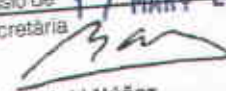


APROVAT PROVISIONALMENT  
PER ACORD DE PLE EL

19 GEN. 2004

Ho certifico: El Secretari

Acctal.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Direcció General d'Urbanisme**  
Aprobat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
en sessió de **17 MARÇ 2004**  
La secretària   
**Mercè Albiol i Núñez**

JORDI LUDEVID I ANGLADA

ARQUITECTE

APROVACIÓ PROVISIONAL

249-M-39

 **AJUNTAMENT DE MANRESA**  
SERVEIS DEL TERRITORI, PLANEJAMENT I INFORMACIÓ

**PLA PARCIAL CONCÒRDIA PAU 2**  
**DOCUMENTACIÓ URBANÍSTICA**  
**MEMORIA I NORMATIVA**  
**VOLUM I**

Desembre 2003

## ÍNDEX GENERAL

|         |                                                                   |    |
|---------|-------------------------------------------------------------------|----|
| I.      | MEMÒRIA                                                           | 3  |
| 1.      | ÀMBIT DEL PLA PARCIAL.                                            | 3  |
| 2.      | ANTECEDENTS.                                                      | 3  |
| 3.      | PROMOTOR.                                                         | 4  |
| 4.      | DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT.                            | 4  |
| 4.1.    | PLANEJAMENT VIGENT                                                | 4  |
| 4.2.    | PLANEJAMENT EN TRÀMIT.                                            | 4  |
| 5.      | ESTAT ACTUAL. ANÀLISI.                                            | 6  |
| 5.1.    | SITUACIÓ I ÀMBIT                                                  | 6  |
| 5.2.    | TOPOGRAFIA, EDIFICACIONS I USOS DEL SÒL                           | 6  |
| 5.3.    | GEOLOGIA, GEOTÈCNIA I HIDROLOGIA,                                 | 6  |
| 5.4.    | SITUACIÓ RESPECTE A LES INFRASTRUCTURES                           | 7  |
| 5.5.    | ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT                                        | 8  |
| 6.      | JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DEL PLA PARCIAL.                   | 9  |
| 7.      | OBJECTIUS I CRITERIS DEL PLA PARCIAL.                             | 10 |
| 8.      | INFORME MEDIAMBIENTAL.                                            | 11 |
| 9.      | MESURES DE SOSTENIBILITAT ADOPTADES EN ELS ASPECTES DE MOBILITAT. | 11 |
| 10.     | DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.                                        | 12 |
| 10.1.   | L'ORDENACIÓ DE L'ESPAI PÚBLIC I ELS EQUIPAMENTS                   | 12 |
| 10.1.1. | EL SISTEMA VIARI                                                  | 12 |
| 10.1.2. | ELS EQUIPAMENTS                                                   | 13 |
| 10.1.3. | ELS ESPAIS LLIURES                                                | 13 |
| 10.2.   | L'ORDENACIÓ DE LES ZONES RESIDENCIALS I L'EDIFICACIÓ              | 13 |
| 10.2.1. | ZONA RESIDENCIAL 1.6.A, IL·LA 1                                   | 13 |
| 10.2.2. | ZONA RESIDENCIAL 1.6.A, IL·LA 2                                   | 14 |
| 10.2.3. | ZONA RESIDENCIAL 1.3, IL·LA 2                                     | 14 |
| 10.2.4. | ZONA TERCIÀRIA EN VOLUMS ESPECIALS 3.3, IL·LA 3                   | 14 |
| 11.     | ELS ÀMBITS DE GESTIÓ.                                             | 15 |
| 12.     | LES OBRES D'URBANITZACIÓ.                                         | 15 |
| 12.1.   | SUPERFÍCIES I ÀMBITS                                              | 16 |
| 12.2.   | INFRASTRUCTURES I SERVEIS                                         | 16 |
| 12.2.1. | MOVIMENT DE TERRES.                                               | 16 |
| 12.2.2. | SANEJAMENT I COL·LECTORS EXISTENTS.                               | 16 |
| 12.2.3. | AIGUA POTABLE.                                                    | 16 |
| 12.2.4. | REG.                                                              | 17 |
| 12.2.5. | TELEFONIA.                                                        | 17 |
| 12.2.6. | ENERGIA ELÈCTRICA.                                                | 17 |
| 12.2.7. | GAS.                                                              | 17 |
| 12.2.8. | ENLLUMENAT PÚBLIC.                                                | 17 |
| 12.3.   | OBRES COMPLEMENTÀRIES                                             | 17 |
| 12.3.1. | PAVIMENTACIÓ.                                                     | 17 |
| 12.3.2. | REG, JARDINERIA I MOBILIARI.                                      | 18 |
| 13.     | SISTEMA D'ACTUACIÓ.                                               | 18 |
| II.     | QUADRES DE DADES                                                  | 19 |
| 1.      | QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES I ESTÀNDARDS.                    | 19 |



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

Aprobat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
en sessió de 17 MARÇ 2004  
La secretària

Mercè Albiol i Núñez

|        |                                                                                                          |    |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.     | QUADRE DE DISTRIBUCIÓ DEL SÒL I DEL SOSTRE                                                               | 20 |
| III.   | NORMES URBANÍSTIQUES                                                                                     | 24 |
| 1.     | TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.                                                                     | 24 |
| 2.     | TÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL                                                                    | 26 |
| 3.     | TÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE LES ZONES                                                                     | 27 |
| 3.1.   | CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL                                                            | 27 |
| 3.1.1. | SECCIÓ PRIMERA.- ZONES I LA SEVA REGULACIÓ.                                                              | 27 |
| 3.1.2. | SECCIÓ SEGONA.- DEFINICIÓ DE CONCEPTES DELS PARÀMETRES GENERALS REGULADORS DE L'EDIFICACIÓ.              | 27 |
| 3.2.   | CAPÍTOL SEGON.- REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LES ZONES.                                           | 28 |
| 3.2.1. | SECCIÓ PRIMERA.- DETERMINACIONS PER A LA ZONA D'ORDENACIÓ EN VOLUMS ESPECIALS (CLAU 1.6)                 | 28 |
| 3.2.2. | SECCIÓ SEGONA.- DETERMINACIONS PER A LA ZONA 1.3.                                                        | 31 |
| 3.2.3. | SECCIÓ TERCERA.- DETERMINACIONS PER A LA ZONA TERCIÀRIA EN VOLUMS ESPECIALS 3.3                          | 33 |
| 4.     | TÍTOL QUART. REGULACIÓ DELS SISTEMES                                                                     | 35 |
| 4.1.   | CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DELS SISTEMES.                                             | 35 |
| 4.2.   | CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DELS SISTEMES.                                           | 36 |
| 4.2.1. | SECCIÓ PRIMERA.- REGULACIÓ DEL SISTEMA VIARI (CLAU A.1)                                                  | 36 |
| 4.2.2. | SECCIÓ SEGONA.- REGULACIÓ DEL SISTEMA VIARI DE RECORREGUT PER A VIANANTS. ITINERARIS ARBRATS (CLAU A.1). | 36 |
| 4.2.3. | SECCIÓ TERCERA.- REGULACIÓ DEL SISTEMA VIARI DE RECORREGUT PER A VIANANTS. PASSATGES (CLAU A.2).         | 37 |
| 4.2.4. | SECCIÓ QUARTA.- REGULACIÓ DEL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. GRAN PARC (CLAU D.1).                            | 37 |
| 4.2.5. | SECCIÓ CINQUENA.- REGULACIÓ DEL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. PLACES I JARDINS URBANS (CLAUD.3).             | 38 |
| 4.2.6. | SECCIÓ SISENA.- REGULACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS. SUPRAMUNICIPAL (CLAU E.0).                          | 38 |
| 4.2.7. | SECCIÓ SETENA.- REGULACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS. EDUCATIU (CLAU E.1).                                | 39 |
| 4.2.8. | SECCIÓ VUITENA.- REGULACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS. CULTURAL (CLAU E.4).                               | 39 |
| 4.2.9. | SECCIÓ NOVENA.- REGULACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS. EDUCATIU DE TITULARITAT PRIVADA (CLAU E.1.P).       | 40 |
| 5.     | TÍTOL CINQUÈ GESTIÓ DEL PLA PARCIAL                                                                      | 41 |
| IV.    | PLA D'ETAPES                                                                                             | 43 |
| V.     | ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER                                                                               | 44 |
| 1.     | AVALUACIÓ ECONÒMICA DEL DESENVOLUPAMENT DE L'ÀMBIT                                                       | 44 |
| 2.     | AVALUACIÓ ECONÒMICA DEL DESENVOLUPAMENT FORA DE L'ÀMBIT                                                  | 45 |
| 3.     | RESUM DE PRESSUPOST.                                                                                     | 46 |
| 4.     | REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ.                                                                  | 47 |
| VI.    | DOCUMENTACIÓ GRÀFICA                                                                                     | 48 |

## I. MEMÒRIA

### 1. ÀMBIT DEL PLA PARCIAL.

L'àmbit corresponent al present Pla Parcial es correspon amb el del Programa d'Actuació Urbanística PAU 2 de la Unitat Integrada Concòrdia. Està situat al Nord del casc urbà de Manresa.

A tots els plànols queda definit l'àmbit, que té una forma irregular, i una superfície de 9,0297 Ha. Aquesta superfície és lleugerament superior a la del PAU 2 (8'9823 Ha.). Aquesta ampliació resulta de l'ajustament de l'àmbit respecte al C/ Joncadella al definir-ne la secció definitiva, que quedarà inclosa a dins i al minimitzar les servituds de vistes al tancar la part de la Illa 2 existent. Aquest ajust de l'àmbit s'efectua dins dels marges i pels motius de precisió de límits regulats a l'article 33 de les Normes Urbanístiques del Pla General, atès que l'augment no excedeix del 5% de la superfície.

### 2. ANTECEDENTS.

Actualment consten aprovats definitivament la Modificació puntual del Pla General corresponent a la Unitat Integrada Concòrdia com el Programa d'Actuació 2 Concòrdia, només pendents de la publicació preceptiva dels acords d'aprovació al Diari Oficial de la Generalitat, instruments que arranquen de l'acord i el conseqüent Protocol aprovat per l'Ajuntament signats entre l'Ajuntament de Manresa i la propietat majoritària compresa al sector, el desenvolupament del qual ha estat considerat com d'interès general de la ciutat de Manresa atenent als següents objectius de caràcter públic:

- a) La consolidació del campus universitari al voltant de les instal·lacions existents de la UPC, la FUB i l'ampliació de l'àrea d'equipaments universitaris del nord de la ciutat tal i com queda recollit al PLA DIRECTOR D'EQUIPAMENTS UNIVERSITARIS.
- b) La construcció de l'enllaç entre l'eix transversal i la ciutat.
- c) La construcció d'un aparcament soterrani al servei del nucli d'equipaments que configura el Centre Hospitalari de Manresa i els centres universitaris.

Cal destacar que en aquest sector s'ha ubicat l'edifici Seu de la Fundació Universitària del Bages, pel que l'esmentada Fundació va adquirir el terreny necessari per la seva edificació i va tramitar la declaració d'interès públic i social i la llicència d'obres.

D'altra banda, la propietat majoritària del sector, acollint-se al què disposa l'article 15 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, va creure convenient promoure la transformació del sector instant l'aprovació d'aquest instrument de desenvolupament previst al Pla General aprovat l'any 1997, que programa aquest sòl, amb l'objectiu de coadjuvar als abans referits interessos públics tot i assolint com a objectius la consecució d'un nucli residencial d'habitatges a la part alta del zona la Talaia, d'una banda, i la consecució d'una àrea terciària vinculada o relacionada amb l'activitat universitària.

### 3. PROMOTOR.

---

El promotor d'aquest Pla Parcial és l'Ajuntament de Manresa.

### 4. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT.

---

#### 4.1. PLANEJAMENT VIGENT

El Planejament vigent en l'àmbit d'aquest instrument fins que no es publiquin al D.O.G.C. els acords d'aprovació definitiva de la Modificació Puntual del Pla General i dels Programa d'Actuació, aprovats en aquest àmbit, està constituït pel Pla General d'Ordenació del municipi de Manresa, aprovat definitivament el Maig de 1.997. El Pla General d'Ordenació de Manresa, va classificar els terrenys objecte del present instrument com a Sòl Urbanitzable No Programat, "Unitat integrada Concòrdia (PAU 2)", establint com a usos globals el residencial (Clau 7) i el d'equipaments, preveient la disposició d'una àmplia superfície destinada a equipament educatiu de caràcter universitari.

El vigent Pla General regula el sòl urbanitzable no programat al capítol tercer de les normes urbanístiques. L'àmbit d'aquest PAU 2 configurat com a unitat integrada consta delimitat en els plànols d'ordenació de la sèrie A, a escala 1/5000. Conforme les disposicions generals d'aquesta categoria de sòl contingudes al pla general, el sòl urbanitzable no programat es regularà per les determinacions generals establertes a les normes del pla general, per les que fixin els programes d'actuació urbanística que les desenvolupin i per les ordenances de cadascun dels plans parcials.

Respecte cadascuna d'aquestes àrees el pla general ha establert com a determinacions la delimitació de cadascuna de les unitats integrades, el desenvolupament del qual queda supeditat a la tramitació i aprovació d'un programa d'actuació urbanística, el seu ús global, els seus paràmetres bàsics, l'ordenació indicativa del sistema viari, els percentatges de sòl públic i privat, i amb caràcter indicatiu la xarxa viària determinada en els plànols d'ordenació.

#### 4.2. PLANEJAMENT EN TRÀMIT.

L'Ajuntament de Manresa, va iniciar la tramitació d'una Modificació puntual del Pla General de Manresa, que tenia per objecte unes lleugeres modificacions en les determinacions del sòl urbanitzable no programat PAU 2 Concòrdia i del propi PAU 2 Concòrdia. Aquests dos instruments de planejament, després de seguir la tramitació legal preceptiva, han estat aprovats definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 25-03-2003 la Modificació Puntual i el 07-05-2003 el PAU Concòrdia. Els criteris i objectius generals que descriu són els que segueixen:

1. Permetre el desenvolupament de sòl destinat a creixement dels equipaments universitaris de la ciutat.
2. Fer possible la connexió dels barris situats al nord de la ciutat amb l'enllaç, parcialment executat i fora de servei, de la ronda Nord/eix Transversal mitjançant l'obertura de la futura avinguda universitària.
3. Formalitzar adequadament els espais de la futura entrada a la ciutat des d'aquest punt.

La Modificació puntual del Pla general redefeix els articles de la secció de la normativa que regulen les determinacions de la unitat integrada Concòrdia. Al mateix temps, el PAU 2 desenvolupa les determinacions d'aquesta Modificació

puntual en tràmit d'acord amb el següent quadre de dades, per la qual cosa el present Pla Parcial resta condicionat a l'executivitat d'aquests dos instruments que li serveixen de suport.

| ZONIFICACIÓ                   | DL 1/90<br>Art. 25       | P.G.O MANRESA<br>1997 |     | Modificació Puntual<br>P.G.O. |        | Aprovació Definitiva P.A.U. 2 |                |
|-------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----|-------------------------------|--------|-------------------------------|----------------|
|                               |                          | m2 sl                 | %   | m2 sl                         | %      | m2 sl                         | %              |
| ÀMBIT                         |                          | 84.435,00             | 100 | 89.823,70                     | 100,00 | 89.823,70                     | 100,00         |
| ZONES                         |                          | 37.995,75             | 45  | 37.995,75                     | 42,30  | 37.995,75                     | 42,30          |
| SISTEMES                      |                          | 46.439,25             | 55  | 51.827,67                     | 57,70  | 51.827,67                     | 57,70          |
| EQUIPAMENTS                   | 4% sector<br>+10m2sl/hab | INDICATIU             | 30  | 21.191,40                     | 23,59  | 21.191,40                     | 23,59          |
| ESPAIS LLIURES                | 10% sector               |                       | 10  | 8.982,37                      | 10,00  | Mínim 8.982,37                | 10,00          |
| VIALITAT                      |                          | INDICATIU             | 15  | 21.653,90                     | 24,11  | Mínim 21.653,90               | 24,11          |
| <b>PARÀMETRES D'ORDENACIÓ</b> |                          |                       |     |                               |        |                               |                |
| EDIFICABILITAT BRUTA          |                          | 0,50 m2st/m2sl        |     | 0,50 m2st/m2sl                |        | 0,50 m2st/m2sl                | 44.911,85 m2st |
| DENSITAT MÀXIMA               |                          | 35 hab/ha             |     | 45 hab/ha                     |        | 45 hab/ha                     | 404 hab        |


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

## 5. ESTAT ACTUAL. ANÀLISI.

### 5.1. SITUACIÓ I ÀMBIT

L'àmbit corresponent al present Pla Parcial es correspon amb el del Programa d'Actuació Urbanística PAU 2 de la Unitat Integrada Concòrdia. Està situat al Nord del casc urbà de Manresa. Limita al Nord amb un ramal de Sèquia de Manresa i a través d'ella amb un àmbit de Sòl Urbanitzable no programat amb diferents qualificacions de sistemes. A l'Est limita amb l'Avinguda de Joncadella, al Sud amb els terrenys que ocupa l'Escorxador i amb l'Avinguda de les Bases fins a l'alçada del C/. Font del Gat. A l'Oest llinda amb els darreres de l'edificació existent dels carrers Jaume d'Arters, Ramon Saera i Bisbe Ricomà.

A tots els plànols queda definit l'àmbit, que té una forma irregular, i una superfície de 9,0029 Ha.

### 5.2. TOPOGRAFIA, EDIFICACIONS I USOS DEL SÒL

Topogràficament el terreny resulta definit per diferents plans esglaonats orientats a Sud i Oest, separats per diferents marges i murets. El desnivell màxim és de 20 metres. El punt més alt se situa al Nord-Est, on l'àmbit llinda amb la Sèquia (cota 283 aprox.). El punt més baix se situa en la confluència entre l'Avinguda Verge de Joncadella i el Camí de la Talaia (cota 260 aprox.), que resulta ser el punt més meridional de l'àmbit. Actualment les aigües llisquen de Nord a Sud, és a dir cap al nucli urbà.

En el seu interior existeixen en l'actualitat, algunes edificacions a considerar. Les edificacions presents al nostre àmbit resulten de l'explotació de les finques agrícoles de regadiu. Les principals es destinen a habitatge i les auxiliars a l'emmagatzematge d'utilitatge propi del conreu.

Cal destacar la recent edificació de la seu central de la Fundació Universitària del Bages emplaçada a través d'una declaració d'utilitat pública en sòl urbanitzable no programat però preveient la seva coherència amb el sòl que es programa en aquest document.

D'altra banda, cal esmentar també la considerable presència de terrenys en desús agrari, erms. El sector és travessat pel canal de la Sèquia i per alguns ramals seus de distribució d'aigua de reg, que caldrà canalitzar.

El camí veïnal de l'Atalaia o Torre dels Vinyes travessa l'àmbit en sentit N.E.-S.O. fins a prop de l'antiga fàbrica. Just en aquest indret hi punxa l'altre camí important de l'àmbit, surt cap a l'Est i desemboca al Carrer Bisbe Ricomà. La resta de petits camins són d'accés als conreus.

Cal remarcar l'esvoranc produït pel pas de l'antiga via de ferrocarril de Manresa a Súria, que va de Sud a Nord més o menys en una alineació semblant a la nova traça de l'Avinguda Universitària.

### 5.3. GEOLOGIA, GEOTÈCNIA I HIDROLOGIA,

A nivell geològic, la zona es troba en la Depressió Central Catalana, unitat morfoestructural limitada al Nord per la Serralada Prelitoral Catalana i al Sud per la Serralada Litoral Catalana. Aquesta depressió és una fossa Terciària que va tenir el seu origen en l'Orogènia Alpina i es va anar reomplint de materials procedents de l'erosió de les muntanyes circumdants. Aquesta zona es situa en un dels límits de la fosa, per la qual cosa, aquesta unitat està dominada per sediments terciaris en facies continental (facies vermelles), conglomerats eocens i oligocens en les vores de la conca, i

materials progressivament més fins, com sorres, margues i argiles amb diferents graus de cimentació (argil·lites i arenisques cimentades) fins arribar a materials de tipus carbonatat al centre de la conca.

Els resultats geotècnics dels sondejos descriuen tres unitats litoestratigràfiques de dalt a baix:

1. Unitat de replè, terreny alterat i terreny vegetal: Es tracta d'una capa molt heterogènia que varia en el seu espessor de 0,5 m a 1,9 m, amb baixa capacitat resistent.
2. Unitat d'argiles llimoses - llims argilosos: Sòls catalogats com CL-ML que mostren com fracció gruixuda secundària graves, bolos i blocs dispersos, i que arriben fins a unes profunditats de 1,5 m a 3,6 m. Presenten una consistència moderadament ferma a ferma.
3. Unitat de substrat terciari: Constituït per argil·lites marró-vermel·loses amb intercalacions de nivells d'arenisques vermel·les a grisoses de consistència de molt ferma a rocosa

A nivell hidrològic, cal en primer lloc descriure la pròpia del terreny, i, en segon lloc, destacar la forta importància de la xarxa de reg que deriva de la Sèquia que ha caracteritzat la zona i el seu paisatge.

Durant l'execució dels sondejos al Febrer del 2003 el nivell freàtic es va trobar entre 4,10 m al punt mig de l'Av. Universitària dins de l'àmbit, mentre que estava a 2 m en la zona del C/ Ramon Iglesias. En el futur C/Concòrdia es trobava entre 2,20 i 3,10 m de profunditat. Tot i així, en èpoques d'intensa infiltració, no es descarta la possible circulació d'aigua de règim temporal.

El sector és vorejat i posteriorment atravesat pel canal principal de la Sèquia i per alguns ramals seus de distribució d'aigua de reg, descrits en el plànol de xarxes de reg, la majoria dels quals es troben en desús, com el sectors que irrigaven que ara són erms.

#### 5.4. SITUACIÓ RESPECTE A LES INFRASTRUCTURES

1. Aigua potable: Actualment en el sector només es constata l'existència d'una canonada de Fosa-300 que és la que subministra aigua als municipis de Sant Joan i de Callús des de la planta potabilitzadora d'Aigües de Manresa que caldrà reubicar per sòl públic per dins del sector. També hi ha dues petites escomeses que caldrà abastar des d'altres punts de la nova xarxa que es projecta.
2. Reg: En el plànol 106 es recull la informació facilitada per la Junta de la Sèquia dels canals principals i secundaris, així com els diversos ullals i zones irrigades, la majoria dels quals es troben en desús. Caldrà canalitzar la sèquia principal en aquells punts on vagi vista, i entubar per sota els carrers o bé en aquells punts on per topografia el nivell de l'aigua quedi per sota de la rasant del carrer.
3. Telefonia: En el sector existeixen tres línies de poca importància principalment aèries, una de les quals segueix el camí de la Talaia i l'altra surt des del passatge de la Torre del Vinyes.
4. Energia elèctrica: Existeix una línia aèria de mitja tensió (línia de Súria) que travessa el sector que caldrà soterrar i petites línies de Baixa Tensió que caldrà eliminar.
5. Sanejament i col·lectors existents. Els col·lectors existents al sud del sector (col·lector de Predicadors) són insuficients per absorbir els cabdals procedents del nou sector per la qual cosa es preveu la realització d'un col·lector que reculli les aigües blanques i negres procedents del sector, i que absorbeixi també les aigües d'alguns col·lectors de l'Av. de les Bases i que, a través de l'Av. Universitària i després, a través de la Barriada Mion, porti les aigües al col·lector general de l'Estació Depuradora d'Aigües Residuals, en sentit contrari a la topografia general del terreny.
6. Gas: El sector només hi discorre una línia de gas per l'Av. de Joncadella que quedarà inclosa en la nova secció de l'Av. Universitària.

## 5.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

A continuació es detalla la parcel·lació de la qual gairebé un 90% és la summa de les propietats municipals i de l'altre propietari majoritari. Ambdós titulars tenen la voluntat de desenvolupar la unitat integrada i promouen el present PAU.

| ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT |         |           |                       |                                            |                      |            |              |          |
|----------------------------|---------|-----------|-----------------------|--------------------------------------------|----------------------|------------|--------------|----------|
| DENOMINACIÓ                | POLIGON | PARCEL·LA | REF. CADASTRAL URBANA | PROPIETARI                                 | SUPERFÍCIE PARCEL·LA | Ajuntament | Eix Inmobles | Altres   |
| PARCEL·LA 1                | 5       | 211       |                       | 75% Eix Inmobles 25% Ajuntament de Manresa | 2.411,41 m2 sòl      | 602,85     | 1.808,56     |          |
| PARCEL·LA 2                | 5       | 210       |                       | FUB 17%-Eix Inmobles 83%                   | 8.144,00 m2 sòl      |            | 7.085,28     | 1.058,72 |
| PARCEL·LA 3                | 5       | 211       |                       | 75% Eix Inmobles 25% Ajuntament de Manresa | 4.342,42 m2 sòl      | 1.085,61   | 3.256,82     |          |
| PARCEL·LA 3'               | 5       | 211       |                       | 75% Eix Inmobles 25% Ajuntament de Manresa | 380,90 m2 sòl        | 95,23      | 285,68       |          |
| PARCEL·LA 4                | 5       | 207       |                       | 75% Eix Inmobles 25% Ajuntament de Manresa | 19.089,93 m2 sòl     | 4.772,48   | 14.317,45    |          |
| PARCEL·LA 5                | 5       | 209       |                       | 75% Eix Inmobles 25% Ajuntament de Manresa | 8.573,23 m2 sòl      | 2.143,31   | 6.429,92     |          |
| PARCEL·LA 6                | 5       | 212       |                       | Eix Inmobles                               | 5.047,48 m2 sòl      |            | 5.047,48     |          |
| PARCEL·LA 7                | 5       | 213       |                       | Eix Inmobles                               | 3.977,03 m2 sòl      |            | 3.977,03     |          |
| PARCEL·LA 8                | 5       | 214       |                       | Eix Inmobles                               | 991,80 m2 sòl        |            | 991,80       |          |
| PARCEL·LA 10               | 5       | 192       |                       | 75% Eix Inmobles 25% Ajuntament de Manresa | 2.612,80 m2 sòl      | 653,20     | 1.959,60     |          |
| PARCEL·LA 11               | 5       | 215       |                       | Eix Inmobles                               | 7.819,76 m2 sòl      |            | 7.819,76     |          |
| PARCEL·LA 12               | 5       | 191       |                       | Agnès Santasusana Lladó                    | 4.019,87 m2 sòl      |            |              | 4.019,87 |
| PARCEL·LA 13               | 5       | 190       |                       | 75% Eix Inmobles 25% Ajuntament de Manresa | 10.172,19 m2 sòl     | 2.543,05   | 7.629,14     |          |
| PARCEL·LA 13'              |         |           | 27.160.04             | 75% Eix Inmobles 25% Ajuntament de Manresa |                      |            |              |          |
| PARCEL·LA 13"              |         |           | 25.150.15             | 75% Eix Inmobles 25% Ajuntament de Manresa |                      |            |              |          |
| PARCEL·LA 14               | 5       | 220       |                       | Angela Rojas Galobart                      | 569,72 m2 sòl        |            |              | 569,72   |
| PARCEL·LA 14'              | 5       | 219       |                       | Eix Inmobles                               | 371,95 m2 sòl        |            | 371,95       |          |
| PARCEL·LA 14"              | 5       | 219       |                       | Francesc Ibarç Blanc                       | 358,96 m2 sòl        |            |              | 358,96   |
| PARCEL·LA 15               | 5       | 216       |                       | Luisa Joncadella Farras                    | 490,47 m2 sòl        |            |              | 490,47   |
|                            |         | 217       |                       | Francesc Ibarç Blanc                       |                      |            |              |          |
| PARCEL·LA 16               | 5       | 192       |                       | Teresa Riera Puntí                         | 2.505,15 m2 sòl      |            |              | 2.505,15 |
| PARCEL·LA 16'              | 5       | 193       |                       | Desconegut                                 | 314,85 m2 sòl        |            |              | 314,85   |
| PARCEL·LA 17               | 5       | 182       |                       | Teresa Riera Puntí                         | 162,49 m2 sòl        |            |              | 162,49   |
| PARCEL·LA 18               |         |           | 23.130.01             | Ajuntament de Manresa                      | 1.543,72 m2 sòl      | 1.543,72   |              |          |
| PARCEL·LA 19               | 5       | 9026      |                       | Ajuntament de Manresa                      | 1.617,60 m2 sòl      | 1.617,60   |              |          |
| PARCEL·LA 19'              | 5       | 9026      |                       | Ajuntament de Manresa                      | 1.637,11 m2 sòl      | 1.637,11   |              |          |
| PARCEL·LA 21               | 5       | 221       |                       | Isabel Obradors Obradors                   | 139,62 m2 sòl        |            |              | 139,62   |
| PARCEL·LA 22               |         |           | 25.150.13             | Jose Luis Garcés Garcés                    | 56,20 m2 sòl         |            |              | 56,20    |
| PARCEL·LA 23               | 5       | 205       |                       | M <sup>a</sup> Angels Cardona Freixa       | 34,75 m2 sòl         |            |              | 34,75    |
| PARCEL·LA 24               | 5       | 204       |                       | Ramon Martínez Antunez                     | 72,49 m2 sòl         |            |              | 72,49    |
| CAMÍ A                     | 5       |           |                       |                                            | 523,07 m2 sòl        |            |              |          |
| CAMÍ B                     | 5       |           |                       |                                            | 1.497,49 m2 sòl      |            |              |          |
| CAMÍ C                     | 5       |           |                       |                                            | 17,60 m2 sòl         |            |              |          |
| CAMÍ D                     | 5       |           |                       |                                            | 239,92 m2 sòl        |            |              |          |
| CAMÍ E                     | 5       |           |                       |                                            | 213,13 m2 sòl        |            |              |          |
| CAMÍ F                     | 5       |           |                       |                                            | 80,62 m2 sòl         |            |              |          |
| AMBIT TOTAL                |         |           |                       |                                            | 90.029,73 m2 sòl     | 16.694,15  | 60.980,46    | 9.783,29 |
|                            |         |           |                       |                                            |                      | 18,09%     | 69,73%       | 11,19%   |
|                            |         |           |                       |                                            |                      |            | 87.457,90    |          |

## 6. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DEL PLA PARCIAL.

La Modificació puntual del Pla General en l'àmbit de la Unitat Integrada Concòrdia, aprovada definitivament, ha mantingut la classificació d'aquest sòl com a urbanitzable no programat, introduint un colla de modificacions en les seves determinacions. En paral·lel s'ha redactat el Programa d'Actuació Sector Concòrdia, també aprovat definitivament, que desenvolupant el Pla General modificat, ha programat aquest sector i ha justificat la conveniència i necessitat d'aquesta programació.

En el programa d'Actuació es disposa un Pla d'Etapes, que pel que fa a la redacció i tramitació del Pla Parcial comporta la redacció d'aquest instrument amb la màxima celeritat possible.

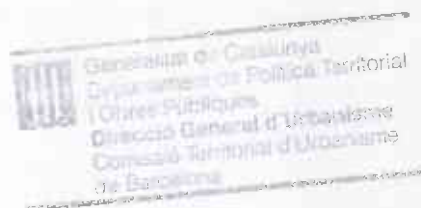
Tant la modificació del Pla General com el Programa d'Actuació. S'han tramitat de conformitat amb les exigències formals i substantives de les disposicions del Decret Legislatiu 1/1990, atès que a la data d'entrada en vigor de la nova Llei 2/2002, de 14 de març d'Urbanisme, aquests dos instruments ja havien estat presentats per a la seva aprovació davant la Direcció General d'Urbanisme.

No obstant, conforme a l'apartat primer de la Disposició Transitòria Vuitena de la Llei 2/2002, al present Pla Parcial li són d'aplicació tan les disposicions formals com substantives de la nova Llei d'Urbanisme.

Tan en la regulació normativa anterior com a la nova Llei d'Urbanisme, concretament als seus articles 33.4 i 65.1, és el Pla Parcial l'instrument d'ordenació pertinent i exigible per a desenvolupar el sòl urbanitzable, com a instrument d'ordenació derivat, que en aquest cas resta subjecte tant a les determinacions dels instruments d'ordenació de caire jeràrquic superior, és a dir, pla general i programa d'actuació com a les determinacions legals i formals de la tant referida nova Llei d'Urbanisme.

L'Ajuntament de Manresa i la propietat majoritària del sector, han convingut que l'Ajuntament de Manresa sigui l'administració promotora i actuant del sector.

Aquesta determinació que compta amb el beneplàcit de la propietat majoritària de conformitat amb el què disposa l'article 15 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, de règim del sòl i valoracions, ha estat introduïda al Programa d'Actuació, motiu pel qual, l'Ajuntament en compliment del programa i dels acords sotscrits ha procedit a encomanar la redacció del Pla Parcial, per la seva aprovació conforme el Programa abans al·ludit, pla parcial que conté les determinacions establertes a l'article 65 de la Llei 2/2002, la documentació exigida a l'article 66, i que requereix per la seva aprovació seguir la tramitació establerta a l'article 83 de la tant esmentada nova Llei.



## 7. OBJECTIUS I CRITERIS DEL PLA PARCIAL.

Els objectius i criteris del Pla Parcial són els següents:

1. El Pla Parcial té per objecte desenvolupar el Pla General i el Programa d'Actuació Urbanística de la Unitat integrada Concòrdia, i establir totes les determinacions que assenyalava per a l'ordenació urbanística detallada del sector:
  - a) Fer viable la consecució de sòls d'equipaments educatius que constitueixin el gruix total del campus universitari de Manresa.
  - b) L'ordenació d'un espai condicionat per dos sistemes viaris cabdals en el desenvolupament de la ciutat, la prolongació del carrer Font del Gat o futura Avinguda Universitària, que formalitza un dels accessos des de l'eix transversal i la ronda, i el carrer Concòrdia.
  - c) Obtenció gratuïta de sòl per part de l'Ajuntament de Manresa, destinat a equipaments, vialitat i zones verdes.
  - d) Endegar una àrea de sòl residencial, adequada a les possibilitats i necessitats actuals del mercat.
  - e) Facilitar el nou accés viari de la ciutat amb la ronda Nord i Eix Transversal.
  - f) L'ordenació dels Espais Lliures i la seva connectivitat d'Est a Oest, des del Camí de la Talaia fins als espais lliures en la gran illa central d'Equipaments.
2. A tal efecte el pla parcial qualifica el sòl, regula els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, assenyalant les alineacions i rasants, defineix els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, estableix les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents, precisa les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, avaluant-ne el seu cost, establint una única etapa d'execució subdividida en fases, i estableix els criteris i el pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, tot això, de conformitat amb el que disposa l'article 65 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.
3. Els criteris seguits per establir l'ordenació es concreten en els següents:
  - a) L'ordenació s'estableix de manera que pugui fer viable la consecució de sòls d'equipaments educatius que constitueixin el gruix total del campus universitari de Manresa.
  - b) L'ordenació es vertebrà per mitjà de dos sistemes viaris cabdals pel desenvolupament de la ciutat, d'acord amb el PAU, establint el traçat de la prolongació del carrer Font del Gat o futura Avinguda Universitària, que dona servei al sector i que enllaçarà amb l'accés a la ciutat des de l'eix transversal i la ronda, i el traçat del carrer Concòrdia, quina prolongació uneix el sector amb l'actual trama urbana, així com completar el traçat de la xarxa viària d'acord amb aquest esquema.
  - c) Establir el sòl de cessió acomplint amb escriu els estàndards, facilitant l'obtenció gratuïta per part de l'Ajuntament dels mateixos, conforme les exigències legals, situant els equipaments en les immediacions de les instal·lacions de la Fundació Universitària del Bages, i reforçant el caràcter públic de l'Avinguda Universitària.
  - d) Ordenar els espais lliures tenint en compte la seva integració dins del sector i amb els grans espais destinats pel planejament a espais lliures situats al Nord i a l'Oest del sector, cercant la connectivitat dels nous espais lliures en sentit est-oest, com des del Camí de la Talaia fins als espais lliures situats en la gran illa central d'Equipaments.

- e) Ordenar el sòl residencial que és el predominant en el sector al Nord i Est del sector, tenint especial cura de la integració de les edificacions en el seu entorn i de manera adequada a les possibilitats i necessitats actuals del mercat.
- f) Situar el sòl amb destí terciari, en menor proporció, com a ròtula que uneix els usos urbans preexistents a l'Oest del sector, amb l'accés a la ciutat des de l'eix transversal entre l'Avinguda Joncadella i donant façana a l'Avinguda Universitària i a les instal·lacions universitàries.
- g) Dissenyar la gestió del pla parcial per fer efectiva l'equidistribució de beneficis i càrregues, mitjançant la delimitació d'un únic polígon de gestió urbanística, escollint el sistema d'actuació adequat tenint en compte els acords Ajuntament-propietari majoritari, les determinacions del PAU, l'estructura de la propietat i els mitjans econòmics disponibles.
- h) Dissenyar les característiques de la xarxa viària i espais lliures, d'acord amb les exigències del sector i el seu enllaç amb la trama urbana, amb la qualitat adequada pel seu ús i destí, i amb el grau de detall exigible al projecte d'obres d'urbanització bàsiques, incorporant el traçat de la Sèquia com a element bàsic en la significació dels espais lliures.
- i) Possibilitar una actuació ràpida, d'acord amb els criteris del Programa d'Actuació, atesos els interessos públics i privats en joc, establint una única etapa, i possibilitant la seva execució en fases.
- j) Possibilitar el ràpid desenvolupament de la pastilla d'ús terciari, i els usos possibles que s'hi contenen, necessaris per la dinamització i connexió del sector amb la resta de la ciutat.

## 8. INFORME MEDIAMBIENTAL.

---

S'incorpora com a Annex.

## 9. MESURES DE SOSTENIBILITAT ADOPTADES EN ELS ASPECTES DE MOBILITAT.

---

Cal distingir dos nivells d'actuació alhora d'aplicar mesures de sostenibilitat en la mobilitat: l'una referida a la mobilitat de vianants i de bicicletes, i l'altra a la mobilitat rodada.

En primer lloc, s'ha dissenyat una estructura viària marcada sobretot per la nova entrada a Manresa des de l'Eix Transversal a través de l'Avinguda Universitària, que connectarà a través del C/Font del Gat i de l'Av. Joncadella amb el centre de la ciutat. Per altra banda, el Pla Parcial també incorpora un gran tram del C/ Concòrdia, que un cop tancat exercirà de límit del sòl residencial al Nord de la ciutat fins a l'Eix Transversal.

Aquests dos carrers tenen unes seccions generoses de 40m i 20m que permeten compatibilitzar el trànsit que han d'assumir amb la funció de passeig urbà amb grans voreres arbrades i moblades. Ambdós carrers també es diferencien de la resta perquè encabeixen en la seva secció un carril bici que ajuda a estructurar uns recorreguts en bicicleta en la difícil topografia manresana, donant un ús social i una projecció sostenible en quant a mobilitat. La resta de carrers rodats del Pla Parcial també prioritzen l'amplada de les voreres respecte la de la calçada.

Caldrà doncs a través d'aquests dos carrers redibuixar el mapa de les línies d'autobús a Manresa per tal d'assumir la nova centralitat dels equipaments del sector, els nous accessos i al mateix temps servir als nous teixits residencials.

En segon lloc, s'ha estructurat una trama de carrers peatonals que connecten la ciutat amb el recorregut de la Sèquia que limita el sector pel Nord, i que alhora estructuren de manera secundària el teixit urbà. També s'ha contemplat uns recorreguts transversals que connecten a nivell de vianants els diferents Equipaments universitaris que finalment desembocaran a una gran zona verda que relliga el curs de l'aigua de la Sèquia amb tots aquests moviments peatonals.

Finalment, degut a la pressió de trànsit que genera la proximitat del Centre Hospitalari, el Pla Parcial ha d'assumir l'ubicació d'un aparcament de rotació de 150 places, en una zona pròxima a aquest. Caldrà definir durant la tramitació del present document el lloc més adient.

## 10. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.

---

### 10.1. L'ORDENACIÓ DE L'ESPAI PÚBLIC I ELS EQUIPAMENTS

#### 10.1.1. El Sistema Viari

D'acord amb els criteris exposats en el punt anterior s'ha qualificat el sistema viari amb les següents claus:

- A Viari.
- a.1 Recorreguts per a vianants Itineraris arbrats.
- a.2 Recorreguts per a vianants Passatges.

El sòl qualificat com a clau A.1, té per funció complementar la xarxa bàsica urbana: En primer terme, la nova entrada a Manresa des de l'Eix Transversal a través de l'Avinguda Universitària, connectarà a través del C/Font del Gat i de l'Av. Joncadella amb el centre de la ciutat. Per altra banda, el Pla Parcial també incorpora un gran tram del C/ Concòrdia, que un cop tancat exercirà de límit del sòl residencial al Nord de la ciutat fins a l'Eix Transversal. La resta de carrers del Pla Parcial, C/ sense nom i C/ Ramon Iglesias, acaben de relligar aquesta estructura primària, l'un alineat amb el C/ de Sant Antoni Abat en direcció a la Barriada Mion i el nou sector del Pla Especial dels ametllers i l'altre com a prolongació de sí mateix des de l'Av. de les Bases de Manresa.

El sòl qualificat amb la clau a.1, comprèn aquells sòls corresponents al Sistema Viari, respecte als quals s'exigeix un acurat tractament com espai complementari pel seu ús predominantment per a vianants: En aquest cas, es correspon amb les voreres de l'Av. Universitària i del C/Concòrdia amb la funció de passeig urbà amb grans voreres arbrades i moblades. Ambdós carrers també es diferencien de la resta perquè encabeixen en la seva secció un carril bici. Finalment, la vorera de l'Av. Universitària incorporarà en la mesura que sigui possible el traçat de la Sèquia com a part de la seva secció per tal de reforçar encara més el seu ús per a vianants.

El sòl qualificat amb la clau a.2, comprèn aquells sòls corresponents al Sistema Viari, amb un ús absolutament vinculat al suport de recorreguts per a vianants: Es correspon amb la trama de carrers peatonals que connecten la ciutat amb el recorregut de la Sèquia que limita el sector pel Nord, i que alhora estructuren de manera secundària el teixit urbà. També s'ha contemplat uns recorreguts transversals que connecten a nivell de vianants els diferents Equipaments universitaris que finalment desembocaran a una gran zona verda que relliga el curs de l'aigua de la Sèquia amb tots aquests moviments peatonals.

### 10.1.2. Els Equipaments

Els equipaments universitaris, d'acord amb les prescripcions del PAU s'han situat en la illa central entre l'Av. Universitària i el C/ Ramon Iglesias. S'han qualificat amb les següents claus:

E.0 Supramunicipal. Com a part de la futura illa 5.

E.1 Equipament Educatiu, destinat a l'ús públic i col·lectiu educatiu.

E.1.p Equipament Educatiu privat, recollint l'existència de la FUB com a primera petjada del campus universitari.

En aquestes parcel·les d'equipaments, es prestarà especial atenció al tractament dels espais no edificats. Els espais no edificables adjacents a l'Av. Universitària seran atalussats i enjardinats per resoldre la diferència de cota entre l'Avinguda i els Equipaments. Per altra banda, el Sistema d'Equipament E1 situat entre l'Av. Universitària i el C/ Ramon Iglesias establirà 2 connexions per a vianants: Una en sentit longitudinal que connecti els diferents equipaments universitaris amb la zona verda qualificada com a D3 que tanca l'illa. L'altra en sentit transversal a l'anterior que connecti el C/ Ramon Iglesias amb l'Av. Universitària en una zona pròxima al límit amb l'Equipament Universitari Privat amb una amplada mínima de 3 m.

Finalment, també s'ha qualificat com a E1, l'ampliació de l'escola bressol "La Ginesta" en el límit Est del Sector, i, pel mateix criteri de tancament i regularització d'una parcel·la veïna, s'ha qualificat com a E4, Equipament Cultural, l'ampliació de la parcel·la corresponent a l'antic escorxador de Manresa, dependència municipal seu de la futura biblioteca del Campus Universitari.

### 10.1.3. Els Espais Lliures

S'han establert dos grans tipus d'espais lliures:

Per una banda els qualificats com a D.1, Gran Parc, al Nord del Sector, enllaçant amb la qualificació contigua en sòl no urbanitzable, entenent el límit de la Sèquia, i la franja immediatament i adjacent com un espai que esdevé estratègic pels seus valors mediambientals, culturals i de lleure en la regulació de l'activitat humana en el medi natural. El camí de la Sèquia s'eixamplarà fins a 2,5 m i s'atalussarà convenientment quan sigui necessari. La resta d'espais es tractaran com a espais naturals, recollint els passos de connectivitat de vianants amb la trama de peatonals qualificats d'a.2.

Per altra banda, en la gran illa central es qualifiquen com a Places i Jardins Urbans dues grans pastilles d'espais lliures que tanquen les illes 4 i 2, que integraran la Sèquia i la portaran com a motiu de recorregut des de la part alta de la Illa 1 fins a l'Avinguda Universitària. Aquests espais s'ordenen amb arbrat i jardineria, procurant la utilització d'espècies autòctones i/o al·lòctones, i es combinaran amb zones pavimentades, i amb peces de sauló més horitzontals que la resta ja que en general aquests espais han de salvar un desnivell que de promig té un 9% de pendent.

## 10.2. L'ORDENACIÓ DE LES ZONES RESIDENCIALS I L'EDIFICACIÓ

S'han establert 4 tipus de zones d'aprofitament privat, a banda de l'equipament privat de la FUB, dues de les quals són estrictament residencials, una tercera estrictament terciària i una darrera que barrejarà els usos.

### 10.2.1. ZONA RESIDENCIAL 1.6.a, ILLA 1

Al Nord de l'àmbit es col·loquen tres unitats residencials que donen façana pautada al C/Concòrdia i queden separades del camí de la Sèquia per una franja de Zona Verda qualificada com a Gran Parc. Aquestes unitats que són

pràcticament iguals estan separades entre ells pels recorreguts peatonals, que vinculen directament la trama urbana amb el recorregut perimetral associat a la Sèquia. La distribució de sostre i nombre màxim d'habitatges és la següent:

|    |                                |                |
|----|--------------------------------|----------------|
| U1 | 8.376,66 m <sup>2</sup> sostre | 98 habitatges  |
| U2 | 8.667,22 m <sup>2</sup> sostre | 102 habitatges |
| U3 | 7.563,29 m <sup>2</sup> sostre | 89 habitatges  |

Cada unitat d'aquestes es compon de dos blocs col·locats en forma d'ela orientada a Sud-Oest, contraposats per una torre de PB+6, que deixa un espai interior destinat a jardí privat. Aquest està constituït per feixes horitzontals que van pujant de nivell des del C/ Concòrdia. Aquests blocs es col·loquen ambdós de PB+4, l'un perpendicular al C/ Concòrdia i l'altre paral·lel però al fons limitant en la seva part posterior amb la zona verda, tancant aquest espai interior que haurà de ser enjardinat. Tan el coronament dels blocs com el de la torre serà horitzontal, mirant de minimitzar l'impacte d'aquestes edificacions respecte del paisatge posterior.

#### 10.2.2. ZONA RESIDENCIAL 1.6.a, ILLA2

L'objectiu de la Unitat 4 és el de compatibilitzar els usos residencials alineats amb el C/Concòrdia amb els usos terciaris a definir enfrontats amb el C/ Ramon Iglesias i amb el passatge a2 que es projecta, mitjançant un estudi de la secció que resolgui la relació de l'edifici amb els tres nivells dels tres carrers que limiten la unitat. Una part important d'aquest sostre es pot destinar a ús terciari reforçant el caràcter públic del C/ Ramon Iglesias i el passatge a2 que articula la illa 2.

La distribució del sostre i el nombre màxim d'habitatges és el següent:

|    |                                |               |
|----|--------------------------------|---------------|
| U4 | 5.882,48 m <sup>2</sup> sostre | 48 habitatges |
|----|--------------------------------|---------------|

#### 10.2.3. ZONA RESIDENCIAL 1.3. ILLA 2

A la dreta del passatge a2 que es projecta es configuren una sèrie de volums corresponents a la Unitat 5 i la Unitat 6 que s'organitzen seguint l'esquema de la vialitat, fixant els paràmetres d'edificació conforme el sistema d'ordenació per alineació de carrer, per tal de tancar la illa existent articulant-se al voltant d'un espai públic amb la Unitat 4.

La distribució del sostre i el nombre màxim d'habitatges és el següent:

|    |                                 |                |
|----|---------------------------------|----------------|
| U5 | 3.443,64 m <sup>2</sup> sostre. | 40 habitatges. |
| U6 | 2.354,09 m <sup>2</sup> sostre. | 28 habitatges. |

#### 10.2.4. ZONA TERCIÀRIA EN VOLUMS ESPECIALS 3.3. ILLA 3

Comprèn aquells sòls englobats en una nova clau de zonificació, per a ús terciari situats entre l'Avinguda Universitària i l'Avinguda Joncadella que s'ordenen al propi Pla Parcial com a volums especials fixant els paràmetres d'edificació conforme al sistema d'ordenació segons volumetria específica. L'objectiu d'aquesta Unitat és crear una illa terciària al servei de l'entorn i de la ciutat, que entri en diàleg amb la illa 4 d'ús universitari. El Projecte d'Edificació de la U7 disposarà els seus volums més alts i més significatius donant façana a l'Av. Universitària.

La distribució del sostre és el següent:

|    |                    |
|----|--------------------|
| U7 | 8.727,47 m2 sostre |
|----|--------------------|

## 11. ELS ÀMBITS DE GESTIÓ.

Es delimita un únic polígon de gestió urbanística, coincident amb l'àmbit del Sector, àmbit territorial que es considera mínim per a dur a terme la gestió urbanística integrada per raó de la situació dels sòls amb aprofitament i els seus usos.

El polígon delimitat per les seves dimensions i per les característiques de l'ordenació és susceptible d'assumir les cessions i té entitat més que suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

El sistema d'actuació que s'escull per dur a terme la gestió i execució en l'únic polígon delimitat, és el de Reparcel·lació.

La modalitat escollida per desenvolupar aquest sistema d'actuació –atenent els acords dels propietaris majoritaris i les determinacions del PAU- és el de cooperació.

D'altra banda, cal tenir en compte les determinacions del PAU i els compromisos promotor majoritari - Ajuntament, com a determinacions pròpies de l'urbanisme concertat, en especial pel que fa a l'obtenció a càrrec de l'Ajuntament del sòl destinat a sistemes fora del sector i, la seva execució i el seu costejament a càrrec del promotor rescaballant-se amb l'obtenció de l'aprofitament mitjà del sector, circumstàncies totes elles que s'hauran de tenir en compte en el preceptiu projecte de reparcel·lació.

Finalment, cal esmentar que es disposa una única etapa d'execució, possibilitant el seu endegament per fases.

## 12. LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

La documentació del Pla Parcial incorpora en l'exemplar per l'aprovació inicial el Projecte d'Obres Bàsiques d'Urbanització, en el qual, de conformitat amb el què disposa l'article 65.2 f) de la Llei 2/2002, es precisen les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, avaluant-ne el seu cost en una única etapa, amb el corresponent desgloss per fases dins la mateixa, projecte que es redacta amb el grau de detall suficient per a permetre'n, un cop exposat al públic i completat per les exigències dels informes dels diferents organismes públics i companyies de serveis, l'execució immediata un cop aprovat definitivament el pla parcial.

D'altra banda, s'estableixen els criteris i el pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sense perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització complementaris.

Les consideracions sobre les característiques i motivacions d'aquest projecte d'obres d'urbanització bàsiques, es detallen en la memòria específica redactada a l'efecte d'acord amb el següent:

## 12.1. SUPERFÍCIES I ÀMBITS

|        | CARACTERÍSTIQUES                          |     | DENOMINACIÓ         | DINS SECTOR | FORA SECTOR |
|--------|-------------------------------------------|-----|---------------------|-------------|-------------|
|        | Segons plànol O16 i O13                   |     | Segons plànol U20   | m2 sòl      | m2 sòl      |
| FASE 1 | Carrers de vorada granítica               | 1   | Av Univ. A          |             | 1.106,26    |
|        |                                           | 2   | Av Univ. B          | 11.266,51   |             |
|        |                                           | 3   | Av Univ. C          |             | 4.820,92    |
|        | Carrers de vorada de formigó T3           | 4   | Av Joncadella A     | 1.277,31    |             |
|        |                                           | 5   | Av Joncadella B     |             | 1.194,16    |
|        |                                           | 6   | Col·lector          |             | 162,2       |
|        | Carrers de vorada de formigó T3           | 7   | Carrer S/N          | 1.562,39    |             |
|        |                                           | 8   | C/ Ramon Iglesias A | 1.835,69    |             |
|        |                                           | 9   | C/ Concòrdia        | 7.130,67    |             |
| FASE 2 | Peatonals                                 | 10a | a2 Illa 2           | 1.601,27    |             |
|        |                                           | 10b | a2 Illa 1           | 1.870,70    |             |
|        | Espais Lliures                            | 11a | D3 Illa 2 i Illa 4  | 5.925,05    |             |
|        |                                           | 11b | Zones Verdes D1     | 5.832,43    |             |
| FASE 0 | Carrers de vorada de formigó T3 executats | 12  | C/ Ramon Iglesias B | 752,21      |             |
|        |                                           |     |                     |             | 39.054,23   |

## 12.2. INFRASTRUCTURES I SERVEIS

### 12.2.1. Moviment de terres.

El projecte defineix les rasants i els pendents dels vials i zones verdes, quantificant els desmunts i terraplens mitjançant perfils longitudinals i transversals. Per la definició de les cotes d'aquests carrers s'han tingut en compte les preexistències i les connexions amb els sector veïns i camins a mantenir. També inclou el present projecte l'enderroc de les construccions existents dins del sector, edificis aïllats de poca alçada i de construcció de mamposteria, obra de fàbrica i sostres de bigues de fusta. (Aquests edificis podrien ser enderrocats per els seus propietaris abans de l'inici de les obres per evitar possibles problemes d'ocupació). S'inclouen també en el moviment de terres els diferents murs de contenció que serveixen per tal de configurar la topografia definitiva.

### 12.2.2. Sanejament i col·lectors existents.

Els col·lectors existents són insuficients per absorbir els cabdals procedents del nou sector, es preveu la realització d'un col·lector que reculli les aigües blanques i negres procedents del sector, i que absorbeixi també les aigües d'alguns col·lectors de l'Av. de les Bases i que, a través de l'Av. Universitària i després, a través de la Barriada Mion, porti les aigües al col·lector general de l'Estació Depuradora d'Aigües Residuals, en sentit contrari a la topografia general del terreny, degut a la insuficiència del col·lector de Predicadors d'absorbir el nou creixement.

### 12.2.3. Aigua potable.

El subministrament d'aigua potable del Pla Parcial a desenvolupar a tota la zona vindrà directament des de la planta potabilitzadora de l'empresa Aigües de Manresa SA, a través del carrer Concòrdia i es connectaran els diferents ramals de distribució a la xarxa consolidada tancant malles. També serà necessari el trasllat de la canonada de Fosa-300 que subministra aigua als municipis de Sant Joan i de Callús.

#### 12.2.4. Reg.

El sector es travessat també per un ramal de la Sèquia de Manresa que serveix per el regadiu de la zona, aquest canal que es manté es trasllada i es vincula a l'espai lliure i per la seva continuïtat es dissenya un canal paral·lel a l'Av. Universitària i un sifó per travessar-la.

#### 12.2.5. Telefonia.

Es dissenyarà la xarxa de telecomunicacions d'acord amb el projecte de LOCALRET i a partir dels punts de connexió facilitats per Telefònica. El projecte només defineix la possible posició de les línies de la xarxa de telefonia. Es reflexa en els amidaments i pressupost el cost de l'excavació i replè de rases.

#### 12.2.6. Energia elèctrica.

Pel que fa al subministrament d'energia elèctrica, caldrà el soterrament d'una línia aèria de mitja tensió que travessa el sector i, a través d'ella i de la línia subterrània existent al carrer Ramon Iglesias, subministrar a les noves ET.

A part de la línia de mitja tensió a traslladar a les immediacions del sector hi ha línies de mitja tensió suficients per subministrar al sector. El projecte preveu la construcció de 5 noves estacions transformadores, una per cada unitat de projecte en la illa 1, 1 en la illa 2, 1 en la illa 3 i 1 centre de distribució per la zona d'equipaments. Tant l'edifici de l'illa 3 com la zona d'equipaments podrien contractar mitja tensió i per tant no ser necessàries les ET, però donat que ara no podem precisar-ho es preveuen totes soterrades dins del projecte d'urbanització.

#### 12.2.7. Gas.

Donat que la companyia Gas Natural vol ser l'executora de les seves xarxes, però no les executa si no té una seguretat de subministrament als edificis del sector, i de moment aquesta no pot produir-se, el projecte només defineix la possible posició de les línies de la xarxa de gas. Es reflexa en els amidaments i pressupost el cost de l'excavació i replè de rases, per si durant la tramitació dels documents s'arribes a un acord amb la companyia, poder executar la xarxa sense cost addicional.

#### 12.2.8. Enllumenat Públic.

Seguint les taules de l'Ajuntament de Manresa de nivells lumínics, es defineix l'Av. Universitària com artèria principal, el carrer Concòrdia i Av. Joncadella com artèria bàsica i la resta de vials amb trànsit rodat com a col·lectors, els vials de vianants es consideren locals. Els espais lliures es preveuen sense ús nocturn, excepte els recorreguts de vianants que tindran una il·luminació mínima mitjançant balises, considerant-se aquestes dins del projecte d'obres complementàries. Per el que fa al tipus de lluminàries serà el definit en el plànol O16.

### 12.3. OBRES COMPLEMENTÀRIES

Les obres complementàries es corresponen amb els capítols de Pavimentació, Reg, Jardineria i Mobiliari.

#### 12.3.1. Pavimentació.

Les característiques bàsiques dels vials venen en gran majoria fixades pel planejament i per les preexistències. Així trobem definida la secció de les avingudes Universitària i Joncadella i els carrers Concòrdia i Ramon Iglesias. Per tant es tracta de definir els vials nous i de vianants i escollir per aquests també els materials nous.

Els paviments seran d'aglomerat asfàltic en les zones trànsit rodat, aparcament i bicicletes, de panot en voreres de 3 o menys metres d'amplada i de peces mes grans de pedra artificial o similar en les voreres de superior amplada. També

es defineix una franja de un metre per separació del carril de bicicletes i la calçada de paviment de pedra artificial de 60\*40 amb acabat fi.

Les peces de vorada seran granítiques flamejades en l'Avinguda Universitària i de formigó T3 en la resta, la rigola de 20\*20\*8 i els guals del tipus Manresa.

Els carrers de vianants combinaran l'aglomerat asfàltic amb parts de paviment de pedra artificial o natural.

En els espais lliures D.3 es crearan zones pavimentades amb pedra natural o artificial i zones més o menys planes acabades amb sauló, mentre que el propi camí que transcorre paral·lel a la Sèquia serà d'aglomerat asfàltic o formigó.

#### 12.3.2. Reg, jardineria i mobiliari.

Les grans superfícies verdes trepitjables corresponents als espais lliures D.1 seran molt naturalitzades. En canvi, el espais lliures D.3 seran enjardinats amb gespa recreativa (C) amb implantació de llavor, s'incorpora reg per aspersió en aquestes superfícies. Les característiques de l'arbrat seran les definides per l'estudi mediambiental, i disposaran de xarxa de reg els corresponents als carrers.

Pel que fa al mobiliari es preveuen bancs de fusta o formigó, i papereres i resta d'elements seran els utilitzats per l'Ajuntament de Manresa.

### 13. SISTEMA D'ACTUACIÓ.

Com s'ha especificat en l'apartat de gestió, el Sistema d'actuació escollit per l'execució de l'únic polígon delimitat dins el sector és el de Reparcel·lació, contemplat a l'article 115. 1 a) de la Llei 2/2002, d'Urbanisme.

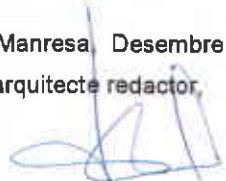
La modalitat de reparcel·lació atenent els compromisos entre Ajuntament i propietat majoritària, que conjuntament reuneixen sobre el 88% de propietat del sector, es disposa que sigui la de Cooperació regulada a la Secció Quarta del Capítol Tercer del Títol Quart de la Llei d'Urbanisme.

En aquesta modalitat de cooperació, els propietaris aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta i l'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec als dits propietaris, d'acord amb el que estableix l'article 114 de la Llei 2/2002.

La iniciativa per formular el projecte de reparcel·lació la tenen conforme el què disposa l'article 134 de l'abans referida Llei, els propietaris de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total reparcel·lable.

D'altra banda, pel que fa a l'obtenció dels sòls situats fora del sector, s'estarà a les determinacions del PAU, obtenint-se els terrenys per expropiació conforme es determina en el propi PAU, costejant les obres per la seva execució el propietari majoritari, rebent els sòls amb aprofitament de cessió equivalents al 10 per cent de l'aprofitament mitjà.

A Manresa, Desembre de 2003,  
L'arquitecte redactor,



APROVAT PROVISIONALMENT  
PER ACORD DE PLEU

19 GEN. 2004

He certifico.

El Secretari, Acctal.

## II. QUADRES DE DADES

### 1. QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES I ESTÀNDARDS.

| ZONIFICACIÓ            | Modificació Puntual PGO i P.A.U. 2<br>2002 |                |        | Aprovació Provisional<br>Pla Parcial<br>Desembre 03 |                |        |
|------------------------|--------------------------------------------|----------------|--------|-----------------------------------------------------|----------------|--------|
|                        | m2 sl                                      |                | %      | m2 sl                                               |                | %      |
| ÀMBIT                  | 89.823,70                                  |                | 100,00 | 0,2294%                                             | 90.029,73      | 100,00 |
| ZONES                  | 37.995,75                                  |                | 42,30  |                                                     | 28.799,27      | 31,99  |
| SISTEMES               | 51.827,67                                  |                | 57,70  |                                                     | 61.230,46      | 68,01  |
| EQUIPAMENTS            | 21.191,40                                  |                | 23,59  |                                                     | 22.176,30      | 24,63  |
| ESPAIS LLIURES         | Mínim 8.982,37                             |                | 10,00  |                                                     | 11.772,65      | 13,08  |
| VIALITAT               | Mínim 21.853,90                            |                | 24,11  |                                                     | 27.281,51      | 30,30  |
| PARÀMETRES D'ORDENACIÓ |                                            |                |        |                                                     |                |        |
| EDIFICABILITAT BRUTA   | 0,50<br>m2st/m2sl                          | 44.911,85 m2st |        | 0,50<br>m2st/m2sl                                   | 45.014,87 m2st |        |
| DENSITAT MÀXIMA        | 45 hab/ha                                  | 404 hab        |        | 45 hab/ha                                           | 405 hab        |        |

## 2. QUADRE DE DISTRIBUCIÓ DEL SÒL I DEL SOSTRE

| DISTRIBUCIÓ<br>DEL SÒL | SISTEMES  |          |          |                |          |             |        |          |          | ZONES     |          |          |
|------------------------|-----------|----------|----------|----------------|----------|-------------|--------|----------|----------|-----------|----------|----------|
|                        | Viari     |          |          | Espais Lliures |          | Equipaments |        |          |          |           |          |          |
| 90.029,73 m2 sòl       | A.1       | a.1      | a.2      | D.1            | D.3      | E.1         | E.4    | E.0      | E.1.P    | 1.6       | 1.3      | 3.3      |
| 26.974,85 ILLA 1       |           | 2.533,27 | 1.870,69 | 5.832,43       |          | 479,56      |        |          |          | U1        | 5.557,80 |          |
|                        |           |          |          |                |          |             |        |          |          | U2        | 5.996,14 |          |
|                        |           |          |          |                |          |             |        |          |          | U3        | 4.704,96 |          |
| 10.405,56 ILLA 2       |           |          | 1.601,27 |                | 1.075,79 |             |        |          |          | U4        | 4.776,04 |          |
|                        |           |          |          |                |          |             |        |          |          | U5        | 1.452,85 |          |
|                        |           |          |          |                |          |             |        |          |          | U6        | 1.499,61 |          |
| 7.860,82 ILLA 3        |           | 2.822,07 |          |                |          |             | 226,88 |          |          | U7        |          | 4.811,87 |
| 27.335,78 ILLA 4       |           | 2.399,72 |          |                | 4.849,25 | 11.079,72   |        |          | 9.007,09 |           |          |          |
| 1.383,05 ILLA 5        |           |          |          |                |          |             |        | 1.383,05 |          |           |          |          |
| 16.069,87 RESTA        | 16.023,65 | 30,84    |          |                | 15,18    |             |        |          |          |           |          |          |
| TOTALS PARCIAIS        | 16.023,65 | 7.785,90 | 3.471,96 | 5.832,43       | 5.940,22 | 11.559,28   | 226,88 | 1.383,05 | 9.007,09 | 21.034,94 | 2.952,46 | 4.811,87 |
|                        | 17,80%    | 8,65%    | 3,86%    | 6,48%          | 6,60%    | 12,84%      | 0,25%  | 1,54%    | 10,00%   | 23,36%    | 3,28%    | 5,34%    |
| TOTALS                 | 27.281,51 |          |          | 11.772,66      |          | 22.176,30   |        |          |          | 28.799,27 |          |          |
| 90.029,73              | 30,30%    |          |          | 13,08%         |          | 24,63%      |        |          |          | 31,99%    |          |          |
|                        | 68,01%    |          |          |                |          |             |        |          |          | 31,99%    |          |          |

| DISTRIBUCIÓ DE LA PROPIETAT | SÒL PÚBLIC | SÒL PRIVAT |
|-----------------------------|------------|------------|
|                             | 52.223,37  | 37.806,36  |
|                             | 58,01%     | 41,99%     |

| DISTRIBUCIÓ DE L'EDIFICABILITAT | SOSTRE MÀXIM (edificabilitat 0,50 m2st/m2sl) |             |          |           | HABITATGES (densitat 45 hab/ha) |                |        |          |        |
|---------------------------------|----------------------------------------------|-------------|----------|-----------|---------------------------------|----------------|--------|----------|--------|
|                                 | 45.014,87 m2 sostre                          | Residencial | Terciari |           | Residencial                     | 405 habitatges |        |          |        |
|                                 |                                              | 1.6         | 1.3      | 3.3       | 1.6                             | 1.3            | m2/hab | núm hab. |        |
| ILLA 1                          |                                              | U1 8.376,66 |          |           | U1 98                           | 85             |        |          |        |
|                                 | 24.807,17 54,66%                             | U2 8.667,22 |          |           | U2 102                          | 85             | 289    | 71,36%   | ILLA 1 |
|                                 |                                              | U3 7.583,29 |          |           | U3 89                           | 85             |        |          |        |
| ILLA 2                          |                                              | U4 4.182,49 | 1.700,00 |           | U4 48                           | 87             |        |          |        |
|                                 | 11.680,22 25,95%                             | U5 3.443,64 |          |           | U5 40                           | 85             | 116    | 28,64%   | ILLA 2 |
|                                 |                                              | U6 2.354,09 |          |           | U6 28                           | 85             |        |          |        |
| ILLA 3                          |                                              | U7          |          | 8.727,48  | U7                              |                |        |          | ILLA 3 |
|                                 | 8.727,48 19,39%                              |             |          |           |                                 |                |        |          |        |
| TOTALS PARCIAIS                 |                                              | 28.789,66   | 5.797,73 | 10.427,48 | 337                             | 68             |        |          |        |
|                                 |                                              | 34.587,39   |          |           |                                 |                |        |          |        |
|                                 |                                              | 83,98%      | 12,88%   | 23,16%    | 83,21%                          | 18,79%         |        |          |        |
| TOTALS                          |                                              | 45.014,87   |          |           | 405                             |                |        |          |        |

A Manresa, Desembre de 2003,  
L'arquitecte redactor,



APROVAT PROVISIONALMENT  
PER ACORD DE L'EL

19 GEN. 2004

Ho certifico,

El Secretari,

Acctal

### III. NORMES URBANÍSTIQUES



#### 1. TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

##### Art. 1 Definició

El present Pla Parcial, té per objecte en sòl urbanitzable delimitat, de desenvolupar el pla general i la modificació puntual del mateix i el programa d'actuació urbanística aprovats a l'efecte, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada del sector anomenat "PPO / 0202 Concòrdia", de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

##### Art. 2 Desenvolupament del pla general

El present Pla Parcial, desenvolupa el sector de sòl urbanitzable dins l'àmbit delimitat per la Modificació puntual del Pla General en l'àmbit de la Unitat integrada Concòrdia i que s'ha d'entendre sòl urbanitzable delimitat, en virtut de l'aprovació simultània del Programa d'Actuació Urbanística P.A.U. 2 Unitat Integrada Concòrdia.

El Pla Parcial es redacta amb l'objecte de completar i desenvolupar el Pla General dins del termini previst al Programa d'Actuació Urbanística específic, tal i com assenyala l'article 23 de les Normes Urbanístiques del Pla General Municipal d'Ordenació de Manresa aprovat definitivament el maig de 1997.

La present Normativa, conjuntament amb la resta de documents i determinacions exigides per l'article 66 de la Llei 2/2002, d'Urbanisme i disposicions aplicables del Reglament de Planejament, constitueix el Pla Parcial Concòrdia, de Manresa.

##### Art. 3 Àmbit territorial de referència

Aquesta Normativa és d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla parcial Concòrdia, segons queda definit en tots els plànols que s'acompanyen, àmbit coincident amb l'establert als plànols d'ordenació de la Modificació puntual del Pla General i Programa d'Actuació que regulen específicament aquest sector, amb uns petits ajustos topogràfics que suposen una variació respecte a l'anteriorment establert de 0,23%.

##### Art. 4 Marc legal de referència

Aquest Pla parcial s'ha redactat en compliment d'allò que preveu la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Manresa en aquest àmbit, i amb compliment de l'ordenament urbanístic vigent, constituït en virtut de la Disposició Transitòria Vuitena apartat 1er. de la Llei 2/2002, d'urbanisme, bàsicament per aquesta Llei, publicada al D.O.G.C. de 21 de març de 2002, i restants disposicions d'aplicació.

Pel que no preveu aquesta Normativa són d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Manresa, així com les altres disposicions vigents que incideixin en la matèria.

##### Art. 5 Contingut

Aquest Pla Parcial està integrat pels documents següents:

##### Volum I – Documentació Urbanística

- A. Memòria descriptiva i justificativa
- B. Annexos de càlcul a la memòria i taules de dades

- C. Normativa
- D. Estudi Econòmic i Financer
- E. Pla d'Etapes
- F. Documentació Gràfica

#### Art. 6 Projecte d'obres bàsiques d'urbanització

De conformitat amb el què disposen els articles 65 f) i 66.1 b) de la Llei 2/2002, d'Urbanisme, el present Pla Parcial precisa les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, n'avalua el seu cost i en divideix l'execució en etapes, amb el grau suficient de detall per a permetre la seva execució immediata mitjançant la inclusió com a contingut del Projecte d'obres bàsiques d'urbanització integrat pels següents documents:

##### Volum II – Projecte d'Obres Bàsiques d'Urbanització

- A. Memòria
- B. Annexos de càlcul a la memòria
- C. Plec de Condicions Generals
- D. Plec de Condicions Particulars
- E. Pressupost
- F. Documentació Gràfica

##### Volum III – Annexos

- A. Estudi Mediambiental. PHRAGMITES SL
- B. Projecte d'Infraestructura de Telecomunicacions. LOCALRET
- C. Projecte de xarxa de distribució elèctrica de MT i BT. TECNISET
- D. Pressupost per la Instal·lació de la Xarxa d'Aigua Potable. AIGÜES DE MANRESA SA
- E. Projecte de Canalització del Canal de Reg de PuigBerenguer i reposició de ramals afectats pel Pla Parcial Concòrdia. AIGÜES DE MANRESA SA
- F. Estudi de Mobilitat. DOYMO.

#### Art. 7 Vigència

Aquest instrument atès que és una disposició administrativa de caràcter general, conforme l'article 100 de la Llei 2/2002, té vigència indefinida i serà executiu a partir de la reglamentària publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat i de les seves normes urbanístiques. Les determinacions d'aquest instrument obligaran tant als particulars com a l'Administració pública, de conformitat amb la Legislació Urbanística vigent.

#### Art. 8 Modificacions

1. Es podrà modificar aquest Pla parcial en els supòsits que estableix la Legislació Urbanística vigent.
2. Les modificacions hauran de tenir el mateix grau de precisió que el Pla parcial i es tramitaran seguint les mateixes disposicions que regeixen la seva formulació.

#### Art. 9 Interpretació

1. Les determinacions del Pla parcial i concretament, aquesta Normativa, s'interpretaran en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius, tinguin en compte, principalment, el seu esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en que han de ser aplicades.

2. En el cas d'existir contradiccions gràfiques entre els plànols de diferent escala, s'estarà al que consti en els plànols de major detall.

3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla parcial en els seus diferents documents, es considerarà vàlida aquella que impliqui espais públics o d'interès públic més ampli i un menor índex d'aprofitament.

#### Art. 10 Obligatorietat

Tant l'Administració i Organismes Públics com els particulars, estan obligats a complir les determinacions i disposicions d'aquest Pla parcial i especialment, aquesta Normativa

#### Art. 11 Projectes d'urbanització complementaris

Les obres d'urbanització que no tenen la consideració de bàsiques han d'ésser objecte d'un o diversos projectes d'urbanització complementaris, que ha d'aprovar l'ajuntament, de conformitat amb el què disposa l'apartat 6è de l'article 87 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme, sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat dels supòsits d'ocupació temporal i d'altres de previstos per la legislació d'expropiació forçosa.

Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.

#### Art. 12 Determinacions

El present Pla Parcial estableix les determinacions previstes a l'article 65 de la Llei 2/2002, d'Urbanisme, qualifica el sòl, regula els usos i els paràmetres de l'edificació de manera que permeti l'atorgament de llicències, assenyala les alineacions i rasants, defineix els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, estableix les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents per a executar les obres d'urbanització i d'edificació i precisa les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques.

Les determinacions de reserves per a sistemes i demés condicions dels mateixos s'estableixen en funció de les determinacions específiques contingudes a la Modificació puntual del Pla General i Programa d'Actuació específics, que aquest instrument desenvolupa.

## 2. TÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

#### Art. 13 Règim urbanístic del Sòl.

El sòl comprès dins l'àmbit del Pla Parcial, està classificat com a sòl urbanitzable delimitat, i esdevindrà sòl urbà i gaudirà de la condició de solar, en execució del Pla Parcial, de conformitat amb el què es disposa al Capítol I del Títol Segon de la Llei 2/2002, d'Urbanisme.

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla parcial es qualifica en zones i sistemes. Els sistemes compresos dins l'àmbit del sector s'entendrà que són sistemes urbanístics locals, de conformitat amb el què disposa l'article 34.2 de la Llei 2/2002, d'Urbanisme, la modificació puntual del Pla General al sector i el Programa d'Actuació Urbanística aprovats.

En les diverses zones i en les dotacions comunitàries de titularitat privada del sector, és on aquest instrument de planejament urbanístic derivat distribueix l'aprofitament urbanístic.

### 3. TÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE LES ZONES

---

#### 3.1. CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL

##### 3.1.1. Secció Primera.- Zones i la seva regulació.

###### Art. 14 Zones

Es defineixen tres zones:

- 1.3 Zona d'eixample.
- 1.6 Zona d'ordenació en volums especials.
- 3.3 Zona terciària Concòrdia en volums especials.

Art. 15 La regulació d'aquestes zones s'acomoda a les determinacions del Pla General i a la seva regulació específica continguda en aquestes Normes. Es crea una nova zona terciària que s'ordena conforme els paràmetres del sistema d'ordenació per volumetria específica.

##### 3.1.2. Secció Segona.- Definició de conceptes dels paràmetres generals reguladors de l'edificació.

###### Art. 16 Unitat mínima d'edificació

S'entén per unitat mínima d'edificació el conjunt mínim d'edificacions –mínim sostre edificable- que ha de ser objecte de projecte arquitectònic únic.

Per a cada unitat d'edificació d'una mateixa unitat d'ordenació es pot adjudicar una edificabilitat i un percentatge d'ocupació diferent.

En la proposta d'ordenació es determinen vuit unitats d'edificació de les quals se'n localitzen tres en l'Illa 1, tres en l'Illa 2 i una en l'Illa 3.

Cada unitat d'edificació coincideix amb una parcel·la urbanística mínima.

Aquestes unitats consten en el plànol d'ordenació núm. O11.

###### Art. 17 Sostre edificable màxim

És la superfície edificable màxima, mesurada en metres quadrats, referida a la unitat d'edificació.

Els cossos sortints tancats o semitancats computen en la seva totalitat. Els cossos sortints oberts no computen.

En els espais sotacoberta aquella superfície d'alçada superior a 1,50 m, computa com a sostre, excepte les cambres d'instal·lacions i accessos verticals. Els espais destinats a trasters situats a sotacoberta computen com a sostre.

###### Art. 18 Densitat màxima

És el nombre màxim d'habitatges, referits a la unitat d'edificació.

###### Art. 19 Alçada reguladora

És la que es determina en aquesta normativa per a cadascuna de les zones i subzones.

###### Art. 20 Accés als aparcaments

Per tal de no fragmentar excessivament el viari amb guals d'accés als aparcaments, en superfície o soterrats, s'indiquen al plànol A23 de Solució General de Mobilitat, unes àrees d'accés preferent.

#### Art. 21 Definició dels usos

Els usos referits en aquesta Normativa seguiran les definicions establertes pel propi Pla General al respecte.

### 3.2. CAPÍTOL SEGON.- REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LES ZONES.

#### 3.2.1. Secció Primera.- Determinacions per a la Zona d'ORDENACIÓ EN VOLUMS ESPECIALS (CLAU1.6)

##### Art. 22 Definició específica.

Comprèn aquells sòls residencials situats al sector Concòrdia que s'ordenen al propi pla parcial com a volums especials fixant els paràmetres d'edificació conforme el sistema d'ordenació segons volumetria específica.

##### Art. 23 Regulació de l'ordenació.

Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema de volumetria específica, establint-se les unitats mínimes d'edificació i fixant en el propi Pla Parcial els paràmetres propis d'aquest sistema d'ordenació.

##### Art. 24 Unitats mínimes d'edificació i parcel·les mínimes edificables.

Es defineixen en aquesta zona 4 unitats mínimes d'edificació, que consten en el plànol d'ordenació núm. O11, que és normatiu; tres d'aquestes unitats i parcel·les es defineixen a l'illa 1 i una més a l'illa 2.

Les unitats mínimes d'edificació delimitades en sòl qualificat amb la clau 1.6 són les que corresponen a les lletres U1, U2, U3 i U4.

##### Art. 25 Subzones

La zona d'ordenació en volums especials es subdivideix en la subzona següent:

Subzona 1.6.a

#### 3.2.1.1. Determinacions per a la Subzona CLAU1.6.a).

##### Art. 26 Edificabilitat

Les unitats mínimes d'edificació en sòl qualificat amb la clau 1.6.a tenen assignada una edificabilitat que consta gràficament al plànol d'ordenació núm. O11 i que es correspon amb la taula següent:

|    |                                |
|----|--------------------------------|
| U1 | 8.376,66 m <sup>2</sup> sostre |
| U2 | 8.667,22 m <sup>2</sup> sostre |
| U3 | 7.563,29 m <sup>2</sup> sostre |
| U4 | 5.825,65 m <sup>2</sup> sostre |

##### Art. 27 Densitat

Les unitats mínimes d'edificació, en sòl qualificat amb la clau 1.6.a, tenen assignada una densitat (nombre d'habitatges màxim), que és la següent:

|    |                |
|----|----------------|
| U1 | 98 habitatges  |
| U2 | 102 habitatges |
| U3 | 89 habitatges  |
| U4 | 48 habitatges  |

#### Art. 28 Condicions d'edificació

En el present pla parcial es fixen els paràmetres d'edificació del sòl qualificat amb clau 1.6 d'acord amb el que es regula pel sistema d'ordenació segons volumetria específica quant a separacions entre edificacions i assolig mínim dels habitatges. En el present pla parcial en aquesta zona s'estableixen els següents paràmetres:

- Edificabilitat màxima
- Unitat mínima d'edificació
- Perímetre regulador
- Perfil regulador màxim (secció/alçat)
- Perímetre edificable màxim (sobre rasant)
- Perímetre edificable màxim cossos sortints
- Alineació obligatòria
- Nombre màxim de plantes
- Cota de referència de la planta baixa
- Densitat màxima

En els plànols d'ordenació núm. O11 i O18, s'hi grafien per a cadascuna de les unitats d'edificació aquests paràmetres.

#### Art. 29 Ocupació màxima parcel·la edificable.

Es correspon al perímetre edificable màxim.

#### Art. 30 Alçada reguladora màxima

S'entén per alçada reguladora màxima aquella que han de tenir els edificis o parts d'edificis.

L'amidament de l'alçada dels edificis, atès que aquests s'ordenen amb independència dels carrers, s'haurà de fer a partir de la cota de referència de la planta baixa que es fixa en el present pla parcial.

En els casos que l'edificació es desenvolupi en forma esgraonada, com a conseqüència de les característiques topogràfiques del terreny, els volums que es construeixin a partir de les plantes baixes s'ajustaran a les alçades màximes corresponents. En qualsevol cas, l'edificabilitat total no podrà excedir l'edificació teòrica resultant de construir en un pla horitzontal.

L'alçada reguladora màxima serà, en funció del nombre de plantes la següent:

|      |          |
|------|----------|
| PB   | 04,00 m. |
| PB+1 | 07,00 m. |
| PB+2 | 10,00 m. |
| PB+3 | 13,00 m. |
| PB+4 | 16,00 m. |
| PB+5 | 19,00 m. |
| PB+6 | 22,00 m. |

El criteri d'amidament, serà en general, des del punt de referència d'alçades reguladores, indicat al plànol d'ordenació núm. O11 i O18, d'acord amb l'article 128.3, fins la cara superior del darrer forjat que representi el nombre de plantes de referència.

#### Art. 31 Condicions específiques

En l'ordenació dels volums es disposa amb grafia especial aquelles alineacions del perímetre regulador que són obligatòries.

La totalitat de l'àmbit qualificat amb la clau 1.6.a és de titularitat privada.

Els espais identificats amb la Clau J, constitueixen les zones de jardí privat, i hauran de sistematitzar-se en jardins i/o arbrats, admetent-se que el projecte arquitectònic els desenvolupi combinant aquest tractament amb espais de jocs infantils, vitalitat interior peatonal al servei de l'edificació o per usos propis de jardins de caràcter privat, com ara espais esportius a l'aire lliure, piscines descobertes, etc., al servei de l'edificació a la que pertanyen.

El projecte edificatori de les Unitats d'Edificació U1, U2 i U3 hauran de garantir l'impermeabilització de les plantes sotarasant, especialment en el seu sector nord, degut a la proximitat del canal de reg de la sèquia.

L'objectiu de la U4 és el de compatibilitzar els usos residencials alineats amb el C/Concòrdia amb els usos terciaris a definir enfrontats amb el C/ Ramon Iglesias i amb el passatge a2 que es projecta, mitjançant un estudi de la secció que resolgui la relació de l'edifici amb els tres nivells dels tres carrers que limiten la unitat.

#### Art. 32 Alçada de les plantes.

L'alçada lliure de la Planta Baixa serà de 2,80 m com a mínim. L'alçada lliure mínima entre l'espai públic i els cossos sortints serà de 3,25 m.

#### Art. 33 Cota de referència de les plantes baixes.

En el plànol d'ordenació núm. O11 i O18 es fixen les cotes de referència de la planta baixa de les diferents unitats d'edificació, determinant-se els punts d'aplicació per a l'amidament de l'alçada màxima de les edificacions. En un mateix edifici es poden determinar varies cotes de referència de la planta baixa.

#### Art. 34 Cossos volats

Només s'accepten els cossos volats oberts, a totes les façanes permeses en el plànol d'ordenació núm. O11, sempre i quan la seva projecció horitzontal no ultrapassi el perímetre referit a cossos volats.

#### Art. 35 Cobertes

Les cobertes podran ser planes o inclinades. En el cas de cobertes inclinades, el pendent màxim del vessant o vessants serà del 30%. El punt d'arrencada de la coberta mai ultrapassarà els 0,50m de la cara superior de l'últim forjat construït. En el cas de cobertes planes, s'admetrà que el paviment definitiu de terrassa se situï a 0,60 m com a màxim per sobre de la cara superior del darrer forjat construït.

Els àtics no estan permesos. Per sobre de la coberta només es permet l'ocupació del 25% de la coberta exclusivament per a instal·lacions de climatització, badalots d'ascensors, caixes d'escala, instal·lacions de telecomunicacions i altres possibles instal·lacions. Aquestes hauran d'estar degudament integrades en l'edificació dins del gàlib de 1'5m per sobre de l'alçada reguladora. Les instal·lacions per a cobrir les necessitats de captació de solar, no tindran límit d'ocupació, mantenint-se per sota de 1m, per sobre del paviment definitiu de terrassa.

El coronament de l'edificació serà unitari d'acord amb els gàlils grafiats en el plànol núm. O18.

#### Art. 36 Condicions d'ús

S'estableix l'ús principal d'habitatge plurifamiliar.

S'estableixen els usos compatibles següents:

1. Comercial
2. Oficines i serveis
3. Sanitari-assistencial
4. Cultural
5. Educatiu
6. Restauració.
7. Aparcament.

Art. 37 Determinacions de del Pla General aplicables pel que fa a la regulació del sistema d'ordenació.

En tot allò no regulat específicament en aquesta secció, seran d'aplicació els paràmetres i definicions, reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica continguts a la Secció Tercera del Capítol Primer del Títol Cinquè de les normes del Pla General municipal d'Ordenació.

3.2.2. Secció Segona.- Determinacions per a la Zona 1.3.

Art.38 Definició específica.

Comprèn aquells sòls residencials situats al sector Concòrdia que s'ordenen al propi pla parcial com a volums que s'organitzen seguint l'esquema de la vialitat, fixant els paràmetres d'edificació conforme el sistema d'ordenació per alineació de carrer.

Art. 39 Regulació de l'ordenació.

Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'alineació de carrer, establint-se les unitats mínimes d'edificació i fixant en el propi Pla Parcial els paràmetres propis d'aquest sistema d'ordenació.

El Pla Parcial estableix una ordenació de volums vinculant per cadascuna de les unitats d'edificació que es determinen en sòl qualificat amb la clau 1.3.

Art. 40 Condicions d'edificació

En el present pla parcial es fixen els paràmetres d'edificació d'acord amb el que es regula pel sistema d'ordenació segons alineació de carrer.

En el present pla parcial en aquesta zona s'estableixen els següents paràmetres:

Unitat mínima d'edificació.

Edificabilitat màxima.

Alineació de façana

Profunditat edificable

Alçada de l'edificació

Nombre màxim de plantes

Densitat màxima

En el plànol d'ordenació núm. O11, s'hi grafien per a cadascuna de les unitats d'edificació i parcel·les, els paràmetres d'alineació de façana, profunditat edificable, alçada de l'edificació, nombre màxim de plantes i edificabilitat màxima.

Art. 41 Unitats mínimes d'edificació.

Es defineixen en aquesta zona 2 unitats mínimes d'edificació, localitzades en l'illa 2, que consten en el plànol d'ordenació núm. O11, que és normatiu.

Les unitats mínimes d'edificació, en sòl qualificat amb la clau 1.3, són les que corresponen a les lletres U5 i U6.

Art. 42 Edificabilitat

Les unitats mínimes d'edificació, tenen assignada una edificabilitat que consta gràficament al plànol d'ordenació núm. O11 i que es correspon amb la taula següent:

U5 3.443,64 m<sup>2</sup> sostre.

U6 2.354,09 m<sup>2</sup> sostre.

Art. 43 Alineació de façana i profunditat edificable.

En els sòls qualificats amb la clau 1.3, en el plànol d'ordenació núm. O11 es defineixen les alineacions de façana i s'hi determina la profunditat edificable.

#### Art. 44 Alçada reguladora

L'alçada reguladora serà, en funció del nombre de plantes la següent: (272.3 NNUU)

|      |          |
|------|----------|
| PB   | 4,50 m.  |
| PB+1 | 7,30 m.  |
| PB+2 | 10,30 m. |
| PB+3 | 13,30 m. |
| PB+4 | 16,30 m. |
| PB+5 | 19,30 m. |

El criteri d'amidament, serà l'establert a l'apartat 2n. de l'article 109 del Pla General.

#### Art. 45 Densitat

Les unitats mínimes d'edificació, en sòl qualificat amb la clau 1.3, tenen assignada una densitat (nombre d'habitatges màxim), que és la següent:

|    |                |
|----|----------------|
| U5 | 40 habitatges. |
| U6 | 28 habitatges. |

#### Art. 46 Cobertes i àtics.

Les cobertes podran ser planes o inclinades. En aquest darrer cas, el pendent màxim serà del 40 % i l'alçada màxima des del punt més alt del carener no ultrapassarà els 3m d'altura respecte el punt d'arrencada de la coberta, el qual, mai no excedirà dels 0,5 m de la cara superior de l'últim forjat construït.

Per sobre de la coberta només es permetran els volums d'ascensors i caixes d'escales així com elements tècnics (antenes, plaques solars) sempre amb criteris de concentració.

Els àtics (+A) estan permesos. Seran habitables com a complement de l'habitatge inferior, sense que mai puguin tenir accés independent. Aquests cossos s'han d'endarrerir com a mínim de 3 m respecte el pla de façana. Per sobre d'aquests cossos no es permetrà cap mena de construcció ni instal·lació tècnica.

Els àtics i les superfícies dels espais sotacoberta que depassin 1,50 m d'alçada, computen com a sostre edificable. L'alçada de la planta àtic no depassarà els 3m d'alçada.

El coronament de l'edificació serà unitari d'acord amb els gàlils grafiats en el plànol núm. O18.

#### Art. 47 Condicions específiques

La totalitat de l'àmbit qualificat amb la clau 1.3 és de titularitat privada.

#### Art. 48 Paràmetres establerts al Pla General

Seràn d'aplicació les determinacions relatives a alineacions, mitgeres, espai lliure interior d'illa, patis de llum i ventilació i cossos i elements sortints establertes en la Secció Segona del Capítol Primer del Títol Cinquè de les Normes urbanístiques del Pla General.

#### Art. 49 Condicions d'ús

S'estableix l'ús principal d'habitatge plurifamiliar

S'estableixen els usos compatibles següents:

1. Comercial
2. Oficines i serveis

3. Sanitari-assistencial
4. Cultural
5. Educatiu
6. Restauració
7. Aparcament
8. Serveis públics i administratius.
9. Esportiu

Art. 50 Determinacions de del Pla General aplicables pel que fa a la regulació del sistema d'ordenació.

En tot allò no regulat específicament en aquesta secció, seran d'aplicació els paràmetres i definicions, reguladors del sistema d'ordenació per alineació de carrer continguts a la Secció Segona del Capítol Primer del Títol Cinquè de les normes del Pla General municipal d'Ordenació.

### 3.2.3. Secció Tercera.- Determinacions per a la Zona Terciària en volums especials 3.3

Art. 51 Definició específica.

Comprèn aquells sòls englobats en una nova clau de zonificació, per a ús terciari situats al sector Concòrdia que s'ordenen al propi Pla Parcial com a volums especials fixant els paràmetres d'edificació conforme al sistema d'ordenació segons volumetria específica.

Art. 52 Regulació de l'ordenació.

Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema de volumetria específica, establint-se les unitats mínimes d'edificació, l'ordenació de les quals s'efectuarà per mitjà d'estudi de detall preceptiu l'àmbit del qual serà el de l'illa.

Art. 53 Unitats mínimes d'edificació.

Es defineix en aquesta zona 1 unitat mínima d'edificació, localitzada en l'illa 3 en tota la seva extensió tancant l'equipament corresponent a l'escorxador i es correspon amb les lletres U7.

Art. 54 Edificabilitat

Les unitats mínimes d'edificació en sòl qualificat amb la clau 3.3, tenen assignada una edificabilitat màxima que consta gràficament al plànol núm. O11 i que es correspon amb la taula següent:

|    |                    |
|----|--------------------|
| U7 | 8.727,47 m2 sostre |
|----|--------------------|

Art. 55 Condicions d'edificació

En el present pla parcial es fixen els paràmetres d'edificació en sòl qualificat amb la clau 3.3 d'acord amb el que es regula pel sistema d'ordenació segons volumetria específica quant a separacions entre edificacions i assoleig mínim dels habitatges. En el present pla parcial en aquesta zona s'estableixen els següents paràmetres:

- Unitat mínima d'edificació
- Edificabilitat màxima.
- Ocupació màxima
- Nombre màxim de plantes
- Cota de referència de la Planta Baixa.
- Condicions dels sòls lliures d'edificació
- Perímetre edificable màxim sobre rasant.

En el plànol d'ordenació núm. O11, s'hi grafien per a cadascuna de les unitats d'edificació, els paràmetres d'ocupació màxima, nombre màxim de plantes i edificabilitat màxima.

#### Art. 56 Ocupació màxima.

En aquesta zona l'ocupació màxima de l'edificació s'estableix en el plànol d'ordenació núm. O11.

En planta soterrani es podrà ocupar el cent per cent del subsòl edificable als efectes de possibilitar que tot el subsòl comprès pugui destinar-se a aparcament.

#### Art. 57 Alçada reguladora.

S'entén per alçada reguladora màxima aquella que han de tenir els edificis, o part dels edificis.

L'amidament de l'alçada dels edificis, serà des de la cota de referència de la planta baixa establerta en l'estudi de detall, fixades indicativament al plànol núm. O11 i O18 fins la cara superior del darrer forjat del nombre màxim de plantes permès.

#### Art. 58 Condicions específiques

La totalitat de l'àmbit qualificat amb la clau 3.3 és de titularitat privada.

L'objectiu d'aquesta Unitat és crear una illa terciària al servei de l'entorn i de la ciutat.

El Projecte d'Edificació de la U7 disposarà els seus volums més alts donant façana a l'Av. Universitària.

#### Art. 59 Paràmetres establerts al Pla General

Seràn d'aplicació les determinacions relatives a, plantes de l'edificació, patis de parcel·la i elements tècnics de ventilació i evacuació així com cossos i elements sortints, establertes en la Secció Quarta del Capítol Primer del Títol Cinquè de les Normes urbanístiques del Pla General.

#### Art. 60 Condicions d'ús

S'estableixen com a usos principals els usos següents:

1. Comercial
2. Oficines i Serveis
3. Hotelier
4. Restauració
5. Aparcament
6. Sanitari-assistencial.
7. Educatiu.
8. Esportiu.
9. Serveis públics i administratius.

#### Art. 61 Determinacions de del Pla General aplicables pel que fa a la regulació del sistema d'ordenació.

En tot allò no regulat específicament en aquesta secció, seràn d'aplicació els paràmetres i definicions, reguladors del sistema d'ordenació per edificació aïllada continguts a la Secció Quarta del Capítol Primer del Títol Cinquè de les normes del Pla General municipal d'Ordenació.

#### 4. TÍTOL QUART. REGULACIÓ DELS SISTEMES

---

##### 4.1. CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DELS SISTEMES.

###### Art.62 Definició.

S'entenen com a sistemes aquells elements fonamentals de l'ordenació del territori que, ordenadament relacionats entre sí, contribueixen a aconseguir els objectius del pla parcial en matèria de comunicacions, serveis tècnics i mediambientals, espais lliures i equipaments.

###### Art. 63 Classificació dels Sistemes

Els sòls destinats per aquest Pla Parcial a sistemes es classifiquen de la forma següent:

|        |                                                    |
|--------|----------------------------------------------------|
| Clau A | Viari                                              |
|        | A Viari.                                           |
|        | a.1 Recorreguts per a vianants Itineraris arbrats. |
|        | a.2 Recorreguts per a vianants Passatges.          |
| Clau D | Espais lliures                                     |
|        | D.1 Gran Parc                                      |
|        | D.3 Places i jardins urbans.                       |
| Clau E | Equipaments                                        |
|        | E.0 Supramunicipal                                 |
|        | E.1 Equipament Educatiu                            |
|        | E.1.p Equipament Educatiu privat.                  |
|        | E.4 Equipament Cultural.                           |

###### Art. 64 Delimitació dels sòls destinats a Sistemes

El Plànol d'Ordenació núm. 009 delimita els sòls destinats a sistemes en el present Pla Parcial.

###### Art. 65 Titularitat i afectació del sòl destinat a Sistemes.

Els sòls qualificats com a sistemes queden vinculats a aquesta destinació.

Els sòls qualificats com a sistemes qualificats amb les claus que segueixen seran de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta:

|     |                                                |
|-----|------------------------------------------------|
| A   | Viari                                          |
| a.1 | Recorreguts per a vianants Itineraris arbrats. |
| a.2 | Recorreguts per a vianants Passatges.          |
| D.1 | Gran Parc                                      |
| D.3 | Places i jardins urbans.                       |
| E.0 | Supramunicipal                                 |
| E.1 | Equipament Educatiu.                           |
| E.4 | Equipament Cultural.                           |

Els sòls qualificats com a sistemes qualificats amb les claus que segueixen seran de titularitat privada:

|       |                             |
|-------|-----------------------------|
| E.1.p | Equipament Educatiu privat. |
|-------|-----------------------------|

Es qualifica amb la Clau E.1.p, l'Equipament Educatiu Privat existent amb anterioritat a l'aprovació del present instrument, de titularitat de la Fundació Universitària del Bages. La titularitat privada s'estableix conforme es determina a l'article 504 apartat 3er de les NNUU del Pla General, en la seva redacció donada per la Modificació Puntual aprovada pel que fa a les determinacions del present sector, que disposa que un màxim equivalent al 10% de la superfície de la unitat integrada Concòrdia, podrà tenir titularitat privada sempre que es destini a ús educatiu de caràcter universitari.

## 4.2. CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DELS SISTEMES.

### 4.2.1. Secció Primera.- Regulació del Sistema Viari (Clau A.1)

#### Art. 66 Xarxa viària local.

El sòl qualificat com a Sistema Viari (Clau A.1) en el present Pla Parcial, té per funció complementar la xarxa bàsica urbana i facilitar l'accés a les edificacions.

El sòl qualificat com a Sistema Viari (Clau A.1) es delimita al plànol d'Ordenació núm. 9.

#### Art. 67 Titularitat

El sòl qualificat com a Sistema Viari serà de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.

Art. 68 El present Pla Parcial, per mitjà del projecte d'obres bàsiques d'urbanització que s'hi conté, precisa les característiques i el traçat d'aquest sistema viari amb el grau suficient de detall per a permetre la seva execució immediata, i sense perjudici del què es disposa a l'article 9 d'aquestes Normes.

#### Art. 69 Publicitat.

Serà d'aplicació el què es disposa a l'art. 172 de les NNUU del Pla General pel que fa a la col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública.

### 4.2.2. Secció Segona.- Regulació del Sistema Viari de Recorregut per a vianants. Itineraris Arbrats (Clau a.1).

#### Art. 70 Definició.

El sòl qualificat amb la clau a.1, comprèn aquells sòls corresponents al Sistema Viari, respecte als quals s'exigeix un acurat tractament com espai complementari pel seu ús predominantment per a vianants.

El sòl qualificat amb la Clau a.1 es delimita al plànol d'Ordenació núm. 009.

#### Art. 71 Titularitat

El sòl qualificat com a Sistema Viari, amb clau a.1, serà de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.

Art. 72 El present Pla Parcial, per mitjà del projecte d'obres bàsiques d'urbanització que s'hi conté, precisa les característiques i el traçat d'aquest sistema viari amb el grau suficient de detall per a permetre la seva execució immediata, i sense perjudici del què es disposa a l'article 9 d'aquestes Normes.

#### Art. 73 Condicions d'ús, d'ordenació i d'edificació.

Seràn d'aplicació les determinacions per aquest sistema viari establertes als articles 177 i 178 del Pla General.

Els espais qualificats com a a.1 continguts en l'Av. Universitària incorporaran en la mesura que sigui possible el traçat de la Sèquia com a part de la seva secció, tal i com queda grafat en el plànol 013.

#### Art. 74 Publicitat.

Serà d'aplicació el què es disposa a l'art. 172 de les NNUU del Pla General pel que fa a la col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública.

#### 4.2.3. Secció Tercera.- Regulació del Sistema Viari de Recorregut per a vianants. Passatges (Clau a.2).

##### Art. 75 Definició.

El sòl qualificat amb la Clau a.2, comprèn aquells sòls corresponents al Sistema Viari, amb un ús absolutament vinculat al suport de recorreguts per a vianants.

El sòl qualificat amb la Clau a.2 es delimita al plànol d'Ordenació núm. O09.

##### Art. 76 Titularitat

El sòl qualificat com a Sistema Viari, amb clau a.2, serà de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.

Art. 77 El present Pla Parcial, per mitjà del projecte d'obres bàsiques d'urbanització que s'hi conté, precisa les característiques i el traçat d'aquest sistema viari amb el grau suficient de detall per a permetre la seva execució immediata, i sense perjudici del què es disposa a l'article 9 d'aquestes Normes.

##### Art. 78 Condicions d'ús, d'ordenació i d'edificació.

Seràn d'aplicació les determinacions per aquest sistema viari establertes als articles 179 i 180 del Pla General.

##### Art. 79 Publicitat.

Serà d'aplicació el què es disposa a l'art. 172 de les NNUU del Pla General pel que fa a la col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública.

#### 4.2.4. Secció Quarta.- Regulació del Sistema d'Espais Lliures. Gran Parc (Clau D.1).

##### Art. 80 Definició.

Comprèn els sòls inclosos en el sector, especialment aquells vinculats amb el traçat existent de la Sèquia i que al mateix temps que limiten el sòl urbà, esdevenen estratègics pels seus valors mediambientals, culturals i de lleure en la regulació de l'activitat humana en el medi natural i que enllacen el sector amb l'espai així qualificat més enllà de l'àmbit. El sòl qualificat amb la Clau D.1 es delimita al plànol d'Ordenació núm. O09.

##### Art. 81 Titularitat

El sòl qualificat amb la clau D.1 compresos dins del sector, seran de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.

##### Art. 82 Condicions d'ordenació i d'ús.

S'admeten amb caràcter general els usos establerts per aquests Parcs en l'article 221.1 de les NNUU del Pla General, determinant-s'hi com incompatibles aquells així considerats en l'apartat 2 de l'esmentat article.

El camí de la Sèquia s'eixamplarà fins a 2,5 m, i la resta d'espais qualificats com a D.1 es tractaran com a espais naturals.

Caldrà donar continuïtat als accessos al camí de la Sèquia des dels espais qualificats com a a.2 entre la U1, U2 i U3, i, especialment des del C/ Concòrdia en els extrems de la Illa 1, tal i com s'expressa en el plànol d'ordenació O13.

Art. 83 El present Pla Parcial, per mitjà del projecte d'obres bàsiques d'urbanització que s'hi conté, precisa les característiques i el traçat d'aquest sistema amb el grau suficient de detall per a permetre la seva execució immediata, i sense perjudici del què es disposa a l'article 9 d'aquestes Normes.

#### 4.2.5. Secció Cinquena.- Regulació del Sistema d'Espais Lliures. Places i Jardins Urbans (Clau D.3).

##### Art. 84 Definició.

El camí de la Sèquia s'eixamplarà fins a 2,5 m, i la resta d'espais qualificats com a D.1 es tractaran com a espais naturals.

Caldrà donar continuïtat als accessos al camí de la Sèquia des dels espais qualificats com a a.2 entre la U1, U2 i U3, i, especialment des del C/ Concòrdia en els extrems de la Illa 1, tal i com s'expressa en el plànol d'ordenació O13.

El sòl qualificat amb la Clau D.3 es delimita al plànol d'Ordenació núm. O09.

##### Art. 85 Titularitat

El sòl qualificat amb la clau D.3 compresos dins del sector, seran de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.

##### Art. 86 Condicions d'ús, d'ordenació i edificació.

En aquesta qualificació tan sols s'admeten aquells usos i activitats absolutament compatibles amb l'ús de lleure que s'assigna a aquests espais.

Els espais qualificats com a D.3 de les illes 2 i 4 incorporaran en la mesura que sigui possible el traçat de la Sèquia, tal i com queda grafat en el plànol O13.

Aquests espais s'ordenen amb arbrat i jardineria, procurant la utilització d'espècies autòctones i/o al·lòctones.

No s'admet cap tipus d'edificació excepte les instal·lacions accessòries que, en qualsevol cas, no suposaran una ocupació superior al 5% de la superfície de cada espai.

Art. 87 El present Pla Parcial, per mitjà del projecte d'obres bàsiques d'urbanització que s'hi conté, precisa les característiques i el traçat d'aquest sistema viari amb el grau suficient de detall per a permetre la seva execució immediata, i sense perjudici del què es disposa a l'article 9 d'aquestes Normes.

#### 4.2.6. Secció Sisena.- Regulació del Sistema d'Equipaments. Supramunicipal (Clau E.0).

##### Art. 88 Definició.

Comprèn els sòls inclosos qualificats amb la Clau E.0 en el Pla Parcial, destinats als usos públics o col·lectius al servei dels ciutadans determinats a l'article 247.1 de les NNUU del Pla General.

El sòl qualificat amb la Clau E.0 es delimita al plànol d'Ordenació núm. O09.

##### Art. 89 Titularitat

El sòl qualificat amb la clau E.0 compresos dins del sector, seran de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.

##### Art. 90 Condicions d'ús, d'ordenació i edificació.

En aquesta qualificació s'admeten els següents usos:

1. Educatiu.
2. Sanitari-assistencial.
3. Associatiu
4. Esportiu
5. Serveis Públics i Administratius
6. Cultural
7. Lleure

La distribució dels usos es realitzarà mitjançant un Pla Especial d'iniciativa pública conforme es determina a l'article 247 de les NNUU del Pla General.

Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixin l'entorn d'aquests equipaments es consideraran espais lliures.

El sistema d'ordenació dels equipaments serà, en general, el de volumetria específica, que s'haurà d'establir en el pla especial que el reguli.

L'ordenació d'aquests equipaments seguirà les següents determinacions:

- . S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on es situï.
- . Es prestarà especial atenció al tractament dels espais no edificats
- . Els paràmetres d'edificació per aquests equipaments ordenats segons volumetria específica seran els següents:
  - Índex d'edificabilitat neta: 0,4 m2 sostre/ m2 sòl.
  - Ocupació: 30 %.
  - L'alçada reguladora màxima es fixarà segons la composició de volums.

#### 4.2.7. Secció Setena.- Regulació del Sistema d'Equipaments. Educatiu (Clau E. 1).

##### Art. 91 Definició.

Comprèn els sòls inclosos qualificats amb la Clau E.1 en el Pla Parcial, destinat a l'ús públic i col·lectiu educatiu.

Els sòls qualificats amb la Clau E.1 es delimiten al plànol d'Ordenació núm. 009.

##### Art. 92 Titularitat

Els sòls qualificats amb la clau E.1 compresos dins del sector, seran de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.

##### Art. 93 Condicions d'ús, d'ordenació i edificació.

En aquesta qualificació només s'admet l'ús educatiu. S'admeten com a usos complementaris vinculats a l'educatiu, l'ús de restauració, aparcament i comercial.

Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixin l'entorn d'aquests equipaments es consideraran espais lliures.

El sistema d'ordenació dels equipaments serà, en general, el de volumetria específica.

L'ordenació d'aquests equipaments seguirà les següents determinacions:

- . S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on es situï.
- . Es prestarà especial atenció al tractament dels espais no edificats. Els espais no edificables adjacents a l'Av. Universitària seran atalussats i enjardinats per resoldre la diferència de cota entre l'Avinguda i els Equipaments.
- . Els paràmetres d'edificació per aquests equipaments ordenats segons volumetria específica seran els següents:
  - Índex d'edificabilitat neta: 1,00 m2 sostre/ m2 sòl.
  - Ocupació màxima: 50 %.
  - L'alçada reguladora màxima es fixarà segons la composició de volums.

. El Sistema d'Equipament E1 situat entre l'Av. Universitària i el C/ Ramon Iglesias establirà 2 connexions per a vianants: Una en sentit longitudinal que connecti els diferents equipaments universitaris amb la zona verda qualificada com a D3 que tanca l'illa. L'altra en sentit transversal a l'anterior que connecti el C/ Ramon Iglesias amb l'Av. Universitària en una zona pròxima al límit amb l'Equipament Universitari Privat amb una amplada mínima de 3 m.

#### 4.2.8. Secció Vuitena.- Regulació del Sistema d'Equipaments. Cultural (Clau E.4).

##### Art. 94 Definició.

Comprèn els sòls inclosos qualificats amb la Clau E.4 en el Pla Parcial, destinat a l'ús Cultural.

Els sòls qualificats amb la Clau E.4 es delimiten al plànol d'Ordenació núm. 009.

##### Art. 95 Titularitat

El sòls qualificat amb la clau E.4 compresos dins del sector, seran de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.

#### Art. 96 Condicions d'ús, d'ordenació i edificació.

En aquesta qualificació només s'admet l'ús cultural

Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixen l'entorn d'aquests equipaments es consideraran espais lliures.

El sistema d'ordenació dels equipaments serà, en general, el de volumetria específica, que s'haurà d'establir en el pla especial que el reguli.

L'ordenació d'aquests equipaments seguirà les següents determinacions:

- . S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on es situï.
- . Es prestarà especial atenció al tractament dels espais no edificats.
- . Els paràmetres d'edificació per aquests equipaments ordenats segons volumetria específica seran els següents:

Índex d'edificabilitat neta: 2,00 m2 sostre/ m2 sòl.

Ocupació: 50 %.

L'alçada reguladora màxima es fixarà segons la composició de volums.

#### 4.2.9. Secció Novena.- Regulació del Sistema d'Equipaments. Educatiu de Titularitat Privada (Clau E.1.p).

#### Art. 97 Definició.

Comprèn els sòls inclosos qualificats amb la Clau E.1 en el Pla Parcial, destinat a l'ús educatiu de caràcter privat.

Els sòls qualificats amb la Clau E.1.p es delimita al plànol d'Ordenació núm. 009.

#### Art. 98 Titularitat

El sòls qualificats amb la clau E.1.p compresos dins del sector originàriament de titularitat privada, podran mantenir aquesta titularitat privada, de conformitat amb el que disposa l'apartat 3r. de l'article 504 de les NNUU del Pla General, en la seva redacció donada a la Modificació Puntual pel que fa a les determinacions d'aquest sector.

#### Art. 99 Condicions d'ús, d'ordenació i edificació.

En aquesta qualificació només s'admet l'ús Educatiu. S'admeten com a usos complementaris vinculats a l'educatiu, l'ús de restauració, aparcament i comercial.

Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixen l'entorn d'aquests equipaments es consideraran espais lliures.

El sistema d'ordenació dels equipaments serà, en general, el de volumetria específica. El present Pla Parcial reconeix la volumetria actualment existent en l'espai qualificat amb aquesta clau, de titularitat de la Fundació Universitària del Bages.

L'ordenació d'aquests equipaments seguirà les següents determinacions:

- . S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on es situï.
- . Es prestarà especial atenció al tractament dels espais no edificats. Els espais no edificables adjacents a l'Av. Universitària seran atalussats i enjardinats per resoldre la diferència de cota entre l'Avinguda i els Equipaments.
- . Els paràmetres d'edificació per aquests equipaments ordenats segons volumetria específica seran els següents:

Índex d'edificabilitat neta: 1,00 m2 sostre/ m2 sòl.

Ocupació màxima: 50 %.

L'alçada reguladora màxima es fixarà segons la composició de volums.

- . El Sistema d'Equipament E1.p establirà 1 connexió per a vianants en sentit longitudinal que connecti els diferents equipaments universitaris amb la zona verda qualificada com a D3 que tanca l'illa amb una amplada mínima de 3 m.

## 5. TÍTOL CINQUÈ GESTIÓ DEL PLA PARCIAL

---

### Art.100 Polígon d'Actuació Urbanística.

El polígon d'actuació urbanística és l'àmbit territorial mínim per a dur a terme la gestió urbanística integrada.

El present Pla Parcial es desenvoluparà per un únic polígon d'actuació urbanística coincident amb el sector.

El polígon d'actuació urbanística resta grafat en aquest Pla Parcial en el plànol d'ordenació núm. 009.

El polígon d'actuació urbanística delimitat per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació és susceptible d'assumir les cessions regulades en el present Pla Parcial i té entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

### Art. 101 Sistema d'actuació urbanística

Es determina com a sistema d'actuació per dur a terme la gestió o execució del planejament urbanístic en l'únic polígon delimitat el de Reparcel·lació.

La modalitat escollida pel desenvolupament del polígon en el sistema fixat, és la de cooperació, de conformitat amb el què disposa el Programa d'Actuació Urbanística.

Mitjançant aquest sistema i modalitat regulada als articles 133 a 135 de la Llei 2/2002, d'Urbanisme, els propietaris aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta i l'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec als dits propietaris.

Seràn d'aplicació pel desenvolupament de la gestió del sector les determinacions establertes per a la modalitat de reparcel·lació dins del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació contingudes en la Secció Primera i Quarta del Capítol III del Títol IV de la Llei 2/2002, d'Urbanisme, així com les disposicions d'aplicació del Decret 303/1997, de 25 de Novembre, que aprovà el Reglament sobre mesures per a facilitar l'execució urbanística i les del RD 1093/1997 sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

### Art. 102 Projecte de Reparcel·lació

En execució del polígon d'actuació urbanística s'haurà de redactar el pertinent projecte de reparcel·lació de conformitat amb el Secció Primera del Capítol III del Títol IV de la Llei 2/2002, d'Urbanisme.

El Projecte de Reparcel·lació que s'aprovi conforme les determinacions del present Pla Parcial tindrà per objecte l'equidistribució de beneficis i càrregues derivades d'aquest instrument, situant l'aprofitament en les zones aptes per l'edificació i sistemes, determinades en aquest Pla Parcial, efectuant les adjudicacions pertinents.

El Projecte de Reparcel·lació gravarà les finques resultants amb aprofitament amb el seu saldo del compte de liquidació provisional resultant de la reparcel·lació. No obstant, aquesta càrrega podrà ser substituïda per aval o altra garantia admesa equivalent a la del saldo del compte de liquidació provisional atribuït, amb anterioritat a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, i les finques resultants quins titulars hagin dipositat aquestes garanties, quedar deslliurades de la dita càrrega.

### Art. 103 Projectes d'Urbanització Complementàries.

En execució del sector, les obres d'urbanització que no tenen la consideració de bàsiques han d'ésser objecte d'un o diversos projectes d'urbanització complementaris conforme es disposa a l'article 9 d'aquestes normes i 87 de la Llei 2/2002, d'Urbanisme.

### Art. 104 Desenvolupament per fases de l'obra d'urbanització.

Conforme el que es determina en el Pla d'Etapes, l'execució de l'obra d'urbanització es podrà desenvolupar dins d'una mateixa i única etapa per les fases allí contemplades.

Es podran concedir llicències d'obres en les finques resultants, prèvia Aprovació del Projecte d'Urbanització, i inscripció de les mateixes al Registre de la Propietat.

Art. 105 Obtenció del sòl i execució d'obres fora sector.

Pel que fa a l'obtenció del sòl i execució de les obres fora sector s'estarà a les determinacions del Programa d'Actuació Urbanística.

A Manresa, Desembre de 2003,  
L'arquitecte redactor,



APROVAT PROVISIONALMENT  
PER ACORD DE PLU EL

19 GEN. 2004

Ho certifico.

El Secretari,

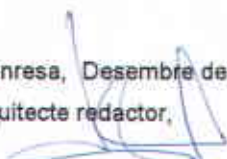
**Acctal**



#### IV. PLA D'ETAPES

- 1. El Pla Parcial ja incorpora el projecte d'obres bàsiques d'urbanització, havent-se de redactar els projectes d'urbanització complementaris que calguin.
- 2. S'estableixen dues Fases que inclouran la totalitat del Pla Parcial, tant dins com fora sector. La Fase I comprèn la totalitat de les obres bàsiques i la pavimentació de la vialitat rodada de tot el sector. La Fase II comprèn la resta del Pla Parcial dins sector que es correspon amb les obres complementàries del peatonals i les zones verdes.
- 3. Els Projectes d'Urbanització Complementaris i el de Reparcel·lació es redactaran en un termini màxim de sis mesos a comptar des de l'endemà de l'aprovació definitiva del Pla Parcial.
- 4. En paral·lel a l'aprovació del present Pla Parcial, o, com a màxim, en paral·lel a l'aprovació dels projectes d'urbanització complementaris, es procedirà a l'obtenció del sòl fora de sector mitjançant les expropiacions necessàries per a l'execució del clavegueram i viari fora de sector.
- 5. La totalitat de l'obra d'urbanització estarà acabada en un termini màxim de tres anys.

A Manresa, Desembre de 2003,  
L'arquitecte redactor,



APROVAT PROVISIONALMENT  
PER ACORD DE L'E.L.

19 GEN. 2004

Ho certifico. El Secretari,



Accta

## V. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

### 1. AVALUACIÓ ECONÒMICA DEL DESENVOLUPAMENT DE L'ÀMBIT

| ÀMBITS D'URBANITZACIÓ    |                                        | PEM OBRES<br>D'URBANITZACIÓ<br>BÀSIQUES | PEM OBRES<br>D'URBANITZACIÓ<br>COMPLEMENTÀRIES | PRESSUPOST<br>PER CONTRATA<br>sense IVA | TOTAL amb IVA    |                |
|--------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------|----------------|
| DINS SECTOR              | CONTRACTE                              |                                         |                                                | *1,19                                   | *1,16            |                |
|                          |                                        | PROJECTE D'OBRES                        | 1.695.004,58 €                                 | 1.649.249,61 €                          | 3.979.662,49 €   | 4.616.408,48 € |
|                          |                                        | 1 Demolicions i Moviments de terres     | 847.340,62 €                                   |                                         |                  |                |
|                          |                                        | 2 Sanejament i Canalitzacions           | 326.721,64 €                                   |                                         |                  |                |
|                          |                                        | 3 Xarxa Elèctrica                       | 430.389,95 €                                   |                                         |                  |                |
|                          |                                        | 4 Telecomunicacions                     | 52.443,76 €                                    |                                         |                  |                |
|                          |                                        | 5 Pavimentació                          |                                                | 1.180.948,08 €                          |                  |                |
|                          |                                        | 6 Jardineria                            |                                                | 113.581,00 €                            |                  |                |
|                          |                                        | 7 Enllumenat                            |                                                | 170.051,51 €                            |                  |                |
|                          |                                        | 8 Xarxa de reg                          |                                                | 30.000,00 €                             |                  |                |
|                          |                                        | 9 Senyalització i Semaforització        |                                                | 23.000,00 €                             |                  |                |
|                          |                                        | 10 Mobiliari Urbà                       |                                                | 94.589,11 €                             |                  |                |
|                          | 11 Varis                               | 38.108,61 €                             | 37.079,91 €                                    |                                         |                  |                |
| CONCEPTES COMPLEMENTARIS |                                        |                                         |                                                | *1,25                                   | *1,16            |                |
|                          | Suministrament d'Aigua                 | 61.055,16 €                             |                                                | 76.318,95 €                             | 88.529,98 €      |                |
|                          | Material                               | 43.839,16 €                             |                                                | 54.798,95 €                             |                  |                |
|                          | Mà d'obra                              | 17.216,00 €                             |                                                | 21.520,00 €                             |                  |                |
|                          |                                        |                                         |                                                | *1,25                                   | *1               |                |
|                          | Conducció afectada fossa DN 300        | 31.326,54 €                             |                                                | 39.158,17 €                             | 39.158,17 €      |                |
|                          | Material                               | 22.351,34 €                             |                                                | 27.939,17 €                             |                  |                |
|                          | Mà d'obra                              | 8.975,20 €                              |                                                | 11.219,00 €                             |                  |                |
|                          |                                        |                                         |                                                | *1,25                                   | *1,16            |                |
|                          | Reposició Sèquia                       | 87.990,09 €                             |                                                | 109.987,61 €                            | 127.585,63 €     |                |
|                          | Reposició Sèquia                       | 82.150,09 €                             |                                                | 102.687,61 €                            |                  |                |
|                          | Redacció de Projecte i direcció d'obra | 5.840,00 €                              |                                                | 7.300,00 €                              |                  |                |
| CONCEPTES JA EXECUTATS   |                                        |                                         |                                                | *1,19                                   | *1,16            |                |
|                          | Treballs a realitzar per ENDESA        | 33.252,10 €                             |                                                | 39.570,00 €                             | 45.901,20 €      |                |
|                          | Maniobres i descàrrecs                 | 1.470,59 €                              |                                                | 1.750,00 €                              |                  |                |
|                          | Projectes i legalitzacions             | 2.394,96 €                              |                                                | 2.850,00 €                              |                  |                |
|                          | Equips telecomandament                 | 10.084,03 €                             |                                                | 12.000,00 €                             |                  |                |
|                          | Direccions i controls d'obra           | 19.302,52 €                             |                                                | 22.970,00 €                             |                  |                |
|                          |                                        |                                         |                                                | *1,19                                   | *1,16            |                |
|                          | C/ Ramon Iglesias                      | 62.842,78 €                             |                                                | 74.782,91 €                             | 86.748,17 €      |                |
|                          | TOTAL                                  | 1.971.471,24 €                          | 1.649.249,61 €                                 | 4.319.480,12 €                          | 5.004.331,64 €   |                |
|                          |                                        | 928.026.214 pta.                        | 274.412.046 pta.                               | 716.701.020 pta.                        | 832.650.724 pta. |                |

## 2. AVALUACIÓ ECONÒMICA DEL DESENVOLUPAMENT FORA DE L'ÀMBIT

| ÀMBITS D'URBANITZACIÓ                                         |           | PEM OBRES<br>D'URBANITZACIÓ<br>BÀSIQUES | PEM OBRES<br>D'URBANITZACIÓ<br>COMPLEMENTÀRIES | PRESSUPOST PER<br>CONTRATA sense<br>IVA | TOTAL amb IVA   |              |
|---------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|--------------|
| AV UNIVERSITÀRIA TRAM A                                       | CONTRACTE |                                         |                                                | *1,19                                   | *1,16           |              |
|                                                               |           | PROJECTE D'OBRES                        | 34.837,39 €                                    | 74.393,71 €                             | 129.885,01 €    | 150.782,61 € |
|                                                               |           | 1 Demolicions i Moviments de terres     | 18.074,45 €                                    |                                         |                 |              |
|                                                               |           | 2 Sanejament i Canalitzacions           | 16.762,94 €                                    |                                         |                 |              |
|                                                               |           | 5 Pavimentació                          |                                                | 55.228,15 €                             |                 |              |
|                                                               |           | 6 Jardineria                            |                                                | 270,00 €                                |                 |              |
|                                                               |           | 7 Enllumenat                            |                                                | 9.355,85 €                              |                 |              |
|                                                               |           | 8 Xarxa de reg                          |                                                | 420,00 €                                |                 |              |
|                                                               |           | 9 Senyalització i Semafontzació         |                                                | 5.480,00 €                              |                 |              |
|                                                               |           | 10 Mobiliari Urbà                       |                                                | 1.183,88 €                              |                 |              |
|                                                               |           | 11 Varis                                |                                                | 2.455,63 €                              |                 |              |
| CONCEPTES<br>COMPLEMENTARIS                                   | ARIS      |                                         |                                                | *1,25                                   | *1,16           |              |
|                                                               |           | Sumministrament d'Aigua                 | 2.771,49 €                                     |                                         | 3.464,37 €      | 4.018,67 €   |
|                                                               |           | Material                                | 1.799,49 €                                     |                                         | 2.249,37 €      |              |
|                                                               |           | Mà d'obra                               | 972,00 €                                       |                                         | 1.215,00 €      |              |
| TOTAL                                                         |           | 37.608,88 €                             | 74.393,71 €                                    | 133.449,38 €                            | 154.801,28 €    |              |
|                                                               |           | 6.257.592 pta                           | 12.378.072 pta                                 | 22.204.108 pta                          | 25.756.765 pta  |              |
| AMPLIACIÓ AV UNIVERSITÀRIA TRAM C<br>I COL·LECTOR FORA SECTOR | CONTRACTE |                                         |                                                | *1,19                                   | *1,16           |              |
|                                                               |           | PROJECTE D'OBRES                        | 402.190,89 €                                   | 255.971,30 €                            | 783.213,01 €    | 908.527,09 € |
|                                                               |           | 1 Demolicions i Moviments de terres     | 231.151,24 €                                   |                                         |                 |              |
|                                                               |           | 2 Sanejament i Canalitzacions           | 164.372,17 €                                   |                                         |                 |              |
|                                                               |           | 4 Telecomunicacions                     | 6.667,48 €                                     |                                         |                 |              |
|                                                               |           | 5 Pavimentació                          |                                                | 177.575,66 €                            |                 |              |
|                                                               |           | 6 Jardineria                            |                                                | 3.975,31 €                              |                 |              |
|                                                               |           | 7 Enllumenat                            |                                                | 39.271,30 €                             |                 |              |
|                                                               |           | 8 Xarxa de reg                          |                                                | 2.100,00 €                              |                 |              |
|                                                               |           | 9 Senyalització i Semafontzació         |                                                | 7.700,00 €                              |                 |              |
|                                                               |           | 10 Mobiliari Urbà                       |                                                | 10.551,64 €                             |                 |              |
| 11 Varis                                                      |           | 14.797,39 €                             |                                                |                                         |                 |              |
| CONCEPTES COMPLEMENTARIS                                      |           |                                         |                                                | *1,25                                   | *1,16           |              |
|                                                               |           | Sumministrament d'Aigua                 | 3.926,65 €                                     |                                         | 4.908,32 €      | 5.693,65 €   |
|                                                               |           | Material                                | 3.926,65 €                                     |                                         | 4.908,32 €      |              |
|                                                               |           | Mà d'obra                               | 0,00 €                                         |                                         | 0,00 €          |              |
|                                                               |           |                                         |                                                | *1,25                                   | *1              |              |
|                                                               |           | Conducció afectada fosa DN 300          | 9.624,82 €                                     |                                         | 12.030,78 €     | 12.030,78 €  |
|                                                               |           | Material                                | 6.739,82 €                                     |                                         | 8.424,78 €      |              |
|                                                               |           | Mà d'obra                               | 2.884,80 €                                     |                                         | 3.606,00 €      |              |
|                                                               |           |                                         |                                                | *1,25                                   | *1,16           |              |
|                                                               |           | Reposició Sèquia                        | 18.878,30 €                                    |                                         | 23.597,88 €     | 27.373,54 €  |
|                                                               |           | Reposició Sèquia                        | 17.871,41 €                                    |                                         | 22.339,26 €     |              |
|                                                               |           | Redacció de Projecte i D. d'obres       | 1.006,90 €                                     |                                         | 1.258,62 €      |              |
| TOTAL                                                         |           | 406.117,54 €                            | 255.971,30 €                                   | 788.121,32 €                            | 914.220,74 €    |              |
|                                                               |           | 67.572.274 pta                          | 42.590.041 pta                                 | 131.132.355 pta                         | 152.113.531 pta |              |
| AV JONCADELLA<br>FORA SECTOR                                  | CONTRACTE |                                         |                                                | *1,19                                   | *1,16           |              |
|                                                               |           | PROJECTE D'OBRES                        | 13.086,92 €                                    | 37.299,88 €                             | 59.960,29 €     | 69.553,94 €  |
|                                                               |           | 1 Demolicions i Moviments de terres     | 13.086,92 €                                    |                                         |                 |              |
|                                                               |           | 5 Pavimentació                          |                                                | 35.627,04 €                             |                 |              |
|                                                               |           | 9 Senyalització i Semafontzació         |                                                | 540,00 €                                |                 |              |
|                                                               |           | 11 Varis                                |                                                | 1.132,84 €                              |                 |              |
| TOTAL                                                         |           | 13.086,92 €                             | 37.299,88 €                                    | 59.960,29 €                             | 69.553,94 €     |              |
|                                                               |           | 2.177.480 pta                           | 6.206.178 pta                                  | 9.976.553 pta                           | 11.572.802 pta  |              |

## 3. RESUM DE PRESSUPOST.

| ÀMBITS D'URBANITZACIÓ                                                  |                            | PEM OBRES<br>D'URBANITZACIÓ<br>BÀSIQUES | PEM OBRES<br>D'URBANITZACIÓ<br>COMPLEMENTÀRIES | PRESSUPOST<br>PER CONTRATA<br>sense IVA | TOTAL amb IVA     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------|
| DINS SECTOR                                                            | CONTRACTE PROJECTE D'OBRES | 1.695.004,58 €                          | 1.649.249,61 €                                 | 3.979.662,49 €                          | 4.616.408,48 €    |
|                                                                        | CONCEPTES COMPLEMENTARIS   | 213.623,89 €                            |                                                | 265.034,73 €                            | 301.174,96 €      |
|                                                                        | CONCEPTES JA EXECUTATS     | 31.421,39 €                             | 31.421,39 €                                    | 74.782,91 €                             | 86.748,18 €       |
|                                                                        |                            | 1.940.049,86 €                          | 1.680.671,00 €                                 | 4.319.480,13 €                          | 5.004.331,84 €    |
|                                                                        |                            | 53,58%                                  | 46,42%                                         | 718.701.020 pta                         | 832.650.724 pta   |
| AV<br>UNIVERSITÀRIA<br>TRAM A                                          | CONTRACTE PROJECTE D'OBRES | 34.837,39 €                             | 74.393,71 €                                    | 129.985,01 €                            | 150.782,61 €      |
|                                                                        | CONCEPTES COMPLEMENTARIS   | 2.771,49 €                              |                                                | 3.464,36 €                              | 4.018,66 €        |
|                                                                        |                            | 37.608,88 €                             | 74.393,71 €                                    | 133.449,37 €                            | 154.801,27 €      |
|                                                                        |                            | 33,58%                                  | 68,42%                                         | 22.204.107 pta                          | 25.756.784 pta    |
|                                                                        |                            |                                         |                                                |                                         |                   |
| AMPLIACIÓ AV<br>UNIVERSITÀRIA<br>TRAM C I<br>COL·LECTOR<br>FORA SECTOR | CONTRACTE PROJECTE D'OBRES | 402.190,89 €                            | 255.971,30 €                                   | 783.213,01 €                            | 908.527,09 €      |
|                                                                        | CONCEPTES COMPLEMENTARIS   | 32.429,57 €                             |                                                | 40.536,96 €                             | 45.097,97 €       |
|                                                                        |                            | 434.620,46 €                            | 255.971,30 €                                   | 823.749,97 €                            | 953.625,06 €      |
|                                                                        |                            | 62,93%                                  | 37,07%                                         | 137.060.462 pta                         | 158.669.859 pta   |
|                                                                        |                            |                                         |                                                |                                         |                   |
| AV JONCADELLA<br>FORA SECTOR                                           | CONTRACTE PROJECTE D'OBRES | 13.086,92 €                             | 37.299,88 €                                    | 59.960,29 €                             | 69.553,94 €       |
|                                                                        |                            | 13.086,92 €                             | 37.299,88 €                                    | 59.960,29 €                             | 69.553,94 €       |
|                                                                        |                            | 25,97%                                  | 74,03%                                         | 9.976.553 pta                           | 11.572.802 pta    |
|                                                                        |                            |                                         |                                                |                                         |                   |
|                                                                        |                            |                                         |                                                |                                         |                   |
| ÀMBIT D'URBANITZACIÓ PLA PARCIAL<br>CONCÒRDIA I ADJACENTS              |                            | PEM OBRES<br>D'URBANITZACIÓ<br>BÀSIQUES | PEM OBRES<br>D'URBANITZACIÓ<br>COMPLEMENTÀRIES | PRESSUPOST<br>PER CONTRATA<br>sense IVA | TOTAL amb IVA     |
| TOTAL                                                                  |                            | 2.425.366,12 €                          | 2.048.336,89 €                                 | 5.336.639,76 €                          | 6.182.311,91 €    |
|                                                                        |                            | 54,21%                                  | 45,79%                                         | 887.942.143 pta                         | 1.028.650.149 pta |

#### 4. REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ.

---

La repercussió mitja dels costos d'urbanització per metre quadrat de sostre privat tenint en compte els costos dins del sector és la següent:

$$\frac{4.319.480,13 \text{ €}}{45.015 \text{ m}^2\text{st}} = 95,96 \text{ € /m}^2\text{st}$$

$$\frac{718.701.021 \text{ pta}}{45.015 \text{ m}^2\text{st}} = 15.966 \text{ pta /m}^2\text{st}$$

  
A Manresa, Desembre de 2003,  
L'arquitecte redactor,



APROVAT PROVISIONALMENT  
PER ACORD DE PLE EL

19 GEN. 2004

Ho certifico.

El Secretari

  
Acctat

## VI. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

| PLÀNOLS      | Núm   | DESCRIPCIÓ                                                                   | ESCALA   | Nom arxiu        |
|--------------|-------|------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|
| INFORMACIÓ   | I00   | FOTOGRAFIES DE L'ESTAT ACTUAL                                                |          | 249-PPI00.dwg    |
|              | I01.1 | SITUACIÓ EN EL TERRITORI                                                     | 1/25.000 | 249-PPI01-01.dwg |
|              | I01.2 | SITUACIÓ I ÀMBIT                                                             | 1/5.000  | 249-PPI01-02.dwg |
|              | I02   | PLANEJAMENT VIGENT                                                           | 1/2.000  | 249-PPI02.dwg    |
|              | I03   | ESTAT ACTUAL. AIXECAMENT TOPOGRÀFIC                                          | 1/1.000  | 249-PPI03.dwg    |
|              | I04   | ESTAT ACTUAL. TOPOGRAFIA I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT                        | 1/1.000  | 249-PPI04.dwg    |
|              | I05   | ESTAT ACTUAL. USOS I ACTIVITATS                                              | 1/1.000  | 249-PPI05.dwg    |
|              | I06   | ESTAT ACTUAL. HIDROLOGIA.                                                    | 1/1.000  | 249-PPI06.dwg    |
|              | I07   | ESTAT ACTUAL. EDIFICACIONS I CONSTRUCCIONS EXISTENTS                         | 1/1.000  | 249-PPI07.dwg    |
| ORDENACIÓ    | I08   | ESTAT ACTUAL. XARXES DE SERVEIS                                              | 1/1.000  | 249-PPI08.dwg    |
|              | O09   | ZONIFICACIÓ I DIVISIÓ POLIGONAL                                              | 1/1.000  | 249-PPZon.dwg    |
|              | O10   | ETAPES I FASES                                                               | 1/1.000  | 249-PPZon.dwg    |
|              | O11   | DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ                             | 1/1.000  | 249-PPOrd.dwg    |
|              | O12   | RASANTS I TOPOGRAFIA PROPOSADA                                               | 1/500    | 249-PPEp12.dwg   |
|              | O13   | DEFINICIÓ DE L'ESPAI PÚBLIC                                                  | 1/1.000  | 249-PPEp.dwg     |
|              | O14   | DEFINICIÓ GEOMÈTRICA DE L'ESPAI PÚBLIC                                       | 1/1.000  | 249-PPGeom.dwg   |
|              | O15   | PERFILS LONGITUDINALS DELS CARRERS                                           | 1/500    | 249-PPAlçats.dwg |
|              | O16.1 | SECCIONS TIPUS, CARRERS RODATS                                               | 1/200    | 249-PPSet.dwg    |
|              | O16.2 | SECCIONS TIPUS, CARRERS DE VIANANTS I ESPAIS LLIURES                         | 1/200    | 249-PPSet.dwg    |
|              | O17   | SECCIONS I ALÇATS GENERALS                                                   | 1/500    | 249-PPAlçats.dwg |
|              | O18   | SECCIONS I ALÇATS DE L'EDIFICACIÓ                                            | 1/500    | 249-PPAlçats.dwg |
|              | O19   | SECCIONS DE SÒL                                                              | 1/1.000  | 249-PPZon.dwg    |
| URBANITZACIÓ | U20   | ÀMBITS I CARACTERÍSTIQUES                                                    | 1/500    | 249-PPUrb.dwg    |
|              | U21.1 | ESQUEMA DE LES XARXES DE SERVEIS: CLAVEGUERAM, ELECTRICITAT, TELEFONIA I GAS | 1/1.000  | 249-PPUrb.dwg    |
|              | U21.2 | ESQUEMA DE LES XARXES DE SERVEIS: AIGUA I REG DE LA SÈQUIA                   | 1/1.000  | 249-PPUrb.dwg    |
| ANNEXOS      | A22   | SOLUCIÓ GENERAL DE MOBILITAT                                                 | 1/1.000  | 249-PPMob.dwg    |
|              | A23   | ASSOLELLAMENT                                                                | 1/1.000  | 249-PPAss.dwg    |
|              | A24   | IMATGE GENERAL DE LA PROPOSTA                                                | 1/1.000  | 249-PPEp.dwg     |