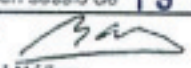




Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de **19 OCT. 2006**
i acordada la seva publicació al diari de
d'executivitat en sessió de **19 JUL. 2007**

La secretària


Mercè Albiol i Núñez

PLA DE MILLORA URBANA 12. DOS DE MAIG MANRESA

EMPLAÇAMENT: C/Dos de Maig - C/ Ramon Llull - C/ de Fonollar - C/ d'Ausiàs March, MANRESA

PROMOTOR: PROBENESTANT

Gener 2006



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE LES PL


Ho certifico, El Secretari,

Introducció

Per encàrrec de, PRO-BENESTANT S.L., actuant en el seu nom D. Miguel Lorient Ariza, en qualitat de Conseller delegat de la Societat, es redacta aquest Pla de Millora Urbana del PE 12, "Dos de maig", de Manresa.

Autor de l'encàrrec

PRO-BENESTANT, S.L.

en qualitat de Conseller delegat de la Societat
D. Miguel Angel Lorient Ariza

Emplaçament

El Sector PE12 "Dos de Maig" és el sector entre els C/ Dos de Maig, C/ d'Ausiàs March, C/ de Fonollar i C/ de Ramon Llull de Manresa.

Té una superfície de 7.924 m²

Autors del Treball

Els arquitectes autors del projecte són:

CARLOS JOSÉ LABARQUILLA BERNAD

ARQUITECTO COL. 1.819 COAA

Nº COLEGIAT 15.523/3 COAC

Nº COLEGIADO 15.523/3 CONSEJO SUPERIOR DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA

CARLOS LALINDE LAITA

ARQUITECTO COL. 1.744 COAA

Nº COLEGIAT 16.942/0 COAC

Nº COLEGIADO 16.942/0 CONSEJO SUPERIOR DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA

Ambdós pertanyen al COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ARAGÓN (DELEGACIÓN DE ZARAGOZA), i al COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA (DEMARCACIÓ DE BARCELONA), i en representació de la Societat:

LALINDE-LABARQUILLA, ARQUITECTOS Y ASOCIADOS, S.L.

N.I.F.

Nº COL. COAA 10.057

Nº COL. COAC B-50.754.829

DOMICILI: Zaragoza:

C/ Sepulcro, 46 - 50.001 Zaragoza

Barcelona:

Pg. De Gràcia, 8-10, 2on 1º B - 08007 Barcelona



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



Í N D E X
PLA DE MILLORA URBANA

A. Memòria

1. Antecedents
2. Àmbit
3. Determinacions del planejament vigent
4. Estat actual. Anàlisi
 - Situació i àmbit
 - Topografia i estructura urbana actual
 - Estructura de la propietat
 - Usos globals existents
 - Alçades de l'edificació
 - Estat de l'edificació
 - Situació respecte les infraestructures i serveis
5. Justificació de la procedència del Pla de Millora Urbana
6. Objectius i criteris del Pla de Millora Urbana
7. Informe mediambiental
8. Memòria social
9. Mesures de sostenibilitat adoptades en els aspectes de mobilitat
10. Descripció de la proposta
 - L'ordenació de l'espai públic
 - L'ordenació de les zones residencials i l'edificació
 - Característiques de la urbanització
 - Xarxes de servei
10. Sistema d'actuació

B. Taules de dades

C. Normativa

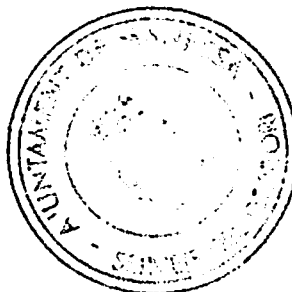
D. Estudi econòmic i financer

1. Avaluació econòmica de la urbanització
 - Obres d'urbanització bàsiques
 - Els altres elements de la urbanització
2. Repercussió de les càrregues urbanístiques

E. Pla de Etapes



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

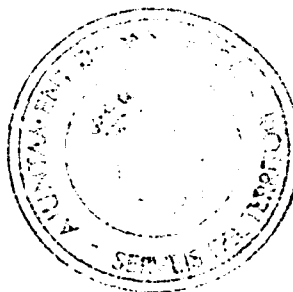


F. Documentació gràfica

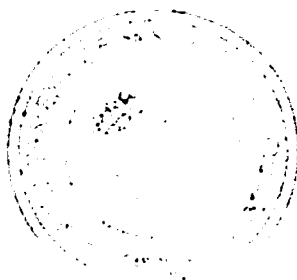
Plànol 00	Estat actual. Fotografies. S/E	A-2
Plànol 01	Situació – Àmbit Planejament vigent. E: 1/2000	A-2
Plànol 02	Estat actual. Aixecament topogràfic. Topografia i estructura de la propietat. Usos i activitats existents. E: 1/1000	A-2
Plànol 03	Estat actual. Esquema de les xarxes de serveis. Edificacions i construccions existents. E: 1/1000	A-2
Plànol 1	Proposta d'ordenació. Zonificació. Àmbit d'actuació. E: 1/500	A-2
Plànol 2	Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. E: 1/500	A-2
Plànol 3	Proposta d'ordenació. Rasants i topografia proposada. Definició de l'espai públic. E: 1/500	A-2
Plànol 4	Proposta d'ordenació. Definició geomètrica de l'espai públic.	A-2
Plànol 5	Proposta d'ordenació. Perfils longitudinals dels carrers. E: 1/500, 1/100	A-2
Plànol 6	Proposta d'ordenació. Seccions dels carrers. E: 1/200	A-2
Plànol 7	Proposta d'ordenació. Alçats generals. E: 1/500	A-2
Plànol 8	Proposta d'ordenació. Seccions de l'edificació. E: 1/500	A-2
Plànol 09	Proposta d'urbanització. Esquemes de les xarxes de serveis. E: 1/500	A-2
Plànol 10	Annex. Imatge general de la proposta	A-2



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



MEMÒRIA



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

1. ANTECEDENTS

El planejament urbanístic vigent a Manresa, és el Pla General aprovat definitivament el 23 de maig de 1997.

El Pla General delimita un àmbit de planejament especial amb el nom de *PE 12 Dos de Maig*, de sòl urbà no consolidat.

D'ara endavant i d'acord a la nova Llei d'Urbanisme de Catalunya, Text Refós 1/2005 de la Llei 10/2004, de 24 de Desembre, la figura de Pla Especial PE, s'anomenarà Pla de Millora Urbana, PMU. En aquests moments s'està tramitant la Modificació Puntual del Pla General aprovada inicialment per l'ajuntament, el 19 de Desembre del 2005, que fa referència principalment a l'augment de densitat en l'àmbit d'aquest Pla de Millora. L'aprovació del present document queda supeditada a l'aprovació d'aquesta Modificació puntual.

2. ÀMBIT

El PMU Dos de Maig, ubicat al sud-oest de la ciutat, prop del riu Cardener, es troba dins el barri de Valldaura. Són uns terrenys delimitats per trama urbana ja consolidada. L'àmbit abasta l'àrea delimitada per els carrers Dos de Maig a l'est, Ramon Llull al nord, Carrer de Fonollar a l'oest i al sud, el Carrer d'Ausiàs Marc.

La superfície de l'àmbit adaptada a aixecaments topogràfics és de 7.924 m², aproximadament i és el que es grafia en el plànol nº 1 d'aquest document.

3. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

El Pla general fixa els paràmetres i els objectius a partir dels quals caldrà desenvolupar l'àmbit de pla de millora urbana. Els paràmetres i objectius queden recollits en la fitxa corresponent de l'annex a la normativa del Pla general.

La fitxa de l'annex a la normativa és la següent:

PLANS DE MILLORA URBANA

P.E 12	DOS DE MAIG		
1	SUPERFÍCIE TOTAL	7.680 m ²	100%
2	SÒL PÚBLIC	3.840 m ²	50%
	VIARI	0 m ²	0%
	ESPAIS LLIURES	3.840 m ²	50%
	EQUIPAMENTS	0 m ²	0%
3	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	3.840 m ²	50%
4	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	11.520 m ²	
5	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	1,50	
6	DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	120 hab/ha	
7	OBJECTIUS		
	L'objectiu del Pla Especial es centra en la correcta ordenació d'uns terrenys situats en una zona escassament desenvolupada de la ciutat.		



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

No obstant, i responent a les determinacions de la Modificació Puntual de Pla General en tràmit, la fitxa resultant, és la següent:

P.M.U. 12	DOS DE MAIG		
1	SUPERFÍCIE TOTAL SEGONS AIXEC. TOPOGRÀFIC	7.924 m²	100%
2	SÒL PÚBLIC	4.272 m²	54%
	VIARI	0 m ²	0%
	ESPAIS LLIURES	4.272 m ²	54%
	EQUIPAMENTS	0 m ²	0%
3	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	3.652 m²	46%
4	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	11.886 m²	
5	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	1.50	
6	DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	160 hab/ha	
7	NÚMERO MÀXIM D'HABITATGES	126	

L'augment d'habitatges comporta l'augment de cessions a realitzar, atenent Al que estableix la Llei 10/2004 d'Urbanisme en el seu article 94 i el Reglament Parcial de la Llei 2/2002 en el seu article 16.
La part de superfície de cessió corresponent a l'increment de densitat es destina íntegrament a zona verda, tal i com preveu l'article 16.1.3 del Reglament Parcial de la Llei.
 $4.272 \text{ m}^2 - 3.84 \text{ m}^2 = 432 \text{ m}^2 > 126 \text{ hab.} - 95 \text{ hab.} = 31 \text{ hab.} \times 10 \text{ m}^2 = 310 \text{ m}^2$



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



4. ESTAT ACTUAL. ANÀLISI

a. Situació i àmbit

L'àmbit del present Pla de Millora Urbana es troba situat entre els carrers Dos de Maig, Ramon Llull, Carrer de Fonollar i Carrer d'Ausiàs March.

b. Topografia i estructura urbana actual

L'àmbit de Pla de Millora Urbana es caracteritza per una topografia suau amb un lleuger pendent màxim en la direcció Nord Sud, que caracteritza aquesta zona de la ciutat fins arribar a la cota del riu Cardener. El desnivell que es produeix entre el punt més alt de l'illa situat al nord i el més baix al sud, és aproximadament del 4%.

c. Estructura de la propietat

Els terrenys compresos dins de l'àmbit de l'àrea de Pla de Millora Urbana pertanyen a un únic propietari segons es grafia en el plànol núm. 5 d'aquest document.

Finca	Ref. cadastral	Propietari	Adreça propietari
1	1700001	Pro-benestant, S.L. CIF. B-63767248	C/ Roger de Llúria, 50 3r 1ª 08009 Barcelona
2	1700002		
3	1700003		
4	1700004		

d. Usos globals existents

Els terrenys del Pla de Millora Urbana estan ocupats per edificacions en un 40%. La resta és una explanada utilitzada actualment com aparcament. Bona part de les edificacions corresponen a naus de planta baixa que encabeixen diferents activitats de caràcter industrial i de magatzem.

e. Alçades de l'edificació

Pràcticament totes les edificacions incloses en el Pla de Millora Urbana tenen una alçada de planta baixa. En casos molt puntuals tenen una alçada de planta baixa i una planta pis. Hi ha un mur de fàbrica d'uns 2,20 m d'alçada en tot el perímetre de l'àmbit.

f. Estat de l'edificació

Bona part de les edificacions incloses en l'àmbit estan en un relatiu bon estat de conservació si atenem al fet que es tracta d'edificacions destinades a usos diferents als residencials.

g. Situació respecte de les infraestructures i serveis

L'àrea de Pla de Millora Urbana, es troba envoltada de sectors urbans plenament consolidats. Aquesta situació fa que no es detecti cap tipus de problemàtica a l'hora d'establir les futures connexions amb les xarxes d'aigua, telèfon, gas, electricitat i clavegueram. En tot cas l'àmbit d'urbanització, abarcarà la totalitat de la vorera existent, adequant a més el seu traçat a les alineacions i radis de gir correctes.

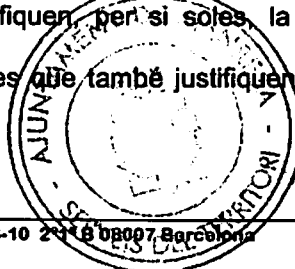


Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

5. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DEL PLA DE MILLORA URBANA

El Pla General de Manresa fixa, en el seu Programa d'Actuació, que el Pla de Millora Urbana *Dos de Maig* es redactarà durant el segon quadrienni del seu desplegament, és a dir, durant el període 2002-2005. A més a més, el Programa d'actuació Municipal fixa que la redacció del Pla de Millora Urbana serà d'iniciativa privada. Aquestes determinacions ja justifiquen, per si soles, la procedència de desenvolupar la figura de Pla de Millora Urbana.

D'altra banda, però, hi ha transformacions urbanes properes que també justifiquen la conveniència d'iniciar el desenvolupament del Pla de Millora Urbana.



6. OBJECTIUS I CRITERIS DEL PLA DE MILLORA URBANA

Els objectius que es fixen en el present document per al desenvolupament del Pla de Millora Urbana es centren en els punts següents:

1. Contribuir a consolidar el sector urbà de caràcter residencial situat en aquesta zona de la ciutat.
2. Determinar una ordenació de l'edificació atenent a les situacions consolidades existents a l'entorn del Pla de Millora Urbana.
3. Garantir la continuïtat formal i funcional de l'espai públic que el Pla General preveu a la unitat d'actuació 16.

Els criteris fixats per al Pla de Millora Urbana s'emmarquen plenament en els definits pel Pla general vigent i en la fitxa corresponent a l'annex de la seva normativa.

Els criteris adoptats en el present Pla de Millora Urbana consisteixen en:

1. Garantir la continuïtat formal i funcional de l'espai públic que el Pla General preveu a la unitat d'actuació 16.
2. Assegurar la continuïtat dels espais de circulació de vianants des d'aquest espai públic fins a l'espai que preveu en els entorns de l'equipament del sector dels Panyos.
3. Establir una relació coherent, en planta baixa, entre la superfície destinada a usos comercials i la superfície porxada que es consideri necessària des del punt de vista del funcionament de l'espai públic.
4. Garantir el pas de vianants a través de l'espai públic del carrer Ausiàs March al carrer Ramon Llull, seguint la directriu i donant continuïtat a l'espai públic previst en la UA-15, entre el carrer de fonollar i el Dos de Maig.
5. Dotar al sector d'un Espai Lliure que per les seves dimensions agafi el paper de centralitat en l'actuació.
6. Ordenar l'edificació intentant garantir la millor relació entre habitatges i espai lliure garantint bona orientació i asoleïament tant als habitatges com als espais lliures.

7. INFORME MEDIAMBIENTAL

Els aspectes principals tinguts en compte en el present Pla de Millora Urbana per tal d'avançar cap a una forma urbana més sostenible mediambientalment es poden resumir en els següents:

1. La transformació d'aquesta illa urbana, actualment amb ús no residencial, mitjançant la ordenació de l'edificació. Aquesta ordenació tot i integrar-se a l'ordenació d'eixample de l'entorn, pretén millorar l'aprofitament del sòl, mitjançant la compacitat de la proposta, per tal d'alliberar el màxim d'espais lliures i destinar la major part de les plantes baixes a activitat comercial, productiva i de serveis. Per tant, la diversitat de residència i activitats en aquest sector es veurà reforçada i consolidada i permetrà dinamitzar aquest sector en transformació.

2. L'espai públic proposat s'ha dimensionat de manera que els espais destinats als desplaçaments a peu i els espais de socialització i vida urbana convisquin perfectament. Aquests espais es diferenciarien mitjançant l'ús de mobiliari urbà adient i la pròpia topografia del sector. Cal destacar la dimensió d'alguns espais per tal d'assegurar-ne l'ús i que no es converteixin en espais residuals i d'ús limitat.

3. La ordenació de les edificacions proposada afavoreix que el major número d'habitatges gaudeixi de bona orientació. El control de l'asoleïament es garanteix mitjançant voladís en les façanes est, sud i oest.



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

8. MEMÒRIA SOCIAL

D'acord a les determinacions de la disposició transitòria segona del Decret 1/2005 pel qual s'aprova el text refós de la Llei 10/2004 d'Urbanisme de Catalunya, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, aprovada per el Parlament de Catalunya el 9 de Desembre del 2004, el present Pla de Millora Urbana preveu una reserva corresponent al 20% del sostre residencial, per a l'execució d'habitatges de protecció pública i una reserva corresponent al 10% del sostre residencial per a l'execució d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible. En aquest cas aquest sostre es dedicarà a l'execució d'habitatges concertats.

Els habitatges amb règim de protecció així com els habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, en aquest cas habitatges concertats, es desenvoluparan a la unitat edificable 2.

D'acord amb l'article 43 de la modificació de la llei 2/2002 del 14 de març, d'urbanisme per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, aprovada per el Parlament de Catalunya el 9 de desembre del 2004, en el projecte de reparcel·lació corresponent s'haurà de preveure la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector a l'administració actuant, gratuïtament i dins del sector. En aquest cas la cessió es realitzarà dins de la unitat edificable 2.

Amb el desenvolupament del Pla i l'aplicació de les determinacions de la llei es dona resposta a una demanda àmplia i plural a les necessitats d'habitatge. A la vegada es consolida un sector urbà en fase de desenvolupament.

L'objectiu del Pla és donar una resposta a aquesta diversitat trobant els punts coincidents.

Es pretén donar cohesió a les diferents tipologies d'habitatges: a les iniciatives públiques i privades i per tant a les diferents realitats socials, no només mitjançant una imatge unitària del conjunt si no també, potenciant l'espai públic i la convivència d'usos per millorar aquesta cohesió.

9. MESURES DE SOSTENIBILITAT ADOPTADES EN ELS ASPECTES DE MOBILITAT

L'entorn immediat del Pla de Millora Urbana és sòl urbà consolidat i no presenta incidències pel que fa a la mobilitat. El desenvolupament d'aquest pla representa una notable millora pel que fa a la mobilitat peatonal, ja que amb la creació de l'espai lliure es potencien els recorreguts peatonals que en l'actualitat no tenen continuïtat. Tant les zones verdes existents a la illa veïna al nord com els que estan projectats, es troben actualment reduïts a intervencions puntuals que comencen i acaben en elles mateixes i que per aquesta raó no poden ser utilitzats amb fluïdesa. Resten com espais més o menys residuals utilitzats per els veïns immediats. La inexistència de locals comercials disminueix l'activitat i per tant el seu ús. Amb la creació de l'espai lliure central, amb la creació d'una zona comercial i amb la permeabilitat de les plantes baixes, es pretén :

- evitar la dispersió dels espais lliures,
- potenciar la continuïtat de les zones verdes de la illa a nord amb la del Dos de Maig,
- dinamitzar l'ús dels espais lliures amb l'ús comercial,
- crear un recorregut peatonal que connecti la zona d'equipaments a l'est del sector i el sector dels Panyos, també en un futur zona verda i d'equipament.

Aquests aspectes repercuteixen en la millora de qualitat dels espais i en la qualitat de vida dels seus usuaris tant a curt com a llarg plaç, ja que es preveuen transformacions en el seu entorn, amb el desenvolupament de zones d'habitatges i equipaments.



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

10. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

L'objectiu principal del Pla de Millora Urbana és l'ordenació de les edificacions en torn del nou espai lliure, garantint la continuïtat dels recorreguts peatonals en Planta Baixa i la bona orientació per als habitatges en les Plantes Pis.

a. L'ordenació de l'espai públic

La proposta del Pla de Millora Urbana pretén articular els recorreguts de vianants que arriben al sector, creant, a la vegada una àrea no només de pas sinó com a zona d'estar, eixamplant els passeigs i les voreres i fent servir mobiliari urbà adient.

El tractament d'aquests han de fer que s'entengui com un espai fluid i continu.

Al carrer Dos de Maig es planteja mantenir una vorera de 3 m, com a mínim en el tram on hi ha l'edificació mentre que, en el tram mig del carrer, l'eixamplament de la mateixa es converteix en un espai que recull les circulacions dels vianants de l'illa de l'est i que serveix d'espai de transició, amb una pendent del 6%, entre les plataformes centrals que funcionen com a placetes.

Al carrer de Ramon Llull s'ha plantejat una vorera més ample, de 8 metres com a mínim.

Al carrer de Fonollar s'ha plantejat una vorera de 5,40 m com a mínim.

Al carrer d'Ausiàs March s'ha plantejat una vorera variable de 4metres com a mínim i que arriba a 7 m d'ample a mida que s'acosta la carrer de Fonollar. No obstant aquesta vorera es troba integrada a l'espai lliure.

Es planteja un espai central que, mitjançant rampes i plataformes es va adaptant a la topografia existent i atravesa l'illa en el sentit Nord-Sud. Aquest espai central a la banda de les edificacions es converteix en zona porxada, on es preveu l'accés als habitatges.

En planta baixa els dos edificis projectats contenen amb un pas peatonal que es defineixen en els plànols 1 i 2. Aquests passos peatonals permeten travessar l'illa en el sentit Est-Oest i garanteixen la continuïtat del recorregut peatonal previst en la UA-16.

A la banda Sud de l'espai públic es defineix un espai verd i amb vegetació densa que fa, per una banda, de barrera visual amb les edificacions de caire més industrial de façana al Carrer d'Ausiàs Marc, i per l'altre banda serveix també de transició entre la vorera i la plataforma de les placetes centrals

En relació a l'arbrat, s'han creat situacions diferents, seguint criteris que responen als objectius de l'espai públic:

1. Disposició lineal de l'arbrat al costat de la calçada seguint el traçat del carrer de Fonollar.
2. Disposició lineal de l'arbrat al llarg del recorregut peatonal principal a través de les rampes, al costat dels quals es planteja situar-hi bancs.
3. Disposició d'arbres d'alçada destacable i amb densitat a l'alçada de la vista per reduir l'impacte visual de l'edificació de caire industrial situada al sud fora de l'àmbit del Pla de Millora Urbana, a la part sud de l'espai lliure.
4. Utilització d'un arbre singular i de certa alçada, a la placeta central, en torn al qual es defineix una zona d'estar i d'esbarjo.
5. Disposició de petites agrupacions d'arbres a la zona Nord de l'àmbit, al llarg del carrer de Ramon Llull, com a delimitadors de l'espai públic i els recorreguts.

La il·luminació de l'espai lliure es resol amb tres tipus d'il·luminació, a títol merament orientatiu:

1. Disposició de fanals tipus Rama de Santa&Cole, o similar, amb bàcul de 4,5 m. i una sola lluminària, al llarg del recorregut peatonal principal a través de les rampes.
2. Disposició de fanals tipus Rama de Santa&Cole, o similar, amb bàcul de 8 m. i cinc lluminàries, en els encreuaments de recorreguts on es creen eixamplaments tipus plaça, per assegurar la il·luminació necessària.
3. Disposició de fanals tipus FO-8 d'IEP, o similar, per a la il·luminació de les placetes centrals al costat dels edificis, per donar una il·luminació uniforme que no molesti a les primeres plantes de les edificacions.

La il·luminació de les voreres es resol amb columnes de 8 m. i una o dues lluminàries de Carandini o similar, amb equip de VSAP de 150W, segons la seva ubicació.

b. L'ordenació de les zones residencials i l'edificació

L'ordenació de l'edificació proposada en el conjunt de l'àmbit del Pla de Millora Urbana pretén continuar amb les edificacions del carrer de Fonollar i Dos de Maig però garantint la funcionalitat de l'espai lliure sense convertir-lo en l'espai entre dos blocs idèntics.

En aquest sentit, es proposa un bloc de 96 m de llarg, com a màxim, al llarg del carrer de Fonollar, que assoleix una alçada de PB+4 en el primer tram i enretirant-se de l'alineació del vial en el segon tram, articula el pas peatonal a nivell de planta baixa i assoleix l'alçada de PB+5 aprofitant el desnivell del carrer. Es pretén que l'edificació proposada asseguri un resultat volumètricament unitari entre si mitjançant la definició de la cota de coronament unitària de l'edifici. No obstant es permet assolir una planta més en tot l'edifici, enretirant-se 5 m. de la façana al carrer de Fonollar, tal i com s'indica als plànols 1 (*Proposta d'ordenació. Zonificació i àmbit d'actuació*) i 2 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació*).

Al carrer Dos de Maig, es proposa un edifici que es compon de dos edificis a la vegada. Aquests no es troben alineats ni al carrer Dos de Maig ni al carrer Ramon Llull. El primer, situat a la cantonada amb el carrer de Ramon Llull pot assolir PB+7 complint els 16 m. de distància amb els edificis de l'illa veïna al nord i la de l'est. L'altre edifici, es planteja de PB+4.

S'ha potenciat que aquest l'edificació del costat nord de l'illa pugui disposar de certes vistes a sud i assoliment de matí o tarda.

D'altra banda, l'ordenació de l'edificació proposada té en compte la topografia del terreny que té pendent en direcció sud.

En planta soterrani l'ocupació es més gran:

A l'edifici del carrer de fonollar es planteja la ocupació total en planta soterrani d'una franja de 2 m d'ample, com a mínim, sota l'espai públic en la part de l'edifici de planta baixa+4. A la banda del carrer, en la part de l'edifici de planta baixa+5, es planteja una franja de 9 m, com a mínim d'ample, ocupable en plantes soterrani, fins a la línia de vorera. Tanmateix, a l'edificació del carrer Dos de Maig, es permet l'ocupació de la planta soterrani fins a la línia de vorera en la part de l'edificació de planta baixa+6. En planta baixa aquest sòl es qualifica com a SPNE, *servitud de pas no edificable* i es desenvoluparà juntament amb les edificacions, seguint els criteris establerts en la definició de l'espai públic del projecte d'urbanització. Aquest sòl d'aprofitament privat, però d'ús públic, no podrà ser tancat de cap manera com a espai vinculat a l'ús de la planta baixa. Tot i que el manteniment serà a càrrec dels propietaris, a partir de la làmina d'impermeabilització, inclosa a aquesta, el seu ús serà públic.

Els espais amb porxo en Planta Baixa tal i com s'indica als plànols 1 (*Proposta d'ordenació. Zonificació i àmbit d'actuació*) i 2 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació*), tenen la consideració de SP, *servitud de pas*. Aquesta servitud de pas públic afecta la planta baixa en el tram en què és permesa l'edificació en plantes pis i la utilització pública en superfície.

c. Característiques de la urbanització

Es defineix, un àmbit d'urbanització que determina quin és l'abast de les obres d'urbanització necessàries fins a entregar amb la urbanització existent. Aquest àmbit d'urbanització arriba fins a la rigola dels carrers, incloent-hi dons, la urbanització de la vorera en la seva totalitat.

En aquest sentit, el plànol 6 defineix l'àmbit d'urbanització i els elements que componen la urbanització, definint el tipus de material, les característiques físiques de la urbanització com els pendents, les rasants, la definició geomètrica, la posició aproximada i els criteris per al mobiliari urbà i dels quals, la posició i les característiques de l'arbrat, la definició dels elements arquitectònics com murs i escales, etc.

Completant aquesta informació, el plànol 10 defineix les xarxes soterrades de serveis –aigua, gas, electricitat, telecomunicacions, enllumenat públic, reg i clavegueram-, definint-ne el traçat, el dimensionat i les connexions amb les xarxes externes al Pla. Aquesta informació és merament orientativa, ja que en el projecte d'urbanització es definiran seguint els criteris de les companyies corresponents.

Com a criteri de la urbanització dels espais i places per als vianants s'ha determinat la utilització d'un paviment de formigó, panot a les voreres combinat amb un paviment de pedra natural o artificial per la configuració dels recorreguts per a vianants i escales.

Cal remarcar que s'ha definit la possibilitat d'un tractament diferenciat al paviment de pedra natural –o similar- dels espais per a recorreguts de vianants a l'espai delimitat sota de la massa d'arbres que pugués assegurar mitjançant junts oberts l'increment de la irrigació de l'arbrat.

Els murs de contenció que configuren les rampes, que tenen entre 0.50 i 1.55 m d'alçada com a màxim, contindran bancs en el costat de les placetes i els elements de protecció en el costat de les rampes. Es plantegen de formigó vist aplicant la protecció necessària per tal d'assegurar la durabilitat del material.

d. Xarxes de servei

Es defineix l'estructura general de les diferents xarxes de serveis segons els criteris definits tant per les diferents companyies consultades –Aigües de Manresa per la xarxa d'aigua, Fecsa-Endesa per la xarxa elèctrica, Localret per la xarxa de telecomunicacions i telefonia i Gas Natural per a la xarxa de gas- com

pels criteris de disseny adoptats per l'equip redactor del Pla de Millora urbana en la definició de la xarxa de reg, la xarxa d'enllumenat públic i la xarxa de clavegueram.

La totalitat de les xarxes de serveis tècnics i abastament se situen sota de les voreres a excepció del clavegueram que se situa sota de la calçada.

Les xarxes que donen servei a les edificacions –aigua, gas, electricitat i telecomunicacions- se situen el màxim a la vora de les edificacions per facilitar

així les connexions. La resta de les xarxes de serveis –enllumenat públic i reg per goteig- resseguiran els elements als quals serveixen.

Clavegueram

La xarxa existent de clavegueram en aquest sector consolidat és unitària, per el que es defineix una xarxa de clavegueram unitària tant per al carrer Dos de Maig com per al carrer de Fonollar de tubs de polietilè, de diàmetre segons càlculs hidràulics, amb un tub principal que passa per l'eix de cada calçada. Tot i que es preveuen orientativament escomeses selectives d'aigua pluvial i aigües fecals a les edificacions que poden ser modificades en el projecte d'urbanització en funció del projecte de reparcel·lació. La recollida d'aigües de les rampes que configuren la l'espai públic es preveu igualment de forma orientativa.

Tant al carrer Dos de Maig, com al carrer de Fonollar, existeix un tub de diàmetre 600 mm que segons els estudis inicials són suficients per al cabal nou que s'aporta a la xarxa. Es considera que el diàmetre mínim per a qualsevol xarxa principal de clavegueram és de 400 mm per assegurar-ne el manteniment.

La resta de la xarxa serà de diàmetre 300 mm per a les escomeses i les connexions amb els embornals.

Al Projecte d'Urbanització es detallaran els elements de connexió necessaris.

Xarxa d'aigua

La xarxa d'aigua es dimensionarà i projectarà per l'empresa Aigües de Manresa S.A. al Projecte d'Urbanització.

La xarxa d'aigua es connecta per un punt, al carrer de Fonollar, i es crea un anell perimetral assegurant així el subministrament d'aigua per el carrer de Fonollar i per el carrer Dos de Maig.

Es col·locaran tubs de polietilè de diàmetre segons els càlculs.

Xarxa de reg

Es determina una xarxa de reg per goteig connectat a la xarxa d'aigua. Aquesta xarxa, així com tots els elements necessaris es detallaran al Projecte d'Urbanització.

Els quadres de control, distribució i comptador corresponent es col·loquen als testers dels murs de formigó que configuren la plaça i la rampa peatonal. La seva ubicació exacta es determinarà en el projecte d'urbanització.

El control del reg per goteig s'efectuarà per mitjà d'electrovàlvules.

Xarxa de gas

La xarxa de gas es dimensionarà i projectarà per l'empresa Gas Natural al Projecte d'Urbanització.

La distribució de la xarxa de gas natural és independent per a cada edifici, connectant directament a la xarxa principal de distribució utilitzant el recorregut més adient en cada cas.
Tota la canalització és de tub PE 160 de BP.

Xarxa elèctrica

La xarxa elèctrica es dissenyarà dimensionarà per la companyia elèctrica Fecsa-Endesa al Projecte d'Urbanització.

Efectuat el càlcul de potència requerida per a l'àmbit, es determina la necessitat de col·locar estacions transformadores, que es col·loquen en sòl privat.

La seva ubicació exacta, però, quedarà condicionada al procés d'execució de l'edificació que es produeixi.

Xarxa d'enllumenat públic

Els quadres elèctrics de control i comptador es situaran en el lloc més adient i es determinarà en el projecte d'Urbanització corresponent.

Des d'aquests quadres elèctrics, es definirà una xarxa de servei a l'enllumenat públic que, a partir de diferents ramals, seguirà el traçat de la il·luminació proposada.

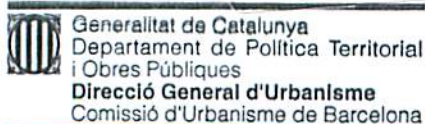
11. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Es fixa el sistema d'actuació per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Atesa l'estructura de la propietat -amb un propietari únic es creu perfectament factible que el desenvolupament d'aquest Pla de Millora Urbana avanci a partir de la iniciativa privada.

Manresa, Gener 2006
Per l'equip redactor:

Carlos Labarquilla Bernad
Arquitecte

Carlos Lalinde Laita
arquitecte



TAULA DE DADES



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

Segons les especificacions del present Pla de Millora Urbana, la taula de superfícies seria la següent:

P.M.U. 12 DOS DE MAIG			
1	SUPERFÍCIE TOTAL	7.924 m ²	100%
2	SÒL PÚBLIC	4.747 m ²	60%
	VIARI	475 m ²	6%
	ESPAIS LLIURES	4.272 m ²	54%
	EQUIPAMENTS	0 m ²	0%
3	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	3.177 m ²	40%
4	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	11.886 m ²	
5	SOSTRE MÀXIM RESIDENCIAL	10.647,90 m ²	
6	OCUPACIÓ MÀXIMA	2.960 m ²	
7	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	1,50	
8	DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	160 hab/ha	
9	NÚMERO MÀXIM D'HABITATGES	126	

L'augment d'habitatges comporta l'augment de cessions a realitzar, atenent Al que estableix la Llei 10/2004 d'Urbanisme en el seu article 94 i el Reglament Parcial de la Llei 2/2002 en el seu article 16.
La part de superfície de cessió corresponent a l'increment de densitat es destina íntegrament a zona verda, tal i com preveu l'article 16.1.3 del Reglament Parcial de la Llei.

UNITAT EDIFICABLE 1 (UE1)

1	SUPERFÍCIE TOTAL	2.320 m ²	
2	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	8.340 m ²	
3	OCUPACIÓ MÀXIMA	2.000 m ²	86%
4	NÚMERO MÀXIM D'HABITATGES	90	

UNITAT EDIFICABLE 2 (UE2)

1	SUPERFÍCIE TOTAL	857 m ²	
2	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	3.546 m ²	
3	OCUPACIÓ MÀXIMA	857 m ²	100%
4	NÚMERO MÀXIM D'HABITATGES	36	

En aquesta unitat s'executaran els 25 habitatges de protecció pública corresponents a la reserva del 20% de sostre d'ús residencial i els 11 habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, en aquest cas concertats, corresponents a la reserva del 10% de sostre d'ús residencial.
El corresponent projecte de reparcel·lació haurà de preveure la cessió gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector a l'administració actuant, que es realitzarà en aquesta unitat edificable.

Manresa, Gener 2006
Per l'equip redactor:

Carlos Labarquilla Bernad
Arquitecte

APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

Ho certifico.

El Secretari,

Carlos Lalinde Lail
arquitecte



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2006003121

06-06-2006

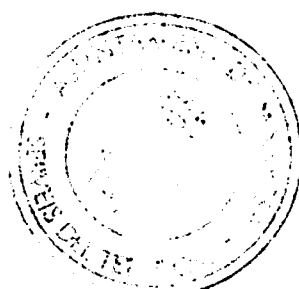
COPIES IDENTIQUES COPIES MODIFICADES (CARTA) A RE 194340

Emplac: Carrer Dos De Maig - Fonollar -
Municipi: Manresa
Arquitectes: Lalinde-Labarquilla Arquitectos Y. Clients: Pro-Benestant,



NORMATIVA

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



CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art 1 Objecte i àmbit territorial d'aplicació del Pla de Millora Urbana

Constitueix l'objecte del present Pla de millora el desplegament de les previsions del Pla general de Manresa. La present normativa és d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla de Millora Urbana Dos de Maig, d'acord amb la delimitació que es fixa en els plànols d'informació i de proposta d'ordenació d'aquest Pla de Millora.

Art 2 Marc legal

Aquestes normes desenvolupen el Pla general de Manresa. En consideració al caràcter d'instrument derivat del planejament del present Pla de Millora, seran d'aplicació en el seu àmbit les disposicions del Pla general de Manresa en totes aquelles qüestions que no quedin expressament regulades en el Pla de Millora.

Art 3 Interpretació de la normativa

1. Les determinacions de la present normativa s'interpretaran en el seu conjunt i atenent a la seva intencionalitat, de conformitat amb els objectius i finalitats que s'indiquen a la memòria i en el Pla general.
2. En el supòsit de dubte, imprecisió o contradicció entre els diferents documents que constitueixen el Pla de Millora Urbana, tindran preferència les determinacions contingudes en els documents normatius o vinculants sobre les contingudes en els documents informatius. En cas de contradicció entre documents d'igual tipus, tindran preferència aquelles determinacions que impliquin espais públics i d'interès públic més amplis i/o menor densitat d'habitatges i/o un índex menor d'aprofitament. En cas de contradicció entre plànols d'igual caràcter, tindran preferència les determinacions contingudes en els documents amb el divisor més petit en l'escala gràfica.

Art 4 Contingut i caràcter

1. El Pla de Millora Urbana s'integra dels documents següents

- A. Memòria
- B. Taules de dades
- C. Normativa
- D. Estudi econòmic i financer
- E. Documentació gràfica

2. Els plànols de proposta d'ordenació i la normativa tenen caràcter normatiu i vinculant.
3. La memòria, els plànols d'informació i estat actual, l'estudi econòmic i financer i els plànols d'imatge general de la proposta d'ordenació tenen caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla de Millora.

Art 5 Modificacions del Pla de Millora Urbana

Les modificacions del Pla de Millora Urbana se subjectaran a les mateixes disposicions que la seva formulació.

CAPÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art 6 Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana es qualifica en zones i sistemes.

Art 7 Zones

Es defineix la subzona següent:
zona residencial per volumetria específica Dos de Maig (clau 1.6a)

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



Art 8 Sistemes

- Places i jardins urbans (clau D.3)
- Viari (clau A.1)

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE LES ZONES

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DE LES ZONES RESIDENCIALS PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA (CLAU 1.6a I CLAU 1.6aP)

Art 9 Regulació general

Amb caràcter general són d'aplicació els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica (clau 1.6) establerts pel Pla general de Manresa.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LES ZONES RESIDENCIALS PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA DOS DE MAIG (CLAU 1.6a I CLAU 1.6aP)

Art 10 Condicions de l'ordenació

1. Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.
2. S'estableix una servitud de pas públic als dos blocs que es defineix al plànol de zonificació i d'ordenació. Aquesta servitud de pas públic afecta la planta baixa en el tram en què és permesa l'edificació en plantes pis i la utilització pública en superfície. No computen a nivell d'edificabilitat. L'alçada lliure mínima per la servitud de pas en planta baixa serà de 3,50 m.
3. S'estableixen servituds de pas públic als dos blocs en forma de porxo que es defineix al plànol de zonificació i d'ordenació. Aquestes servituds de pas públic afecta la planta baixa en el tram en què és permesa l'edificació en plantes pis i la utilització pública en superfície. No computen a nivell d'edificabilitat. L'alçada lliure mínima per a aquestes servituds de pas en planta baixa serà de 3,50 m.
4. Un cop concretada l'edificació, tots aquells espais perimetrals que no siguin ocupats per l'edificació, i no tinguin aprofitament privat en el subsòl, tindran la consideració de sòl públic. A aquest efecte, la llicència d'edificació quedarà condicionada a l'oferiment de la cessió d'aquests sòls.
5. Un cop concretada l'edificació, en tots aquells espais perimetrals que no siguin ocupats per l'edificació però en els quals existeixi un aprofitament privat en el subsòl, s'hi establirà una servitud de pas públic. A aquest efecte, la llicència d'edificació quedarà condicionada a la inscripció de la servitud esmentada al registre de la propietat.
6. En les servituds de pas, l'ajuntament es farà càrrec del manteniment de les condicions de seguretat i salubritat, del manteniment del paviment fins a la capa d'impermeabilització (aquesta no inclosa) i del manteniment de la il·luminació pública.

Art 11 Condicions de l'edificació

1. **Unitats edificables.** Es defineixen 2 unitats edificables a les quals se'ls assigna el sostre i els habitatges màxims corresponents. A la unitat edificable 2 s'executaran la totalitat dels habitatges amb Protecció Oficial, protegits i habitatges objecte d'altres mesures d'estímul d'habitatge assequible corresponents a les reserves del 20% i el 10% del sostre, respectivament, establertes per la llei d'Urbanisme.
2. **Unitats mínimes d'edificació.** El projecte de reparcel·lació podrà subdividir cadascuna de les dues unitats edificables en més d'una unitat mínima d'edificació. El nombre d'unitats mínimes d'edificació s'haurà de reduir al mínim i caldrà justificar-lo en relació a les necessitats de la reparcel·lació atenent a l'estructura de la propietat existent en aquell moment. A cada unitat mínima d'edificació li correspondrà un únic projecte arquitectònic.
3. **Alineacions i profunditats edificables.** Les alineacions i les profunditats edificables grafiades en els plànols de proposta d'ordenació tenen caràcter de gàlib màxim.
4. **Nombre màxim de plantes.** En els plànols d'ordenació es fixa el nombre màxim de plantes de cada edificació.
5. **Coberta.** La coberta dels edificis haurà de ser plana per a tot el conjunt.

6. **Alçada reguladora.** En els plànols d'ordenació es fixen per a cada unitat edificable les alçades reguladores corresponents. Les alçades reguladores fixades són màximes, essent obligatori assolir una planta menys de les fixades, com a mínim.
7. **Coronament de l'edificació.** A la unitat edificable 1 definida s'haurà d'assegurar la continuïtat del coronament de façana i, si s'escau, dels ràfecs de coberta. La cota de coronament obligatòria del pla de façana s'estableix a un metre per sobre de la cota de l'alçada reguladora definida. A la unitat edificatòria 2 definida s'haurà d'assegurar la continuïtat dels nivells dels forjats, essent la cota de coronament obligatòria del pla de façana un metre per sobre de l'alçada reguladora definida per a cadascun dels edificis.

Art 12 Condicions de parcel·la

1. La parcel·la mínima s'ajustarà a les unitats edificables definides.
2. Si en les unitats edificables s'establís més d'una parcel·la, caldrà que el projecte de reparcel·lació estableixi en aquestes parcel·les les servituds de pas pertinents que garanteixin l'accés als aparcaments privats que se situïn per sota de la rasant definida per al front que limita amb vial al carrers Dos de Maig i al carrer de Fonollar.

Art 13 Edificabilitat i nombre màxim d'habitatges

El sostre màxim edificable i el número màxim d'habitatges és el que estableix el Pla General:

- sostre màxim edificable: 11.886 m²
- nombre màxim d'habitatges: 126 habitatges

S'estableix un sostre màxim i un nombre màxim d'habitatges per a cada unitat edificable definida:

UNITAT EDIFICABLE 1 (UE1) 8.340 m² st 90 habitatges

UNITAT EDIFICABLE 2 (UE2) 3.546 m² st 36 habitatges

En aquesta unitat s'executaran els 25 habitatges de protecció pública corresponents a la reserva del 20% de sostre residencial i els 11 habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, en aquest cas concertats, corresponents a la reserva del 10% de sostre residencial. La cessió gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector a l'administració actuant, es realitzarà en aquesta unitat edificable i es determinarà en el corresponent projecte de reparcel·lació.

Art 14 Ocupació màxima

L'ocupació màxima es fixa en 2.857 m².

S'estableix una ocupació màxima per a cada unitat edificable definida:

UNITAT EDIFICABLE 1 (UE1) 2.000 m² 86%

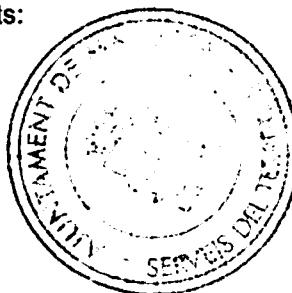
UNITAT EDIFICABLE 2 (UE2) 857 m² 100%

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

Art 15 Usos admesos

1. S'estableixen com a admesos els usos següents:

- Habitatge plurifamiliar
- Comercial
- Oficines i serveis
- Restauració
- Indústria artesanal
- Aparcaments
- Educatiu
- Esportiu
- Sanitari - assistencial



- Cultural
 - Associatiu
 - Serveis públics - administratius
2. L'ús sanitari - assistencial no comprèn els tanatoris.
 3. En planta baixa no s'admetrà l'ús residencial.

Art 16 Urbanització

L'àmbit d'urbanització a executar a càrrec del sector inclourà fins a la reposició de la totalitat de la vorera circumdant de l'àmbit del pla de Millora Urbana, tal i com s'indica al plànol 02 (*Estat actual. Aixecament topogràfic, estructura de la propietat, usos i activitats existents*)

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DELS SISTEMES

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DELS SISTEMES

Art 17 Regulació general

La regulació dels sòls qualificats com a sistemes s'ajustarà, amb caràcter general, a allò que preveu el Pla general.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DELS SISTEMES

Art 18 Rasants

Als plànols de proposta d'ordenació núm. 4, 5 i 6 es determinen les rasants de l'espai públic –carrers i places- del conjunt de l'àmbit del Pla de Millora Urbana. Qualsevol canvi de rasants que a través del Projecte d'Urbanització corresponent es pugui derivar, no modificarà els gàlils màxims establerts, ni el número de plantes fixades al Pla de Millora Urbana.

Art 19 Solució general de l'espai públic i de la urbanització

Serà en la redacció del corresponent Projecte d'urbanització on s'establiran els criteris d'urbanització pel que fa al tractament de l'espai públic en materials, vegetació i mobiliari urbà, d'acord amb els criteris funcionals bàsics establerts als plànols d'ordenació núm. 3 i 4 en el present Pla de Millora, així com les consideracions que els serveis tècnics municipals puguin aportar durant el procés de redacció de la esmentat Projecte d'Urbanització.

Art 20 Accesos Rodats

Al plànol de proposta d'ordenació núm. 2, s'assenyalen, a títol orientatiu, els punts d'accés a les rampes de les plantes d'aparcament dels edificis. Aquestes s'ubicaran de manera que envaeixin el mínim possible l'espai públic.

CAPÍTOL CINQUÈ. GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

Art 21 Àmbits d'actuació

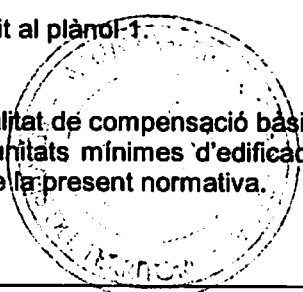
El Pla de Millora urbana determina un àmbit d'actuació definit al plànol 1.

Art 22 Sistema d'actuació

1. Es fixa el sistema d'actuació per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
2. Els projectes de reparcel·lació hauran de delimitar les unitats mínimes d'edificació a cada unitat edificable seguint el que s'estableix als articles 13, 14 i 15 de la present normativa.



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



Art 23 Àmbits de cessió i urbanització

1. La cessió de tots els sòls qualificats de sistemes es portarà a terme d'acord al que s'estableix a la Llei d'urbanisme 1/2005 de 26 de juliol en relació als sistemes de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

2. Als plànols de proposta d'ordenació núm. 6 s'estableix l'àmbit d'urbanització. Així mateix, anirà a càrrec de la urbanització la connexió de les infraestructures i xarxes de serveis fins a les existents a l'entorn del Pla de Millora Urbana.

CAPÍTOL SISÈ. DETERMINACIONS DEL PLA

Els paràmetres i objectius per a l'àmbit definit pel Pla de Millora Urbana queda definit en la fitxa següent:

PLA DE MILLORA URBANA DOS DE MAIG

P.M.U. 12	DOS DE MAIG		
1	SUPERFÍCIE TOTAL	7.924 m ²	100%
2	SÒL PÚBLIC	4.747 m ²	60%
	VIARI	475 m ²	6%
	ESPAIS LLIURES	4.272 m ²	54%
	EQUIPAMENTS	0 m ²	0%
3	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	3.177 m ²	40%
4	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	11.886 m ²	
5	SOSTRE MÀXIM RESIDENCIAL	10.647,90 m ²	
6	OCUPACIÓ MÀXIMA	2.857 m ²	
7	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	1,50	
8	DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	160 hab/ha	
9	NÚMERO MÀXIM D'HABITATGES	126	

El 20% del sostre residencial es destinarà a l'execució d'habitatges de protecció pública i el corresponent 10% de sostre residencial es reservarà per a l'execució d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, en aquest cas concertats.
El corresponent projecte de reparcel·lació haurà de preveure la cessió gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector a l'administració actuant, dintre del sector.

L'augment d'habitatges comporta l'augment de cessions a realitzar, atenent Al que estableix la Llei 10/2004 d'Urbanisme en el seu article 94 i el Reglament Parcial de la Llei 2/2002 en el seu article 16.
La part de superfície de cessió corresponent a l'increment de densitat es destina íntegrament a zona verda, tal i com preveu l'article 16.1.3 del Reglament Parcial de la Llei.

APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLEU
15 JUNY 2006

Manresa, Gener 2006
Per l'equip redactor:

Carlos Labarquilla Bernad
Arquitecte

No certifico. El Secretari,

Carlos Lalinde Lalinde
arquitecte



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2006003121

06-06-2006 1

COPIES IDENTIQUES COPIES MODIFIQUES (CARTA) A RE 1943408

Emplac: Carrer Dos De Maig - Fonollar -

Municipi: Manresa

Arquitectes:

Lalinde-Labarquilla Arquitectos Y.

Client:

Pro-Benestant,



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

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER



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



L'avaluació econòmica del desplegament de les determinacions del present Pla de Millora Urbana comporta la valoració de les càrregues urbanístiques. Així, cal valorar les càrregues derivades de les obres d'urbanització, del valor de les edificacions que s'hauran d'enderrocar, del cost dels enderrocs i de les indemnitzacions derivades de lloguers i activitats existents.

Els costos derivats de les obres d'urbanització s'han deduït valorant les solucions i criteris definits pel present Pla de millora Urbana per al conjunt de l'espai públic.

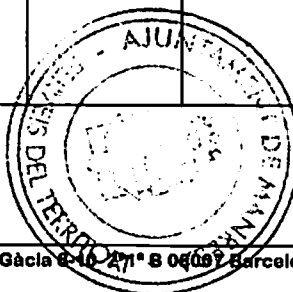
1. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA URBANITZACIÓ

a. Obres d'urbanització bàsiques

Per avaluar el cost econòmic de les obres d'urbanització bàsiques s'ha efectuat un amidament dels conjunts d'obra, assignant-los un preu unitari determinat segons el banc de preus utilitzats per l'ajuntament de Manresa. En els casos en què així s'especifica –xarxes de servei de gas, telecomunicacions, aigua i electricitat-, el preu global ve determinat per la previsió efectuada per la pròpia companyia de serveis.

Els amidaments dels conjunts de partides d'obra i el preu assignat per l'àmbit d'actuació són els següents:

Ut	Conjunt d'obra	Amidament	Preu unitat	Total preu
Enderrocs				
m²	Enderroc de mur perimetral	210	8,90	1.869,00
m²	Enderroc d'urbanització existent	872	9,67	8.432,24
Moviment de terres				
m²	Esbrossada del terreny inclòs càrrega i transport a l'abocador	8.756	1	8.756
m³	Explanació i anivellament espais públics	5.048	2,10	10.600,80
m³	Excavació de rases pel pas d'instal·lacions, inclòs càrrega i transport a l'abocador	630	14,42	9.084,6
m³	Excavació de rases pel pas del clavegueram a profunditat entre 1.60 i 2.30 m	86	15,45	1.302
Xarxa de clavegueram				
pa	Execució de la xarxa de clavegueram segons estimació de l'empresa Aigües de Manresa, exclòs obra civil.			12.941,3
Xarxa elèctrica				
pa	Execució de la xarxa elèctrica de mitja i baixa tensió, inclòs l'estesa de línia elèctrica, transformadors i la connexió a la xarxa existent, segons estimacions dels serveis tècnics de la companyia Fecsa-Endesa, exclòs obra civil.			128.476,80
Xarxa d'abastament d'aigua				
pa	Execució de la xarxa d'abastament d'aigua i la connexió a la xarxa existent, segons estimacions dels serveis tècnics de la companyia Aigües de Manresa, exclòs obra civil.			32.658,10
Xarxa d'enllumenat públic				
pa	Execució de la xarxa d'enllumenat públic, inclòs la connexió a la xarxa existent, segons estimacions dels serveis tècnics de l'ajuntament, exclòs obra civil.			85.360,47
Xarxa d'instal·lació de telecomunicacions				
pa	Execució de la xarxa de telecomunicacions, inclòs la connexió a la xarxa existent, segons estimacions dels serveis tècnics de la companyia Localret, amb previsió de passos de tub per a diferents companyies operadores, exclòs obra civil.			21.859,45



La valoració del cost de les obres bàsiques d'urbanització és el següent:

Cost obres d'urbanització bàsiques 321.340,76 €

IVA 16% 51.414,52 €

Total cost obres d'urbanització bàsiques 372.755,28 €

b. Els altres elements de la urbanització

Per avaluar el cost econòmic de les obres d'urbanització complementàries s'ha efectuat un amidament aproximat de conjunts d'obra, assignant-li un preu unitari determinat segons l'experiència municipal en obres d'urbanització de característiques similars.

Al cost de les obres d'urbanització complementàries, s'hi ha afegit el cost derivat de la gestió: redacció del projecte de reparcel·lació, el d'enderroc, la formalització i inscripció al registre de les finques resultants i la redacció del projecte d'urbanització.

Els amidaments aproximats de les obres d'urbanització complementàries, determinats a partir de conjunts de partides d'obra, i el preu corresponent són els següents:

Ut	Conjunt d'obra	Amidament	Preu unitat	Total preu
Paviments				
m ²	Execució de vorera de pedra natural o artificial, sobre solera de formigó, inclòs la solera, vorada de peça de formigó, guals de passos de vianants i vehicles, rigola, mobiliari urbà i senyalització.	1.077	68,8	74.097
m ²	Execució de voreres i escales amb peça petita de pedra natural o artificial sobre solera de formigó de 15 cm. inclòs la solera, mobiliari urbà i elements complementaris per a la urbanització.	715	63,12	45.130,80
m ²	Execució de paviment de sauló o similar, incloses les peces auxiliars d'urbanització a les entregues i el mobiliari urbà.	485	23,10	11.155,00
m ²	Execució de paviment de pedra natural o artificial, sobre solera de formigó, inclòs la solera i el mobiliari urbà.	3.971	42,20	167.576,20
m ²	Execució de paviment de formigó tintat, prefabricat, sobre solera de formigó, inclòs la solera i el mobiliari urbà.	1.077	53	57.081,00
Xarxes de serveis				
Pa	Execució de la xarxa de canalització del gas natural amb obra mecànica, inclòs la xarxa de distribució segons les especificacions de la companyia subministradora, elements de connexió i previsió d'escomeses pels habitatges.			8.956
Pa	Execució de la xarxa de reg per degoteig, inclòs l'estesa de la xarxa de reg per sota de la vorera, mecanismes electromecànics de control del reg i la instal·lació de la caixa general de protecció, segons projecte d'urbanització.			4.652,25
Enjardinament				
Pa	Plantació d'arbrat, inclòs subministrament i col·locació d'escossells segons projecte d'urbanització. Inclòs senyalització.			7.128,50

Així, el valor aproximat que es dedueix per a les obres d'urbanització complementàries i per al cost de gestió són els següents:

Cost obres d'urbanització complementàries 375.776,75 €

IVA 16% 60.124,28 €

Total cost obres d'urbanització complementàries 435.901,03 €

Despeses de gestió 53.478 €

IVA 16% 8.556,48 €

Total despeses de gestió 62.034,48 €

Total despeses 870.690,79 €



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



2. REPERCUSSIÓ DE LES CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

El cost de les despeses d'urbanització s'ha calculat a partir de la determinació de l'amidament dels conjunts de partides d'obra. En aquest cost s'hi ha inclòs tant els costos derivats de la gestió – redacció del projecte de reparcel·lació, inscripció al registre de les finques resultants i redacció del projecte d'urbanització- així com el 16% d'IVA corresponent.

Pel que fa referència al valor de les indemnitzacions dels arrendataris de les edificacions existents, son de valor zero, ja que tots els contractes de lloguer es troben exhaurits a la data que es redacta el present pla.

El cost d'enderroc de les edificacions existents es calcula a partir d'uns preus unitaris en funció de l'alçada de les edificacions i la seva superfície en planta. Aquest valor relaciona el cost real d'enderrocs efectuats a Manresa amb el volum de runa que genera cada edificació en funció del número de plantes que té, inclòs el cànon d'abocador i el seu transport:

Nau industrial en planta baixa 9,26 €/m²sostre

A partir de les càrregues d'urbanització deduïdes, es pot calcular el valor de repercussió de les càrregues urbanístiques sobre el sostre edificable en cadascun dels polígons d'actuació.

Despeses:

Cost urbanització 870.690,79 €

Enderrocs 26.529,90 €

Total despeses 897.220,69 €

Sostre del Pla de Millora 11.886 m²

Repercussió (897.220,69 €/11.886 m²)= 75,49 €/m²



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



PLA D'ETAPES



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



Ateses les característiques dels àmbits d'actuació fixats en el present Pla de Millora Urbana es fixa un pla d'etapes per al desenvolupament de les unitats edificatòries definides:

1. Per a l'execució de les determinacions de la unitat d'edificació 1—previst per reparcel·lació per compensació bàsica- es fixa una etapa de 4 anys.

2. Per a l'execució de les determinacions de la unitat d'edificació 2—previst per reparcel·lació per compensació bàsica- es fixa una etapa de 6 anys.

En relació a les obres d'urbanització, es fixa que aquestes obres s'hauran d'executar en una sola etapa per a les dues unitats d'actuació.

Manresa, Gener 2006

Per l'equip redactor:

Carlos Labarquilla Bernad

Arquitecte

Carlos Lalinde Laita

arquitecte



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

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de **19 OCT. 2006**
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de **19 JUL. 2007**

La secretària

Mercè Albiol i Núñez



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLEU

Ho certifico. El Secretari,

