulta molt convenient, per constituir una de les entrades més importants a la ciutat de Manresa, essent a més a més el carrer Lepanto un sistema general d'indubtable interès per la ciutat.

7.2.- Propietat.

La relació de propietaris del sector són els següents:

PROPIETARI	ADREÇA
CATLLARI, S.L.	
ESMIAL, S.A.	
SIMATS OLIVA Juan i altres	
BONAPLATA-1, S.A.	
TOSSAL DELS CIGALONS, S.L.	
MOLINA RENALIAS I ALTRE, Jaume	
BACARDIT MAZA I ESP., Daniel	
POUS FAINE, Teresa	
OLLER OBIOLS, Maria	
AJUNTAMENT DE MANRESA	
DAURASIS, S.L.	
SOLE TERIBO, José	
RUA JUNQUERA, Enedina	

7.3.- Execució de les obres d'urbanització i conservació de les mateixes.

L'execució de les obres d'urbanització del sector correspondrà als propietaris, atès que el sistema d'actuació del Pla Parcial és el de compensació. El termini d'execució de les esmentades obres serà de quatre anys a comptar des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial en el Diari Oficial de la Generalitat.

El corresponent Projecte d'Urbanització serà presentat a l'Ajuntament per la seva tramitació en el termini màxim de sis mesos comptats des de la data d'aprovació definitiva del Pla Parcial.

7.4.- Compromisos entre l'urbanitzador i l'Ajuntament de Manresa.

7.4.1.- Els promotors es comprometen a no procedir a la parcel·lació urbanística mitjançant document privat o escriptura pública de translació del domini, en l'àmbit del Pla, fins que no s'hagi aprovat el projecte de compensació.

Així mateix, es comprometen, una vegada obtinguda la llicència de parcel·lació, a fer constar en el seu cas en els documents públics o privats translatius del domini de les parcel·les resultants, l'existència en el seu cas de la Junta de Compensació i l'adhesió de l'adquirent als seus estatuts.

7.4.2.- Els promotors es comprometen a cedir els terrenys destinats a vials, zones verdes i equipaments així com les corresponents obres d'urbanització executades. Així mateix s'obliguen a cedir el 10% de l'aprofitament mig del sector i a conservar les obres d'urbanització fins a la seva recepció per part de l'Ajuntament de Manresa.

7.4.3.- En cas d'edificar els terrenys simultàniament a l'execució de les obres d'urbanització, segons el que preveu l'art.42.2 del Reglament de Gestió Urbanística, una vegada estiguin aprovats definitivament els projectes d'urbanització i compensació corresponents, els promotors s'obliguen:

- a) A fer constar per escrit, en la sol·licitud de llicència, el compromís de procedir a l'edificació i urbanització simultànies.
- b) A donar fiança, en qualsevol de les formes previstes en l'art.7 de la Llei de Protecció de la Legalitat urbanística de Catalunya, per garantir el pagament de les obres d'urbanització i implantació dels serveis urbanístics, en la part que correspongui.

El compromís d'urbanitzar comprendrà totes les infraestructures necessàries per garantir els serveis públics, tals com la xarxa d'aigua, sanejament, enllumenat, pavimentació de calçades fins als punts d'enllaç amb les xarxes generals i viàries que estiguin en funcionament.

L'incompliment del deure d'urbanització simultània a l'edificació, comportarà la caducitat de la llicència sense dret a indemnització i facultarà a l'Ajuntament de Manresa a impedir l'ús d'allò

edificat, així com la pèrdua de la fiança constituïda, sens perjudici del dret de tercers adquirents al rescabament dels danys i perjudicis que se'ls haguessin causat.

- c) A comprometre's per escrit a no utilitzar la construcció mentre no estigui acabada l'obra d'urbanització i a establir aquesta condició en les cessions de dret de propietat o d'ús que es porti a efecte per tot o part del futur edifici.

7.5.- Compromisos entre els promotors i els futurs adquirents de solars.

En el moment en que s'efectuï la transferència de propietat per qualsevol dels títols admesos en dret, el nou adquirent quedarà obligat a donar compliment de qualsevol dels compromisos adquirits pels promotors amb l'Ajuntament de Manresa en virtut del present Pla i de les disposicions legals aplicables.

Igualment correran a càrrec dels futurs adquirents les despeses de conservació de la urbanització des del moment de l'adquisició de la seva propietat i en la proporció que els correspongui, segons el projecte de Compensació fins a la recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament de Manresa.

Els promotors es comprometen a que en els contractes de compra venda que atorguin amb els futurs adquirents de sòls inclosos en l'àmbit de l'ordenació, es transcriguin els presents compromisos que necessàriament hauran de ser acceptats pels adquirents.

7.6.- Garanties de l'exacte compliment dels compromisos citats.

Els promotors es comprometen tanmateix a garantir, mitjançant aval bancari, l'execució de les obres d'urbanització i implantació dels serveis urbanístics. La quantitat avalada serà l'equivalent al 12% del pressupost de les obres d'urbanització contingut en el present Pla Parcial i l'aval serà atorgat per un Banc, inscrit en el Registre General de Bancs i Banquers o per una Caixa d'Estalvis que pertanyi a les Caixes Confederades, tal com preveu l'art. 14 del Decret 308/82, de 26 d'agost, pel que s'aprova el Reglament de Protecció de la legalitat urbanística, en relació amb els articles 81, 82 i 83 del Decret Legislatiu 1/90, de 12 de Juliol.

L'aval serà dipositat a l'Ajuntament de Manresa, en qualitat d'administració actuant.

Els promotors es comprometen així mateix a completar l'import de l'esmentat aval, un cop aprovat definitivament el Projecte d'Urbanització, i en els supòsits previstos a l'article 81 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

No s'iniciarà cap obra urbanitzadora mentre no s'hagi constituït la garantia prevista a l'art.81 del Decret Legislatiu 1/90.

7.7.- Mitjans econòmics

Els promotors disposen de mitjans econòmics suficients per portar a terme l'execució de les obres d'urbanització i d'implantació dels serveis.

En qualsevol cas, el valor material dels terrenys constitueix garantia suficient del compliment de les obligacions urbanístiques derivades del present Pla Parcial.

Manresa, octubre de 2001

L'arquitecte:

Josep Ma Vives i Jorba

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 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.

Els promotors:

BONAPLATA 1, S.A.

ESMIAL S.A.
CIF: A 58.747.411

ESMIAL, S.A. ÀNGEL GUIMERÀ 20 T 8727796
08240 MANRESA (Barcelona)

JOSEP CLARET TARRÉS,

JOAN SIMATS OLIVA,

FLORA FRANCH BASOLÍ,

El Secretari accidental

TOSSAL DELS CIGALONS, S.L.

CATLLARI, S.L.

AGUSTÍ COTS CALSINA,

JOAN NOVELL COTS,

legi d'Arquitectes

Catalunya

2001016661 07-11-2001

DDI/CODES: 1241515-7

U
HONORARI O OBRA CIVIL
C/L'INDICENT, 2 (PP 4)

APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

17 DES. 2001

Ho certifico. El Secretari, *Arctal.*

QUADRES



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

DADES BÀSIQUES

	DETERMINACIONS P.G.O.		PLA PARCIAL	
SUPERFÍCIE ÀMBIT	39091,00		39188,75	
TOTAL SÒL PÚBLIC	22282,00	57,00%	22773,99	58,114%
VIÀRI	7818,00	20%	11905,68	30,381%
ESPAIS LLIURES	9773,00	25%	6140,07	15,668%
EQUIPAMENTS	4691,00	12%	4728,24	12,065%
SÒL PRIVAT	16809,00	43,00%	16414,76	41,886%



EDIFICABILITAT

Unitats d'Edificació		Alçada reguladora	Edificabilitat Residencial (0,85)			Edificabilitat Comercial i de Serveis (0,20)			TOTAL UNITAT D'EDIFICACIÓ	Número d'habitatges
			Plta Baixa	Plta. Pis	Total	Planta Baixa	Planta Entresol	Total		
1		PB(E)+5P	--	4480,00	4480,00	1788,53	294,99	2083,52	6563,52	40
2		PB+E+6P	--	2688,00	2688,00	968,05	583,10	1551,15	4239,15	24
3		PB+5P	896,00	4480,00	5376,00	--	--	--	5376,00	48
4		PB+5P	896,00	4480,00	5376,00	--	--	--	5376,00	48
5	5a	PB+3P	--	349,02	349,02	141,33	--	141,33	490,35	34
	5b	PB+4P	--	2106,60	2106,60	671,45	--	671,45	2778,05	
	5c	PB+5P	--	1761,65	1761,65	408,95	--	408,95	2170,60	
6		PB+5P	--	2791,60	2791,60	677,96	--	677,96	3469,56	25
7		PB+5P	--	2791,60	2791,60	677,96	--	677,96	3469,56	25
8		PB+6P	--	3481,20	3481,20	827,02	--	827,02	4308,22	32
9	9a	PB+6P	--	775,56	775,56	244,06	--	244,06	1019,62	10
	9b	PB+2P	--	399,58	399,58	242,30	--	242,30	641,88	
10		PB+3P	--	924,00	924,00	308,00	--	308,00	1232,00	7
Total			1792,00	31508,81	33300,81	6955,61	878,09	7833,70		293
TOTAL P.P.			33.300,81			7.833,70			41.134,51	
Sostre Edificable Màxim			33.310,44			7.837,75			41.148,19	293

UNITATS D'EDIFICACIÓ

Unitats d'Edificació	Edificabilitat Residencial 0,85	Edificabilitat Comercial i de Serveis 0,20	Edificabilitat Total Unitats d'Edificació 1,05	Número 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
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	33300,81	7833,70	41134,51	293



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