

APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLÈN

17 SET. 2001

Hb certifico. ~~Secretari~~ Acetat.



6.17

SARRATE - JUANOLA

ARQUITECTURA, S.C.R.

SARRATE - JUANOLA
ARQUITECTURA, S.C.P.

ESTUDI DE DETALL PEL DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT VIGUENT
PROPOSTA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA
SECTOR "LA TALAIA". MANRESA

SITUACIO: "LA TALAIA"
Carrers Concòrdia, Bernat de Sallent i Bertran de Castellbell

PROMOTOR: PROMOCIONES INMOBILIARIAS FORFAX, S.L.

ARQUITECTE: SARRATE-JUANOLA arquitectura, S.C.P.

Ref. 13/01

INDEX

DOCUMENTACIÓ

1. MEMÒRIA

- 1.1. JUSTIFICACIÓ
- 1.2. INFORMACIÓ
- 1.3. ESTAT ACTUAL DE LA FINCA I PROPIETAT
- 1.4. OBJECTE DEL PROJECTE D'ESTUDI DE DETALL
- 1.5. PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
- 1.6. NORMATIVA

2. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA SEVA FORMULACIÓ I DE LA COHERÈNCIA AMB EL PLA GENERAL.

- 2.1. CONVENIÈNCIA.
- 2.2. COHERÈNCIA AMB EL PLA GENERAL.

3. ANNEX

- 3.1. MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL APROVADA DEFINITIVAMENT
- 3.2. NORMATIVA GENERAL
- 3.3. CONVENI

PLÀNOLS

- 1. Situació
- 2. Planejament
- 3. Cadastral
- 4. Àmbit i Topogràfic
- 5. Delimitació unitat d'actuació
- 6. Ordenació
- 7. Seccions
- 8. Edificabilitat (informatiu)
- 9. Plantes distribució (informatiu)

**ESTUDI DE DETALL PEL DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT VIGUENT
PROPOSTA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA
SECTOR "LA TALAIA". MANRESA**

1. MEMÒRIA

1.1. JUSTIFICACIÓ

El present estudi de Detall es formula com a figura de planejament pel desenvolupament d'acord al que preveu la recent aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Manresa, sector de la Talaia, Pla General de Manresa 0004, de l'octubre del 2000.

1.2. INFORMACIÓ

- 1.2.1. Planejament vigent: PLA GENERAL DE MANRESA, revisat a l'any 1997, amb data d'aprovació definitiva del 23 de Maig de 1997 pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, i publicat en el D.O.C. el 9 de Juny de 1997.
- 1.2.2. L'àmbit de l'Estudi de Detall es un sector de terreny de sòl urbà situat Nord de la ciutat, i que conforma un buit darrera de la Universitat entre els carrers Concòrdia, Bernat de Sallent i Bertran de Castellbell.
- 1.2.3. El sector fou objecte de la Modificació Puntual del Pla General, sector "La Talaia", fixant la delimitació d'una Unitat d'Actuació, que inclou la fins fa poc finca de Promotora Manresana de Viviendas Sociales, S.A. i actualment propietat de PROMOCIONES INMOBILIARIAS FORFAX, S.L., per tal de donar compliment a al resolució del Tribunal Suprem.

Segons aquesta modificació puntual, " En aquest àmbit es delimita una zona residencial amb la qualificació de volums especials (clau 1.6). Al mateix temps, es qualifica una franja dels terrenys situats entre l'illa residencial i l'actual escola universitària com a sistema d'espais lliures, amb l'objecte d'equilibrar la major densitat i volum edificable de la zona d'acord amb el que disposa l'art. 161 del Reglament de planejament.

La proposta fixa uns criteris segons els quals caldrà definir l'ordenació de l'edificació en la nova unitat d'actuació. L'ordenació de l'edificació s'haurà de resoldre mitjançant la situació d'una planta sòcol -amb consideració de planta baixa des de l'espai lliure- que resolgui la diferència de cota entre el sistema d'espais lliures situat al sud i la prolongació del carrer Concòrdia situat al nord. L'alçada màxima de l'edificació no podrà sobrepassar la planta baixa més quatre plantes pis referida a la rasant del carrer Concòrdia. Al mateix temps, la proposta fixa la necessitat d'assegurar, més amunt de la planta sòcol, la permeabilitat visual en direcció sud-nord, és a dir, entre la ciutat i el turó de la Talaia. Per tant, la proposta fixa la necessitat d'evitar la formalització d'un bloc lineal continu".

1.3. ESTAT ACTUAL DE LA FINCA I PROPIETAT

- 1.3.1. L'àrea indica la constitueixen uns terrenys en la seva major part erms, limitats per les prolongacions dels carrers Concòrdia, Bernat de Sallent, Bertran de Castellbell i l'espai lliure posterior a la Universitat, en pendent d'uns 5m. decreixent de Nord a Sud, a mig nivell del turó de la Talaia.
- 1.3.2. La propietat actual es de Promociones Inmobiliarias Forfax, S.L.
- 1.3.3. Paral·lelament es tramita el corresponent Projecte de Compensació amb propietari únic.

1.4.OBJECTE DEL PROJECTE D'ESTUDI DE DETALL

1.4.1. L'Objectiu d'aquest Estudi de detall és desenvolupar l'ordenació de la possible edificació permesa en l'àmbit de la unitat d'actuació, ajustant-se als criteris de la modificació puntual del Pla General. Per establir els criteris d'ordenació volumètrica d'adaptació als paràmetres urbanístics establerts per aquest àmbit, caldrà ordenar l'edificació dins de l'espai d'aprofitament privat delimitada en aquella modificació puntual. La proposta s'adequa als criteris d'urbanització facilitats per l'Ajuntament de Manresa i que posteriorment seran desenvolupats per mitjà d'un Projecte d'Urbanització.

També serà objectiu d'aquest estudi de detall, el completar les rasants intermèdies dels diferents límits de l'espai públic amb l'illa d'aprofitament privat.

1.5.PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

1.5.1. La proposta presentada es la d'una edificació composta per 2 blocs plurifamiliars aïllats, a nivell del c/ Concòrdia de planta baixa més 4 plantes, sobre un sòcol continu que lliga entre els carrers Bernat de Sallent, Concòrdia i Bertran de Castellbell, amb façana al costat Sud de la zona residencial i front a l'espai lliure. Per sota de la cota 272, que serveix de referència a la planta sòcol, (parcialment amb consideració de planta baixa i part amb consideració de planta soterrada), per sota d'aquella cota es preveu una planta totalment soterrada i que ocupa tot l'espai privat, per ús d'aparcament.

Els dos blocs es preveuen en el mateix nivell donada la poca diferència de cota en el carrer Concòrdia entre els seus dos extrems.

La proposta d'edificació, plantejada a partir de l'interès del Promotor, que es presentarà a sol·licitud única i total de llicència, si bé es podrà executar per fases.

Aquesta proposta s'adequa a la qualificació de volums especials (clau 1.6), regulant-se mitjançant el sistema de volumetria específica segons aquest estudi de detall (art. 298).

1.6. NORMATIVA

1.6.1. Normativa general (ampliada en annex)

Com a normativa obligada de caràcter general son d'aplicació les prescripcions fixades en la normativa del P.G.O.U. que fan referència a:

- secció sisena - zona d'ordenació en volums especials (clau 1.6)
- secció tercera - paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica.

1.6.2. Normativa particular

Com a normativa obligatòria de caràcter particular s'estableixen els següents apartats:

- a) El perímetre regulador establert en el plànol nº 6 (ordenació), té caràcter de màxim tant pel que fa a la planta sòcol com a les plantes altes.
- b) El perfil regulador indicat en el plànol nº 7 (seccions) té caràcter de màxim, ajustant-se a les rasants intermèdies dels diferents límits de l'espai públic.
- c) S'estableix una parcel·la única delimitada en l'àmbit de l'estudi de detall i sector d'aprofitament privat.

- d) Es garantirà el ple ajardinament inclòs fins poder assolir un mínim arbrat en els sectors de coberta del soterrani que resulten com a jardí d'aprofitament privat, a nivell de la planta baixa i que queden definits en el plànol d'ordenació i el de seccions com a no edificable. A aquest efecte s'estableix un gruix mínim de 60cm de terres, per sobre dels elements de pendents, impermeabilitzacions i aïllaments.
- e) Les tanques que separin l'espai privat de l'espai públic s'ajustaran a aquests límits o a les prescripcions del art. 132 (tanques).

Tindran una alçada de 1,80m. dels que el 1m. serà amb material opac i resistent, i els 0,80 restants seran amb reixat o similar revestit amb bru, vegetació, o altres solucions pròpies d'un sector ajardinat.
- f) Les rasants de l'espai públic que delimiten l'àmbit de l'estudi de detall, queden definides en els plànols d'ordenació i de planejament, havent-se d'ajustar el projecte d'urbanització a dits nivells.
- g) Es fixa una única unitat d'edificació als efectes de projecte poguent-se executar l'obra per fases.

2. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA SEVA FORMULACIÓ I DE LA COHERÈNCIA AMB EL PLA GENERAL

2.1. CONVENIÈNCIA

2.1.1. L'origen de la conveniència és el propi Pla General, doncs aquest indica específicament que serà a través d'un Estudi de Detall com es determinarà la volumètrica de l'edificació.

2.2. COHERÈNCIA AMB EL PLA GENERAL

2.2.1. En quant al fet de ser coherent amb el Pla General i a la vegada ser coherent amb l'entorn, l'ordenació volumètrica es el proposat en els plànols que s'adjunten.

2.2.2. Justificació de superfícies:

Paràmetres Globals

Segons el pla general:

- Superfície Total		8.160 m ²
- Sòl públic		5.030 m ²
Viari	2.032 m ²	
Vianants	275 m ²	
Espais lliures	2.723 m ²	
- Sòl d'aprofitament privat		3.130 m ²
- Sostre màxim edificable		8.568 m ²
- Edificabilitat bruta		1.05m ² st/m ² s

Segons el present Estudi de Detall:

- Superfície Total	8.160 m ²
- Sòl públic	5.030 m ²
- Sòl d'aprofitament privat	3.129,71 m ²
- Sostre màxim edificable	8.566,69 m ²
- Edificabilitat bruta	1.05 m ² st/m ² s

Paràmetres d'edificació

- Separacions entre edificacions
Mínima 8 m (art. 127.6.A)
Proposta: variable entre 16.62 i 15.28

- Ocupació parcel·la edificable
100% en planta soterrada (3.129,71 m²)
78% en planta sòcol (semisoterrada) (2.441,15 m²)
22% jardins privats (688,56 m²)
58,03% en planta tipus (1.816,12 m²)

- Perímetre regulador
Reflexat en plànols, separat 3m de la llinda posterior i de la
davantera segons la modificació puntual del Pla General
d'Ordenació Urbana.

- Nombre màxim de plantes d'acord amb el Pla General
Planta sòcol
Planta baixa + 4 p.p. respecte del c/ Concòrdia
Cota màxima d'acabat de la coberta de la planta sòcol - 274,65



APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLE EL

17 SET. 2001

- Perfil regulador (reflexat en plànols)

Alçada màxima fins arrancada de coberta des de cota sobre
sostre planta sòcol. 14,80 m

No certifico. El Secretari,

Acctal.

Relació d'ús privat

Superfícies construïdes computables per l'edificabilitat

- Planta baixa (semisoterrada)

Computable com planta baixa 631,29 m²

- Planta d'accés (baixa pel c/ Concòrdia)

(Inclusos patis interiors i sense balcons)

Habitatges 793,54 x 2 blocs 1.587,08 m²

- Planta tipus

Habitatges

(Inclusos patis interiors i sense balcons)

793,54 x 4 plantes x 2 blocs 6.348,32 m²

Total 8.566,69 m²

Fixada com a màxima per la modificació puntual 8.568 m²

Diferència - 1,31 m²

Manresa a, juliol del 2001

EL PROMOTOR

L'ARQUITECTE



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2001011596 18-05-2001

Treball : ESTUDI DE DETALL 1182973-7

HABITATGE/S COL·LECTIU/S *OBRA NOVA
Emplaç. : U. SECTOR "LA TALAIA" P. SN CONCÒRDIA, S/N
Municipi: MANRESA

Client : PROMOCIONES INMOBILIARIAS FORFAX, S.L.

**ESTUDI DE DETALL PEL DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT VIGUENT
PROPOSTA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA
SECTOR "LA TALAIA". MANRESA**

ANNEX 3.1. MODIFICACIO DEL PLA GENERAL APROVADA DEFINITVAMENT



APROVAT INICIALMENT
PER ACORD DE PLE EL

16 OCT. 2000

Ho certifico. El Secretari, accidental



APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLE EL

17 SET. 2001

Ho certifico. El Secretari, **Acctal.**



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

15 GEN. 2001

Ho certifico. El Secretari, accidental

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL
LA TALAIA

PGM 0004

AJUNTAMENT DE MANRESA
OCTUBRE DEL 2000



186358
AJUNTAMENT DE MANRESA
SEGELL MUNICIPAL

575 Ptes



Í N D E X

A. Memòria

1. Antecedents
2. Determinacions del Pla general vigent
3. Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació puntual del Pla general
4. Estat actual de l'àmbit
5. Estructura de la propietat
6. Descripció de la proposta

B. Normativa

C. Estudi econòmic i financer

D. Pla d'etapes

E. Documentació gràfica

0. Fotografies
1. Situació i àmbit de la modificació 1/5000
2. Planejament vigent 1/5000
3. Estat actual. Topogràfic i estructura de la propietat 1/3000
4. Estat actual. Topogràfic i estructura de la propietat. Àmbit de la sentència judicial 1/1000
5. Proposta d'ordenació general 1/5000
6. Proposta d'ordenació. Delimitació unitat d'actuació 1/1000

1. ANTECEDENTS

El 10 de gener de 1978, Promotora Manresana de Viviendas Sociales SA (PMVS, SA) sol·licità llicència municipal d'obres per a la construcció de 160 habitatges i 20 locals comercials en uns terrenys de la seva propietat, delimitats pels carrers Héroes Manresanos (actualment c. Bertran de Castellbell), Bernat de Cabrera, 279 i Cintaires (actualment c. Bernat de Sallent). L'Ajuntament de Manresa denegà l'atorgament de la llicència el 29 de març del mateix any ja que els terrenys es trobaven inclosos dins d'un àmbit de suspensió de llicències amb motiu de la futura revisió del *Pla general d'ordenació urbana*.

El 9 de juny de 1978 la Comissió Provincial d'Urbanisme va atorgar l'esmentada llicència, en via de subrogació, reduint el nombre d'habitatges a construir fins a un màxim de 120. Aquest atorgament va ser objecte d'un recurs d'apel·lació interposat per l'Ajuntament de Manresa que fou desestimat pel Tribunal Suprem.

El 19 de desembre de 1988 s'aprovà definitivament l'expedient de *Revisió del programa d'actuació urbanística, modificacions i adequació del Pla general d'ordenació*. Aquesta revisió classificava els terrenys de PMVS, SA com a sòl urbanitzable programat i els qualificava com a equipament educatiu. Prèviament, el 4 de gener del mateix any, l'Ajuntament havia declarat la caducitat de la llicència del 9 de juny de 1978. Tanmateix aquesta declaració de caducitat va ser anul·lada pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya i, més tard, pel Tribunal Suprem.

El 19 de febrer de 1992 el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, estimant un recurs interposat per PMVS, SA contra la *Revisió del programa d'actuació urbanística, modificacions i adequació del Pla general d'ordenació*, declara la condició de sòl urbà dels terrenys en qüestió sense precisar-ne, però, la seva qualificació com a residencials. Aquesta Sentència va ser recorreguda en apel·lació per la PMVS, SA mateix.

El 15 de juny de 1998, el Tribunal Suprem va estimar el recurs d'apel·lació presentat per PMVS, SA (núm. 6327/1992), i va declarar l'obligatorietat de qualificar els terrenys com a sòl urbà residencial.

Per tal de donar compliment a l'esmentada sentència del Tribunal Suprem, i amb la voluntat de trobar solucions negociades a l'exercici dels drets que, en virtut d'aquella resolució, corresponen a Promotora Manresana de Viviendas Sociales SA, aquesta empresa i l'Ajuntament de Manresa han signat un conveni urbanístic, en data 5 d'abril del 2000. En aquest conveni, l'Ajuntament s'ha compromès a modificar el Pla General en els termes de la resolució judicial i en les condicions d'ordenació que es pacten entre les parts per a una millor integració de la proposta en el territori.

Aquest conveni ha estat ratificat per acord de Ple de 17 d'abril del 2000.

2. DETERMINACIONS DEL PLA GENERAL VIGENT

El Pla general de Manresa, aprovat definitivament el 23 de maig de 1997, qualifica els terrenys objecte de la present modificació -classificats de sòl urbà- de sistema d'equipament educatiu (clau E.1).

3. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL

La procedència de la modificació del Pla general ve justificada pel que s'explica en el capítol d'antecedents. Es justifica, doncs, per la sentència del Tribunal Suprem del 15 de juny de 1998, que va estimar el recurs d'apel·lació presentat per Promotora Manresana de Viviendas Sociales, SA (núm. 6327/1992) i que va declarar l'obligatorietat de qualificar els terrenys com a sòl urbà residencial.

L'àmbit objecte de la sentència del Tribunal Suprem es troba limitat pel costat nord per la traça de la futura prolongació del carrer Concòrdia. En aquest carrer, amb una secció prevista de 20 metres d'amplada, el Pla general hi determina la diferenciació de dues qualificacions viàries. Una, corresponent a una amplada de 12 metres, està qualificada de sistema viari clau A.1. L'altra, corresponent a una amplada de 8 metres, té la qualificació de recorregut de vianants clau a₁.

En la proposta de modificació que pretén complir la sentència abans esmentada, es fixa un àmbit d'unitat d'actuació que inclou un tram del futur carrer Concòrdia.

En l'àmbit -ja desenvolupat- de la unitat d'actuació Can Font (UA5) es fixà la conveniència de replantejar el costat pel qual es desenvolupava la franja de recorregut de vianants del carrer Concòrdia. Per tal de garantir la màxima continuïtat del recorregut -sense interrupcions d'encreuaments de carrers- es fixà la conveniència de passar-lo al costat nord. Al mateix temps, aquesta solució permetia assegurar un millor assolellament del futur passeig a executar en la qualificació de recorregut de vianants.

Atès que en la present modificació de Pla calia fixar el desenvolupament d'un tram de la prolongació del carrer Concòrdia -el corresponent a la nova unitat d'actuació-, s'ha considerat convenient modificar també la distribució de qualificacions del sistema viari del carrer Concòrdia en el seu tram situat en sòl urbà.

4. ESTAT ACTUAL DE L'ÀMBIT

L'àmbit de la present modificació de Pla correspon a l'illa compresa entre els carrers Bernat de Cabrera, Bernat de Sallent, Bertran de Castellbell i la prolongació del carrer Concòrdia. Al mateix temps, comprèn també l'àmbit de la traça del carrer Concòrdia entre la carretera de Santpedor i el carrer Bisbe Ricomà.

L'àmbit de la present modificació es caracteritza per ser uns terrenys -en bona part erms- emplaçats en un punt alt de la ciutat -amb pendent direcció sud nord- i situats a mig vessant del turó de la Talaia.

El conjunt de l'àmbit està envoltat d'una sèrie d'equipaments públics: l'Escola Universitària Politècnica, l'Institut Lacetània, una guarderia infantil i les instal·lacions de depuració d'aigua potable de l'empresa Aigües de Manresa. A l'extrem est, s'hi ha desenvolupat darrerament la unitat d'actuació de Can Font. Aquest àmbit -ja edificat i urbanitzat- serveix com a actuació de referència per a la present modificació ja que en origen constituïa una situació similar.

4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Els terrenys compresos en l'àmbit de la present modificació puntual del Pla general consten de l'estructura de la propietat següent:

Ref. cadastral	PROPIETARI
1 25.159.14	MERCÉ FREIXA ALEGRE ASSUMPCIÓ, JOSEP NARCÍS I ANTONI ARDERIU FREIXA Anglf 33, Barcelona
2 25.159.15	AIGÜES DE MANRESA S.A. Plana de l'Om 8, 08240 Manresa
3 27.160.04	LLUÍS VINAS MUNCUNILL I ALTRES Rosselló 208, 08080 Barcelona
4 28.164.01	FECSA Avgda. Paral.lel 51, 08004 Barcelona
5 28.164.02	PUNTAS S.A. Bernat de Cabrera s/n MANUEL PUJOL ROCA c. St. Joan, 5a travessia 48, 08240 Manresa RAMON PUJOL ROCA Bernat de Cabrera s/n
6 27.160.02	PROMOTORA MANRESANA DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. Passeig de Pere III 22, 2n, 08240 Manresa
7 26.141.01	GENERALITAT DE CATALUNYA, CONSELLERIA D'ENSENYAMENT Via Augusta 202, 08021 Barcelona

Cal fer esment, d'altra banda, que en l'àmbit de la unitat d'actuació proposada l'única finca que hi és inclosa és la número 6 que correspon a l'empresa Promotora Manresana de Viviendas Sociales, SA (referència cadastral 27.160.02)

5. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

La proposta fixa la delimitació d'una unitat d'actuació que inclou la finca de la Promotora Manresana de Viviendas Sociales s.a. per tal de donar compliment a la resolució del Tribunal Suprem. En aquest àmbit es delimita una zona residencial amb la qualificació de volums especials (clau 1.6). Al mateix temps, es qualifica una franja dels terrenys situats entre l'illa residencial i l'actual escola universitària com a sistema d'espais lliures, amb l'objecte d'equilibrar la major densitat i volum edificable de la zona d'acord amb el que disposa l'art. 161 del Reglament de planejament.

La proposta fixa uns criteris segons els quals caldrà definir l'ordenació de l'edificació en la nova unitat d'actuació. L'ordenació de l'edificació s'haurà de resoldre mitjançant la situació d'una planta sòcol -amb consideració de planta baixa des de l'espai lliure- que resolgui la diferència de cota entre el sistema d'espais lliures situat al sud i la prolongació del carrer Concòrdia situat al nord. L'alçada màxima de l'edificació no podrà sobrepassar la planta baixa més quatre plantes pis referida a la rasant del carrer Concòrdia. Al mateix temps, la proposta fixa la necessitat d'assegurar, més amunt de la planta sòcol, la permeabilitat visual en direcció sud-nord, és a dir, entre la ciutat i el turó de la Talaia. Per tant, la proposta fixa la necessitat d'evitar la formalització d'un bloc lineal continu.

Indicativament, en el plànol d'ordenació a escala 1/1000 (núm. 6) es dibuixa una possible ordenació de l'edificació residencial per sobre la planta sòcol.

D'altra banda, la present modificació puntual del Pla general també fixa una nova distribució de les qualificacions viàries corresponents al carrer Concòrdia. La

nova ordenació situa la qualificació del recorregut de vianants (clau a,) al costat nord del carrer pels motius exposats anteriorment.

Manresa, octubre del 2000
Per l'equip redactor

David Closés i Núñez
arquitecte



APROVAT INICIALMENT
PER ACORD DE PLE EL

16 OCT. 2000

Ho certifico. El Secretari, ^{accidental}

APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLE EL

17 SET. 2001

Ho certifico. El Secretari, ^{Acctal.}



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

15 GEN. 2001

Ho certifico. El Secretari,

N O R M A T I V A

Atesa la naturalesa de la present modificació puntual del Pla general, s'escau la definició d'una normativa específica per a l'àmbit qualificat de volums especials inclòs en la unitat d'actuació delimitada.

Així mateix, atès que la modificació puntual del Pla general comporta la delimitació d'una nova unitat d'actuació, s'escau també de definir una nova fitxa de l'annex de la normativa del Pla general.

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DE LA ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMS ESPECIALS (clau 1.6)

Art. 1 Regulació general

Són d'aplicació els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica i els paràmetres i regulacions corresponents a la zona de volums especials (clau 1.6) del Pla general de Manresa.

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMS ESPECIALS (clau 1.6)

Art. 2 Condicions generals de l'edificació

Tal i com determina l'article 298 del Pla general, caldrà redactar un estudi de detall que fixi els paràmetres definits en l'article 301 del Pla general.

Art. 3 Condicions particulars de l'edificació

1. El volum edificat constarà de dues parts. Una part correspondrà a la formalització d'una planta sòcol amb façana al costat sud de la zona residencial. L'altra correspondrà als volums situats per sobre la planta sòcol.
2. La cota màxima d'acabat de la coberta de la planta sòcol correspondrà a la cota 276'00.
3. Els volums edificats per sobre de la planta sòcol tindran una alçada màxima de planta baixa més 4 plantes pis referides a la rasant del carrer Concòrdia.
4. Els volums situats sobre la planta sòcol no podran formar un bloc lineal continu per tal d'assegurar una certa transparència visual del turó de la Talaia des de la ciutat.
5. S'estableix una separació mínima als lindars sud i nord de la parcel·la de 3 metres per als cossos edificats situats per sobre de la planta sòcol.

Art. 4 Unitat mínima d'edificació

Es fixa una única unitat mínima d'edificació a la qual li haurà de correspondre un únic projecte arquitectònic.

Atès que, com s'ha esmentat, s'ha delimitat una nova unitat d'actuació s'escau definir una nova fitxa de l'annex de la normativa del Pla general que fixi els paràmetres d'aquesta nova unitat d'actuació:

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A.	LA TALAIA		
1.	SUPERFÍCIE TOTAL	8.160 m ²	100
2.	SÒL PÚBLIC	5.030 m ²	62
	VIARI	2.032 m ²	25
	VIARI RECORREGUT VIANANTS	275 m ²	3'5
	ESPAIS LLIURES	2.723 m ²	33'5
3.	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	3.130 m ²	38
4.	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	8.568 m ²	
5.	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	1,05	
6.	SISTEMA D'ACTUACIÓ		COMPENSACIÓ
7.	OBJECTIUS		
	Definir una ordenació de l'edificació que assegurí una certa transparència visual del turó de la Talaia des de la ciutat. Al mateix temps, la unitat d'actuació té com a objectiu la prolongació d'un tram del carrer Concòrdia i la urbanització d'una zona verda situada entre la zona residencial i l'Escola Universitària Politècnica.		

Manresa, octubre del 2000
Per l'equip redactor

David Closes i Núñez
arquitecte



APROVAT INICIALMENT
PER ACORD DE PLE EL

16 OCT. 2000

Ho certifico. El Secretari, *[Signatura]*



APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLE EL

17 SET. 2001

Ho certifico. El Secretari, **Acctal.**



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

15 GEN. 2001

Ho certifico. El Secretari, *[Signatura]*

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Ateses les determinacions de la present modificació puntual del Pla general, que impliquen fonamentalment la delimitació d'una unitat d'actuació, s'escau fixar només la quantificació econòmica del desenvolupament d'aquest nou àmbit de gestió.

La quantificació econòmica comprendrà l'avaluació de les despeses d'urbanització dels espais públics adscrits a la unitat d'actuació i la seva repercussió sobre el sostre total susceptible de desenvolupar-s'hi.

Urbanització sòl públic:

viari	$2.307\text{m}^2 \times 20.000 \text{ ptes/m}^2 = 46.140.000 \text{ ptes}$
espais lliures	$2.723\text{m}^2 \times 15.000 \text{ ptes/m}^2 = 40.845.000 \text{ ptes}$
total	86.985.000 ptes

Repercussió de la urbanització sobre el sostre:

$86.985.000 / 8.568 \text{ m}^2 = 10.152 \text{ ptes/m}^2$

Manresa, octubre del 2000
Per l'equip redactor

David Closes i Núñez
arquitecte



APROVAT INICIALMENT
PER ACORD DE PLE EL

16 OCT. 2000

Ho certifico. El Secretari, *[firma]*



APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLE EL

17 SET. 2001

Ho certifico. El Secretari, *[firma]* **Acctal.**



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

15 GEN. 2001

Ho certifico. El Secretari, *[firma]*



P L A D ' E T A P E S

Ateses les característiques de la present modificació puntual del Pla general, s'escau només fixar un pla d'etapes per al desenvolupament del nou àmbit de gestió definit.

L'execució de les determinacions de la unitat d'actuació La Talaia es fixa en un termini de quatre anys.

Manresa, octubre del 2000
Per l'equip redactor

David Closas i Núñez
arquitecte



APROVAT INICIALMENT
PER ACORD DE PLE EL

16 OCT. 2000

Ho certifico. El Secretari, *accidentat*



APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLE EL

17 SET. 2001

Ho certifico. El Secretari,

Acctal.

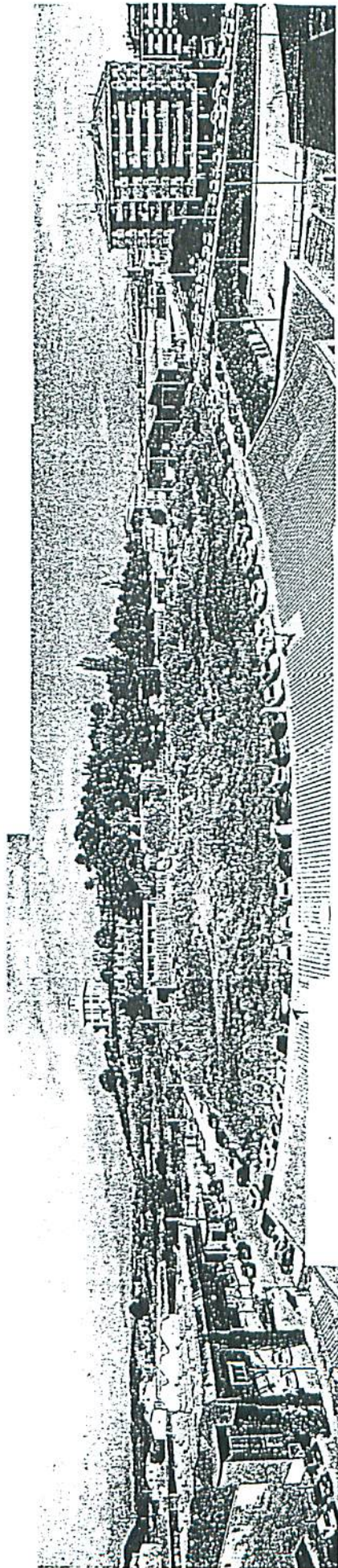


APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

15 GEN. 2001

Ho certifico. El Secretari, *accidentat*

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



APROVAT INICIALMENT
PER ACORD DE PLE EL

16 OCT. 2009

Ho certifico. El Secretari, accidental



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

15 GEN. 2001

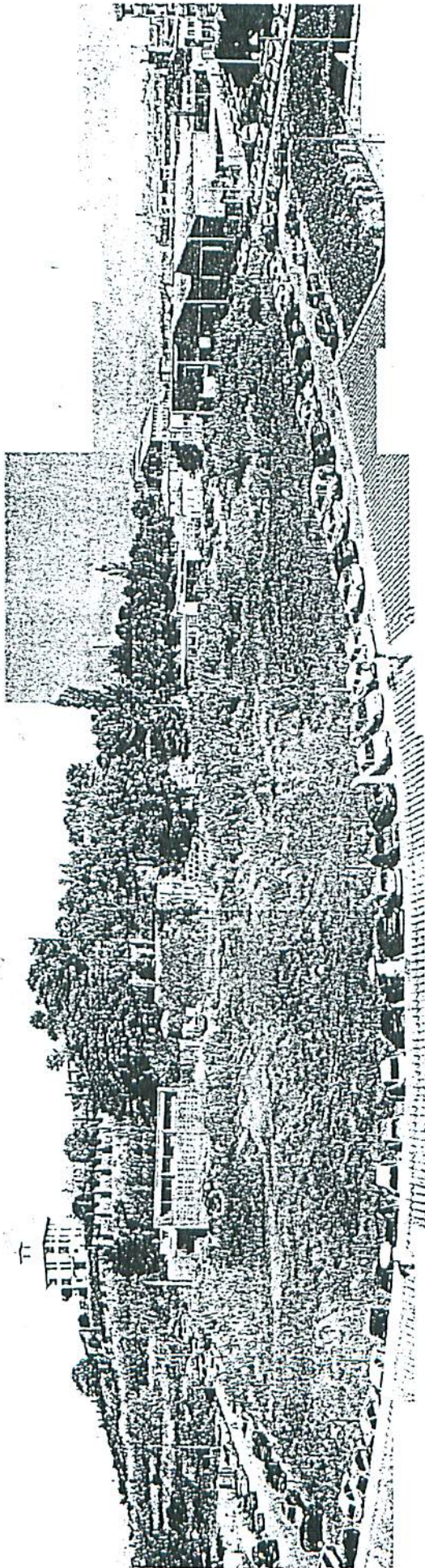
Ho certifico. El Secretari, accidental



APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLE EL

17 SET. 2001

Ho certifico. El Secretari, **Acctal.**



APROVAT INICIALMENT
PER ACORD DE PLE EL

16 OCT. 2000

Ho certifico. El Secretari, ^{accidental}

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

15 GEN. 2001

Ho certifico. El Secretari, ^{accidental}

A handwritten signature in black ink, similar in style to the one above, with several loops and a long horizontal stroke.



APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLE EL

17 SET. 2001

Ho certifico. El Secretari,

Acctal.

A handwritten signature in blue ink, similar in style to the others, with several loops and a long horizontal stroke.



APROVAT INICIALMENT
PER ACORD DE PLE EL

16 OCT. 2000

Ho certifico. El Secretari,



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

15 GEN. 2001

Ho certifico. El Secretari,

ARQUITECTE MUNICIPAL

DAVID CLOAS I NUÑEZ

OCTUBRE DEL 2000

FULL 1 DE 1

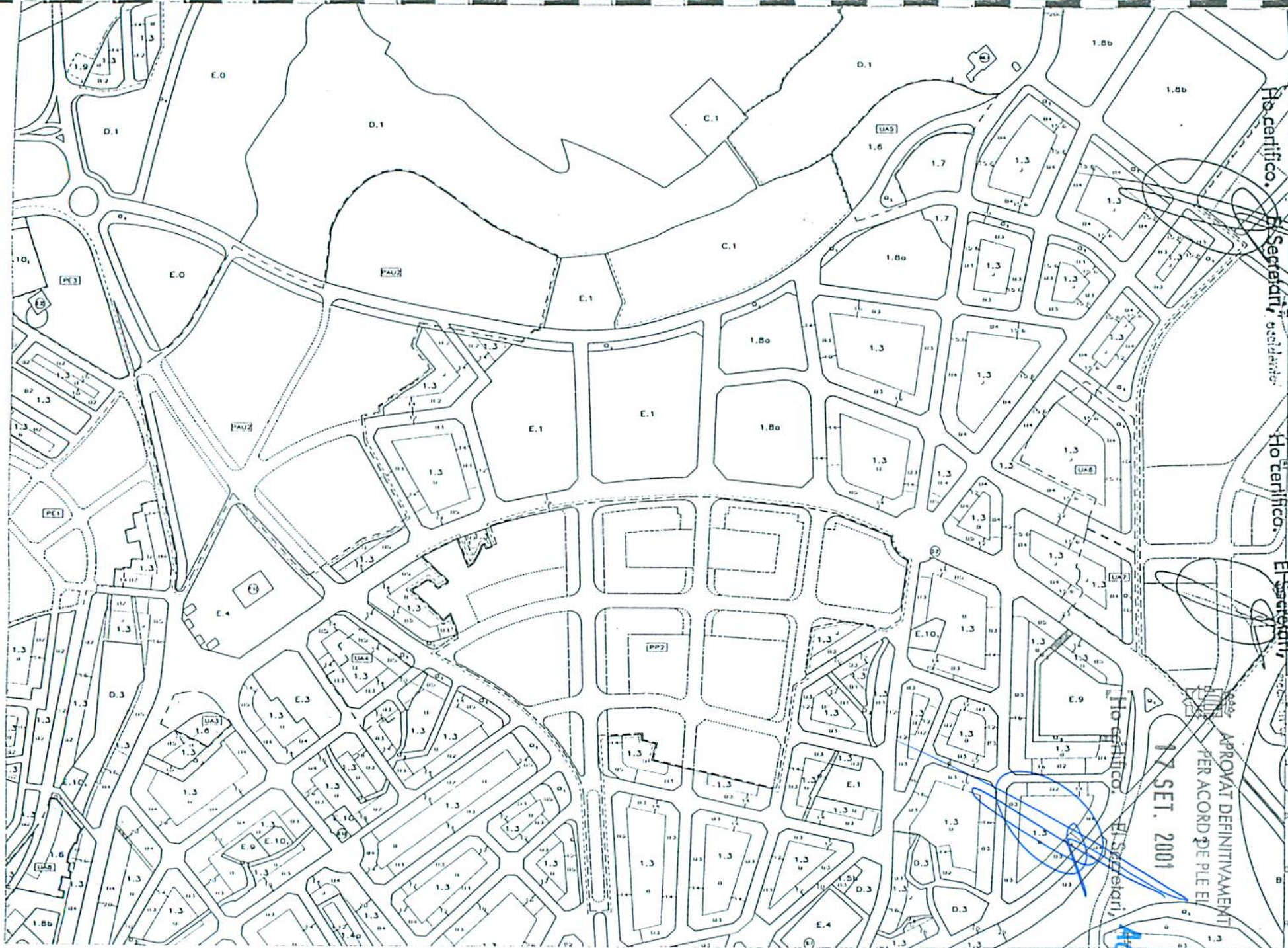


APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLE EL

17 SET. 2001

Ho certifico. El Secretari,
Acttal

SITUACIÓ



APROVAT INICIALMENT
PER ACORD DE PLE EL
16 OCT. 2000



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL
15 GEN. 2001

Ho certifico, El Secretari, *Occidental*

Ho certifico,

El Secretari,

Ho certifico,

El Secretari,

APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLE EL
17 SET. 2001

ARQUITECTE MUNICIPAL

DAVID CLUZES I MÉRIZ

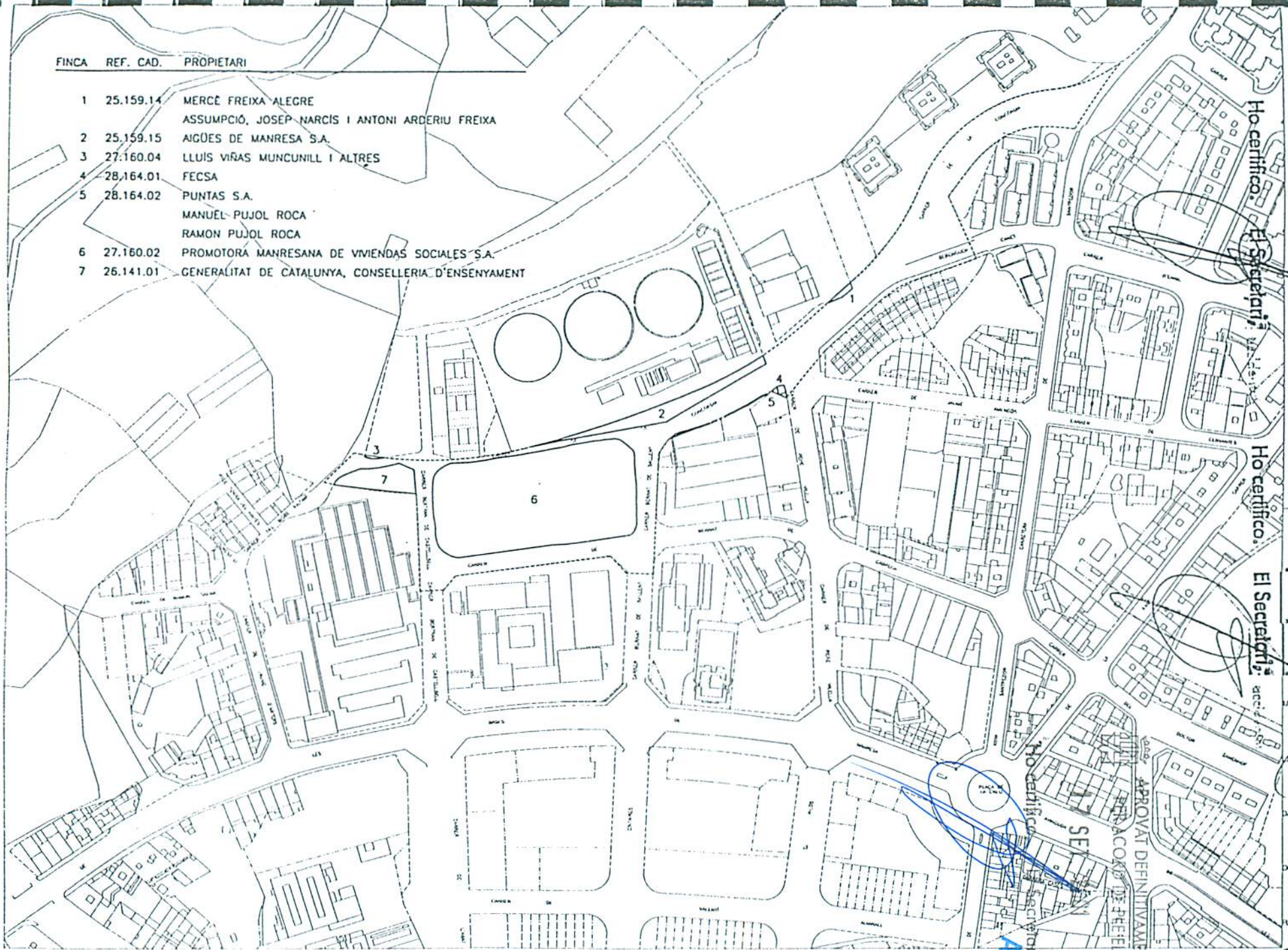
OCTUBRE DEL 2000

FULL 1 DE 1

PLANEJAMENT VIGENT

Arca

FINCA	REF. CAD.	PROPIETARI
1	25.159.14	MERCÈ FREIXA ALEGRE ASSUMPCIÓ, JOSEP NARCIS I ANTONI ARDERIU FREIXA
2	25.159.15	AIGÜES DE MANRESA S.A.
3	27.160.04	LLUIS VIÑAS MUNCUNILL I ALTRES
4	28.164.01	FECSA
5	28.164.02	PUNTAS S.A. MANUEL PUJOL ROCA RAMON PUJOL ROCA
6	27.160.02	PROMOTORA MANRESANA DE VIVIENDAS SOCIALES S.A.
7	26.141.01	GENERALITAT DE CATALUNYA, CONSELLERIA D'ENSENYAMENT



APROVAT INICIALMENT
PER ACORD DE PLE EL

16 OCT. 2000



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

15 GEN. 2001

Ho certifico,

El Secretari,

Ho certifico,

El Secretari,

ARQUITECTE MUNICIPAL

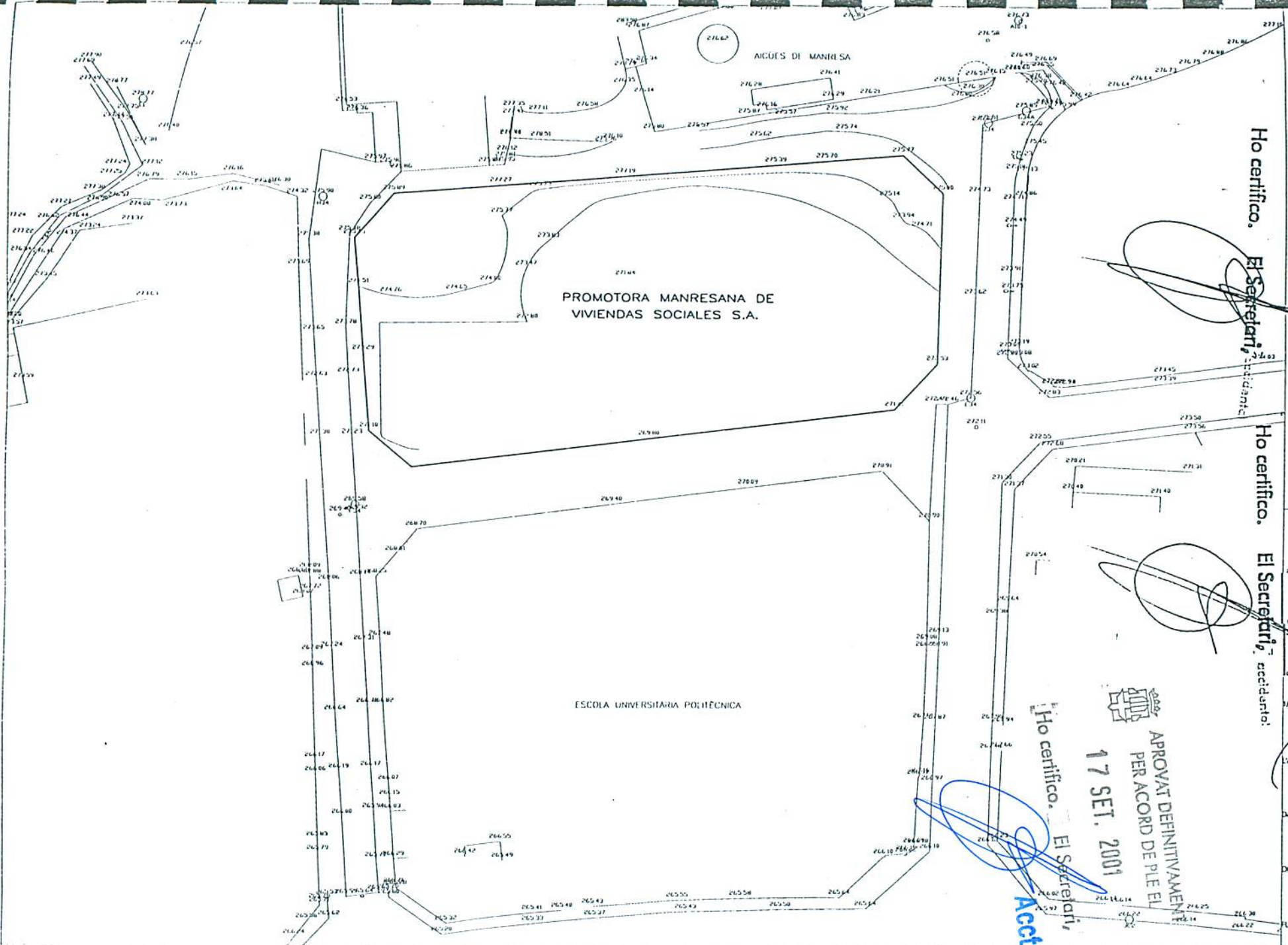
DAVID CLUSES I MUÑOZ

OCTUBRE DEL 2000

FOL. 1 DE 1

3

Acciaf



APROVAT INICIALMENT
PER ACORD DE PLE EL

16 OCT. 2000

Ho certifico.

El Secretari,
[Signature]



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

15 GEN. 2001

Ho certifico.

El Secretari,
[Signature]



APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLE EL

17 SET. 2001

Ho certifico.

El Secretari,
[Signature]

Acta

ARQUITECTE MUNICIPAL

DAVID CLODES I NAGREZ

OCTUBRE DEL 2000

FULL 1 DE 1



APROVAT INICIALMENT
PER ACORD DE PLE EL
16 OCT. 2000



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL
15 GEN. 2001

Ho certifico,
El Secretari d'Urbanisme

Ho certifico,
El Secretari d'Urbanisme

ARQUITECTE MUNICIPAL

DAVID CLOSÉS I HÓÑEZ

OCTUBRE DEL 2000

FULL 1 DE 1

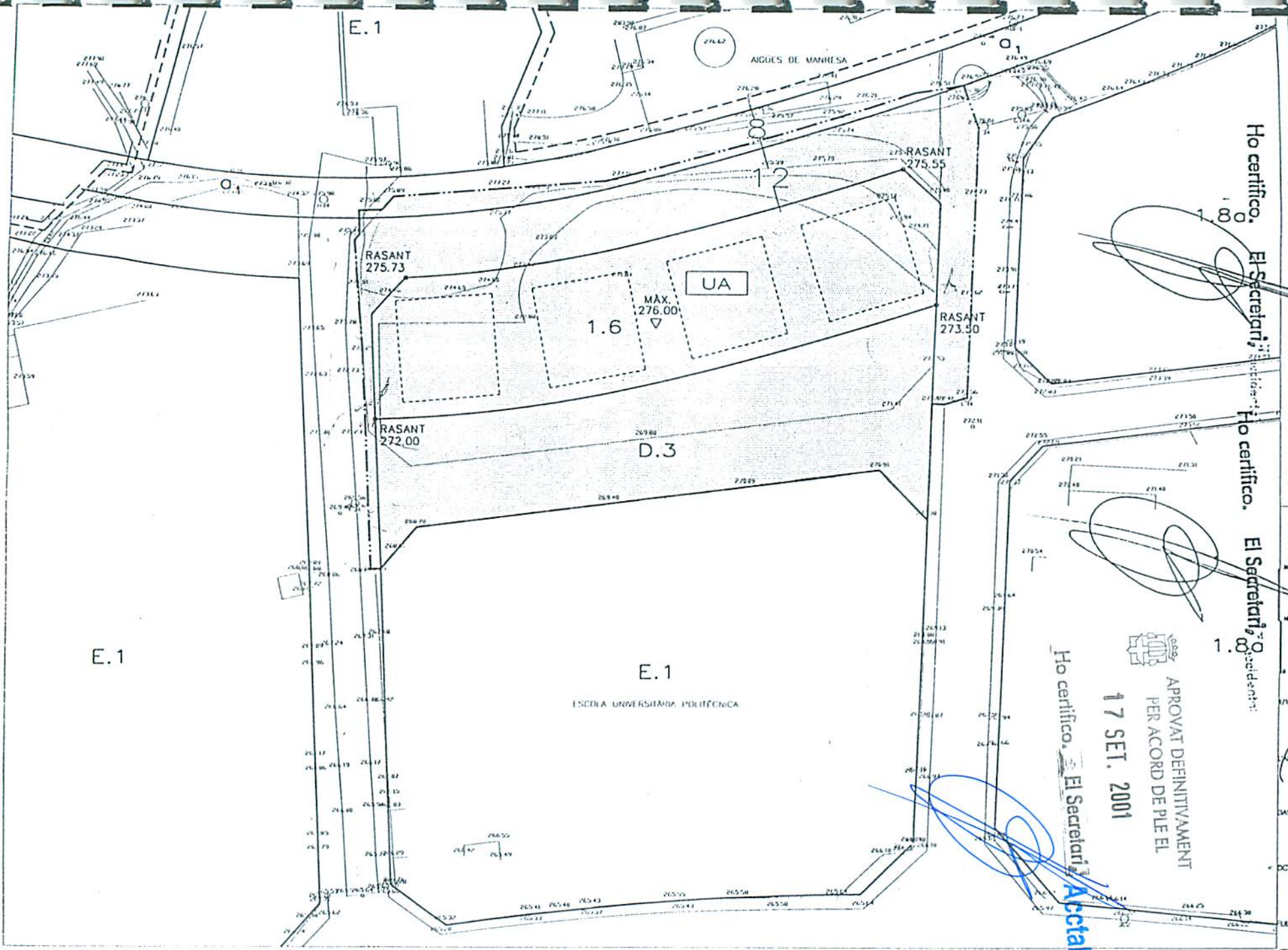
APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLE EL
17 SET. 2001


Ho certifico,
El Secretari d'Urbanisme


Actat

PROPOSTA D'ORDENACIÓ GENERAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL
LA TALAIA




APROVAT INICIALMENT
 PER ACORD DE PLE EL
16 OCT. 2000


APROVAT PROVISIONALMENT
 PER ACORD DE PLE EL
15 GEN. 2001

Ho certifico. **El Secretari,**
 1.8


APROVAT DEFINITIVAMENT
 PER ACORD DE PLE EL
17 SET. 2001

Ho certifico. **El Secretari,**
Acptal.

ARQUITECTE MUNICIPAL
 DAVID CLODES I NUÑEZ
 OCTUBRE DEL 2000
 FULL 1 DE 1

**ESTUDI DE DETALL PEL DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT VIGUENT
PROPOSTA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA
SECTOR "LA TALAIA". MANRESA**

ANNEX 3.2. NORMATIVA GENERAL

Art. 296. Condicions d'ús

S'estableixen com a admesos els següents usos:

- A. Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
 - B. Comercial
 - C. Oficines i serveis
 - D. Indústria artesanal
 - E. Aparcament
 - F. Sanitari-assistencial
 - G. Cultural
 - H. Associatiu
 - I. Religios
1. L'ús sanitari assistencial no comprèn els tanatoris.

SECCIÓ SISENA

ZONA D'ORDENACIÓ EN VOLUMS ESPECIALS (CLAU 1.6)

Art. 297. Definició

Comprèn aquells sòls residencials situats dins els teixits existents i caracteritzats per la possibilitat d'ordenació en volums especials, que deriven d'operacions de remodelació o transformació, amb cessió de sòl destinat a sistema viari, espais lliures i/o equipaments.

Art. 298. Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta secció es concretaran per mitjà d'un Pla especial o estudi de detall segons el que s'especifica a l'annex 3 i 4 d'aquestes normes.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema de volumetria específica
3. La unitat d'ordenació coincidirà amb cada àmbit d'aquesta zona grafiada en els plànols d'ordenació a escala 1/2000.
4. El planejament de desenvolupament d'aquesta zona fixarà els àmbits mínims d'edificació o unitats d'edificació

Art. 299. Edificabilitat

1. L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la unitat d'ordenació és variable i es fixa en les fitxes corresponents a les unitats d'actuació i plans especials dels annexos 3 i 4
2. El sostre màxim edificable per a cada àmbit mínim d'edificació i/o parcel·la es concretarà en el planejament de desenvolupament

Art. 300. Condicions de l'ordenació

1. Els volums edificables se situaran de tal manera que configurin un espai lliure, destinat a viari o zona verda, que mantingui una continuïtat amb l'espai públic que formalitza la trama urbana on l'ordenació s'insereix
2. Els paràmetres bàsics de l'ordenació es fixen en les fitxes dels annexos 3 i 4

Art. 301. Condicions de l'edificació

1. En el planejament derivat es fixaran els paràmetres d'edificació d'acord amb el que es regula pel sistema d'ordenació segons volumetria específica, quant a separacions entre edificacions i assolament mínim dels habitatges, i s'establiran, en qualsevol cas, els següents aspectes:
 - . Ocupació màxima parcel·la edificable
 - . Perímetre regulador
 - . Perfil regulador
 - . Nombre màxim de plantes

. Unitat mínima d'edificació

2. En la zona d'ordenació en volums especials que es desenvolupa en l'àmbit del nucli antic, les condicions d'edificació, quant a l'alçada de l'edificació, prevaldrà per sobre de la que es dedueix de la regulació específica del sistema d'ordenació aplicable, d'acord amb el que s'estableix a les fitxes dels annexos 3 i 4.

Art. 302. Condicions d'ús

1. S'estableixen com a admesos els usos següents:
 - A. Habitatge plurifamiliar
 - B. Comercial
 - C. Oficines i serveis
 - D. Hotelers
 - E. Restauració
 - F. Indústria artesanal
 - G. Indústria urbana
 - H. Taller reparació vehicles
 - I. Aparcaments
 - J. Educatiu
 - K. Esportiu
 - L. Sanitari-assistencial
 - M. Cultural
 - N. Associatiu
 - O. Religios
 - P. Serveis públics i administratius
2. L'ús de taller de reparació de vehicles queda restringit a les branques no compreses en carrosseria i pintura.
3. L'ús sanitari assistencial no comprèn els tanatoris.

SECCIÓ SETENA

ZONA D'EDIFICACIÓ SEGONS ANTERIOR VOLUMETRIA (CLAU 1.7)

Art. 303. Definició

Comprèn aquells conjunts residencials existents, objecte d'ordenacions anteriors, sovint caracteritzades per l'existència d'espais oberts al voltant de les edificacions, que el Pla accepta i manté, i preveu tant les condicions de la substitució puntual de les actuals construccions com de la seva renovació global.

Art. 304. Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta secció són d'aplicació directa en cas de substitucions puntuals de les edificacions o bé es concretaran per mitjà d'un Pla especial quan sigui prevista la seva renovació global.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació i/o ordenació s'estableix el sistema de volumetria específica.
3. En cas de renovacions globals, la unitat d'ordenació coincidirà amb la unitat de zona, la qual resta grafiada en els plànols d'ordenació a escala 1/2000.

Art. 305. Edificabilitat

1. L'índex d'edificabilitat màxim aplicable a l'àmbit mínim d'edificació i/o parcel·la és variable
2. El sostre màxim edificable per parcel·la, en cas de substitucions puntuals serà equivalent al sostre del cos edificat actual

- D. L'alçada dels cossos d'edificació per damunt de l'alçada reguladora serà limitada per les condicions fixades per al tipus d'ordenació per definició volumètrica quant a separació entre edificacions o cossos d'edificació en relació a l'alçada i preservació de les condicions d'intimitat, il·luminació i insolació sobre les edificacions veïnes i espai públic immediat.

SECCIÓ TERCERA PARÀMETRES REGULADORS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA

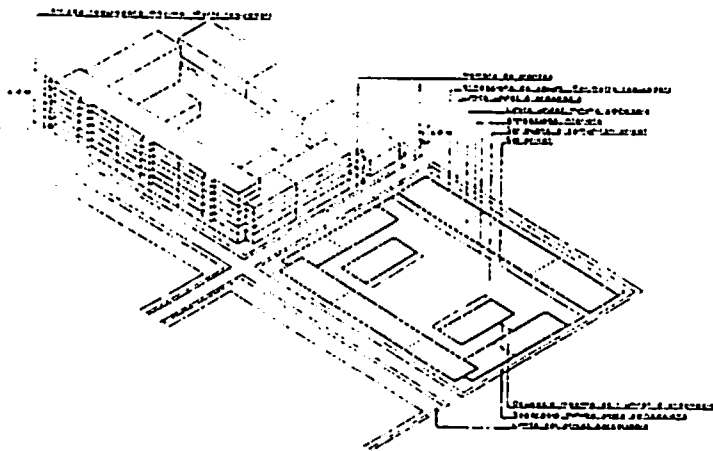
Art. 120. Definició

1. La regulació de l'edificació mitjançant el sistema d'ordenació per volumetria específica consisteix a definir els volums als quals s'ha d'ajustar l'edificació, amb independència de les alineacions de carrer i de les parcel·les
2. En aquest sistema d'ordenació es distingeixen dues modalitats
 - A. Per configuració unívoca o precisa
 - B. Per configuració flexible
3. S'entén per configuració unívoca aquella ordenació de l'edificació mitjançant la definició precisa dels seus volums
4. S'entén per configuració flexible aquella ordenació de l'edificació a partir d'una definició volumètrica que admet variacions, les quals es precisen en el projecte arquitectònic

Art. 121. Paràmetres reguladors de l'ordenació

Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica són els que segueixen

- A. Illa
- B. Parcel·la
- C. Alçada de les plantes
- D. Plantes de l'edifici
- E. Patis de llum i ventilació
- F. Cossos i elements sortints
- G. Volum de l'edificació
- H. Edificabilitat
- I. Ocupació de la parcel·la
- J. Unitats d'ordenació i edificació
- K. Tanques



PARAMETRES REGULADORS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER VOLUMINA ESPECÍFIC

Art. 122. Illa

S'entén per illa aquella superfície de sòl delimitada en forma poligonal per alineacions de carrer contigües, la qual pot comprendre més d'una qualificació urbanística.

Art. 123. Parcel·la

1. Definició

- A. S'entén per parcel·la tota porció de sòl que compleix amb les condicions previstes pel planejament, delimitada amb la finalitat de regular la urbanització i l'edificació.
- B. La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat. Es pot donar el cas que una parcel·la compregui diverses propietats i també el cas contrari.
- C. En el cas que el planejament establi una parcel·la o unes condicions mínimes de forma serà obligatori per poder edificar complir amb aquests mínims. S'exceptuen d'aquesta condició aquelles parcel·les de tamany inferior a la parcel·la mínima existents amb anterioritat a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla general
- D. Les parcel·les mínimes seran indivisibles. La qualitat de parcel·la mínima indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

2. Façana mínima

S'entén per façana mínima de parcel·la aquella mínima longitud d'alineació de carrer que pertany a una mateixa parcel·la i que és admissible pel planejament. Quan la parcel·la formi xamfrà, només haurà de complir aquesta condició en un dels seus fronts.

3. Condicions de solar

Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir les condicions mínimes d'urbanització i superfície establertes a l'article 63 d'aquestes normes.

Art. 124. Alçada de les plantes

1. Alçada lliure

S'entén per alçada lliure d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior del forjat

2. Alçada total per planta

S'entén per alçada total d'una planta la suma de l'alçada lliure i el gruix del sostre, el qual inclou el paviments i els possibles elements tècnics incorporats.

3. Alçada útil

S'entén per alçada útil d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior de qualsevol element que en redueixi l'alçada lliure.

Art. 125. Plantes de l'edificació

1. Planta soterrani

- A. S'entén per planta soterrani tota planta o part de planta que es trobi total o parcialment enterrada, els sostres de la qual estiguin menys d'un metre per sobre del nivell del terreny definitiu.
- B. La part de la planta semienterrada el sostre de la qual sobresurti més d'aquesta alçada tindrà la consideració de planta baixa.
- C. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de dos metres vint centímetres (2,2 m).
- D. Ocasionalment, el sostre de la planta soterrani podrà superar l'alçada indicada en l'apartat A, sempre i quan l'edificació es desenvolupi tancant una illa i la part de la planta que superi aquesta alçada correspongui a l'edificació de l'interior d'illa i l'ús de la planta es destini a aparcament complementari.

2. Planta baixa

- A. S'entén per planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible, segons la definició de planta soterrani anterior.

- B. L'alçada lliure mínima i màxima es fixarà en el planejament de desenvolupament corresponent.
3. Planta pis
- A. S'entén per planta pis tota planta d'edificació situada per sobre de la planta baixa.
- B. L'alçada lliure mínima de la planta pis serà de dos metres i mig (2,5 m), l'alçada màxima es fixarà en el planejament de desenvolupament
- C. L'alçada útil mínima serà la que fixin les ordenances en relació amb l'ús.

Art. 126. Patis de parcel·la i elements tècnics de ventilació i evacuació

1. Patis de llum

- A. S'entendrà per pati de llum l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici o a crear a l'interior espais lliures privats amb jardineria
- B. Als edificis d'habitatges, les habitacions no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació per mitjà, almenys, de patis de llum. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a habitacions i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.
- C. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació s'admetrà per a dependències i peces auxiliars no destinades a habitacions quan s'assegurin les adequades condicions higièniques d'acord amb la normativa vigent aplicable.
- D. Les obres d'ampliació per addició de noves plantes pis sobre edificis ja construïts requeriran per l'atorgament de llicència d'obres que els patis de llum corresponents a les noves plantes tinguin les dimensions mínimes obligatòries corresponents al nombre total de plantes de l'edifici edificables.
- E. En el cas d'edificis de nova construcció, tot i que no s'arribi a construir el màxim sostre edificable i per tant no s'assoleixi l'alçada reguladora màxima, els patis de llum hauran de tenir les dimensions mínimes obligatòries corresponents al nombre màxim de plantes edificables permeses.
- F. Les dimensions mínimes obligatòries del pati de llums estaran en funció de la seva alçada, del nombre de plantes que compregui i del diàmetre mínim inscriptible, el qual es fixa en 1/6 de l'alçada total del pati amb un mínim de tres metres. L'amidament de l'alçada del pati es determinarà a partir de la cota més baixa dels paviments de les estances que hi ventilen o il·luminen, fins el nivell més baix de la seva coronació. El nombre de plantes es determinarà tenint en compte totes les que comprenen una o més estances, la il·luminació i ventilació de les quals sigui a través del pati de llums considerat. Les superfícies mínimes s'estableixen en la taula següent

TAULA NÚM. 6 DIMENSIONS MÍNIMES PATIS DE LLUM

NOMBRE DE PLANTES	ALÇADA	SUPERFÍCIE MÍNIMA
1	6	9
2	8	9
3	11	9
4	14	9
5	17	14
6	20	16
7	23	18
MÉS DE 7		20

- G. En edificis d'habitatges de planta baixa i dues plantes pis, s'admet una reducció de les dimensions mínimes dels patis de llum d'acord amb les següents condicions.
- El diàmetre mínim inscriptible serà de dos metres (2 m)
 - La superfície mínima serà de sis metres quadrats (6 m²)
- H. El pati de llums es considera interior quan no és obert a espais lliures o de viari. En cas contrari, es denominarà pati de llums mixt o exterior.
- I. El pati de llums tindrà la consideració de mancomunat quan ocupi el volum de dues o més parcel·les
- J. Els patis de llum exteriors o mixtes no caldrà que compleixin necessàriament la condició de superfície mínima però sí la corresponent al diàmetre inscriptible.
- K. Sempre que els patis de llum siguin coberts amb claraboies, la superfície de ventilació de perímetre ha de ser igual a la superfície del pati i preveure's lliure de qualsevol tancament.
2. Patis de ventilació
- S'entendrà per pati de ventilació l'espai no edificat situat dins el volum de l'edificació destinat a permetre la ventilació d'escales, banys, cuines i altres dependències diferents de les peces principals dels habitatges.
 - Les dimensions mínimes obligatòries dels patis de ventilació estaran en funció de la seva alçada i del nombre de plantes que comprenguin.
 - L'amidament de l'alçada del pati i del nombre de plantes es determinarà seguint el mateix procediment que pels patis de llum, mentre que les superfícies mínimes s'establiran en funció de la taula següent.

TAULA NUM. 7. DIMENSIONS MINIMES PATIS DE VENTILACIO

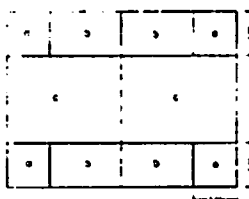
NOMBRE DE PLANTES	ALÇADA	SUPERFÍCIE MÍNIMA
3	11	9
4	14	9
5	17	11
6	20	13
7	23	15
MÉS DE 7		17

- D. En edificis d'habitatges de planta baixa i tres plantes pis, s'admetrà que la ventilació i il·luminació de les escales es faci mitjançant lluerness amb les següents condicions
- La superfície mínima de lluerness serà de 2/3 de la superfície en planta de la caixa d'escala amb les condicions tècniques adequades per a una correcta ventilació
 - El forat d'escala tindrà una superfície mínima de un metre quadrat (1m²) i almenys un dels seus dos costats no serà inferior a mig metre (0,5 m) per tal d'assegurar una correcta ventilació
- E. Sempre que els patis de ventilació siguin coberts amb claraboies, la superfície de ventilació de perímetre ha de ser igual a la superfície del pati i preveure's lliure de qualsevol tancament
3. Elements tècnics de ventilació i evacuació
- Als edificis de nova construcció, a part de preveure els elements tècnics de ventilació i evacuació necessaris per garantir el compliment del decret 274/1995 d'11 de juliol

sobre nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges, es disposaran conductes d'evacuació de les dependències de la planta baixa.

- B. Els conductes de ventilació i d'evacuació d'aquelles edificacions l'altura de les quals sigui inferior a la de qualsevol dels edificis propers, s'ajustarà al que disposa la norma tecnològica NTE-ISH/194 i a la regulació següent, d'acord amb l'esquema que s'adjunta.

Situació A	H = Altura reguladora més 1,10 metres
Situació B	H = Altura mitjana veïna, si existeix, més 1,10 metres
Situació C	H = Altura 1,10 metres



- C. No es permet la situació d'aparells de climatització, refrigeració i calefacció a les façanes principal i posterior ni a l'interior de patis de llum i de ventilació. Caldrà situar aquestes instal·lacions a la coberta de l'edifici de forma que quedin integrats en el volum predominant, respectant els criteris compositius i estètics de l'edifici i del seu entorn més immediat. Excepcionalment, es permetrà la instal·lació d'aquests aparells a les façanes a partir d'un projecte global que en garanteixi la seva completa integració en la composició arquitectònica de la façana.

Art. 127. Cossos i elements sortints

1. Cossos sortints

- A. S'entén per cossos sortints aquells volums que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana de l'alineació interior i tenen caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts. Són cossos sortints tancats aquells que tenen tots els costats totalment tancats com miradors, tribunes i similars. Són cossos sortints semitancats aquells que tenen tancat totalment algun dels costats laterals com galeries i similars. Són cossos oberts els balcons
- B. Els cossos sortints tancats, semitancats o oberts es limitaran a un vol màxim d'una desena part de la distància entre alineacions d'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resulti un vol superior a un metre cinquanta centímetres (1,50 m) caldrà reduir el vol a aquesta dimensió màxima.

2. Elements sortints

S'entén per elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix que sobrepassen de la línia de façana o de la línia de profunditat edificable o d'alineació de l'edificació

Art. 128. Volum de l'edificació

1. Perímetre regulador

- A. El perímetre regulador és aquell delimitat per les alineacions màximes del volum de l'edificació.

- B. En funció de la proposta d'ordenació es pot definir per separat les alineacions màximes de diferents parts de l'edifici
- C. Els cossos volats són compresos dins el perímetre regulador.
2. Perfil regulador
És el que fixa l'alçada màxima que han d'assolir els edificis o parts dels edificis.
3. Alçada reguladora màxima
- A. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que obligatòriament han de tenir els edificis o parts dels edificis.
- B. 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 haurà d'estar fixada a l'instrument de planejament que contingui l'ordenació de l'àrea.
- C. Donat el cas que l'edificació es desenvolupi de forma esgraonada, com a conseqüència de les característiques topogràfiques del terreny, els volums que es construeixin a partir de les plantes considerades 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.
4. Cota de referència de la planta baixa
- A. La cota de referència de la planta baixa determina el punt d'aplicació per a l'amidament de l'alçada màxima de l'edificació. En un mateix edifici es poden determinar varies cotes de referència de la planta baixa.
- B. La cota de referència de la planta baixa es determina a l'instrument de planejament que desenvolupi l'àrea.
5. Nombre de plantes
- A. És el nombre de plantes que ha de tenir l'edifici o part de l'edifici dins de l'alçada reguladora
- B. Tant l'alçada màxima com el nombre de plantes permès han de complir-se de forma conjunta
6. Separació mínima entre edificacions
- A. Quant a la disposició relativa de l'edificació pel que fa a la privacitat dels habitatges o locals habitables, la distància mínima entre dos edificis estarà en funció de l'alçada de les edificacions corresponents d'acord amb el quadre següent. En qualsevol cas, la separació mínima entre edificacions es mesurarà des de les arestes dels punts màxims de vol.

TAULA NÚM. 8 SEPARACIÓ MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONS

NOMBRE DE PLANTES	SEPARACIÓ MÍNIMA
PB + 2PP	4 metres
PB + 3PP i PB + 4PP	8 metres
PB + 5PP i PB + 6PP	12 metres
PB + 7PP i PB + 8PP	16 metres
MÉS DE PB + 8PP	20 metres

- B. Quant a la insolació, la distància entre les edificacions i la seva alçada es determinarà de forma que s'asseguri a qualsevol planta i habitatge com a mínim una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars el dia 21 de gener.

- C. Pel que fa a les edificacions existents, quant a la separació entre edificis, s'hauran de complir les distàncies mínimes fixades a la taula anterior.
- D. En tots els casos en què l'edificació es situï a partir de les alineacions de carrer, l'alçada reguladora estarà en funció de l'amplada del carrer i del nombre de plantes, d'acord amb la taula núm. 9. No obstant això, si l'alçada i el nombre de plantes que és permès a la zona és superior a les del quadre anterior es podrà assolir aquesta sempre que l'edificació es recli de l'alineació del carrer una distància igual a l'increment d'alçada. Això es pot fer esgraonadament per plantes o bé reculant l'edifici sencer de forma que no s'excedeixi d'un pla virtual traçat a 45° a partir de la línia horitzontal situada al pla de façana a l'alçada reguladora d'acord amb l'amplada del carrer.

TAULA NÚM. 9 ALCADA REGULADORA EN FUNCIO DE L'AMPLADA DEL CARRER

AMPLADA DEL CARRER	ALCADA	NOMBRE DE PLANTES
INFERIOR A 10 METRES	10 METRES	PB + 2PP
DE 10 METRES A MENYS DE 15	13 METRES	PB + 3PP
DE 15 METRES A MENYS DE 20	16 METRES	PB + 4PP
DE 20 METRES A MENYS DE 25	19 METRES	PB + 5PP
DE 25 METRES A 30 METRES	22 METRES	PB + 6PP
DE TRENTA A MES METRES	25 METRES	PB + 7PP

7. Construccions per damunt l'alçada reguladora
- Per damunt l'alçada reguladora només es permeten les següents construccions
- A. La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al quaranta per cent (40%), l'origen de la qual és situï sobre una línia horitzontal en els paraments exteriors de les façanes a una alçada no superior a la màxima autoritzada. L'espai sotacoberta que resulti serà ocupable sense que pugui formar habitatge independent.
- B. La coberta plana de l'edifici, el paviment de la qual no podrà excedir del perfil regulador màxim. Els espais per sota la coberta plana seran ocupables però no podran formar habitatge independent.
- C. Les baranes de les façanes i dels patis interiors, l'alçada de les quals no podrà excedir d'un metre (1 m.) si són opaques i d'un metre vuitanta cm (1,80 m.) si són transparents (reixes o similars), amidament pres des del paviment de la coberta plana o terrat.
- D. Els elements de separació entre terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m.) des del paviment del terrat.
- E. Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, claraboies, antenes, conductes de ventilació, conductes d'evacuació de fums, caixa d'escala i accés al terrat i cambra de màquines de l'ascensor. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir del pla límit virtual traçat a 45°, l'origen del qual és una línia horitzontal situada al pla de façana anterior i posterior a l'alçada de l'edificació.
- F. Excepcionalment, les construccions i els elements compostius de caràcter arquitectònic, els quals s'hauran de justificar en relació amb la composició de la façana i la volumetria del propi edifici i dels edificis del seu entorn més immediat. La

coberta d'aquestes construccions de caràcter arquitectònic podrà excedir del perfil regulador.

Art. 129. Ocupació

1. S'entén per ocupació màxima de la unitat d'ordenació aquell percentatge de la superfície que pot ser ocupat per l'edificació.
2. L'ocupació màxima d'un edifici s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum construït per sobre de la planta soterrani, inclosos els cossos sortints, els elements sortints i els patis de llums i de ventilació, excepte els mixtes.
3. Quan l'edificació es situï alineada al viari s'admetran els cossos i elements sortints segons la regulació per alineació de viari, però, en qualsevol cas, seran computables dins del sostre edificable
4. Pel que fa a les plantes soterrani, podran assolir només el cinquanta per cent de l'espai lliure no edificable de la unitat d'ordenació. Es podrà superar aquest percentatge quan es garantitzi adequadament la plantació d'arbrat sobre aquesta superfície.
5. En el cas de configuració flexible, es pot establir una ocupació mínima de la unitat d'ordenació per obligar que els edificis s'ajustin en planta a la forma que determina el perímetre regulador

Art. 130. Edificabilitat

1. Índex d'edificabilitat neta
És el paràmetre que relaciona els metres quadrats de sostre construïble amb els metres quadrats de sòl d'aprofitament privat que es defineix per a cada zona
2. Sostre màxim
És la superfície màxima de sostre edificable en metres quadrats que defineix una figura de planejament aplicant els criteris d'amidament definits per aquestes normes.
3. Sostre de l'edificació a efectes de càlcul d'edificabilitat
 - A. A efectes del càlcul d'edificabilitat són computables els patis d'il·luminació i de ventilació en aquella superfície que no excedeixi les dimensions mínimes fixades per aquestes normes, els altells dependents de la planta baixa, els cossos tancats i semitancats, els espais sotacoberta i les construccions auxiliars que ocupen l'espai lliure.
 - B. Per altra banda, no són computables a efectes del càlcul d'edificabilitat, la superfície situada per sota de la planta baixa i la que ocupen els elements tècnics de les instal·lacions situats per sobre de l'alçada reguladora màxima.

Art. 131. Unitats d'ordenació i d'edificació

1. Unitat d'ordenació
S'entén per unitat d'ordenació la part de sòl privat parcel·lable o parcel·lat a la que es fa referència per aplicar l'edificabilitat i percentatge d'ocupació establert per a cada zona o subzona.
2. Unitat mínima d'edificació
 - A. S'entén per unitat mínima d'edificació el conjunt mínim d'edificacions - mínim sostre edificable - que ha de ser objecte de projecte arquitectònic únic.
 - B. Per a cada unitat d'edificació d'una mateixa unitat d'ordenació se li pot adjudicar una edificabilitat i un percentatge d'ocupació diferent
 - C. A partir d'un ordenació volumètrica per configuració flexible, és possible la realització d'un estudi de detall referit a una unitat mínima edificable que fixi una configuració unívoca de la volumetria, la qual permeti la definició d'unitats d'edificació més reduïdes i, en conseqüència, facilitar l'execució de l'edificació
3. Ocupació mínima de la unitat d'ordenació
En el cas de configuració flexible, es pot establir una ocupació mínima de la unitat de sòl per obligar que els edificis s'ajustin en planta a la forma que determina el perímetre regulador

**ESTUDI DE DETALL PEL DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT VIGUENT
PROPOSTA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA
SECTOR "LA TALAIA". MANRESA**

ANNEX 3.3. CONVENI



17 SET. 2001

Ho certifico. El Secretari,

ectal.

CONVENI URBANÍSTIC

A la ciutat de Manresa, essent el dia 5 d'abril del 2000

REUNITS

D'una banda, l'Il·lm. senyor **JORDI VALLS I RIERA**, major d'edat, domiciliat, als efectes del present document, a l'Ajuntament de Manresa, Plaça Major núm. 1.

D'una altra, la senyora **AMALIA MARGARITA FONTAN GARCIA**, major d'edat, domiciliada, als efectes del present document, al carrer Montsià, núm. 11, de Lloret de Mar, i amb document nacional d'identitat núm. 41438258D.

ACTUEN

L'Il·lm. Sr. **JORDI VALLS I RIERA**, en la seva condició i qualitat d'Alcalde-President de l'Ajuntament de Manresa.

La senyora **AMALIA MARGARITA FONTAN GARCIA** en nom i representació de la societat Promotora Manresana de Viviendas Sociales SA, amb domicili al Passeig Pere III, 22, de Manresa, i amb NIF A-08-464844.

Totes dues parts, de comú acord i amb total conformitat, exposen els següents

ANTECEDENTS

1r. En data 10 de gener de 1978, Promotora Manresana de Viviendas Sociales SA (PMVS SA), sol·licità llicència municipal d'obres per a la construcció de 160 habitatges i 20 locals comercials en uns terrenys de la seva propietat, delimitats pels carrers Héroes Manresanos, Bernat de Cabrera, 279 i Cintaires. L'Ajuntament de Manresa denegà l'atorgament de la llicència en data 29 de març del mateix any, en base a què els terrenys es trobaven inclosos dins d'un àmbit de suspensió de llicències amb motiu de la futura revisió del Pla general d'ordenació urbana.

Plaça Major, 1-5 16. 08240-MANRESA (Barcelona) Telèfon 93 878 23 00 / Fax 93 878 23 07. NIF: P-0811200-E



17 SET. 2001

2n. En data 9 de juny de 1978 la Comissió Provincial d'Urbanisme va atorgar l'esmentada llicència, en via de subrogació, reduint el nombre d'habitacles a construir fins a un màxim de 120. Aquest atorgament va ser objecte d'un recurs d'apel·lació interposat per l'Ajuntament de Manresa, el qual fou desestimat pel Tribunal Suprem.

3r. En data 19 de desembre de 1988 s'aprova definitivament l'expedient de *Revisió del Programa d'actuació urbanística, Modificacions i Adequació del Pla general d'ordenació*, el qual classifica els terrenys de PMVS SA com a sòl urbanitzable programat i els qualifica com a equipament educatiu. Prèviament, en data 4 de gener del mateix any, l'Ajuntament havia declarat la caducitat de la llicència de 9.6.78. Tanmateix, aquesta declaració de caducitat va ser anul·lada pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya i, més tard, pel Tribunal Suprem.

4t. En data 19 de febrer de 1992 el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, estimant un recurs interposat per PMVS SA contra la *Revisió del Programa d'actuació urbanística, Modificacions i Adequació del Pla general d'ordenació*, declara la condició de sòl urbà dels terrenys en qüestió, sense precisar-ne, però, la seva qualificació com a residencials. Aquesta Sentència va ser recorreguda en apel·lació per la mateixa PMVS SA.

5è. En data 15 de juny de 1998, el Tribunal Suprem va estimar el recurs d'apel·lació presentat per PMVS SA (núm. 6327/1992), i va declarar l'obligatorietat de qualificar els terrenys com a sòl urbà residencial.

6è. Per tal de donar compliment a l'esmentada sentència del Tribunal Suprem, i amb la voluntat de trobar solucions negociades a l'exercici dels drets que, en virtut d'aquella resolució, corresponen a Promotora Manresana de Viviendas Sociales SA, ambdues parts subscriuen el present conveni urbanístic, que es regirà pels següents

PACTES

Primer.- L'Ajuntament de Manresa acata el contingut de la sentència del Tribunal Suprem de data 15 de juny de 1998, estimativa del Recurs d'Apel·lació núm. 6324/1992 interposat per Promotora Manresana de Viviendas Sociales SA, i, en conseqüència, es compromet a iniciar, en un termini màxim de tres mesos a partir de la data que encapçala el present conveni, la redacció i tramitació d'una modificació del Pla general d'ordenació vigent, classificant els terrenys objecte de la Sentència com a sòl urbà i qualificant-los com a 'Zona d'ordenació en volums especials' (clau 1.6).



17 SET. 2001

La superfície d'aquests terrenys, d'acord amb la seva inscripció registral (Tom 1273, Llibre 365, Foli 170v, Finca 16.174) és de 5.663 m², si bé la seva superfície real és de 5.735 m².

Segon.- En el marc de l'esmentada modificació de Pla general es delimitarà una Unitat d'Actuació, a desenvolupar pel sistema de compensació, l'àmbit de la qual coincidirà amb el que es grafia en el plànol annex núm. 1. La fitxa de característiques d'aquesta Unitat d'Actuació serà la següent:

1.	SUPERFÍCIE TOTAL	8.160 m ²
2.	SÒL PÚBLIC	5.130 m ²
	VIARI	2.032 m ²
	VIARI PEATONAL	275 m ²
	ESP AIS LLIURES (1.196,41+ 1.465,98)	2.723 m ²
3.	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	3.130 m ²
4.	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	8.568 m ²
5.	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	1,05 m ² /m ²
6.	SISTEMA D'ACTUACIÓ	COMPENSACIÓ
7.	CÀRREGUES URBANÍSTIQUES	
	7.1. CESSIONS OBLIGATÒRIES	2.623 m ²
	7.2. CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ	
	VIARI	2.032 m ²
	VIARI PEATONAL	190 m ²
	ESP AIS LLIURES	2.723 m ²
	TOTAL	4.945 m ²

Tercer.- La Unitat d'actuació determina com a càrregues d'urbanització la totalitat de la superfície de vials i d'espais lliures compreses dins del seu àmbit, a càrrec dels propietaris. Aquesta urbanització comprendrà la totalitat dels serveis urbanístics.

Es determinen uns costos màxims unitaris (pta/m²) per la urbanització, d'acord amb els mòduls següents:

- Sistema viari: 20.000 pta/m²
- Sistema d'espais lliures 15.000 pta/m²

Aquests mòduls s'hauran d'actualitzar amb l'IPC anual.

Quart.- L'Ajuntament de Manresa i Promotora Manresana de Viviendas Sociales SA acorden que el desenvolupament de la futura edificació a materialitzar dins la nova Unitat d'actuació, s'executarà tenint en compte els criteris indicatius que es proposen en el plànol annex núm. 2, i amb una alçada màxima de planta baixa i quatre plantes pis respecte la rasant del carrer Concòrdia.



AJUNTAMENT DE MANRESA



APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLE EL

17 SET. 2001

Ho certifico. El Secretari, *Social.*

Cinquè.- Promotora Manresana de Viviendas Sociales SA manifesta que, amb l'aprovació definitiva i la publicació de la modificació del Pla general, d'acord amb l'establert en els pactes anteriors, es donaran per complimentats els drets que li atorga la sentència del Tribunal Suprem de 15 de juny de 1998, i renuncia expressament des d'ara per llavors a cap altre tipus d'indemnització i/o reclamació que no sigui l'estricta compliment de les clàusules del present conveni.

Sisè.- Promotora Manresana de Viviendas Sociales SA, també un cop aprovada definitivament la Modificació del Pla general en la forma al·ludida en els pactes anteriors, quedarà automàticament renunciada i desistida la llicència d'obres per a la construcció de 120 habitatges, atorgada a favor seu per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data 9 de juny de 1978.

Setè.- Promotora Manresana de Viviendas Sociales SA es compromet a comunicar l'obligatorietat de subrogar-se en els drets i deures derivats d'aquest conveni, a terceres persones que poguessin resultar interessades en l'adquisició dels terrenys de referència.

Vuitè.- La validesa dels compromisos adoptats per l'Ajuntament de Manresa mitjançant la signatura d'aquest conveni requerirà, en tot cas, la seva ratificació pel Ple de la Corporació.

I en prova de conformitat, ambdues parts signen el present document, en el lloc i la data indicats en el seu encapçalament, i per duplicat exemplar, quedant-ne un en poder de cada part.

Per l'Ajuntament
Alcalde,



Jordi Valls Riera

Per la societat PMVS SA,

Sra. Amàlia Margarita Fontán García

En dono fe, el Secretari,

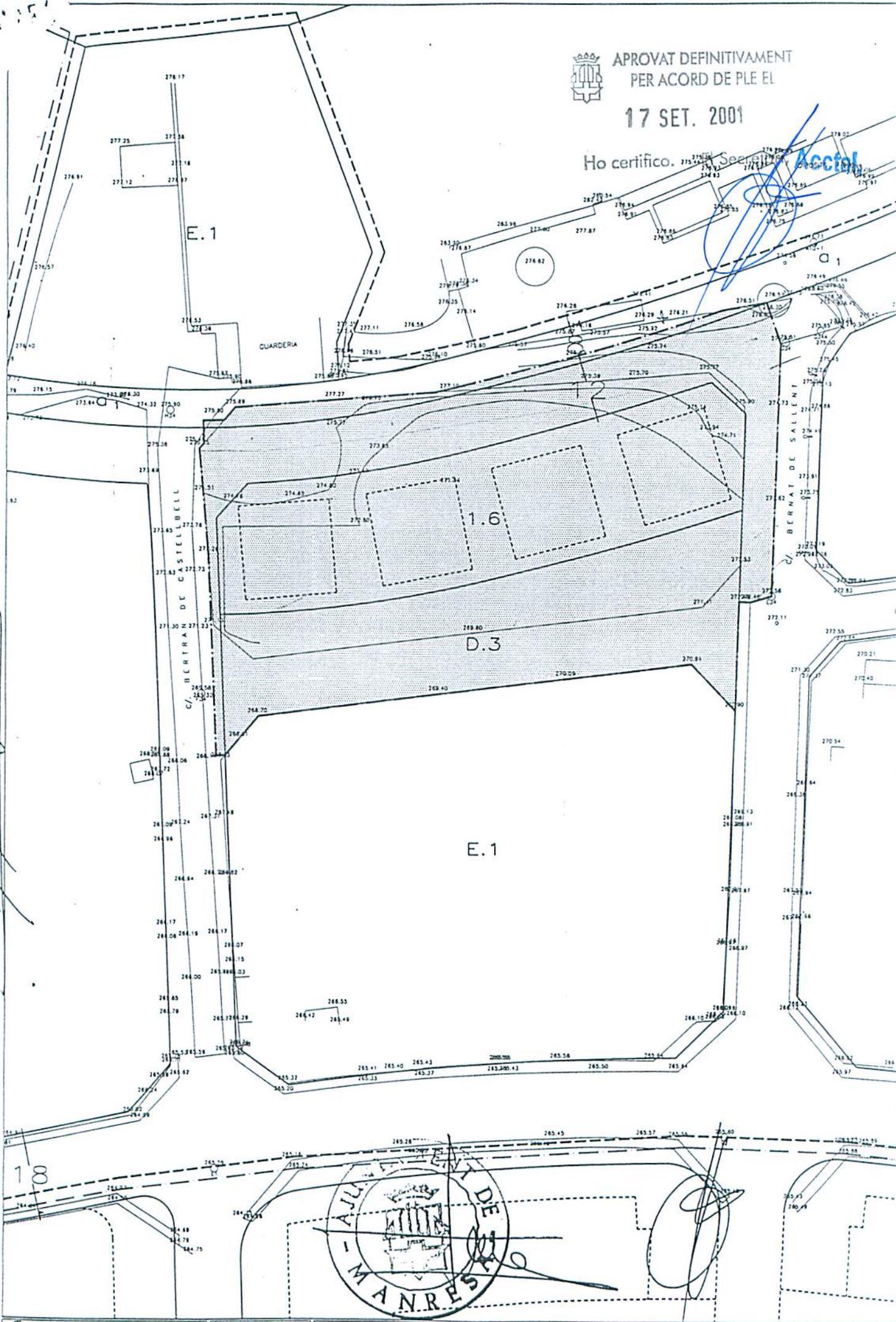


APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLE EL

17 SET. 2001

Ho certifico.

Secretaria Municipal
[Handwritten signature]
Accidental





17 SET. 2001

MONTserrat SIMON CIRCUNS, secretària general accidental de
l'Ajuntament de MANRESA

Ho certifico. El Secretari Accidental.

CERTIFICO: Que el Ple de la Corporació, en sessió ordinària del dia 17 d'abril de 2000, va aprovar el dictamen següent: -----

"Atès que en data 10 de gener de 1978, Promotora Manresana de Viviendas Sociales SA (PMVS SA), sol·licità llicència municipal d'obres per a la construcció de 160 habitatges i 20 locals comercials en uns terrenys de la seva propietat, al sector conegut amb el nom de *La Talaia*, la qual fou denegada en base a què els terrenys en qüestió es trobaven inclosos dins d'un àmbit de suspensió de llicències amb motiu de la futura revisió del Pla general d'ordenació urbana.

Atès que en data 9 de juny de 1978 la Comissió Provincial d'Urbanisme va atorgar l'esmentada llicència, en via de subrogació, reduint el nombre d'habitatges a construir fins a un màxim de 120, la qual fou objecte de recurs d'apel·lació interposat per l'Ajuntament de Manresa, desestimat posteriorment pel Tribunal Suprem.

Atès que en data 19 de desembre de 1988 s'aprovà definitivament l'expedient de *Revisió del Programa d'actuació urbanística, Modificacions i Adequació del Pla general d'ordenació*, el qual classificà els terrenys de PMVS SA com a sòl urbanitzable programat i els qualificà com a equipament educatiu.

Atès que en data 19 de febrer de 1992 el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, estimant un recurs interposat per PMVS SA contra la *Revisió del Programa d'actuació urbanística, Modificacions i Adequació del Pla general d'ordenació*, declarà la condició de sòl urbà dels terrenys en qüestió, sense precisar-ne, però, la seva qualificació com a residencials, i que aquesta Sentència va ser recorreguda en apel·lació per la mateixa PMVS SA.

Atès que en data 15 de juny de 1998, el Tribunal Suprem va estimar el recurs d'apel·lació presentat per PMVS SA (núm. 6327/1992), i va declarar l'obligatorietat de qualificar els terrenys com a sòl urbà residencial.

Atès que per tal de donar compliment a l'esmentada sentència del Tribunal Suprem, i amb la voluntat de trobar solucions negociades a l'exercici dels drets que, en virtut d'aquesta, corresponen a Promotora Manresana de Viviendas Sociales SA, en data 5 d'abril del 2000 ha estat subscrit un conveni per al desenvolupament urbanístic del sector anomenat la Talaia.

M. Simon

17 SET. 2001

Ho certifico. El Secretari  **Acctfal.**

Atès el principi de llibertat contractual, en el sentit que l'Administració pot assumir qualsevol obligació que no resulti contrària a l'ordenament jurídic, sense que es constati l'existència d'infraccions en el redactat del conveni urbanístic objecte del present dictamen.

Atès que en el pacte vuitè de l'esmentat conveni es condiona la validesa dels compromisos subscrits per l'Ajuntament de Manresa, a la seva posterior ratificació pel Ple de la Corporació.

Vist l'informe favorable emès pels serveis jurídics d'Urbanisme.

El Regidor delegat d'Urbanisme, un cop informat aquest dictamen per la Comissió informativa d'Urbanisme, Medi Ambient i Via Pública que presideix, proposa al Ple de la Corporació l'adopció del següent

ACORD

DONAR-SE PER ASSABENTAT aquest Ple corporatiu i RATIFICAR el conveni urbanístic signat en data 5 d'abril del 2000, entre l'Ajuntament de Manresa i la societat PROMOTORA MANRESANA DE VIVIENDAS SOCIALES SA, a l'efecte de donar compliment a la Sentència del Tribunal Suprem de data 15 de juny de 1998 i, en virtut d'aquesta, establir els paràmetres per al desenvolupament urbanístic del sector anomenat *La Talaia*." -----

I perquè així consti i als efectes oportuns, expedixo aquest certificat, amb l'advertiment a què es refereix l'article 206 del ROF, aprovat pel RD 2568/86, de 28 de novembre, i a reserva dels termes que resultin de l'aprovació de l'acta corresponent, d'ordre i amb el vistiplau l'alcalde.

Manresa, 18 d'abril de 2000





Vist i plau
L'alcalde,

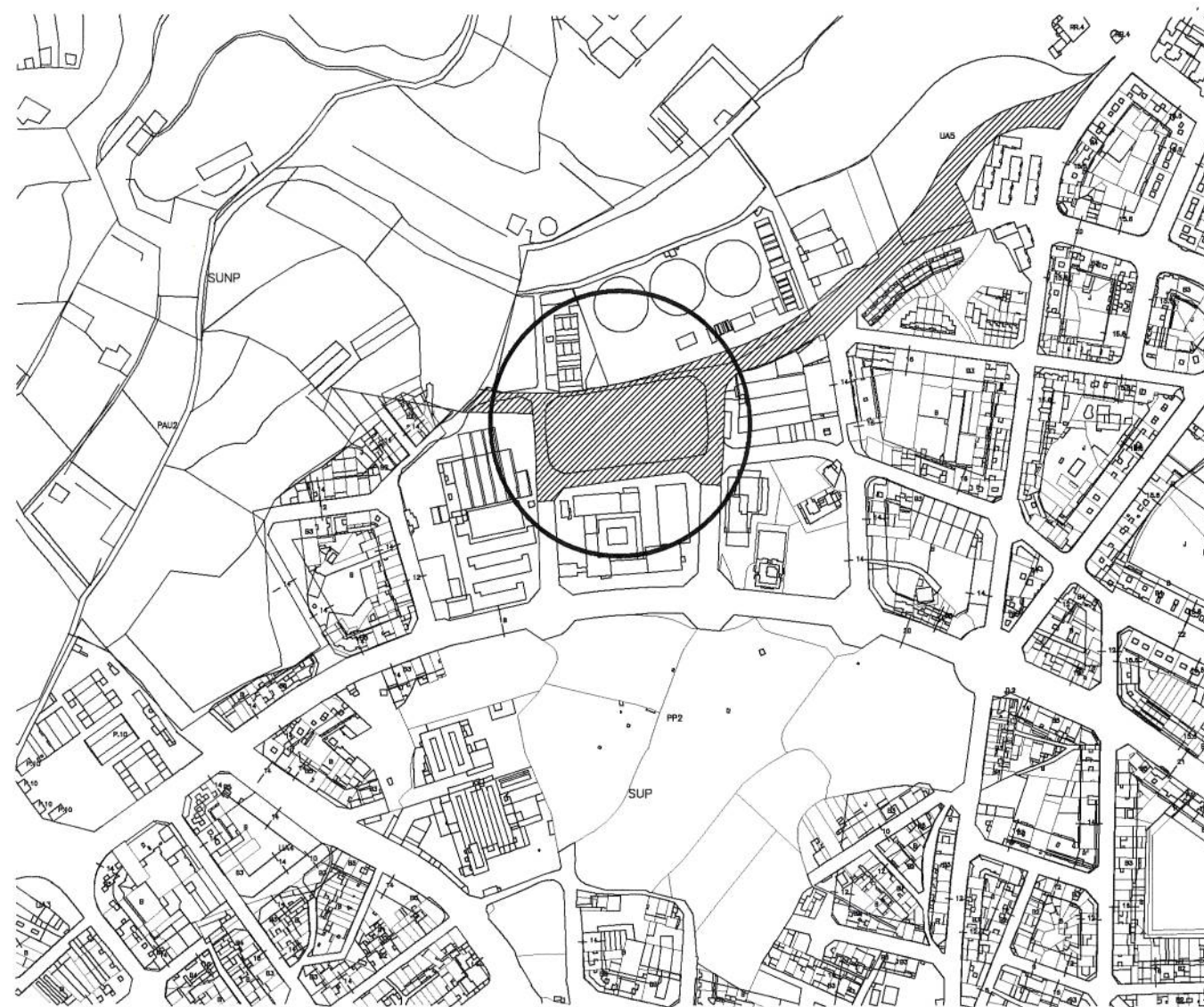
Per delegació
El Tinent d'Alcalde



180679
AJUNTAMENT DE MANRESA
SEGELL MUNICIPAL

1.220 Ptes. 18 ABR. 2000

2 Edificis plurifamiliars aïllats




 APROVAT DEFINITIVAMENT
 PER ACORD DE PLE EL
 17 SET. 2001
 Ho certifico. El Secretari, **Acctal.**

PROMOTOR
Promociones Inmobiliarias Forfax S.L.

SITUACIÓ
 La Talaia

LOCALITAT
 Manresa

PLANOL

SITUACIÓ

ESCALA 1/5000 DATA Juliol 01


REFERÈNCIA 13/01 No. PLÀNOL 1

AUTOR DEL PROJECTE
SARRATE-JUANOLA
ARQUITECTURA, S.C.P.

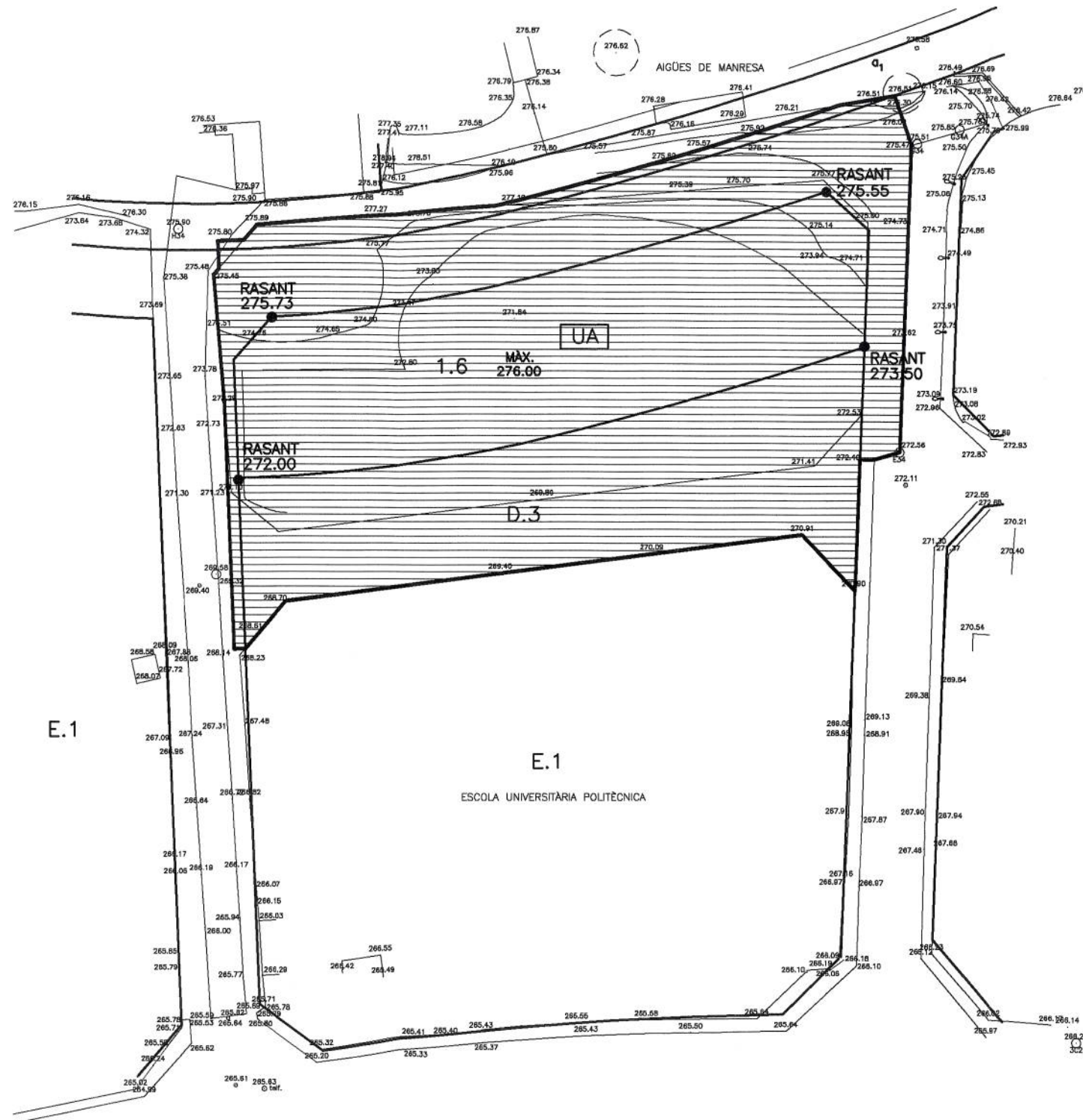

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2001011596 18-05-2001

Treball : ESTUDI DE DETALL 11829737
 HABITATGE/S COL·LECTIU/S *OBRA NOVA
 Emplaç. : U. SECTOR "LA TALAIA" P. SN CONCÒRDIA, S/N
 Municipi : MANRESA
 Client : PROMOCIONES INMOBILIARIAS FORFAX, S.L.

EL PROMOTOR



2 Edificis plurifamiliars aïllats




APROVAT DEFINITIVAMENT PER ACORD DE PLE EL 17 SET. 2001
 Ho certifico. *El Secretari* **Acctal.**

PROMOTOR
Promociones Inmobiliarias Forfax S.L.

SITUACIÓ
La Talaia

LOCALITAT
Manresa

PLANOL

PLANEJAMENT

ESCALA 1/1000 DATA Juliol 01

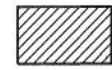
REFERÈNCIA 13/01 No. PLÀNOL 2

AUTOR DEL PROJECTE
SARRATE-JUANOLA
ARQUITECTURA, S.C.P.

EL PROMOTOR

[Signature]


Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2001011596 18-05-2001
 Treball : ESTUDI DE DETALL 1182973-7
 HABITATGE/S COL·LECTIU/S *OBRA NOVA
 Emplaç. : U. SECTOR "LA TALAIA" P. SN CONCÒRDIA,S/N
 Municipi: MANRESA
 Client : PROMOCIONES INMOBILIARIAS FORFAX,S.L.



Àmbit de l'estudi de detall: propietat única de Promociones Inmobiliarias Forfax S.L.

Superfície 3129.70 m²APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLE EL

17 SET. 2001

Ho certifico. El Secretari,

[Signature]

PROMOTOR
Promociones Inmobiliarias
Forfax S.L.SITUACIÓ
La TalaiaLOCALITAT
Manresa

PLANOL

CADASTRAL

ESCALA
1/3000DATA
Juliol 01

REFERÈNCIA

No. PLÀNOL

13/01

3

AUTOR DEL PROJECTE

SARRATE-JUANOLA
ARQUITECTURA, S.C.P.

EL PROMOTOR

FINCA REF. CAD. PROPIETARI

- | | | |
|---|-----------|--|
| 1 | 25.159.14 | MERCÈ FREIXA ALEGRE
ASSUMPCIÓ, JOSEP NARCÍS I ANTONI ARDERIU FREIXA |
| 2 | 25.159.15 | AIGÜES DE MANRESA S.A. |
| 3 | 25.160.04 | LLUIS VIÑAS MUNCUNILL I ALTRES |
| 4 | 25.164.01 | FECSA |
| 5 | 28.164.02 | PUNTAS S.A.
MANUEL PUJOL ROCA
RAMÓN PUJOL ROCA |
| 6 | 27.160.02 | PROMOCIONES INMOBILIARIAS FORFAX S.L. |
| 7 | 26.141.01 | GENERALITAT DE CATALUNYA, CONSEGERIA D'ENSENYAMENT |

Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

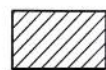
VISAT 2001011596 18-05-2001

Treball : ESTUDI DE DETALL

1182973-7

HABITATGE/S COL·LECTIU/S *OBRA NOVA
Emplac. : U. SECTOR "LA TALAIA" P. SN CONCÒRDIA,S/N
Municipi : MANRESA

Client : PROMOCIONES INMOBILIARIAS FORFAX,S.L.



Àmbit de l'estudi de detall: propietat única de Promociones Inmobiliarias Forfax S.L.

Superficie 3129.70 m2

ESTUDI DE DETALL

2 Edificis plurifamiliars aïllats

PROMOTOR
Promociones Inmobiliarias Forfax S.L.

SITUACIÓ
La Talaia

LOCALITAT
Manresa

PLANOL

ÀMBIT I
TOPOGRÀFIC

ESCALA
1/500

DATA
Juliol 01

REFERÈNCIA

No. PLÀNOL

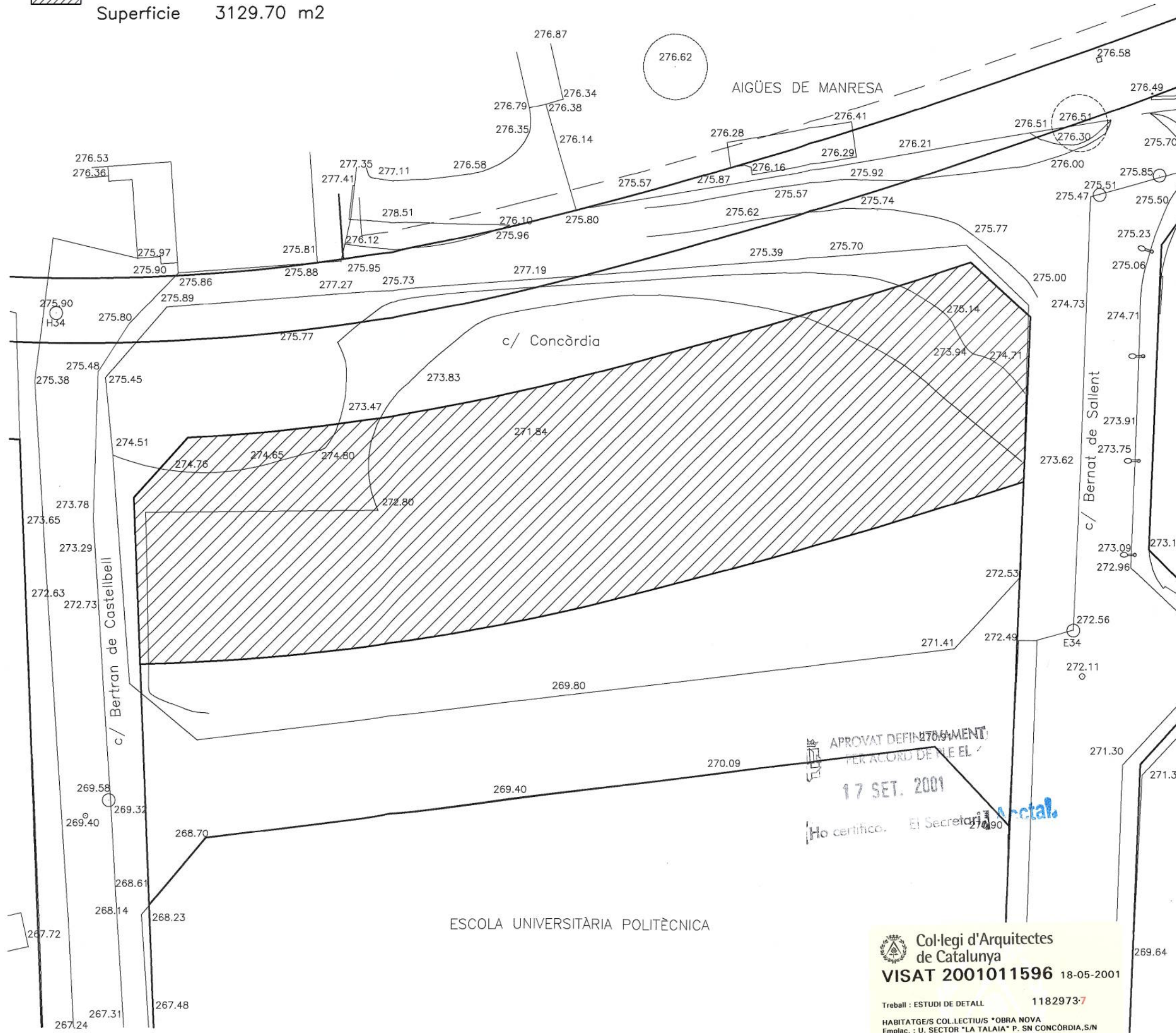
13/01

4

AUTOR DEL PROJECTE

SARRATE-JUANOLA
ARQUITECTURA, S.C.P.

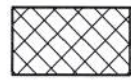
EL PROMOTOR



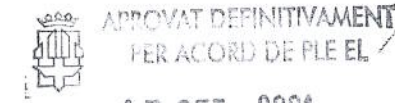
APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE N.E. EL
17 SET. 2001
Ho certifico. El Secretari d'Arctal.

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2001011596 18-05-2001
Treball : ESTUDI DE DETALL 1182973-7
HABITATGE/S COL·LECTIU/S *OBRA NOVA
Emplaç. : U. SECTOR "LA TALAIA" P. SN CONCÒRDIA, S/N
Municipi: MANRESA
Client : PROMOCIONES INMOBILIARIAS FORFAX, S.L.

ESCOLA UNIVERSITÀRIA POLITÈCNICA



Ambit de l'estudi de detall: propietat única de Promociones Inmobiliarias Forfax S.L.
Superficie 3129.70 m2



17 SET. 2001

He certifico. El Secretari



ESTUDI DE DETALL

2 Edificis plurifamiliars aïllats

PROMOTOR
Promociones Inmobiliarias Forfax S.L.

SITUACIÓ
La Talaia

LOCALITAT
Manresa

PLANOL

DELIMITACIÓ UNITAT D'ACTUACIÓ

ESCALA
1/500

DATA
Juliol 01

REFERÈNCIA

No. PLÀNOL

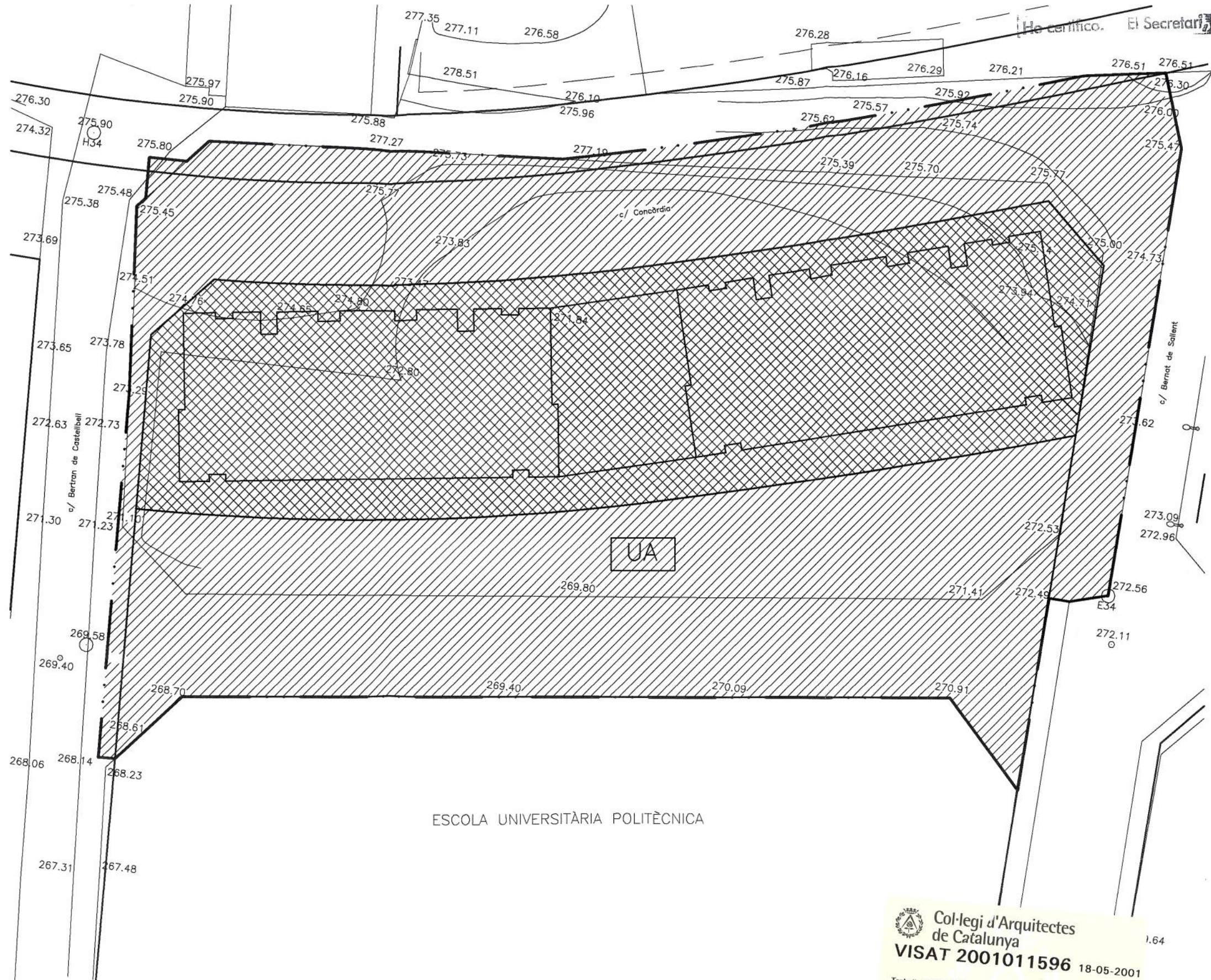
13/01

5

AUTOR DEL PROJECTE

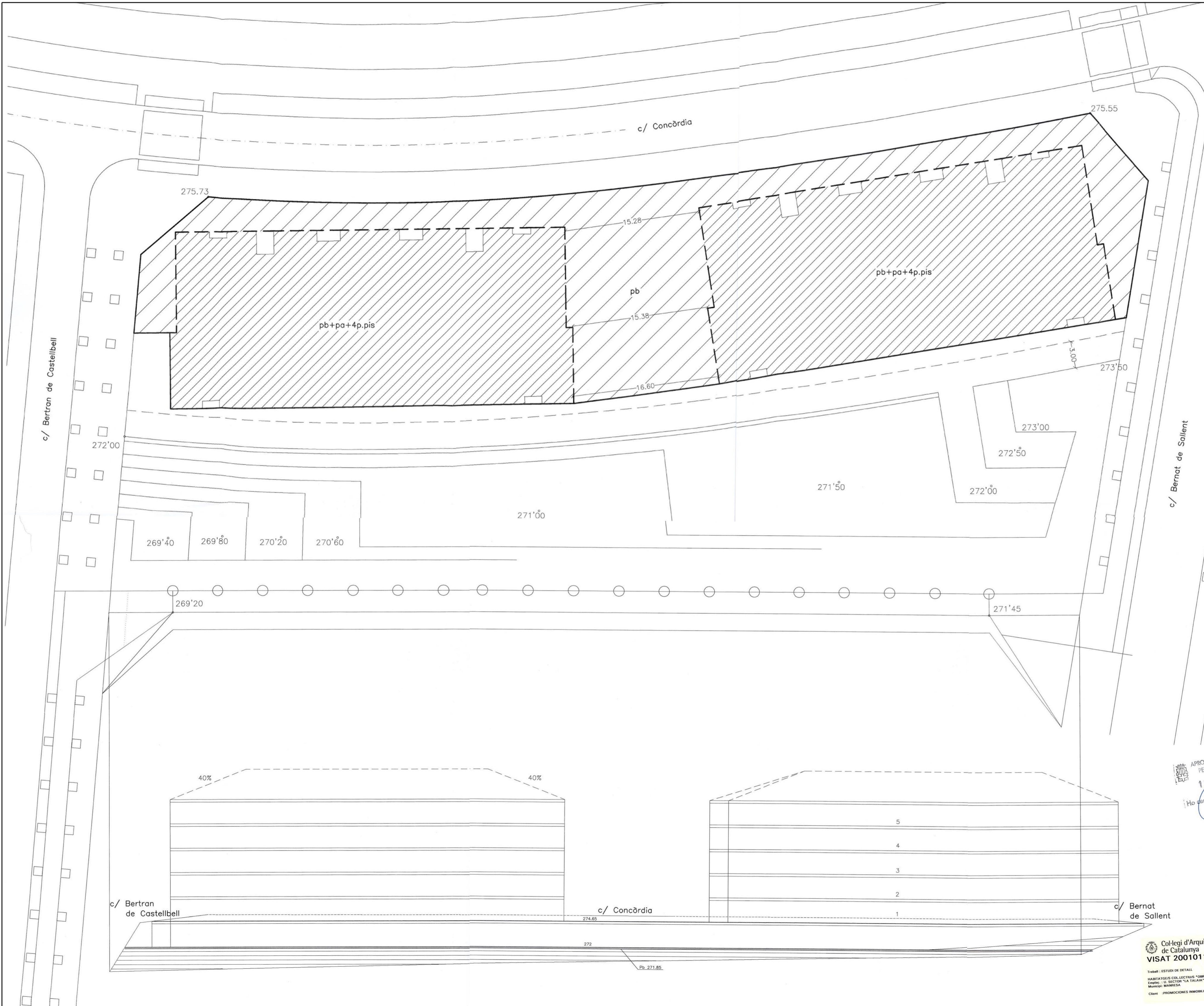
SARRATE-JUANOLA
ARQUITECTURA, S.C.P.

EL PROMOTOR



ESCOLA UNIVERSITÀRIA POLITÈCNICA

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2001011596 18-05-2001
Treball : ESTUDI DE DETALL 1182973-7
HABITATGE/S COL·LECTIU/S *OBRA NOVA
Emplaç.: U. SECTOR "LA TALAIA" P. SN CONCÒRDIA, S/N
Municipi: MANRESA
Client : PROMOCIONES INMOBILIARIAS FORFAX, S.L.



- Perímetre regulador màxim planta sòcol
- Perímetre regulador màxim plantes altes
- Ocupació planta baixa
- Ocupació plantes accés + 4 p. pis (c/ Concòrdia)

ESTUDI DE DETALL

2 Edificis plurifamiliars aïllats

PROMOTOR
Promociones Inmobiliarias Fortax S.L.

SITUACIÓ
La Talaià

LOCALITAT
Manresa

PLANOL

ORDENACIÓ

APROVAT DEFINITIVAMENT PER ACORD DEL LE EL 17 SET 2001

Ho verifica: El Secretari d'Actuació

ESCALA	DATA
1/200	Juliol 01
REFERÈNCIA	No. PLANOL
13/01	6

AUTOR DEL PROJECTE
SARRATE-JUANOLA
ARQUITECTURA, S.C.P.

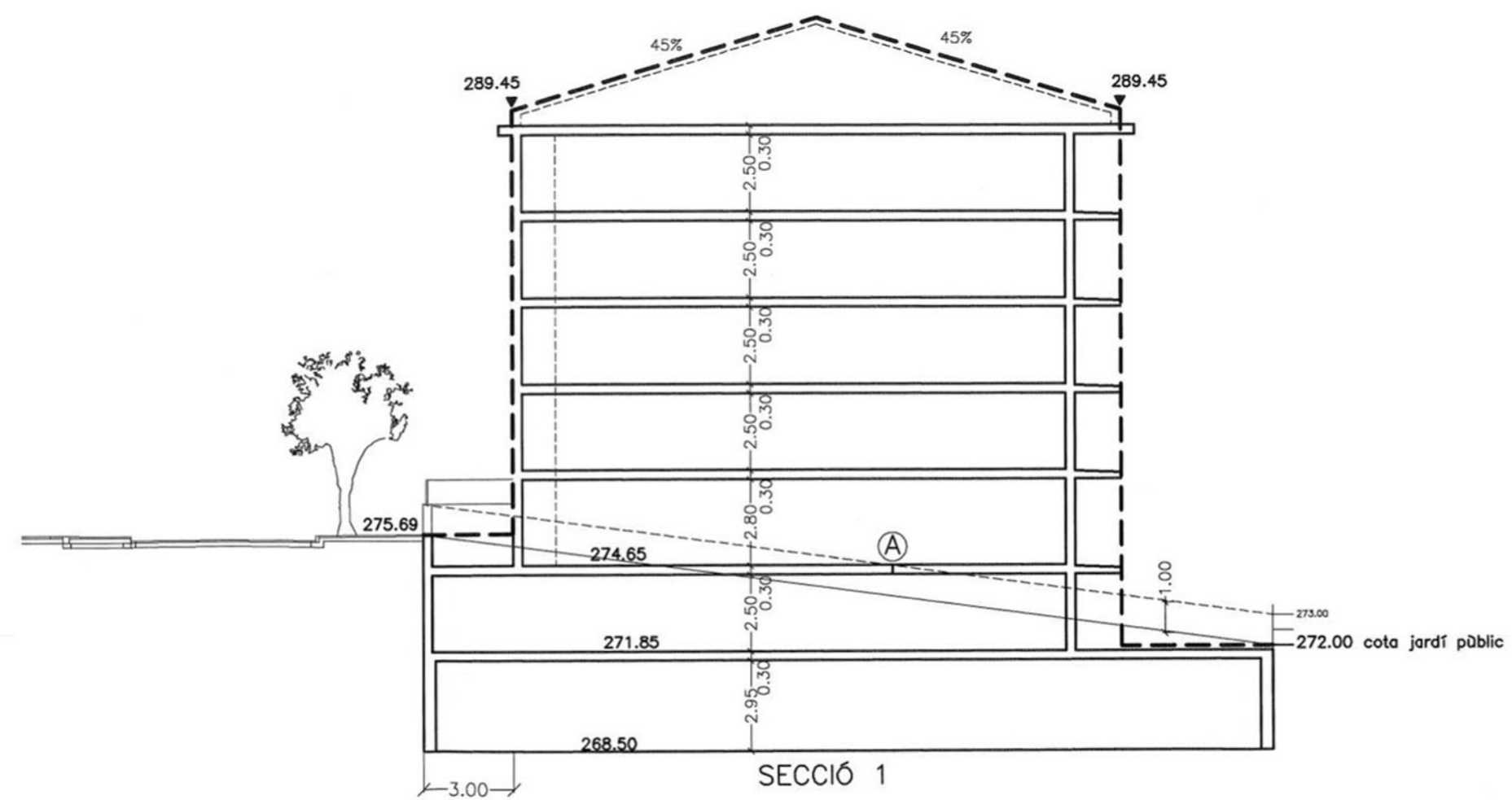
EL PROMOTOR

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2001011596 18-05-2001

Treball: ESTUDI DE DETALL 11829737

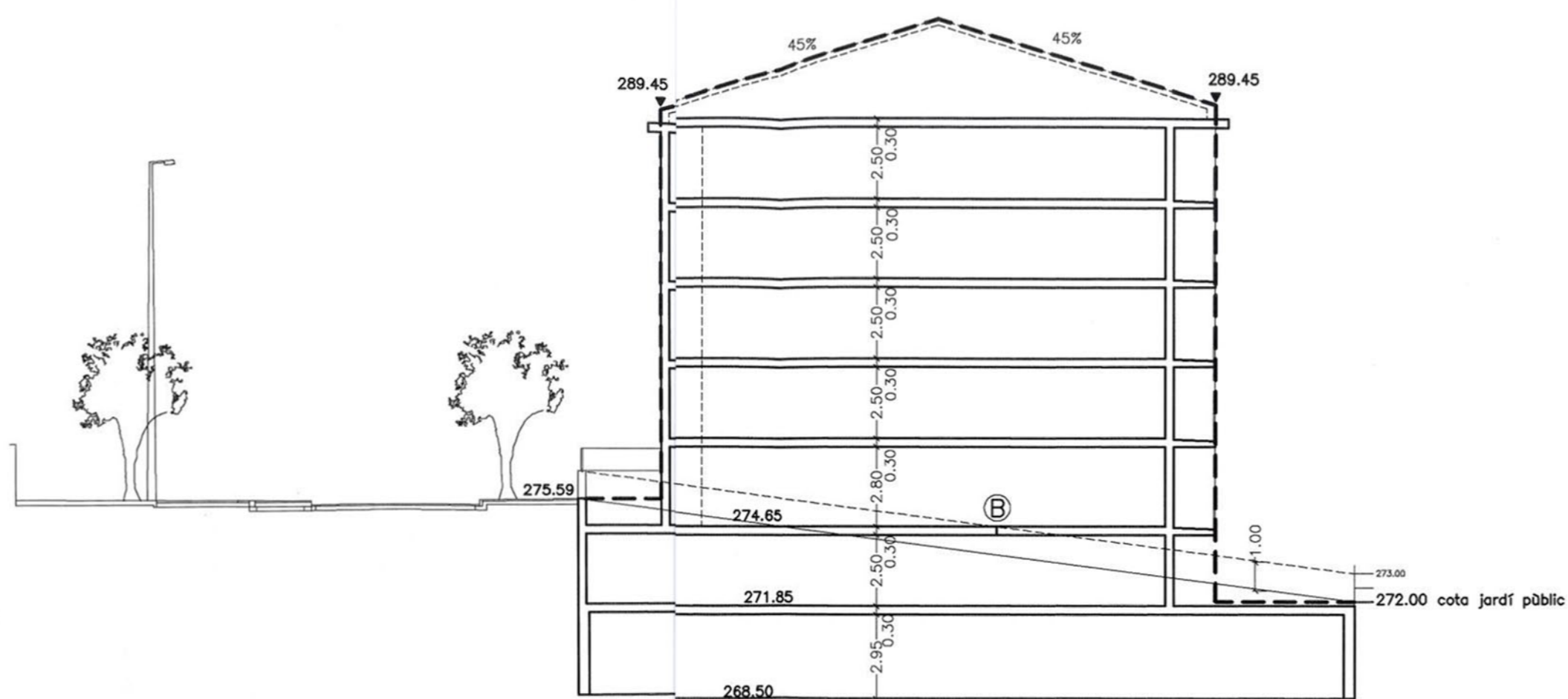
HABITATGEIS COL·LECTIUS "OBRA NOVA"
Lloc: "EL SECTOR "LA TALAIÀ" P. S/N CONCÒRDIA, S/N Municipi: MANRESA

Client: PROMOCIONES INMOBILIARIAS FORTAX S.L.



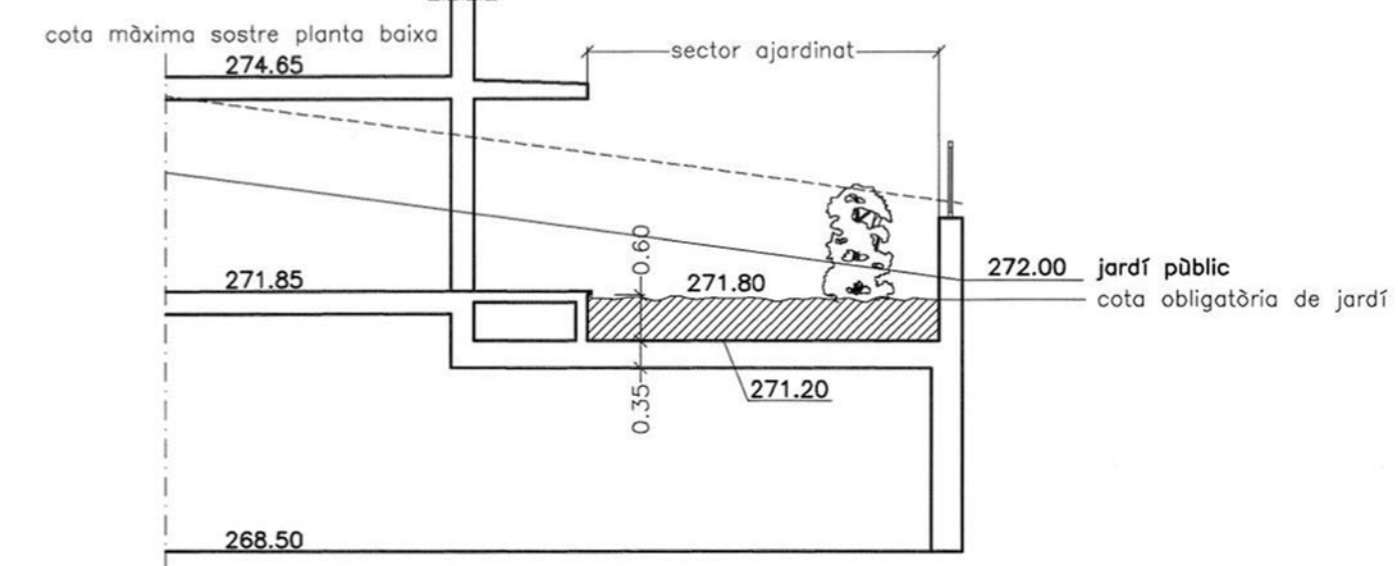
SECCIÓ 1

----- Volum regulador màxim



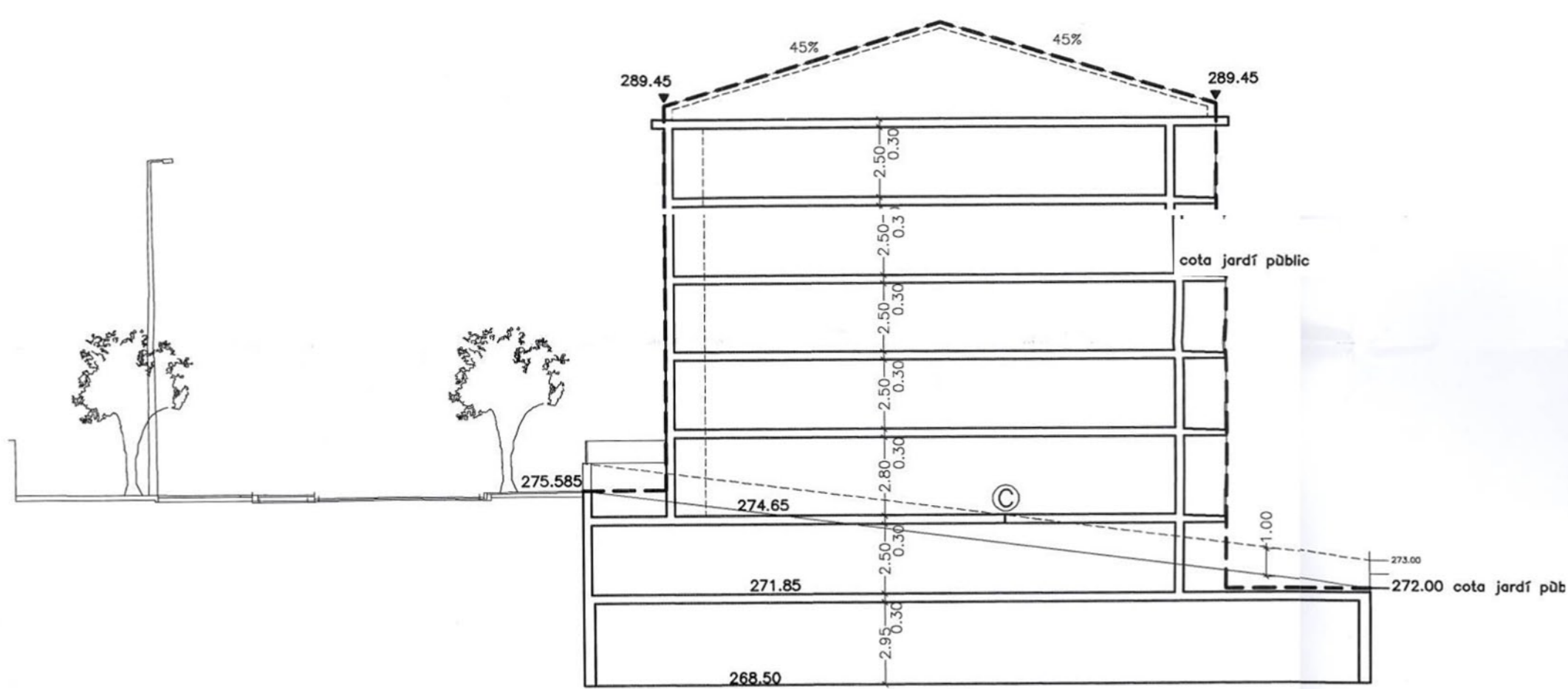
SECCIÓ 2

----- Volum regulador màxim



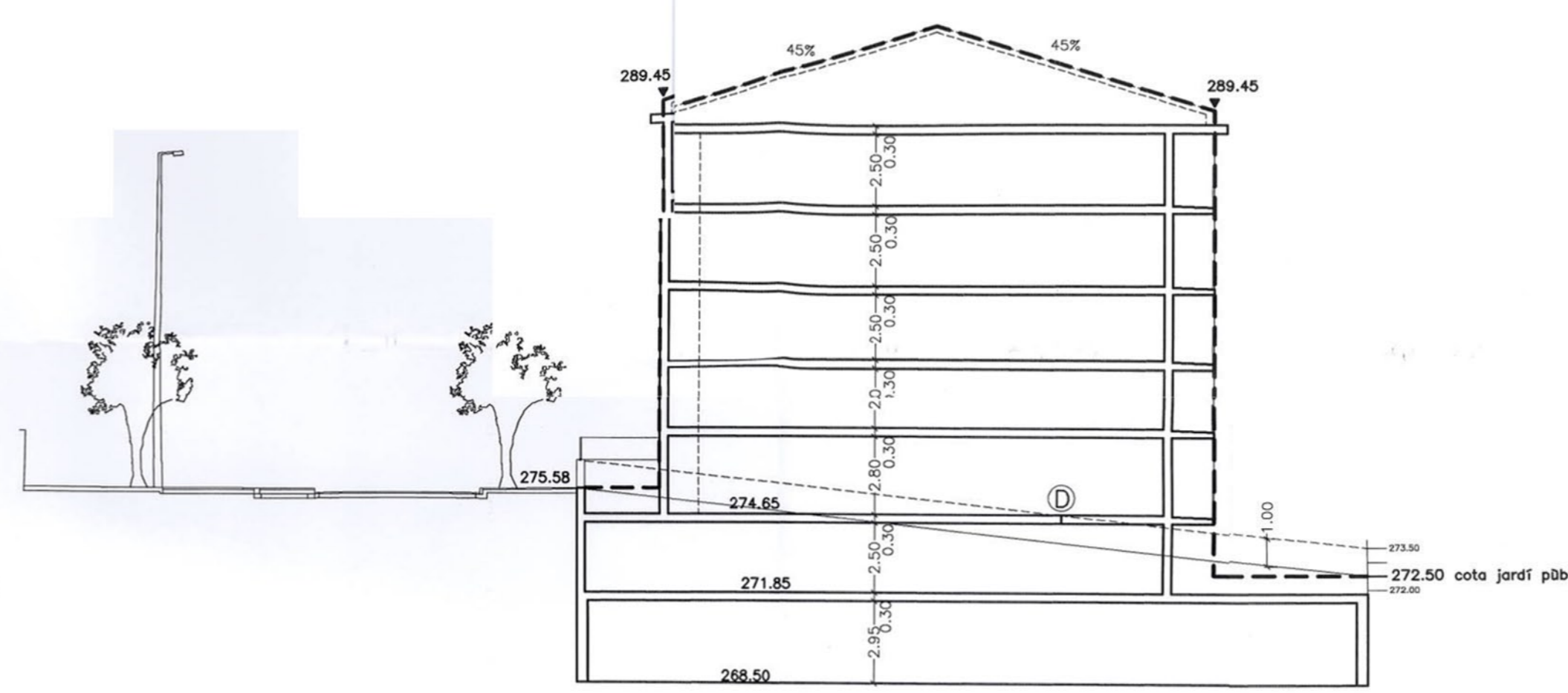
DETALL JARDÍ

Tanques de separació entre espai públic i privat:
 alçada 1.80mt: 1mt opac
 0.80mt reixat amb vegetació o similar



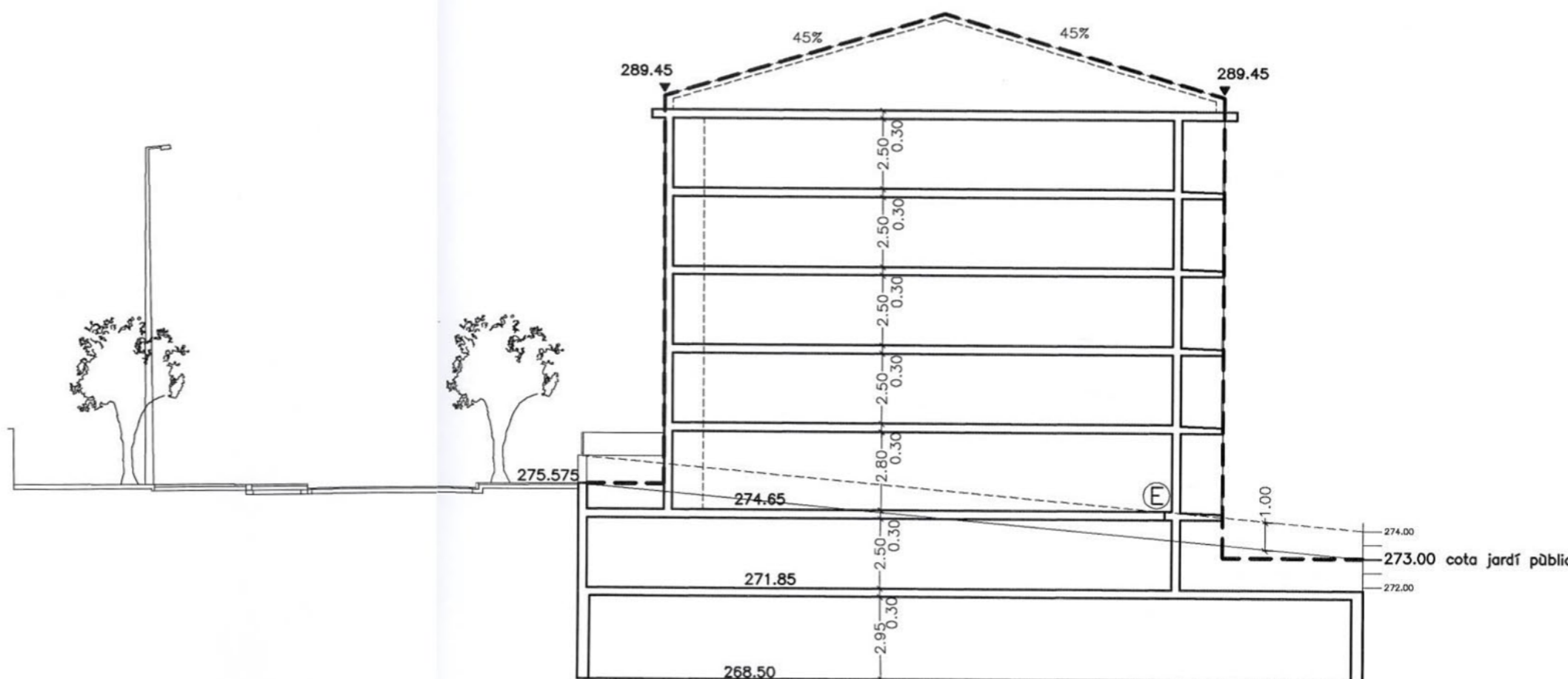
SECCIÓ 3

----- Volum regulador màxim



SECCIÓ 4

----- Volum regulador màxim



SECCIÓ 5

----- Volum regulador màxim

ESTUDI DE DETALL

2 Edificis plurifamiliars aïllats

APROVAT DEFINITIVAMENT
 PER ACORD DE PLE EL
 17 SET. 2001
 Ho certifico. El Secretari, **Acctal.**

PROMOTOR	Promociones Inmobiliarias Forfax S.L.
SITUACIÓ	La Talaia
LOCALITAT	Manresa
PLÀNOL	

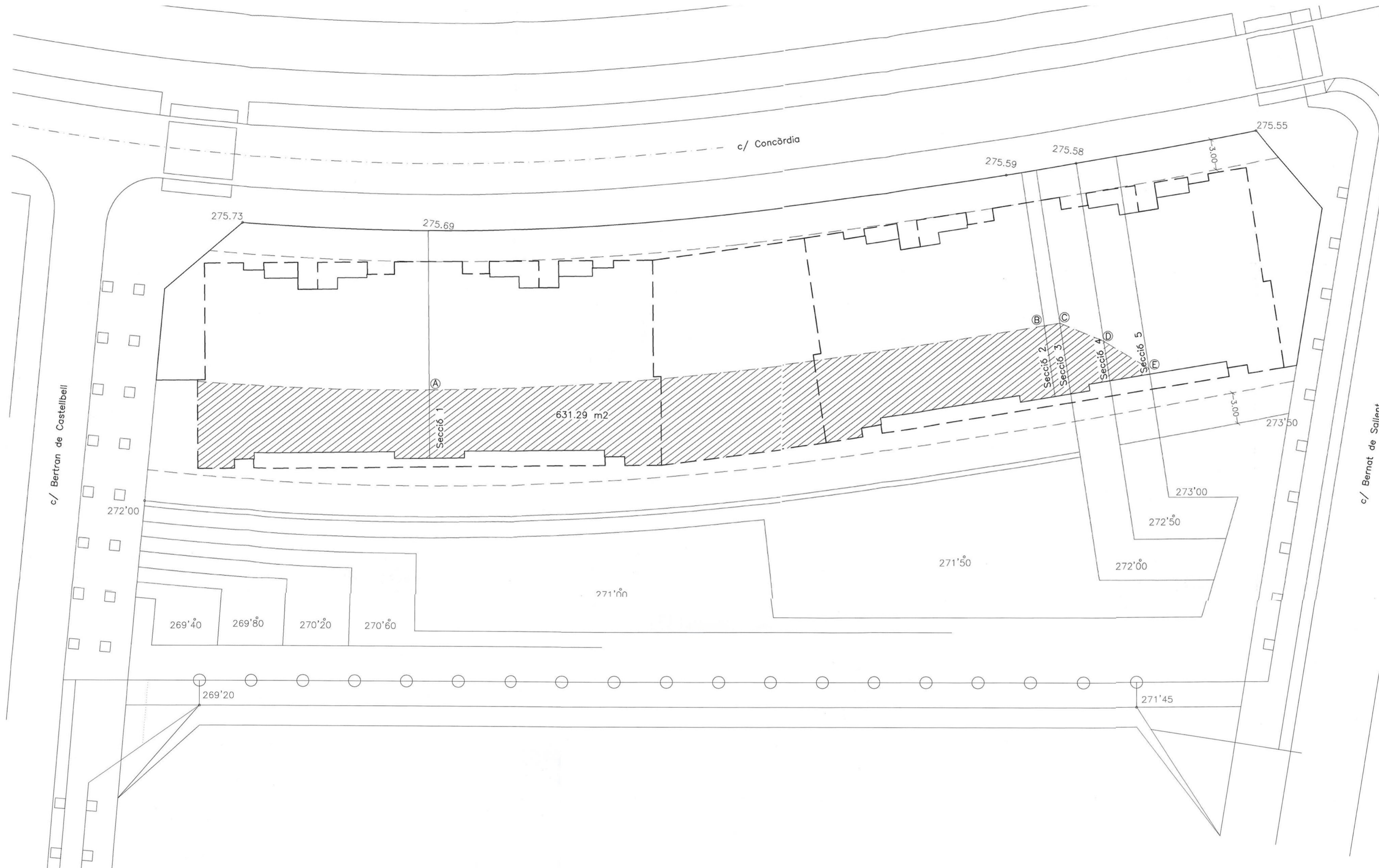
SECCIONS

ESCALA	1/200	DATA	Juliol 01
REFERÈNCIA	13/01	No. PLÀNOL	7

AUTOR DEL PROJECTE
SARRATE-JUANOLA
 ARQUITECTURA, S.C.P.

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2001011596 18-05-2001
 Treball: ESTUDI DE DETALL 11829737
 HABITATGES COL·LECTIUS "OBRA NOVA"
 Emplaç: U. SECTOR "LA TALAIA" P. SN CONCORDIA, SN
 Municipi: MANRESA
 Client: PROMOCIONES INMOBILIARIAS FORFAX S.L.

EL PROMOTOR



-Edificabilitat	màxim edificable	8568.00 m2
-Superfícies computables		
P. Baixa	631.29 m2	
P. Pis	793.54x10	7935.40 m2
Total computable		8566.69 m2 < 8568.00 m2 (- 1.31 m2)

ESTUDI DE DETALL
2 Edificis plurifamiliars aïllats

PROMOTOR
Promociones Inmobiliarias Forfax S.L.
 SITUACIÓ
La Talaia
 LOCALITAT
Manresa

PLÀNOL
EDIFICABILITAT (INFORMATIU)

ESCALA	DATA
1/200	Juliol 01
REFERÈNCIA	No. PLÀNOL
13/01	8

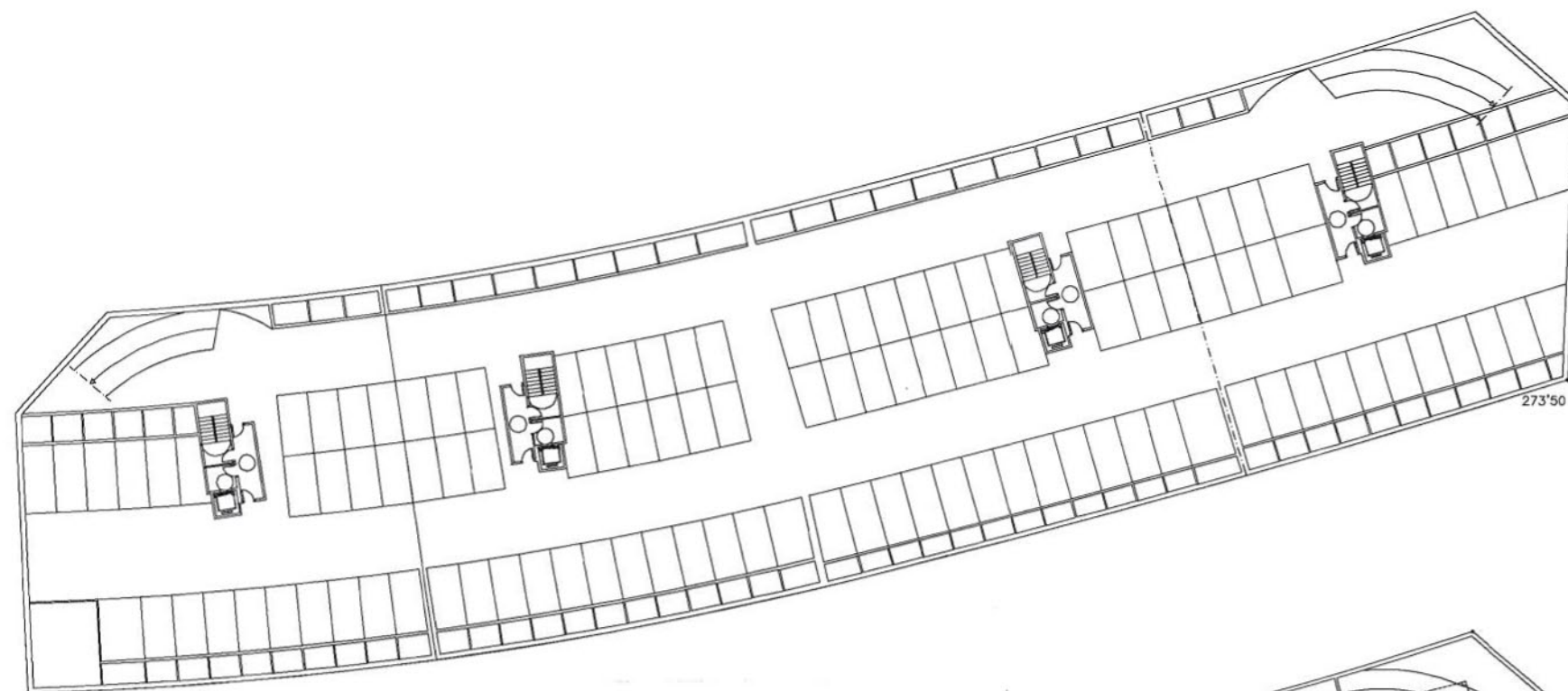
AUTOR DEL PROJECTE
SARRATE-JUANOLA ARQUITECTURA, S.C.P.

APROVAT DEFINITIVAMENT PER ACORD DE PLE EL
17 SET. 2001
 Ho certifica: El Secretari **Accelar**

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2001011596 18-05-2001
 Treball: ESTUDI DE DETALL
 1182973/7
 HABITATGES COL·LECTIUS "OBRA NOVA"
 Estant: 15 SECTOR "LA TALAIA" P. SN CONCÒRDIA, SN
 Municipi: MANRESA
 Client: PROMOCIONES INMOBILIARIAS FORFAX, S.L.

EL PROMOTOR

PLANTA SOTERRANI



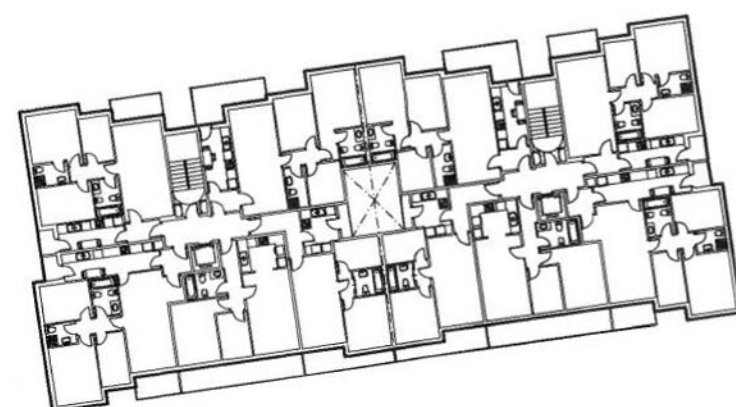
PLANTA BAIXA



PLANTA D'ACCÈS



PLANTA TIPUS



ESTUDI DE DETALL

2 Edificis plurifamiliars aïllats

PROMOTOR
Promociones Inmobiliarias Forfax S.L.

SITUACIÓ
La Talaia

LOCALITAT
Manresa

PLÀNOL

PLANTES DISTRIBUCIÓ (INFORMATIU)

ESCALA 1/500 DATA Juliol 01

REFERÈNCIA No. PLÀNOL
13/01 9

AUTOR DEL PROJECTE
SARRATE-JUANOLA ARQUITECTURA, S.C.P.

EL PROMOTOR

APROVAT DEFINITIVAMENT PER ACORD DE PL. EL 17 SET. 2001
No certifico. *[Signature]* Acctal.

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2001011596 18-05-2001
1182973-7
Treball: ESTUDI DE DETALL
HABITATGE/S COL·LECTIUS *OBRA NOVA
Emplop.: U. SECTOR "LA TALAIA" P. SN CONCORDIA, SN
Municipi: MANRESA
Client: PROMOCIONES INMOBILIARIAS FORFAX, S.L.

[Signature]