

AD SITE
ARQUITECTURA DISSENY

ESTUDIO DE DETALLE U7/ILLA 3
PPO 0202 Pla Parcial Concòrdia

EDT U7/ILLA 3
R03

MARZO DEL 2010

D E DOCUMENTACIÓN
E SCRITA

D G DOCUMENTACIÓN
G RÁFICA



APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLE EL
24 MARÇ 2011

Secretari

DE DOCUMENTACIÓN ESCRITA

MI Memória Informativa

- MI 1 AGENTES
 - Objeto
 - Tipo de intervención
 - Emplazamiento
 - Promotor
 - Arquitecto
- MI 2 INFORMACIÓN PRÉVIA
 - MI 2.1 Descripción del solar. Condicionantes y características Del emplazamiento y entorno físico
 - MI 2.2 Estructura de la propiedad
- MI 3 PLANEAMIENTO VIGENTE

MJ Memória Justificativa

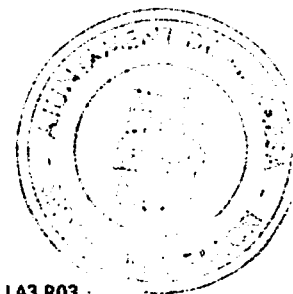
- MJ 1 MARCO LEGAL
 - Antecedentes y justificación procedencia de la redacción del estudio de detalle
- MJ 2 AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- MJ 3 OBJETIVOS GENERALES Y DESCRIPCION DE LA PROPUESTA
 - MJ 3.1 Alineaciones y rasantes
 - MJ 3.2 Volumetría propuesta
 - MJ 3.3 Ejecución en fases de la edificabilidad prevista
 - MJ 3.4 Acceso principal de mercancías
 - MJ 3.5 Ordenación de los espacios libres de la edificación
- MJ 4 ADECUACION A LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- MJ 5 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
- MJ 6 MOBILIDAD

N Normativa

A Anejos

ESTUDIO DE MOBILIDAD
"Anàlisi de les vies d'accés del futur emplaçament d'un centre Mercadona, a l'Avinguda Universitària de Manresa" de setembre de 2010

DATOS REGISTRALES
Contrato compraventa del inmueble
Nota simple



DG DOCUMENTACIÓN GRAFICA

PI PLANOS DE INFORMACION

00	SITUACIÓN Y ÁMBITO	1/2000 @ A3
01	DEFINICION GEOMETRICA / TOPOGRAFIA. DETERMINACION ALINEACION Y RASANTES Ayto Manresa	1/800 @ A3
02	FOTOGRAFIAS SOLAR. Estado actual	sin escala
03	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS Red de Saneamiento, Agua potable, Electricidad, Iluminacion pública	1/1000 @ A3
04	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS Red de Telefonía, Riego y Gas, Movilidad y Residuos, Acabados	1/1000 @ A3
05	PLANEAMIENTO VIGENTE / DEFINICION GEOMETRICA	1/600 @ A3

PO PLANOS DE ORDENACION

00	GENERAL.Plano resumen	1/600 @ A3
01	Planta sotano	1/600 @ A3
02	Planta baja	1/600 @ A3
03	Planta primera	1/600 @ A3
04	Planta 2-3-4-5	1/600 @ A3
05	Planta 6-7	1/600 @ A3
06	Secciones	1/600 @ A3
07	Alzados / Materiales	1/600 @ A3
08	Ordenacion espacios libres de la edificacion	1/600 @ A3
09	Afectaciones	1/600 @ A3

PA PLANOS ANEJOS

01	ASOLEAMIENTO	sin escala
----	--------------	------------

DOCUMENTACION GRAFICA DE ANTEPROYECTO

02	PLANTA SOTANO	1/600 @ A3
03	PLANTA BAJA	1/600 @ A3
04	PLANTA PRIMERA	1/600 @ A3
05	PLANTA SEGUNDA	1/600 @ A3
06	PLANTA 3/4/5/6	1/600 @ A3

EDT U7 / ILLA 3
R03

D O C U M E N T A C I Ó N E S C R I T A

MI **MEMORIA INFORMATIVA**



MI 1 AGENTES

OBJETO Realización de un estudio volumétrico que formule una propuesta de una nueva ordenación de la Unidad mínima de edificación U7 de la Illa 3 establecida en 'Plan parcial Concordia' PAU 2 con fecha de aprobación definitiva de setiembre de 2004.

Este estudio pretende asentar las bases para que el futuro proyecto a realizar por Mercadona S.A. pueda ser ejecutado.

TIPO DE INTERVENCIÓN Trabajos complementarios de legalización de Urbanismo

EMPLAZAMIENTO Avda de la Verge Joncadella s/n // Avda Universitària s/n , 08242 MANRESA
ref cadastral: 2313002DG0221A0001WK

PROMOTOR MERCADONA,S.A.

C/ Valencia nº5, 46016 TAVERNES BLANQUES (Valencia)

CIF A-46.103.834

Representada por JOSEP GUTIERREZ JIMENEZ, NIF 39.145.322N con domicilio en Ctra Castellar nº 220, 1º piso 08226 TERRASSA (Barcelona)

ARQUITECTO

ADSITE

ARQUITECTURA DISSENY

abat oliba 52 08242 manresa

T 938 787 246 F 938 734 709

info@adsite.es www.adsite.es

ALEX QUINTIN NUÑEZ

nif. 39362426L

Arqto colegiado nº 38.224-8 /

aquintin@adsite.es

MI 2 INFORMACIÓN PRÈVIA

MI 2.1 DESCRIPCION DEL SOLAR

El solar objeto del estudio y base de la unidad U7 se encuentra en la manzana 3 del proyecto de urbanización del Plan parcial Concordia y tiene una superficie de 4.825,71 m² según el plano PI05 adjunto en la documentación gráfica adjunta.

Existe una diferencia de superficie entre la mencionada en el proyecto de urbanización del Plan Parcial concordia de 4.811,87 m² y la real resultante de 13,84m². En el presente documento se ha mantenido la superficie descrita en el Plan Parcial Concordia en relación a cálculo de edificabilidad, despreciando lo que este incremento pudiera reportar.



De forma casi triangular el solar queda definido por la confluencia de la Avinguda Universitària al norte y con la c/ Verge de Joncadella al sur y al este con una zona con clave de equipamiento E4 – recinto en el que se ubicaba el antiguo matadero de Manresa y que alberga en la actualidad el Centro Tecnológico de Manresa y la Biblioteca Universitaria.



En la actualidad las obras de urbanización del Plan Parcial Concordia están finalizadas y la parcela objeto del presente estudio está delimitada por un cerramiento de obra según lo establecido en el actual plan de ordenación urbana del municipio tal y como puede observarse en las fotografías contenidas en el plano PI.02 de la documentación gráfica adjunta.

En los planos PI.03 y PI.04, se incorporan los planos de información de infraestructuras y servicios previstos por el Plan Parcial anteriormente citado a modo informativo pendiente de verificar la ejecución de los mismos.

MI 2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Según nota simple del Registro de la Propiedad nº 1 de Manresa con fecha de 28 de abril de 2010 y adjunta en los anejos de la presente memoria, la titularidad de la finca urbana objeto de estudio (finca nº 55651, Tomo 2617, Libro 1246, Folio 73) la ostenta EIX INMMOBLES, S.L.

No obstante, se adjunta a su vez en los anejos, una copia de la escritura de compra-venta de la finca por parte de MERCADONA, S.A. representada en el documento por D. Josep Gutiérrez Jiménez en calidad de apoderado de la sociedad mencionada.

De la lectura del contenido de la misma, habiendo prescrito la facultad de resolver el contrato según lo establecido en la cláusula tercera del mismo; y sobrepasado el plazo máximo fijado en la cláusula cuarta para elevar a pública la escritura de compra-venta, se supone que el pleno dominio de la finca objeto de este estudio recae en MERCADONA, S.A.

MI 3 PLANEAMIENTO VIGENTE

Las determinaciones del Planeamiento vigente, 'Plan Parcial Concordia', aprobado definitivamente el 17 de marzo de 2004, quedan reflejadas en el plano PI.05 de la documentación gráfica adjunta

Se determina la unidad mínima de edificación U7 como regulación de la ordenación, con sistema de volumetría específica, con una edificabilidad asignada de 8.727,48 m²st, nº máx. de plantas de PB+8 y una edificabilidad a distribuir en una zona con clasificación del suelo de 3.3 de uso terciario con volúmenes especiales y una ocupación máxima del 100%.

Creemos oportuno adjuntar a continuación la transcripción literal de la normativa definida por el Plan Parcial Concòrdia PAU2 de Regulación particular de la zona con clave 3.3 - Zona terciaria en volúmenes especiales-

[...]

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LES ZONES

[...]

Secció Tercera.-Determinacions per a la Zona TERCIÀRIA EN VOLUMS ESPECIALS 3.3

Art 51.- Definició específica

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

Art 52.- Regulació de l'ordenació

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

Art 53.- Unitats mínimes d'edificació

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

Art 54.- Edificabilitat

Les unitats mínimes d'edificació en sòl qualificat amb la clau 3.3, tenen assignada una edificabilitat màxima que consta gràficament al plànol núm. 011 i que es correspon amb la taula següent:

U7 8.727,47 m²sostre

Art 55.- Condicions d'edificació

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

Unitat mínima d'edificació

Edificabilitat màxima

Ocupació màxima

Nombre màxim de plantes

Cota de referència de la Planta Baixa

Condicions dels sòls lliures d'edificació

Perímetre edificable màxim sobre rasant

En el plànol d'ordenació núm. 011, s'hi grafien per a cadascuna de les unitats d'edificació, els paràmetres d'ocupació màxima, nombre màxim de plantes i edificabilitat màxima.



Art 56.- Ocupació màxima

*En aquesta zona l'ocupació màxima de l'edificació s'estableix en el plànol d'ordenació núm. O11.
En planta soterrani es podrà ocupar el cent per cent del subsòl edificable als efectes de possibilitar que tot el subsòl comprès pugui destinar-se a aparcament.*

Art 57.- Alçada reguladora

*S'entén per alçada reguladora màxima aquella que han de tenir els edificis, o part dels edificis.
L'amidament de l'alçada dels edificis, serà des de la cota de referència de la planta baixa establerta en l'estudi de detall, fixades indicativament al plànol núm O11 i O18 fins la cara superior del darrer forjat del nombre màxim de plantes permès.*

Art 58.- Condicions específiques

*La totalitat de l'àmbit qualificat amb la clau 3.3 és de titularitat privada.
L'objectiu d'aquesta unitat és crear una illa terciària al servei de l'entorn i la ciutat.
El projecte d'Edificació de la U7 disposarà els seus volums més alts donant façana a l'Av. Universitària.*

Art 59.- Paràmetres establerts al Pla General

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

Art 60.- Condicions d'ús

S'estableixen com a usos principals els usos següents:

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

Art 61.- Determinacions del pla General aplicables pel que fa a la regulació del sistema d'ordenació

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

[...]

EDT U7 / ILLA 3
R03

D O C U M E N T A C I Ó N E S C R I T A

MJ MEMORIA JUSTIFICATIVA



MJ 1 MARCO LEGAL. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION PROCEDENCIA DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Plan General de Ordenación de Manresa, aprobado por resolución del Conseller de Política Territorial i Obres públiques de la Generalitat de Catalunya con fecha de 23 de mayo de 1.997, definía un ámbito de suelo urbanizable no delimitado denominado Unitat Integrada Concòrdia.

Con fecha 25 de marzo de 2003 se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan General en el ámbito de Unitat Integrada Concòrdia.

Con fecha 17 de marzo de 2003 se aprueba definitivamente el Programa d'Actuació Urbanística Concòrdia

Con fecha 17 de marzo de 2004 se aprueba definitivamente el Plan Parcial Concòrdia en el que se establece , con carácter normativo, en su Art 52, la necesidad de redacción de un estudio de detalle que regule la ordenación de la edificación en la totalidad del ámbito de la manzana 3 y el sistema de volumetria específica la como mecanismo de regulación de la forma de la edificación.

Se transcribe a continuación el artículo anteriormente citado contenido en la normativa definida por el Plan Parcial Concòrdia PAU2

[...]

Art 52.- Regulació de l'ordenació

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

[...]

Con estos antecedentes , el marco en el que se inscribe el estudio de detalle es el amparado en lo articulado en el Art.37 del vigente plan de ordenación urbana de Manresa

MJ 2 AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del estudio de detalle se corresponde con la unidad mínima de edificación U7 de la Illa 3 definida en el Plan Parcial Concordia PAU-2 tal y como se observa en el plano PI.00 y PI.05 de la documentación gráfica adjunta.

El solar objeto del estudio y base de la unidad U7 se encuentra en la manzana 3 del proyecto de urbanización del Plan parcial Concordia.



De forma casi triangular el solar queda definido por la confluencia de la Avinguda Universitària al norte y con la c/ Verge de Joncadella al sur y al este con una zona con clave de equipamiento E4 – recinto en el que se ubicaba el antiguo matadero de Manresa y que alberga en la actualidad el Centro Tecnológico de Manresa y la Biblioteca Universitaria.

La avinguda universitaria se consume como eje de una nueva e importante entrada por el norte de la ciudad de Manresa desde l'Eix transversal y que han denominado desde el municipio como 'LA PORTA DEL CONEIXEMENT' dadas las características de equipamientos universitarios que confluyen en la zona

Las referencias y descripciones que aparezcan en la presente memoria son relativas al proyecto de urbanización y al Plan Parcial Concordia PAU-2, elaborado por el Excmo. Ayto. de Manresa, y finalizadas en 2009.

MJ 3 OBJETIVOS GENERALES Y DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

MJ 3.1 ALINEACIONES Y RASANTES

Se mantienen las alineaciones del Plan Parcial Concordia y las rasantes del proyecto de urbanización aprobado.

Dadas las características formales del solar, la singularidad de su ubicación, y las superficies de los programas a insertar de usos terciario (establecimiento comercial en superficie/hotel/oficinas), y a diferencia de lo que el Plan Parcial Concordia apuntaba, se sugiere la definición de alineaciones obligatorias en fachada a las que responder con motivo de evitar una concepción urbana característica de este tipo de establecimientos que prescinde del lugar en el que se asenta.

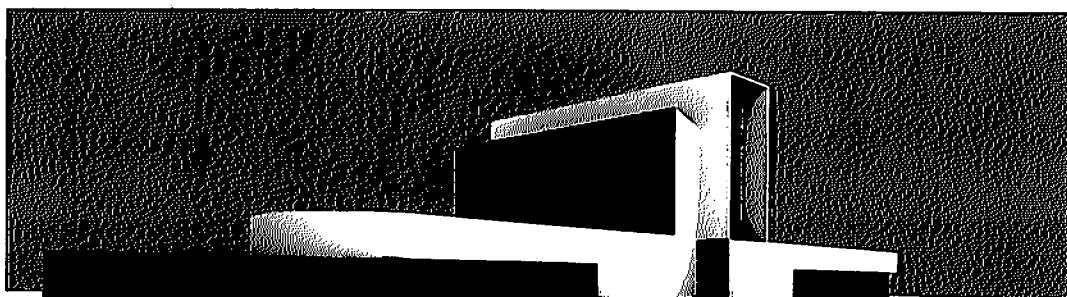
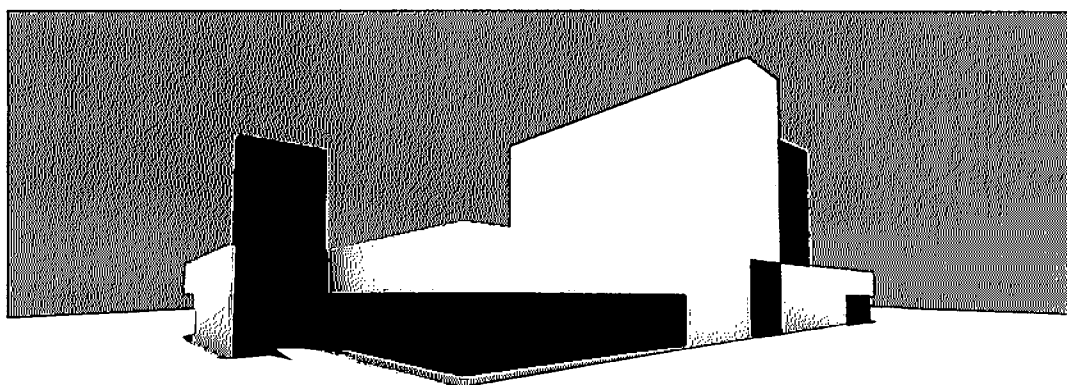
Se establecen en los planos PO.01, PO.02, PO.03, PO.04, PO.05, PO.06, PO.07 y PO.08 de la documentación gráfica adjunta las áreas de movimiento de las huellas de las edificaciones previstas así como la ordenación de los espacios libres de edificación y materiales de acabado.



MJ 3.2 VOLUMETRÍA PROPUESTA

Frente a la disgregación y especialización de las edificaciones que el programa requeriría se opta por la concentración y compactación del programa en la formalización de un único volumen que responda a la escala urbana que el solar singulariza.

Un único volumen que se expande a los límites de la parcela, formalizando una manzana compacta que ayuda a leer el vacío del eje viario de l'avinguda universitaria y que, adecuadamente perforado, permite la coexistencia de los usos previstos, manifestando esta complejidad en la fachada, así como articular los flujos, viarios y peatonales, de los usuarios potenciales del mismo.

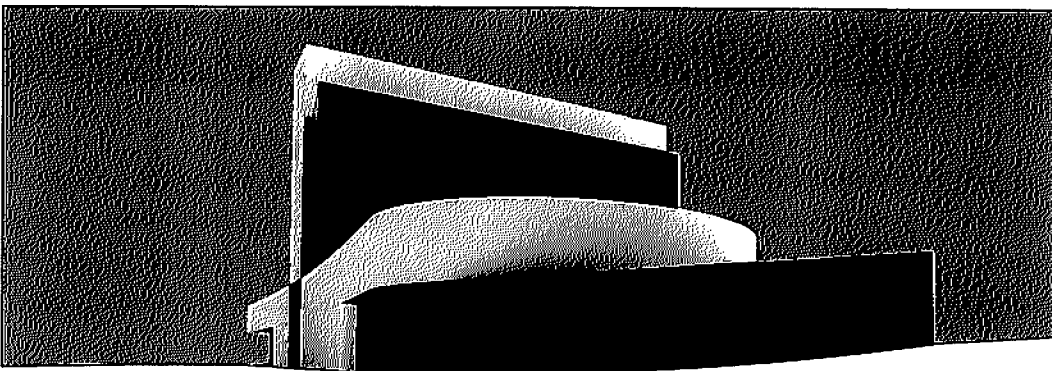
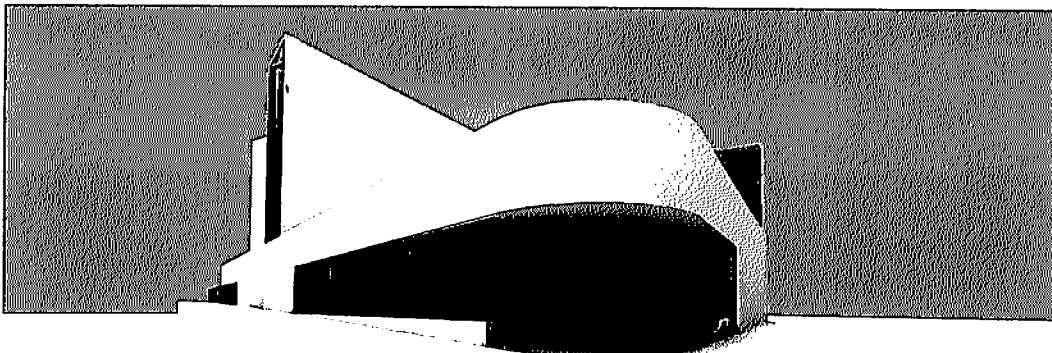
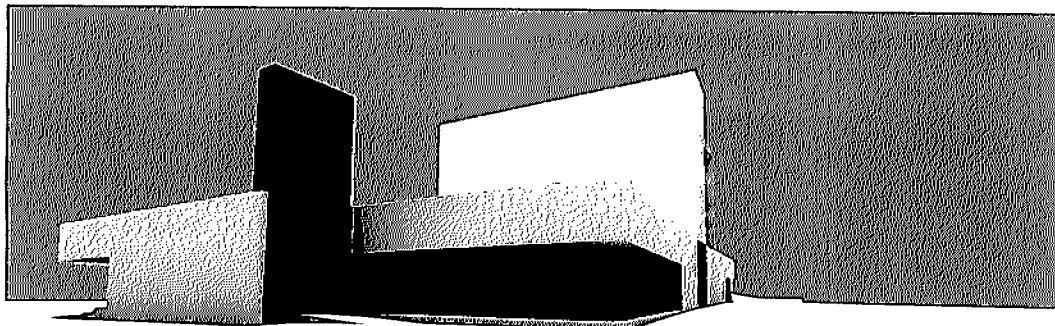


Con la voluntad de permeabilizar los flujos urbanos e incorporar una nueva visión de los edificios universitarios contenidos en la manzana del antiguo matadero, la volumetría propuesta sobre rasante se aleja del lindero sur, creando así, un paso de uso público desde el que se accederá al establecimiento comercial y que permitirá cruzar la parcela en sentido este-oeste, aumentar la conectividad urbana y realzar el acceso peatonal al mismo.

El acceso peatonal y rodado del establecimiento hotelero o complejo de oficinas se realiza desde la Avda Universitaria enfatizando así la fachada principal del volumen previsto desde el nuevo eje de acceso a la ciudad.

Los accesos de servicio o secundarios y de mercancías que los usos terciarios requiriesen se realizaran desde l'Avda Universitària tal y como se establece en el Art 11 del apartado de normativa de la presente memoria y como se observa en los planos de anteproyecto adjuntos en la documentación gráfica del presente documento

Con esta geometría se ha intentado desvanecer el impacto que el uso terciario requerido pudiera suponerse en un tejido marcadamente residencial.



MJ 3.3 EJECUCION EN FASES DE LA EDIFICABILIDAD PREVISTA

Se prevé la formalización del único volumen edificatorio en 2 fases cuya primera corresponde al zócalo terciario del establecimiento comercial y la segunda al edificio singular en altura que albergará los usos terciarios hotelero y de oficinas.

El presente estudio fija así, las condiciones necesarias para la totalidad del conjunto con independencia de las fases –zócalo, torre– y a tal efecto fija en su definición geométrica así como en normativa, los parámetros y criterios para que una vez completada la primera fase –zócalo– pueda ejecutarse la segunda sin menoscabo de la volumetría general propuesta.

Con este objetivo, se han practicado, en la definición geométrica del zócalo base, perforaciones y recesos del volumen que permitan la coexistencia de los usos previstos y articulen los flujos viarios y peatonales de los usuarios potenciales del mismo y se ha definido la ubicación del edificio en altura para que se tomen en consideración aquellas medidas que se crean oportunas para garantizar, a nivel estructural y constructivo, la ejecución de la segunda fase con el fin de minimizar la incidencia que el impacto de su construcción ocasionara para el funcionamiento del establecimiento comercial contenido en el zócalo base.

MJ 3.4 ACCESO PRINCIPAL DE MERCANCÍAS

Se establece la Avda Universitaria como acceso principal de mercancías dadas las características formales de la misma, vía ancha con dos carriles de circulación por sentido y mediana central; así como las consideraciones que a continuación se exponen:

1. Es la vía que conecta el tejido urbano de la ciudad con la carretera C-55/C-25, arteria de conexión con el resto de la comarca y demarcación, punto de penetración al núcleo del municipio y origen del transporte de gran tonelaje que se prevén abastecerán la superficie comercial.
2. Evitar la circulación de vehículos pesados en la trama urbana, especialmente la que se produciría en la Plaça Bages en el caso que se considerara otra vía como alternativa de acceso.
3. Ubicación del acceso en el lado opuesto a los usos residenciales colindantes a la parcela para minimizar así los efectos producidos que la carga y descarga de mercancías en horarios nocturno y matinal genera ya que plantean, de forma genérica, problemas de ruido, de circulación, de olores, de vigilancia de mercancía y molestias generales para los vecinos.

Habida cuenta de los problemas que generalmente se asocian a la distribución de mercancías se prevé, en el apartado de normativa de la presente memoria, un artículo específico de regulación del mismo -Art 11- con el objetivo de minimizar la afectación del espacio público circundante, maximizar la eficiencia del tejido viario adyacente y evitar las molestias generales para los vecinos del establecimiento.



MJ 3.5 ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA EDIFICACIÓN

La ordenación de los espacios libres de la edificación puede observarse en el plano PO.08 de la documentación gráfica adjunta.

El criterio en la ordenación de estos espacios se rige y formaliza con los elementos de urbanización y acabados ejecutados en el proyecto de urbanización y que se pueden observar en el plano PI.04.

En el plano PO.09 de la documentación gráfica adjunta puede observarse la incidencia en el espacio público adyacente provocado por los accesos rodados al establecimiento.

Con el fin de minimizar esta incidencia se ha previsto en el Art 11 de la normativa del presente estudio la unificación de un único vado de acceso rodado desde la Avda Universitaria que deberá ajustarse en posición con el fin de reducir al máximo posible la eliminación árboles existentes.

Según este criterio y tal y como se puede ver en el plano PO.09 dicha afectación supone, en la Avda Universitaria , la tala de un árbol de la línea frontal y otro de la segunda línea y en la Avda Joncadella, un árbol de la línea frontal única producto de la salida de vehículos rodados.

En el desarrollo del artículo anteriormente citado se prevén a su vez las características formales y actuaciones que deberán tomarse en consideración en el recorrido por la acera de los vehículos rodados.

MJ 4 ADECUACION A LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Los parámetros de ordenación de la edificación para la U7 del planeamiento vigente quedan detallados en el plano PI.02 de la documentación gráfica adjunta y que se exponen a continuación:

DADES URBANÍSTIQUES

PLANEAMIENTO VIGENTE Plan General de Ordenación de Manresa, aprobado por resolución del Conseller de Política Territorial i Obres públiques de la Generalitat de Catalunya con fecha de 23 de mayo de 1.997 (Art 37.)
PPO 0202 / Plan Parcial Concordia aprobado definitivamente por la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 17 de marzo de 2004.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO SU suelo urbano

	PARAMETROS DE ORDENACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE	PROYECTO
CALIFICACIÓN	3.3 TERCIÀRIA CONCÒRDIA EN VOLUMS ESPECIALS	3.3 TERCIÀRIA CONCÒRDIA EN VOLUMS ESPECIALS
UNIDAD MÍNIMA DE EDIFICACIÓN	U7	U7
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	8.727,48 m ² techo	8.727,48 m² techo
OCUPACIÓN MÁXIMA	100%	100%

Se adjunta a continuación un cuadro de superficies a modo indicativo, no normativo, del techo del anteproyecto realizado por MERCADONA,S.A como bases aproximativas de las superficies finales para que se observe que no se sobrepasará en ningún caso la edificabilidad marcada por el planeamiento vigente y no modificada en el presente estudio de detalle.

ANTEPROYECTO / Sup. Construida

SUPERFICIE COMERCIAL	
Sótano	0
PB	3.700
Pb (estació transformadora existente)	-55
P1	1.800
5.445	

EDIFICIO TERCARIO	
Uso hotelero / uso oficina	
PB	130
P1	240
P2	640
P3	640
P4	640
P5	640
P6	350
3.280	

TOTAL **8.725**



Según lo establecido en el Art 157, y tal y como se observa en los planos anejos PA.02 y PA.04, se cumple con crece la previsión mínima de plazas de aparcamiento según planeamiento vigente en función del uso establecido que determina 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie útil destinada al público en usos comerciales de superficie entre 500 y 2.500 m² y una plaza por cada 60 m² de superficie construida en usos de oficinas. Se adopta éste último como alternativa al uso hotelera en dotación de plazas dado que se desconoce la categoría del establecimiento hotelero a implantar.

Asimismo, se detalla en el apartado 3.4 del estudio de movilidad anejo al presente documento, la disponibilidad de plazas de aparcamiento que se prevén en el anteproyecto, el análisis de capacidad del mismo y la legislación sectorial de aplicación -Decreto 378/2006 de equipamientos comerciales- que fija una dotación de 10 plazas de aparcamiento/ 100m² de superficie útil de venta .

MJ 5 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

La parcela dispone de todos los servicios urbanos propios de un solar en suelo urbano según consta en los planos PI.03 y PI.04 de la documentación gráfica adjunta en los que se refleja los servicios e infraestructuras previstos por el proyecto de urbanización del Pla Parcial Concordia las obras del cual finalizaron en 2009.

MJ 6 MOBILIDAD

Se ha realizado un estudio de movilidad con fecha setiembre de 2010 actualizado a noviembre de 2010 y contenido en los anejos del presente documento.

De la lectura del mismo y las conclusiones arrojadas no se modifica el estudio de detalle planteado dado que las hipótesis de salida contenidas en el diseño del anteproyecto que se observa en los planos anejos de la documentación gráfica adjunta no han variado ni se desprende que debieran hacerlo.

A pesar de ello si se amplían recomendaciones a tener en cuenta en los accesos a la edificación que se describen en el apartado 4 del documento anejo.

MJ 7 CRITERIOS MEDIOAMBIENTALES

Los criterios tenidos en cuenta en el ámbito de la unidad mínima de edificación U7 con el fin de avanzar hacia una forma urbana más sostenible medioambientalmente pueden resumirse en:

1. La actuación propuesta no requiere de obras suplementarias de urbanización dado que la parcela objeto del presente estudio está urbanizada y cuenta, aparentemente, con todos los servicios e infraestructuras propios de un suelo urbano y capaces de absorber y garantizar las necesidades de la implantación propuesta.

2. La ordenación propuesta aumenta la relación entre espacios públicos perimetrales permitiendo la permeabilidad de la parcela por el lindero sur en todo su desarrollo.
3. La ordenación propuesta fomenta la escala urbana de la manzana así como la integración de la misma al tejido residencial anejo mediante la adecuada perforación del continente previsto.
4. Se contempla la dotación de las suficientes plazas de aparcamiento que un establecimiento de estas características conlleva, superando con creces las exigidas por el Plan General tal y como se observa en los planos anejos de la documentación gráfica del presente documento.
5. Generación de espacios libres en las entradas peatonales de la edificación acordes a la escala del volumen propuesto.
6. Se fomenta la ventilación natural del aparcamiento ubicando en la primera planta una de las dos plantas de aparcamiento, minimizando así, la perforación de 2 plantas de sótano y maximizando la escala urbana del objeto. Se sugiere a tales efectos no disponer de aberturas en fachada en esta planta.
7. Los elementos técnicos que se precisen quedan incluidos en el volumen propuesto formalizando el cerramiento como fachada principal, minimizando así el impacto que una instalación de las características que se suponen.

MJ 8 EJECUCION QUE SE DERIVA DE LA PROPUESTA

En el presente estudio no se generan suelos de cesión ni de urbanización.

No se prevé entonces ningún sistema de gestión para el desarrollo de lo regulado y ordenado por este proyecto de estudio de detalle.

Se detallan en el plano P08 de la documentación gráfica adjunta los espacios residuales libres adyacentes a la propuesta que se pretenden urbanizar, que tendrán uso público, y que suman un total de 939,48m².

El criterio en la ordenación de estos espacios se rige y formaliza con los elementos de urbanización y acabados ejecutados en el proyecto de urbanización y que se pueden observar en el plano PI.04.

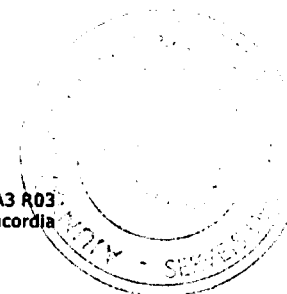


EDT U7 / ILLA 3
R03

D O C U M E N T A C I Ó N E S C R I T A

N **NORMATIVA**





DISPOSICIONES PARTICULARES

ART 5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Las condiciones de la edificación reflejadas en el plano PP.01 de la documentación gráfica adjunta son las siguientes:

CALIFICACIÓN:	3.3 TERCIARIA EN VOLUMS ESPECIALS
UNIDAD MÍNIMA DE EDIFICACIÓN:	U7
EDIFICABILIDAD MÁXIMA ("):	8.727,48 m² techo
OCUPACIÓN MÁXIMA:	100%
Nº máximo de plantas :	B+8

ART 6. EDIFICABILIDAD

Se fija la edificabilidad del conjunto en 8.727,48m²st

Las plantas sótano no computaran a efectos del cálculo del techo edificable.

6.1 MARQUESINAS DE ACCESO Y ACCESO RODADO A APARCAMIENTO

Se establecen las marquesinas de entrada y acceso al establecimiento comercial desde la calle de nueva creación como elementos formales de la actuación y que por tanto no tienen incidencia en el cálculo de la edificabilidad.

6.2 EJECUCION EN FASES DE LA EDIFICABILIDAD

La propuesta se desarrollará en dos fases –zócalo (establecimiento comercial) y torre (terciario administrativo/hotelero). En el preceptivo proyecto de edificación de la primera fase deberán justificarse las medidas consideradas que garanticen la viabilidad de ejecución del edificio en altura en una fase posterior a la del zócalo base terciario sin menoscabo de la volumetría general propuesta.

ART 7. USOS

Se establecen como usos predominantes los siguientes:

1. comercial
2. oficinas y servicios
3. hotelero
4. restauración
5. aparcamiento
6. sanitario-asistencial
7. educativo
8. deportivo
9. servicios públicos y administrativos

ART 8. PERFILES REGULADORES DE LA EDIFICACION

La edificación propuesta se desarrollaran en 7 plantas sobre rasante y 1 bajo rasante tal y como se observa en el plano P0.06 de la documentación gráfica adjunta.

8.1 ARM - ALTURA REGULADORA MÁXIMA

El punto de aplicación de la altura reguladora máxima queda definido en el plano PO.06 de la documentación gráfica adjunta con referencia a cara superior de forjado portante.

Por encima de la altura reguladora se admiten los elementos que conforman el acabado de la cubierta con una altura máx de 60 cm y NO SE ADMITEN aquellas construcciones – aunque estén dentro del perfil regulador retrasado 3m respecto frente de fachada- relacionadas con elementos técnicos de instalaciones.

8.2 COMC/COMC/CMC

Se detallan en el plano PO-06 y PO-07 de la documentación gráfica adjunta las cotas obligatorias máximas de coronamiento (COMC), las cotas obligatorias mínimas de coronamiento (COMC) y las cotas máxima de coronamiento (CMC).

8.3 CUBIERTAS

Las cubiertas del edificio serán planas y en ellas se ubicaran los recintos de maquinaria e instalaciones.

Se detalla el perfil regulador en cubierta en el plano P03 de la documentación gráfica adjunta.

ART 9. ESPACIOS LIBRES

En los espacios libres de titularidad privada que quedan fuera de los ámbitos definidos en los perímetros de las edificaciones no se admite ninguna edificación, serán de uso público y el mantenimiento de los mismos correrá a cargo del titular de la finca.

Se detallan en el plano P08 los espacios libres resultantes anteriormente citados.

ART 10. MATERIALES

10.1 Los materiales de acabado previstos pueden observarse en el plano PO.07 de la documentación gráfica adjunta que fija, para los cerramientos opacos los siguientes materiales:

1. panel de chapa de aluminio, color dentro de la gama de blancos, colocado con junta horizontal.
2. aplacado con acabado pétreo o similar de piezas de pequeño formato.
3. reja de lamas horizontales con perfil Z, colocado en zonas de instalaciones.

10.2 CIELOS RASOS EXTERIORES

En los cielos rasos que dan al exterior se utilizará el aplacado con acabado pétreo o similar de piezas de pequeño formato, colocado horizontal.

10.3 CUBIERTA

La cubierta de la planta primera tendrá un acabado con grava de canto rodado.

10.4 ABERTURAS

En la piel exterior que tiene como acabado final el panel de chapa de aluminio de planta baja y planta primera NO SE PERMITE abrir ningún hueco en fachada.

Esta piel queda definida en el plano PO.07 de la documentación gráfica adjunta.

Las aberturas, de ser necesarias, deberán situarse en el plano de fachada que se ha retrasado para tal efecto y que tiene como material de acabado el aplacado con acabado pétreo, y garantizaran su integración en relación a color y material.

10.5 REJAS Y PERSIANAS

Se han definido, en el plano PO.07 de la documentación gráfica adjunta, las cotas obligatorias mínimas de coronamiento del panel de chapa de aluminio en su entrega con el vidrio con el fin de poder eliminar de la composición la aparición de retornos del falso techo interior y rejas y/o persianas de cerramiento.



ART 11. APARCAMIENTO, CARGA Y DESCARGA Y ACCESOS

- 11.1** En la Avda Universitària solo se permitirá un único vado de vehículos rodados.
- 11.2** El acceso a carga y descarga de mercancías se realizara desde la Avda Universitària. Cualquier solución distinta a la prevista en este artículo requerirá de informa positivo previo por parte del ayuntamiento.
- 11.3** La carga y descarga de mercancías se efectuar  dentro del recinto edificado protegido, así, de las visuales desde los espacios públicos perimetrales.
- 11.4** El ámbito de afectación de la Avda Universitària a efectos de la construcción del vado de vehículos rodados se ajustará a las afectaciones previstas en el plano PO-09 de la documentación gráfica adjunta.
- 11.5** Se garantizar  la seguridad de los peatones y bicicletas en el cruce con el vado de vehículos según lo establecido en el apartado 4.1 del estudio de movilidad, con fecha setiembre de 2010 y actualizado a noviembre 2010, contenido en los anejos del presente informe.
- A tal efecto, se preven, como ordenación y señalización de la entrada, las siguientes actuaciones
1. Señalización informativa vertical advirtiend o a los conductores de vehículos de la presencia de un carril bicicleta.
 2. Señalización informativa horizontal en el carril bici en ambos sentidos indicando la obligatoriedad de ceder el paso a los vehículos que quieran acceder al aparcamiento del establecimiento comercial.
 3. La zona de cruce del carril bici con el itinerario de vehículos se pintar  en rojo indicando la imposibilidad de parada o estacionamiento de cualquier vehículo en esa zona.
 4. Indicación de la trayectoria del vehículo en su paso por la acera mediante elementos físicos superficiales que adviertan a su vez a los peatones de la existencia de un camino de acceso al aparcamiento.
 5. Sustitución del pavimento existente de la acera en la zona de paso de vehículos (ligeros y pesados) que viene definido por el ancho del vado y su recorrido por la acera. El material, durabilidad, resistencia y adecuación de la solución que se adopte deberá justificarse en la solicitud de licencia preceptiva.
 6. Se establece el "Decret d'Estudis d'Avaluació de la mobilitat generada" como instrumento para determinar la dotación de plazas de aparcamiento de bicicletas que determina una ratio de 1 plaza/100m  de superficie útil de venta
- 11.6** Las actuaciones contenidas en el Art 11.5 son producto de las conclusiones que se derivan del análisis del estudio de movilidad anejo al presente documento.
- Estas actuaciones deberán contrastarse con las que sugiera el informe sobre la afectación a la movilidad por la implantación de un supermercado en la Avda Universitaria que redacte el *drea del territori- secció de mobilitat* del ayto de Manresa.
- Las medidas correctoras que este informe apunte complementaran a las previstas y en caso de duplicidad, prevalecerán éstas sobre las descritas en el Art 11.5 derogando su contenido.

Manresa, 15 de marzo de 2011

ADSITE
ARQUITECTURA DISSENY

Alejandro Quintin Nuñez
Arqto colegiado n  38.224-8
aquintin@adsite.es

EDT U7 / ILLA 3
R03

D O C U M E N T A C I Ó N E S C R I T A

A ANEJOS



INFORME



**Anàlisi de les vies d'accés del futur
emplaçament d'un centre Mercadona, a
l'Avinguda Universitària de Manresa**

Per a:



EQUIP REDACTOR

Daniel Jordi
Sociòleg

Bernat Borràs
Enginyer tècnic d'obres públiques

Laura Amador
Geògrafa

Sota la direcció d'Ole Thorson, Dr. Enginyer de camins, canals i ports

Amb el suport de l'equip tècnic d'INTRA



Empresa certificada
ISO 9001:2008
ISO 14001:2004



SISTEMA DE GESTIÓ DE QUALITAT	
Verificació del projecte	DJ
Per	
Data	19/11/2010

ÍNDEX DE CONTINGUTS

1. OBJECTE D'ESTUDI.....	1
2. MOBILITAT ACTUAL I PREVISTA.....	3
2.1. MOBILITAT ACTUAL	4
2.2. DESPLAÇAMENTS GENERATS PEL NOU MERCADONA	5
3. INCIDÈNCIA SOBRE LA XARXA VIÀRIA.....	10
3.1. MOVIMENTS D'ENTRADA I SORTIDA.....	10
3.2. INTENSITAT DE VEHICLES A LA XARXA VIÀRIA	12
3.3. CÀLCUL DE NIVELLS DE SERVEI	13
3.4. NECESSITATS D'APARCAMENT DE VEHICLES.....	18
3.5. NECESSITAT D'APARCAMENT DE BICICLETES.....	20
3.6. ACCESSIBILITAT EN TRANSPORT PÚBLIC.....	20
4. CONCLUSIONS I PROPOSTES DE MILLORA.....	24
4.1. ORDENACIÓ I SENYALITZACIÓ DE L'ENTRADA	24
4.2. GESTIÓ DE LA SORTIDA.....	25
4.3. CAPACITAT I NIVELLS DE SERVEI	25

ANNEX 1: REPORTATGE FOTOGRÀFIC

ANNEX 2: COMPATGES DIRECCIONALS DE VEHICLES



1. OBJECTE D'ESTUDI

La companyia de supermercats Mercadona té prevista l'obertura d'un nou establiment al municipi de Manresa, tot mantenint les dues botigues ja existents.

La nova botiga s'ubicarà a l'Avinguda Universitària, a l'alçada de l'Avinguda de Joncadella, dins del triangle que formen aquests carrers amb l'antic camí de la Torre d'en Vinyes. Amb una superfície de venda de 1.740 m², tindrà una superfície de venda més gran que les dues botigues actuals.

La implantació d'un supermercat de notable superfície amb un elevat nombre de visites diàries, a més de les tasques de càrrega i descàrrega corresponents, genera desplaçaments en vehicle privat que cal avaluar per tal de garantir que el disseny dels vials interns o externs puguin absorbir tota aquesta mobilitat.

Per aquest motiu, l'obertura d'un centre de gran atracció de persones dins del teixit urbà de Manresa ha de ser estudiat en les seves vessants d'accessibilitat i estacionament. Aquests aspectes s'han d'analitzar i, en el major grau possible, han de ser resolts en la fase de planificació del centre.

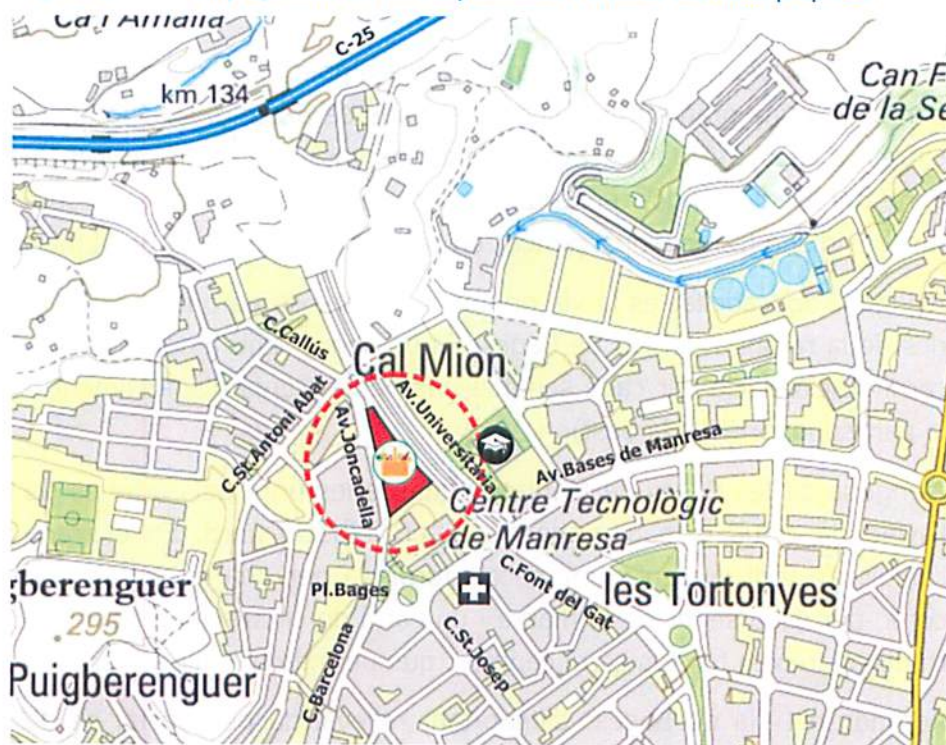
En el cas de l'obertura del supermercat Mercadona a l'Avinguda Universitària amb l'Avinguda Joncadella cal tenir present els següents aspectes de la mobilitat de l'entorn:

1. La nova ubicació del supermercat es troba molt propera a tres punts de gran importància de la xarxa viària de la ciutat:
 - a. Cruïlla entre l'Avinguda Universitària i Avinguda de les Bases de Manresa, parant especial atenció als girs permesos a l'esquerra en sentit Avinguda Universitària.
 - b. Rotonda Pla del Bages, que recull els itineraris d'entrada i sortida a la ciutat i en especial a l'Avinguda Joncadella, fins ara vial de connexió amb les carreteres C-55 i C-25.
 - c. Rotonda de l'Avinguda Universitària i vials d'accés a les carreteres C-55 i C-25.
2. La mobilitat actual de l'Avinguda Universitària, Avinguda Joncadella, Avinguda de les Bases de Manresa i rotonda del Pla del Bages, es caracteritza per ser un dels punts d'entrada i sortida al nucli urbà de Manresa.

El dimensionament de les infraestructures que han de proporcionar servei a l'àrea s'ha d'enfocar de tal forma que l'accés no provoqui colls d'ampolla a les vies de circulació (especialment en les hores punta d'activitat), alhora que la disposició de les sortides ofereixi un funcionament sense acumulació de vehicles i sense les demores que això pot causar a treballadors, residents o clients del centre.

Per això esdevé cabdal estudiar la mobilitat actual a la zona, parant especial atenció a la xarxa viària que dóna accés al supermercat, a la Fundació Universitària del Bages, al centre hospitalari del carrer Flor de Lis i a l'Avinguda de les Bases de Manresa. Adjunt a aquest document s'inclou un reportatge fotogràfic (Annex 1) realitzat als carrers de l'entorn objecte de l'estudi.

Figura 1. Emplaçament del nou supermercat i d'altres activitats properes



A priori, els principals punts de conflicte de la xarxa viària es situarien a la cruïlla de les dues avingudes i a les rotondes del Pla de Bages i d'accés a la C-25/C-55, les quals passaran a absorbir més trànsit, amb el risc de formar cues puntuals que afectin a la xarxa viària.

Amb aquest objectiu, es realitza el càlcul de capacitat de la xarxa viària de l'entorn, centrat en un dia feiner, en concret en un divendres tarda, coincidint en l'hora de finalització de moltes jornades laborals i moment de màxima afluència al supermercat.

L'informe s'estructura en:

- Mobilitat actual a l'entorn
- Mobilitat generada pel nou Mercadona
- Incidència del trànsit futur als punts crítics de la xarxa viària
- Conclusions i recomanacions

2. MOBILITAT ACTUAL I PREVISTA

El nou supermercat Mercadona s'ubica al triangle format per a l'Av. Universitària amb l'Av. Joncadella. L'accés a peu a la botiga es podrà realitzar per ambdós carrers, mentre que l'accés per a vehicles es realitzarà per l'Avinguda Universitària l'entrada i la sortida per l'Avinguda Joncadella. La xarxa viària de l'entorn es defineix pels següents vials:

- Avinguda Universitària: es tracta d'una via ampla, amb dos carrils de circulació per sentit i una gran mitjana central a mode de passeig. L'avinguda connecta la carretera C-55/C-25 amb l'avinguda de les bases de Manresa i el Carrer de la Font del Gat, ambdós importants vies de penetració al nucli de població. Disposa d'una franja d'aparcament en cordó per cada sentit de la marxa.
- Avinguda Joncadella: és la via original de connexió amb la carretera C-55/C-25 des de la rotonda del Pla de Bages. És un carrer amb amples voreres, amb un carril de circulació per cada sentit. I una petita franja d'aparcament en cordó a la part superior (banda oest).
- Avinguda de les Bases de Manresa: una de les principals artèries de la ciutat, l'avinguda actua com a ronda de circumval·lació nord. En el tram proper a l'àmbit d'estudi presenta una secció formada per una franja d'aparcament en cordó per cada sentit de la marxa i un carril de circulació per sentit. En alguns trams apareixen tercers carril centrals, que permeten el gir a l'esquerra.
- Ronda del Pla de Bages: d'important rellevància per tractar-se del punt de confluència de tres vies principals de la ciutat. L'Avinguda de les Bases de Manresa, l'Avinguda Joncadella i el carrer de Barcelona. Es tracta d'una rotonda de 4 braços amb dos carrils de circulació interiors.
- Ronda de l'avinguda Universitària amb accessos a la C-55/C-25: de gran importància per ser el nus de connexió amb la xarxa de connexió amb la resta de la comarca i la demarcació. A través d'aquesta rotonda es realitzen part de les entrades i sortides a la ciutat per la franja nord.

Els itineraris d'accés que hauran de seguir els vehicles per arribar a la botiga dependran del seu origen. Pels que provenen del nord per l'Av Universitària, l'accés a la botiga es realitzarà de manera directa des d'aquesta avinguda (veure figura 2).

Pels vehicles que vinguin del centre de la ciutat (més al sud), caldrà arribar a la rotonda d'accés a la carretera C-55/C-25 (més al nord de la botiga) per poder fer el canvi de sentit i baixar per la mateixa avinguda Universitària fins arribar a l'entrada de l'aparcament. Des de la ciutat els vehicles utilitzaran els carrers Barcelona, Sant Josep i Font del Gat, a més de l'avinguda Bases de Manresa.

Amb dades de mobilitat actual i la superposició dels trànsits previstos pel supermercat s'assoleix una aproximació a la situació de demanda futura.

Les dades de partida per realitzar l'anàlisi viària són:

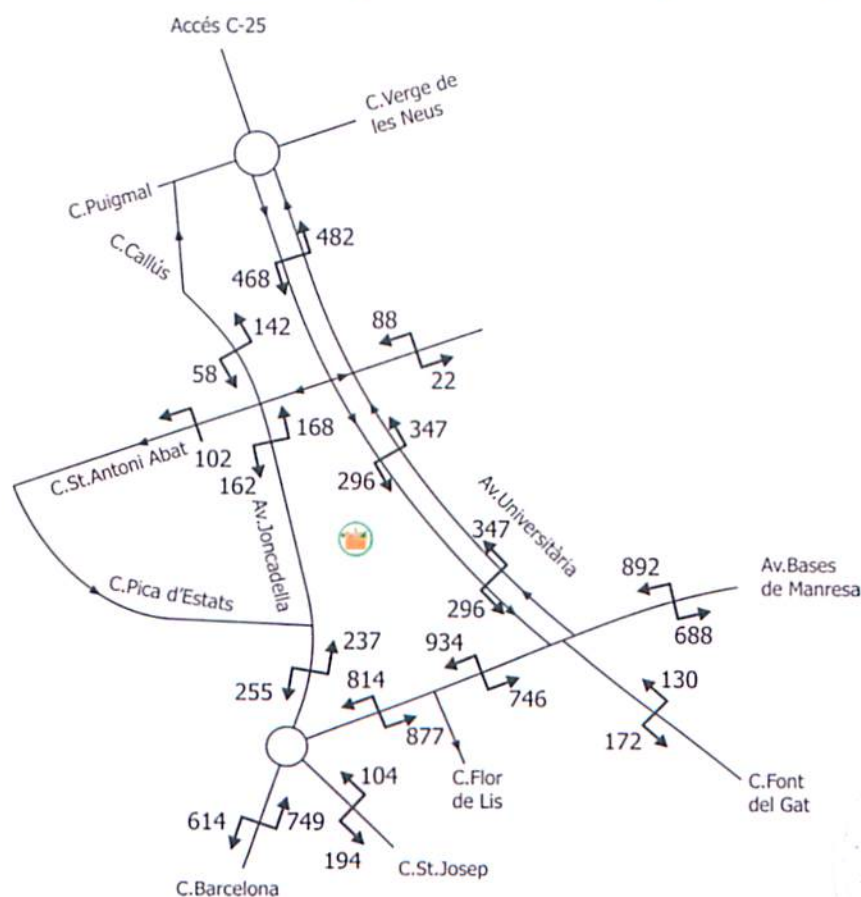
- Comptatges de trànsit (27 d'agost i 14 de setembre de 2010), coincidint amb les hores punta de trànsit (annex 2).
- Dades d'afluència de clients als supermercats Mercadona de Manresa (botigues actuals).

2.1. MOBILITAT ACTUAL

Per conèixer la mobilitat actual de la zona s'han realitzat recomptes de vehicles en els punts més crítics de la xarxa viària de l'entorn: cruïlla de l'Avinguda Universitària amb Bases de Manresa i les dues rotondes de l'Avinguda Joncadella, i en els carrers que serveixen d'itinerari per accedir a les activitats de la zona.

Tot i que l'afluència màxima de visitants al centre es produirà en dissabte, l'efecte més notori sobre la xarxa viària tindrà lloc en divendres tarda, quan les intensitats de trànsit al sector són més elevades.

Figura 2. Intensitat de trànsit en hora punta tarda. Situació actual (setembre 2010)



Dels comptatges realitzats a l'entorn viari s'extreu que la mobilitat d'un divendres tarda respon al següent patró:

- La via de l'àmbit amb més intensitat de trànsit és l'avinguda de les Bases de Manresa i la seva continuació pel carrer Barcelona, que exerceixen de ronda de Manresa. L'avinguda Bases de Manresa té una intensitat horària entorn els 900 vehicles.
- Per l'avinguda Universitària hi circulen 350 vehicles entre l'avinguda Bases de Manresa i el carrer Sant Antoni Abat, que pugen fins a 500 un cop passat aquest carrer i 600 a l'accés a la C-25.
- L'avinguda Joncadella presenta una intensitat d'entre 160 i 250 vehicles en cada sentit.
- Pels carrers al sud de l'àmbit que accedeixen al centre de Manresa circulen 300 vehicles pel carrer Sant Josep i pel carrer de la Font del Gat.
- Pels carrers Sant Antoni Abat i Callús el volum de vehicles és inferior, a l'entorn dels 100 vehicles.

2.2. DESPLAÇAMENTS GENERATS PEL NOU MERCADONA

Per estimar els clients del nou Mercadona s'utilitzaran dues hipòtesis:

- Segons la realitat de les botigues actuals del municipi
- Segons el Decret de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG)

2.2.1. Segons la realitat del municipi

Per a conèixer la futura demanda del nou Mercadona s'utilitzen les dades de visites mensuals a les botigues actuals de Manresa. Les botigues existents es troben a la Carretera de Vic i a la Plaça del Mil·lenari, entorns plenament urbans i de fàcil accés a la població. Les dues botigues tenen una superfície de venda similar (1.377 i 1.249 m²).

Del que es porta d'any 2010 el mes amb més visites registrades, en els dos centres, ha estat el mes de març, amb més de 36.000 visites a la pl. del Mil·lenari i quasi 65.000 visites a la ctra. de Vic.

Nota: Les visites són el resultat del recompte dels tiquets de caixa. No s'identifiquen, per tant, estrictament als desplaçaments, ja que poden anar més d'una persona a comprar.

Estudi de mobilitat per la implantació d'un nou supermercat Mercadona a Manresa

Anàlisi de capacitat dels itineraris d'accés

Taula 1. Afluència de visites mensuals als actuals Mercadona de Manresa

Mes	Gener	Febrer	Març	Abril	Maig	Juny	Juliol	Agost	Promig
Pl. Mil·lenari	32.281	31.514	36.295	34.927	34.348	34.418	36.003	36.003	34.474
Ctra. Vic	58.097	55.931	64.714	60.618	60.009	60.454	61.367	49.579	58.846

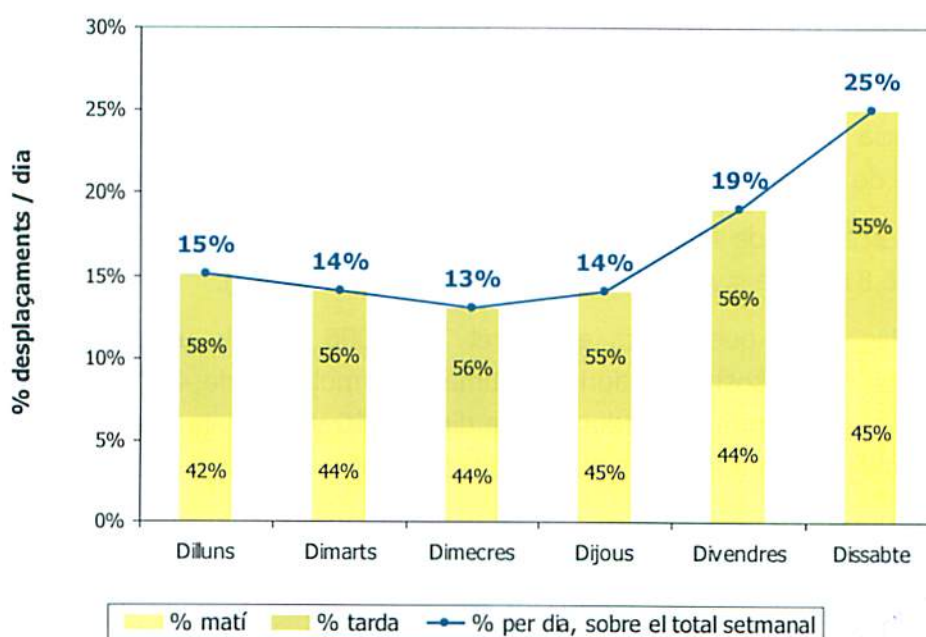
Font: Mercadona

La diferència entre el poder d'atracció de clients que té cada botiga és deguda a la localització de les mateixes. Mentre que la botiga de la carretera de Vic es troba en un entorn plenament urbà a prop del nucli antic de la població, la botiga de la Plaça del Mil·lenari es troba en un entorn residencial de recent creació, proper al límit sud-oest de la ciutat i al riu, dins d'una àrea d'usos mixtos, on es barregen els nous usos residencials, amb antigues indústries, la franja límit de la població, etc, i que en definitiva dóna cobertura a un nombre inferior de població.

Per obtenir les visites diàries, en primer lloc les visites per al mes de màxima afluència es traslladen a visites setmanals, on 1 mes = 4,3 setmanes.

Per analitzar l'afluència diària de clients a un establiment comercial cal tenir en compte que la distribució dels desplaçaments varia al llarg de la setmana, entre dies feiners de dilluns a dijous, i els divendres i dissabtes. Així, per a obtenir l'afluència diària s'aplica la distribució setmanal tipus per aquests establiments (figura 4) obtinguda amb dades estimatives d'establiments similars.

Figura 3. Distribució setmanal i horària dels desplaçaments atrets pel supermercat (%)



La superfície de venda del nou supermercat serà de quasi 1.600 m², superior als altres dos centres existents a Manresa. S'ubicarà en una zona residencial de nova creació molt propera al teixit preexistent i d'usos similars, i a més, es trobarà en un itinerari d'entrada i sortida de la ciutat que podrà afavorir l'afluència de clients de fora de la població que utilitzen l'itinerari com a camí d'accés.

El nou Mercadona serà 1,16 vegades més gran que el de la ctra. de Vic, però per la zona on s'ubica, s'estima que tindrà un 20% menys de clients. De l'aplicació d'aquests factors s'obté que durant el mes de màxima afluència es rebran 60.055 clients.

Taula 2. Hipòtesi de desplaçaments setmanals i diaris

Botiga	S.V.P	Mes punta	Setmana	Divendres	Dissabte
Pl. Mil·lenari	1.249	36.295	8.440	1.604	2.110
Ctra. Vic	1.377	64.714	15.050	2.860	3.763
Nou Mercadona	1.597	60.055	13.966	2.654	3.492

Per tant, l'afluència diària en divendres serà de 2.654 clients, i de 3.492 en dissabte.

2.2.2. Segons el decret d'EAMG

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada especifica el nombre de desplaçaments que generaran les noves implantacions (residencials, d'oficines, industrials i comercials) en funció als m² de sostre.

A diferència de la llei d'usos comercials, que treballa amb el paràmetre de m² de superfície de venda, el Decret de mobilitat utilitza el total de m² construïts.

El nou Mercadona de Manresa tindrà una superfície total de **9.822,2 m² de sostre** (per 1.596,81 m² de s.v.p i 1.725 m² de superfície comercial).

Aplicant les ràtios que marca el Decret 344/2006 per als usos comercials, de 50 viatges/100 m² de sostre, s'hauria d'estimar una mobilitat de **4.911 desplaçaments** diaris per al nou centre Mercadona, és a dir, **2.456 visites**, ja que per desplaçaments es comptabilitzen tant les anades com les tornades.

Taula 3. Desplaçaments generats segons ús

Ús	Desplaçaments/dia
Ús residencial	10 viatges/100m ² sostre
Equipaments	20 viatges/100 m ² de sostre
Comercial	50 viatges/100 m² de sostre
Terciari	15 viatges/100 m ² de sostre
Industrial	5 viatges/100 m ² de sostre
Zones verdes	5 viatges/100 m ² de sòl

Font: Decret 344/2006, de Regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada

Es constata, doncs, que les estimacions realitzades a partir de les dades d'afluència d'altres centres Mercadona (molt més ajustades a la realitat que s'està treballant) estan per sobre dels valors que definiria el Decret 344/2006, i per tant, una vegada més, es treballa per la banda de la seguretat en els aspectes relacionats amb el trànsit.

2.2.3. Vehicles generats

El nou supermercat es construirà en la parcel·la propera a la Fundació Universitària del Bages i, per tant, s'espera que un percentatge dels clients siguin usuaris d'aquest centre. Alhora, part dels residents que s'espera comprin en aquest centre, hi accediran de camí cap a altres municipis (de tornada de la feina, per exemple), per tant no generaran un nou viatge. Hi haurà, per tant, un percentatge de desplaçaments cap al supermercat que no seran de nova generació.

Un cop es determina el volum de desplaçaments generats per la zona en estudi, cal observar quina és la distribució modal i horària d'aquesta mobilitat.

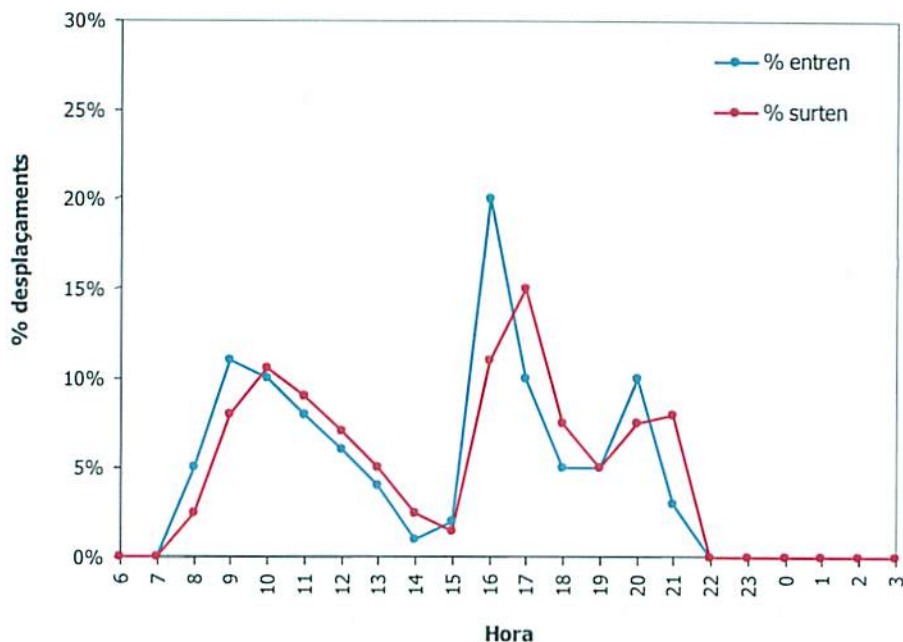
Pel que fa a la distribució modal cal tenir en compte l'entorn urbà on se situa l'establiment. En aquest cas, el nou Mercadona de Manresa es troba en una zona d'habitatges verticals pròxima a la sortida de la ciutat on, per l'experiència d'altres centres, se li suposa una quota **d'ús del vehicle privat (cotxe) del 50%**.

Així, de l'aplicació d'aquest supòsit de distribució modal (50%) sobre 3.492 viatges que es poden produir en un dissabte, resulta un valor de **1.746 cotxes/dia**.

Les distribucions horàries també varien en funció del tipus d'establiment i del tipus de dia.



Figura 4. Distribució horària dels desplaçaments entrada/sortida del centre (feiners dl-dv)



Per a estimar la situació en les condicions més desfavorables es considera la demanda d'un dissabte (dia punta setmanal d'afluència de clients) amb el trànsit d'un divendres (dia punta setmanal de trànsit de vehicles).

Durant els dies feiners s'esperen dos pics d'entrada a l'establiment. A la tarda és quan s'espera el major volum de desplaçaments, que sumarà la compra d'un major nombre de clients que surten de la feina, residents a l'entorn, treballadors de la zona i residents d'altres nuclis propers, un cop finalitzat l'horari laboral.

Els divendres s'espera un volum de clients superior al de la resta de dies feiners, tot i que l'entrada de clients durant la tarda s'avança lleugerament, influït per la finalització avançada de les jornades laborals.

El càlcul de la distribució horària en els desplaçaments en vehicle privat permet conèixer els volums horaris d'entrada i sortida de vehicles, i estimar els seus efectes sobre la xarxa viària perimetral del centre.

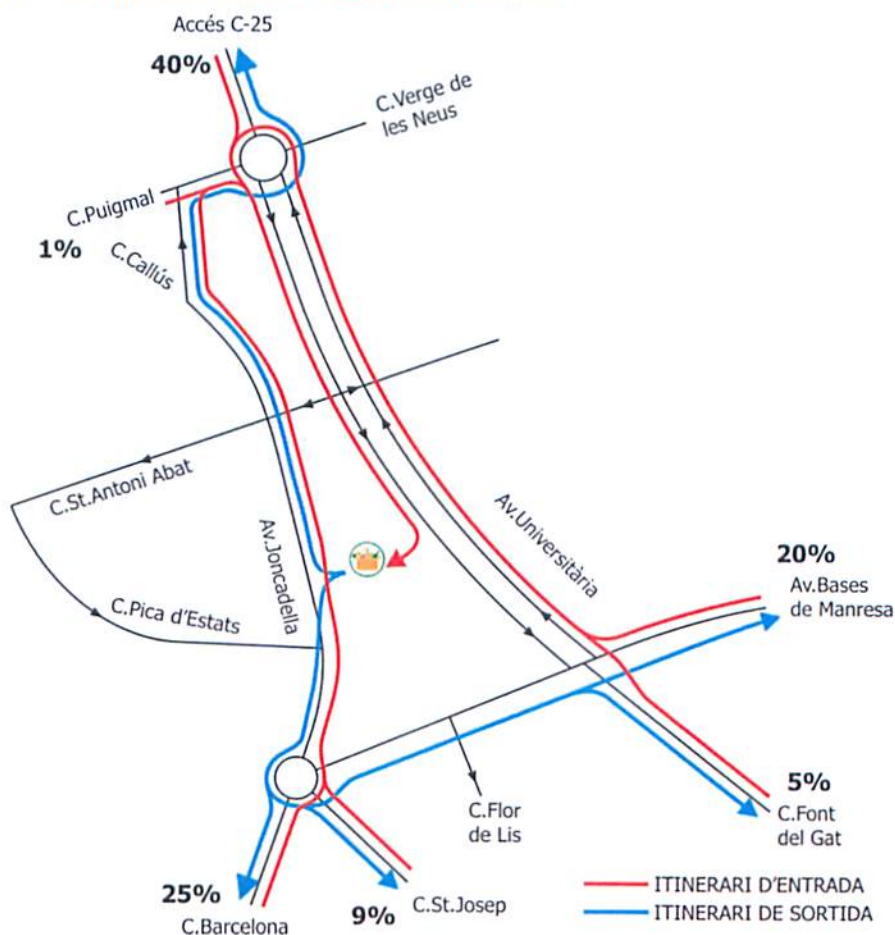
L'hora punta de demanda de desplaçaments en vehicle privat en sentit entrada se situa entre les 16:00 i les 17:00 hores d'un divendres. Durant l'hora punta accedeixen al supermercat **350 vehicles** privats (20% del total diari) i en surten **192 vehicles** (11% del total diari).

3. INCIDÈNCIA SOBRE LA XARXA VIÀRIA

3.1. MOVIMENTS D'ENTRADA I SORTIDA

La disposició de l'entrada i sortida a la botiga determinarà en gran mesura el trànsit de vehicles per la xarxa viària.

Figura 5. Itineraris d'entrada i sortida al nou Mercadona



3.1.1. L'accés

L'entrada per av. Universitària només es podrà realitzar venint des del nord, ja que la mitjana de la via impedeix el gir a l'esquerre des del centre ciutat. Així, els vehicles que vinguin del centre hauran d'anar a buscar la rotonda amb els carrers Puigmal i Verges de les Neus per fer-hi el canvi de sentit.

En hora punta tarda podrien arribar a entrar fins a 350 vehicles, el que equival a 6 cotxes/minut. Si no es produeix cap situació extraordinària la capacitat d'absorció de

vehicles és suficient. De totes maneres, en cas que es produeixin petits moments de retenció, els dos carrils de l'av. Universitària permetran continuar gestionant el trànsit de forma còmode.

Els possibles conflictes es podrien ocasionar per què passat el gual d'accés s'ha de superar un carril bicicleta i una àmplia vorera abans d'arribar a la rampa del pàrquing. És a dir, els vehicles han de creuar la seva trajectòria amb la de les bicicletes i, en segon lloc, la dels vianants (tot i que s'estima que les seves intensitats seran molt inferiors).

Figura 6. Situació actual de la vorera d'accés de l'av. Universitària



Cal per tant, un reforç en la senyalització vertical i horitzontal que alerti als tres diferents tipus d'usuaris de la via. En el capítol 4 de Recomanacions s'exposen les mesures a considerar i es mostra una imatge il·lustrativa de les actuacions.

3.1.2. La sortida

La sortida en cotxe de la botiga es produirà pel carrer Joncadella. Actualment el trànsit d'aquest carrer és de caràcter local, amb una intensitat de vehicles en hora punta (tarda de divendres) de 160 vehicles sentit av. bases de Manresa i de 280 vehicles sentit C-25.

En aquesta mateixa hora de divendres tarda s'ha estimat que sortiran de Mercadona un total de 192 vehicles.

En condicions d'unes intensitats de trànsit més elevades es podria produir un punt de conflicte entre els vehicles que sortint de Mercadona es volguessin incorporar a Joncadella sentit Base de Manresa, és a dir, realitzant un gir a l'esquerra, i els que anessin recte per Joncadella en l'altre sentit.

Davant d'unes intensitats de trànsit tan baixes (< 300 vehicles/sentit) la prohibició d'un gir a l'esquerra no aportaria grans avantatges a la mobilitat, i fins i tot s'haurien de desviar vehicles per carrers més locals, com Sant Antoni Abat o la Pica d'Estats.

3.2. INTENSITAT DE VEHICLES A LA XARXA VIÀRIA

La posada en marxa del nou supermercat Mercadona suposarà un nou trànsit de vehicles afegit a la xarxa. En el moment punta hi haurà 350 vehicles que entraran a l'establiment i 192 vehicles que en sortiran.

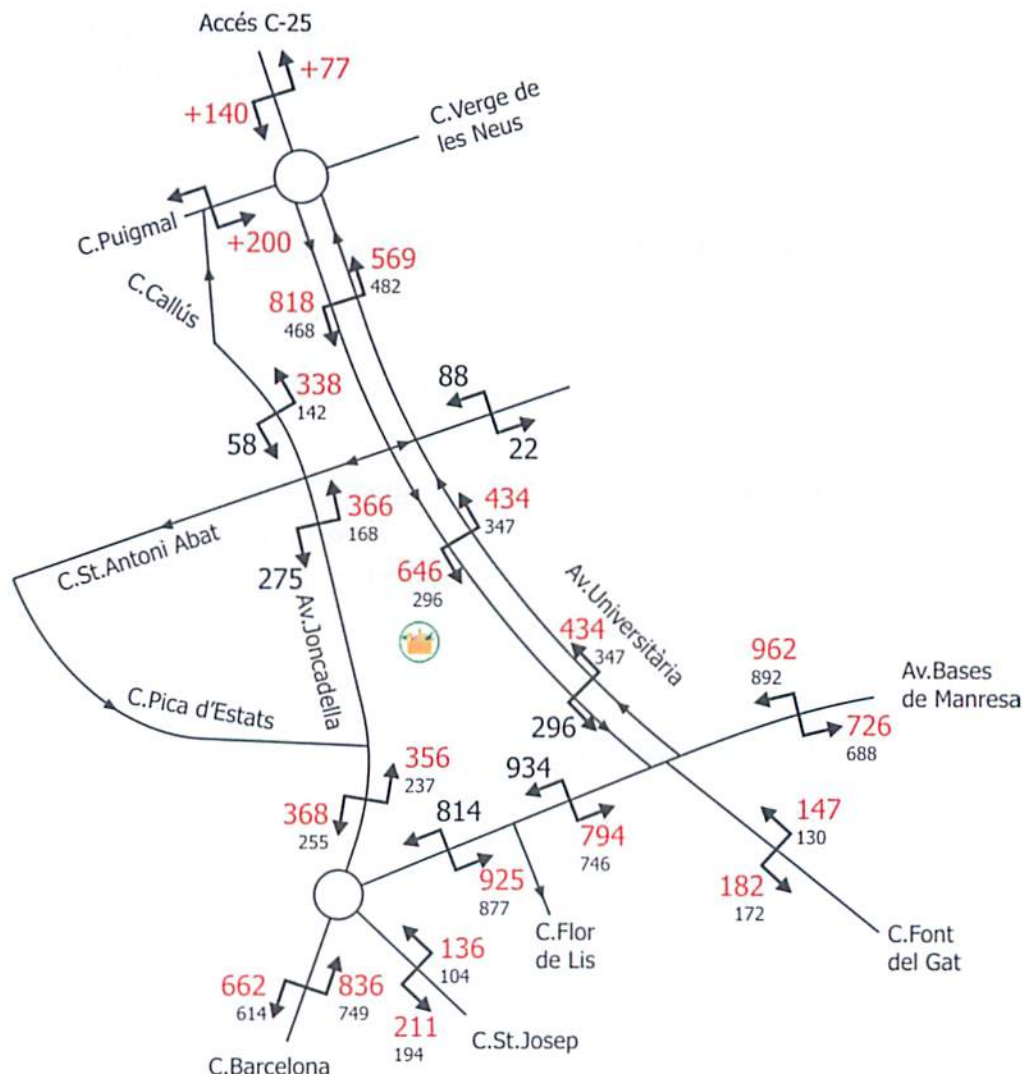
Es suposa que un 40% dels vehicles vindran de l'exterior de Manresa (des de l'accés a la C-25 proper) i que el 60% restant procediran de la pròpia ciutat. El repartiment d'aquest 60% restant pels carrers de la trama urbana es fa a partir del trànsit existent actualment. El repartiment territorial quedaria de la següent manera:

Taula 4. Repartiment territorial i procedència del trànsit

Procedència/destinació
Av. Universitària (des de C-25): 40%
C. Barcelona: 25%
Av. Bases de Manresa: 20%
C. Sant Josep: 9%
C. Font del Gat: 5%
C. Callús: 1% (sortida per St. Antoni Abat)

- El carrer que experimenta un increment de trànsit més gran és l'avinguda Joncadella direcció nord, ja que en ella s'hi concentren itineraris d'entrada i de sortida del nou aparcament al Mercadona. Es passa de 168 a 366 vehicles en l'hora punta de la tarda (un 118% més).
- El carrer Callús en sentit nord també augmenta el seu volum de vehicles de 142 a 338 (augment del 138%).
- L'avinguda Universitària direcció sud, per entrar a l'aparcament del Mercadona també augmentarà significativament, ja que els 350 vehicles que han d'entrar a l'aparcament han de passar per aquest tram de via.

Figura 7. Intensitat de trànsit en hora punta tarda. Situació futura



3.3. Càlcul de nivells de servei

3.3.1. Capacitat dels vials

S'analitzen els nivells de servei dels vials de l'entorn del nou Mercadona manresà per observar quina és la situació del trànsit a nivell qualitatiu i observar quin impacte tindrà la nova implantació. Els nivells de servei s'estructuren en els següents rangs:

- **Nivell A:** Situació de trànsit fluid. La velocitat dels vehicles és pràcticament la que escullen els conductors.
- **Nivell B:** Circulació estable. No es produeixen canvis de velocitat de manera sobtada. La velocitat dels vehicles, especialment dels més ràpids, comencen a estar condicionades pels altres vehicles.

Anàlisi de capacitat dels itineraris d'accés

- **Nivell C:** Circulació estable. La velocitat i la maniobrabilitat estan condicionades per la resta de trànsit. Els conductors han d'ajustar la seva velocitat segons la resta de vehicles precedents.
- **Nivell D:** Circulació inestable. Es produeixen canvis de velocitat de manera sobtada. La maniobrabilitat es veu restringida.
- **Nivell E:** Circulació inestable. La intensitat de trànsit s'aproxima o s'igual a la capacitat de la via. Les retencions són freqüents.
- **Nivell F:** Circulació forçada. Problemes de congestió a la via. La intensitat de trànsit és superior a la capacitat de la via.

NIVELLS DE SERVEI							
Via	Sentit	Capacitat vial	Intensitat actual	Nivell servei actual	Increment trànsit	Intensitat total futura	Nivell servei futur
Carrer Font del Gat	nord	600	130	0,22 A	17	147	0,25 A
	sud	1.500	172	0,11 A	10	182	0,12 A
Av.Bases de Manresa (est av.Universitària)	oest	1.200	892	0,74 D	70	962	0,80 D
	est	1.500	688	0,46 B	38	726	0,48 B
Av.Bases de Manresa (av.Universit.-c.Flor Lis)	oest	1.500	934	0,62 C	0	934	0,62 C
	est	1.200	746	0,62 C	48	794	0,66 C
Av.Bases de Manresa (c.Flor Lis-pl.Bages)	oest	1.500	814	0,54 C	0	814	0,54 C
	est	1.500	877	0,58 C	48	925	0,62 C
Carrer Sant Josep	nord	1.500	104	0,07 A	32	136	0,09 A
	sud	1.500	194	0,13 A	17	211	0,14 A
Carrer Barcelona	nord	1.500	749	0,50 B	87	836	0,56 C
	sud	1.500	614	0,41 B	48	662	0,44 B
Carrer Sant Antoni Abat	oest	1.500	102	0,07 A	115	217	0,14 A
Carrer Callús	nord	1.500	142	0,09 A	196	338	0,23 A
	sud	1.500	58	0,04 A	0	58	0,04 A
Av.Universitària (Bases Manresa-St.Antoni)	nord	3.000	347	0,12 A	87	434	0,14 A
	(nord accés parking) sud	3.000	296	0,10 A	350	646	0,22 A
	(sud accés parking) sud	1.200	296	0,25 A	0	296	0,25 A
Av.Universitària (St.Antoni-Puigmal)	nord	3.000	482	0,16 A	87	569	0,19 A
	sud	3.000	468	0,16 A	350	818	0,27 B
Av.Joncadella (c.St.Antoni-c.Pica d'Estats)	sud	1.500	162	0,11 A	0	162	0,11 A
	(c.Pica d'Estats-Pl.Bages) sud	1.500	255	0,17 A	113	368	0,25 A
	(sud sortida parking) nord	1.500	237	0,16 A	119	356	0,24 A
	(nord sortida parking) nord	1.500	168	0,11 A	311	479	0,32 B

Els carrers de l'entorn del nou Mercadona actualment no presenten problemes de congestió en hora punta de divendres tarda, excepte l'entorn de la cruïlla de l'avinguda Bases de Manresa amb avinguda Universitària per la presència del semàfor que la regula. En aquest indret el nivell de servei es situa al D, amb circulació inestable.

L'augment de trànsit previst en hora punta pel nou supermercat no comportarà un empitjorament significatiu de la fluïdesa del trànsit a l'entorn, mantenint-se en general els nivells de servei ja existents o passant en alguns punts concrets d'A a B o de B a C (al carrer Barcelona).

3.3.2. Capacitat en la rotonda de la plaça del Bages

Un dels possibles punts crítics quant a la gestió del trànsit és la rotonda de la plaça del Bages pròxima a l'àmbit d'estudi. Cal assegurar que les noves càrregues de trànsit no crearan situacions de col·lapse ni es generaran cues.

S'analitzen dues situacions:

Situació actual: contempla el trànsit actual (any 2010).

Situació futura: contempla l'entrada en funcionament del nou supermercat i la seva aportació de trànsit extra a cadascun dels ramals de la rotonda.

S'estudia la capacitat i es determinen els nivells de servei dels escenaris proposats (rotonda de 4 braços), mitjançant l'aplicació de la metodologia suïssa de càlcul de capacitat de rotondes.

L'assignació dels viatges, amb detall als moviments en les interseccions, permet conèixer per cada ramal els fluxos d'entrada, de sortida, i el trànsit que circula per l'anell davant d'una entrada. A partir d'aquestes dades es pot realitzar el càlcul de capacitat mitjançant el Mètode Suís, evolució de la del francès del CETUR, que deriva del mètode gràfic del SETRA.

La capacitat màxima d'una entrada (CE) ve definida per l'expressió:

$$C_E = 1500 - 8/9 \times (\beta \times Q_C + \alpha \times Q_S)$$

on:

- Q_C és la intensitat que circula per l'anell abans de l'entrada
- Q_S és la intensitat de sortida
- α és un factor de reducció del tràfic de sortida
- β és un factor de reducció del tràfic pel número de carrils a l'anell

A partir d'aquesta dada, coneixent les demandes horàries de dimensionament per cadascun dels ramals (trànsit d'entrada, de sortida i anular) es calculen els índexs de saturació en cada ramal d'entrada i en els respectius punts de conflicte.

Per als càlculs s'han utilitzat valors assimilables a l'hora punta diària observada, ja que es considera una intensitat representativa del que es considera que pot ser una

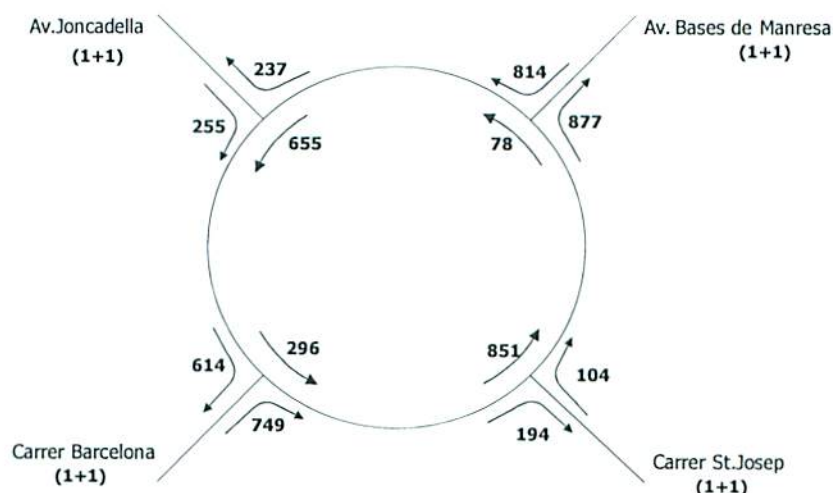
situació d'alta demanda, deixant de banda els casos més extrems, que són menys freqüents.

Escenari Actual:

A continuació es presenten els resultats obtinguts per a la hora punta de divendres tarda per la rotonda en l'escenari de la situació actual.

Figura 8. Trànsit actual observat a la rotonda en hora punta de tarda

Rotonda Pl.Bages (IMH actual tarda)



Aplicant el Mètode Suís s'obtenen resultats sobre la funcionalitat de la rotonda en l'actualitat. Els índexs de saturació en cap cas superen el nivell C en hora punta de la tarda.

Taula 5. Capacitat de la rotonda. Estat actual

ESTAT ACTUAL						Diàmetre (m): 30									
						Carrils interiors (1, 2 o 3) 2									
Accés	DADES TRÀNSIT			Carrils	Distància punts confl.	COEFICIENTS			CÀLCULS			ÍNDEXS SATURACIÓ		NdS	
	Qe	Qc	Qs			alfa	beta	gamma	Qm	CE	v*Qe	ISE	ISC		
Av.Bases de Manresa	814	78	877	2	16	0,309	0,6	0,6	369	1172	567	48,4	59,7	C	
Av.Joncadella	255	655	237	1	19	0,185	0,6	1	507	1049	296	28,2	49,8	B	
Carrer Barcelona	749	296	614	2	16	0,309	0,6	0,6	427	1121	522	46,5	60,0	C	
Carrer St.Josep	104	851	194	1	18	0,226	0,6	1	643	928	121	13,0	46,2	B	

Els ramals actuals funcionen correctament amb un nivell de servei B o C, on el nivell de servei A es correspon a un ramal d'entrada sense conflictes i el nivell de servei F seria

un ramal en un moment d'aglomeració màxima. Aquests resultats es consideren satisfactoris.

A la taula següent s'especifiquen els diferents llindars dels nivells de servei especificats.

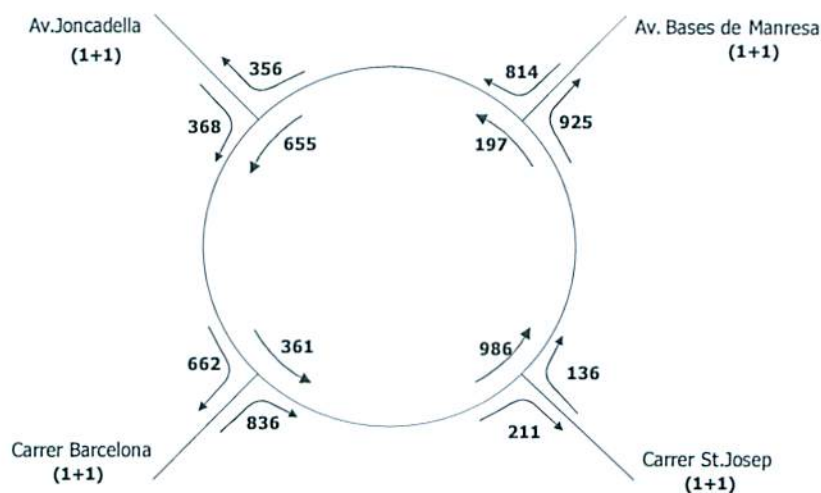
Nivell de Servei	Índex de Saturació (IS)	
NdS A	0 – 0,25	Sense conflictes
NdS B	0,25 – 0,50	
NdS C	0,50 – 0,70	
NdS D	0,70 – 0,90	
NdS E	0,90 – 1,00	
NdS F	> 1,00	Màxima aglomeració

Escenari Futur:

Per a l'escenari on s'afegeix el trànsit generat pel supermercat es planteja el següent esquema:

Figura 9. Trànsit a la rotonda en hora punta de tarda amb els nous vehicles afegits

Rotonda Pl.Bages (IMH futur tarda)



Aplicant el Mètode Suís s'obtenen resultats sobre la funcionalitat de la rotonda en l'actualitat. Els índexs de saturació varien lleugerament i es situen a C pel carrer Sant Josep i l'avinguda Joncadella, que anteriorment funcionaven a nivell B.

Taula 6. Capacitat de la rotonda. Estat futur

ESTAT FUTUR						Diàmetre (m):		30							
						Carrils interiors (1, 2 o 3)		2							
Accés	DADES TRÀNSIT			Carrils	Distància punts confl.	COEFICIENTS			CÀLCULS			ÍNDEXS SATURACIÓ		NdS	
	Qe	Qc	Qs			alfa	beta	gamma	Qm	CE	v*Qe	ISE	ISC		
Av.Bases de Manresa	814	197	925	2	16	0,309	0,6	0,6	469	1083	567	52,3	65,6	C	
Av.Joncadella	368	655	356	1	19	0,185	0,6	1	532	1027	427	41,6	60,0	C	
Carrer Barcelona	836	361	662	2	16	0,309	0,6	0,6	489	1065	582	54,6	67,8	C	
Carrer St.Josep	136	986	211	1	18	0,226	0,6	1	742	840	158	18,8	54,5	C	

La posada en funcionament del Mercadona, i la conseqüent mobilitat generada, augmenten els volums de trànsit, afectant els nivells de servei dels ramals existents, però tot i així segueixen sent nivells de servei acceptables al tractar-se de l'hora punta de màxima afluència de vehicles. La rotonda no es presenta com el punt més crític de l'entorn.

3.4. NECESSITATS D'APARCAMENT DE VEHICLES

El nou supermercat disposarà de **238 places** d'aparcament.

Segons el Decret 378/2006 d'equipaments comercials, el nou Mercadona de Manresa (de 1.740 m²) pertany a la categoria de "supermercat gran" (superfícies entre 1.300 i 2.499 m²) i per tant, ha de disposar de 10 places d'aparcament per cada 100 m² de superfície de venda. Així, **el nombre de places mínimes exigides segons el Decret és de 174.**

Disponibilitat de places

Es realitza una comprovació de capacitat d'absorció de l'aparcament partint de la distribució horària d'entrada i sortida de vehicles aplicada, on es contemplen tres escenari d'ocupació de les places de l'aparcament:

1. Ocupació optimista, al final de cada hora tots els vehicles entrant estan dins de l'aparcament i tots els vehicles sortint ja estan fora de l'aparcament.
2. Ocupació realista, a cada hora entren el 80% dels vehicles però només en surten la meitat.
3. Ocupació pessimista, a cada hora entren els vehicles corresponents però no en surt cap.

Ens els escenaris optimista i realista la màxima ocupació serà de 175 i 201 places respectivament, aquest volum de cotxes aparcats és inferior a l'oferta del supermercat (238 places).

Es considera que l'escenari pessimista no es donarà mai. Per tant, el dimensionament de l'aparcament cobreix l'escenari amb més probabilitats d'ocurrència.

Taula 7. Entrada i sortida de vehicles i ocupació

Hora	Nombre de vehicles				
	entren	surten	<i>Ocupen optimista</i>	<i>Ocupen realista</i>	<i>Ocupen pessimista</i>
De 8 a 9	87	44	44	48	87
De 9 a 10	192	140	96	127	236
De 10 a 11	175	183	87	144	271
De 11 a 12	140	157	70	120	227
De 12 a 13	105	122	52	93	175
De 13 a 14	70	87	35	65	122
De 14 a 15	17	44	9	27	52
De 15 a 16	35	26	17	24	44
De 16 a 17	349	192	175	201	367
De 17 a 18	175	262	87	183	349
De 18 a 19	87	131	44	92	175
De 19 a 20	87	87	44	70	131
De 20 a 21	175	131	87	118	218
De 21 a 22	52	140	0	59	140
Total	1.746	1.746			

Capacitat d'entrada

El vial d'accés al supermercat haurà d'absorbir 350 vehicles hora entrant a l'aparcament, que suposen 5,9 vehicles per minut. Els vehicles sortint seran 200 vehicles/hora, que suposa 3,3 vehicles per minut.

Es projecta un vial d'entrada al supermercat d'un carril des de l'Avinguda Universitària.

El control de l'accés es realitzarà mitjançant una barrera, on perquè s'obri caldrà agafar un tiquet de control del temps d'estacionament. Es considera que de mitjana cada usuari triga 10 segons a passar la barrera de control. Això suposa un màxim de 360 vehicles/hora. Donat que a la tarda cal que entrin 350 vehicles a l'hora punta, es pot considerar que el carril projectat que ofereix una capacitat de **360 vehicles/hora** permet una entrada sense dificultats dels vehicles de l'aparcament.

Capacitat de sortida

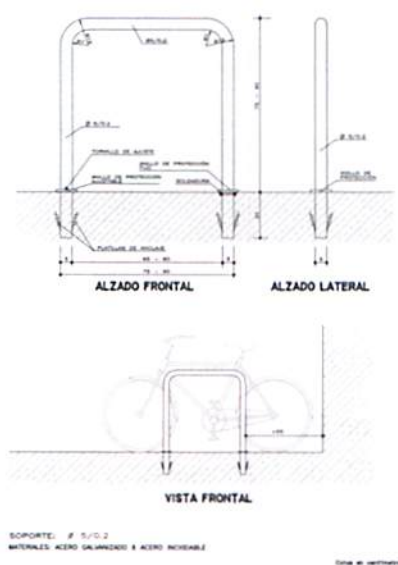
La sortida es preveu realitzar-la de manera similar, amb només un carril de sortida que confluirà amb l'Avinguda Joncadella i amb gir obligatori cap a la dreta (direcció nord).

Per als temps de sortida es consideren 12 segons per al pas d'un vehicle que hagi col·locat el tiquet de compra amb la validació de l'aparcament al lector de codi de barres perquè s'obri la barrera de control. Això suposa una capacitat de sortida de 300 vehicles/hora. Donat que a la tarda cal evacuar 192 vehicles a l'hora punta, es pot considerar que el carril projectat que ofereix una capacitat de **300 vehicles/hora** permet una sortida fluïda dels vehicles de l'aparcament.

3.5. NECESSITAT D'APARCAMENT DE BICICLETES

Aprofitant que per l'avinguda Universitària hi discorre un carril bici, per tal de fomentar l'ús de la bicicleta, mitjà adequat per a petites compres, es proposa instal·lar una zona d'aparcament de bicicletes a l'entrada del centre.

Com a referència s'utilitza la ràtio de 1 plaça/100 m² que estableix el decret d'Estudis d'Avaluació de la Mobilitat Generada. Així, sobre una superfície de venda de 1.597 m² s'haurien d'incorporar unes 16 places, que s'aconsegueixen utilitzant 8 barres en forma de "U-invertida". A cadascuna d'aquestes barres poden aparcar-hi dues bicicletes.



Exemple d'aparcament de bicicletes en U-invertida

3.6. ACCESSIBILITAT EN TRANSPORT PÚBLIC

3.6.1. En autobús urbà

Per a l'anàlisi de la cobertura amb transport públic del nou supermercat Mercadona s'ha establert una àrea de 500 metres de radi des del seu centre. D'aquesta manera es compleix que la distància màxima d'accés a la parada d'autobús sigui inferior a 750 metres mesurat sobre l'itinerari a peu.

Utilitzant el radi de 500 metres des del nou Mercadona es localitzen fins a 8 parades d'autobús urbà corresponent a tres línies diferents en dies feiners i dues línies que operen en diumenges i festius. En dies feiners hi ha quatre parades de bus que amb un radi d'influència de 250 metres des de cadascuna d'elles donen cobertura al supermercat.

Figura 10. Parades i línies de bus urbà més properes al nou supermercat



Les tres línies d'autobús urbà que recorren per l'àmbit són la L2, la L3 i la L8.

- La línia L2 uneix el centre de Manresa amb el barri de La Parada, en un itinerari en forma de "8" que passa per l'estació de bus i FGC de Manresa Alta, la zona universitària de Manresa i el polígon industrial Els Dolors.
- La línia L3 és una línia circular que uneix el barri de la Mion amb el centre de Manresa (pl.St.Domènec).
- La línia L8 realitza un itinerari perimetral des de l'estació de Rodalies al Passeig del Riu, passant per les avingudes de l'oest de la ciutat, l'estació de bus i FGC de Manresa Alta, el barri de La Balconada i l'Hospital Sant Joan de Déu.

Taula 8. Línies d'autobús en l'àmbit d'estudi, horaris i freqüència en dia feiner

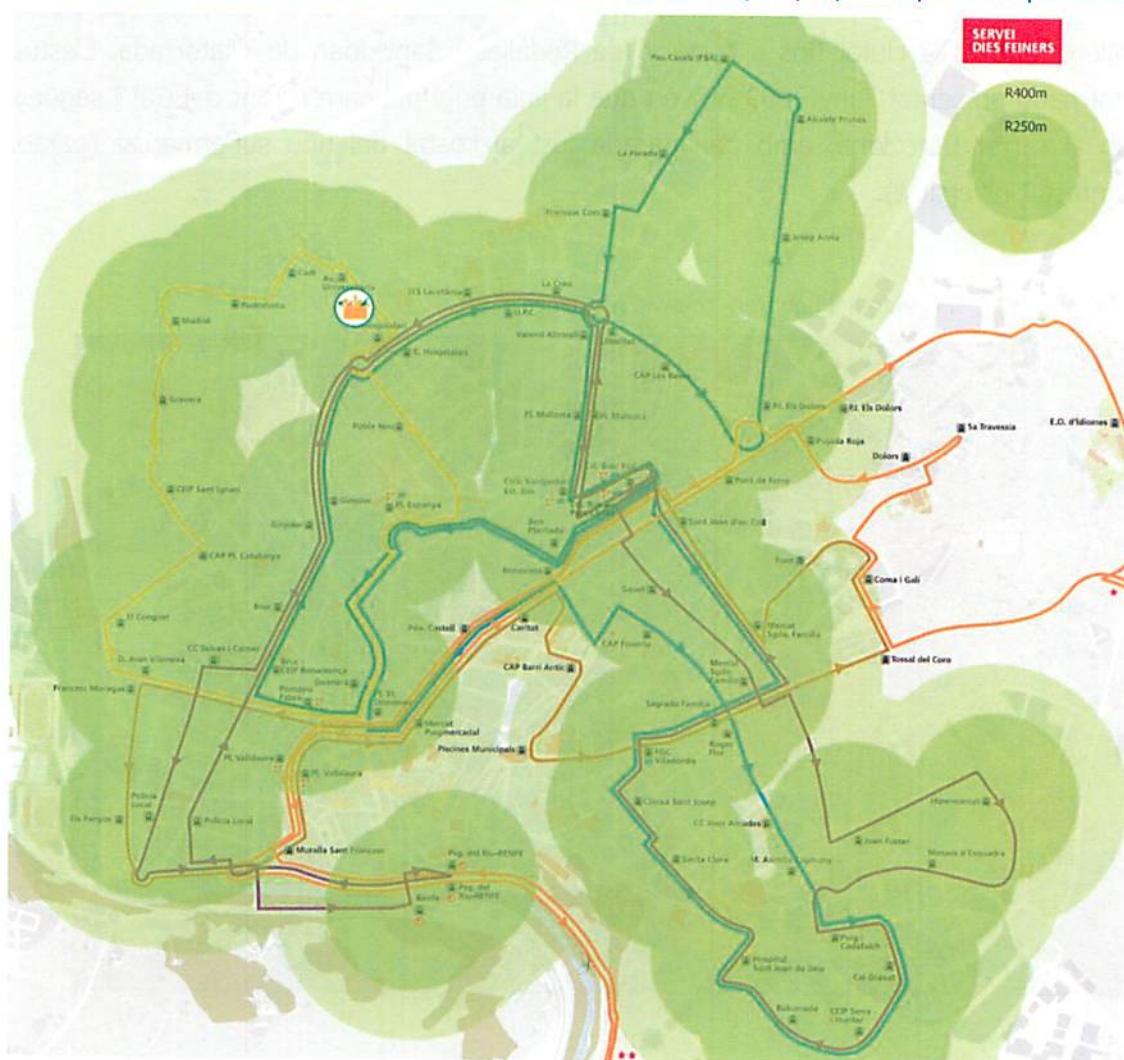
Línia	Itinerari	Horari	Interval de pas
L2	La Parada	05:30- 22:10	15 min
L3	Mion	07:30- 21:00	30 min
L8	Perimetral - Estacions	05:35- 23:45	15 min

Estudi de mobilitat per la implantació d'un nou supermercat Mercadona a Manresa

Anàlisi de capacitat dels itineraris d'accés

El conjunt d'aquestes 3 línies, establint un radi de 400 metres d'influència des de cada parada, dona cobertura a pràcticament tota la trama urbana de Manresa. Si es considera un radi inferior, de 250 metres, la cobertura és similar i comprèn la major part del territori excepte el casc antic de la ciutat.

Figura 11. Mapa de cobertura de les línies de bus L2, L3 i L8 (les que passen pel nou supermercat)

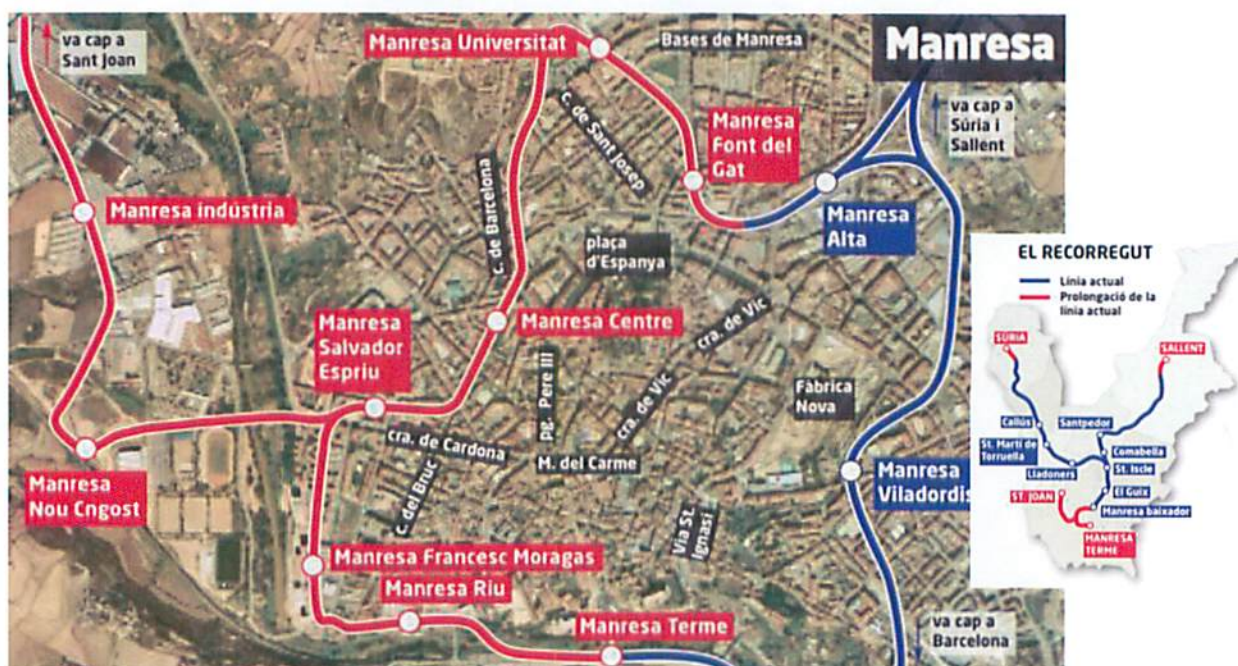


3.6.2. En altres modes

El nou supermercat es troba a uns 700 metres a peu de l'estació de FGC de Manresa Baixador. La connexió amb el ferrocarril també es pot fer mitjançant la línia 3 d'autobús en sentit supermercat- estació, no així en sentit contrari.

En el futur està previst implantar una nova línia de tren- tramvia que, des de Súria i Sallent, entri a la ciutat fins a l'estació de Rodalies i Sant Joan de Vilatorrada. L'estudi informatiu presentat l'any 2009 preveu que la línia pugi pel carrer Font del Gat i segueixi cap al carrer Barcelona, amb una parada just al costat del nou supermercat (parada Manresa Universitat).

Figura 12. Projecte del nou tren- tramvia del Bages



4. CONCLUSIONS I PROPOSTES DE MILLORA

4.1. ORDENACIÓ I SENYALITZACIÓ DE L'ENTRADA

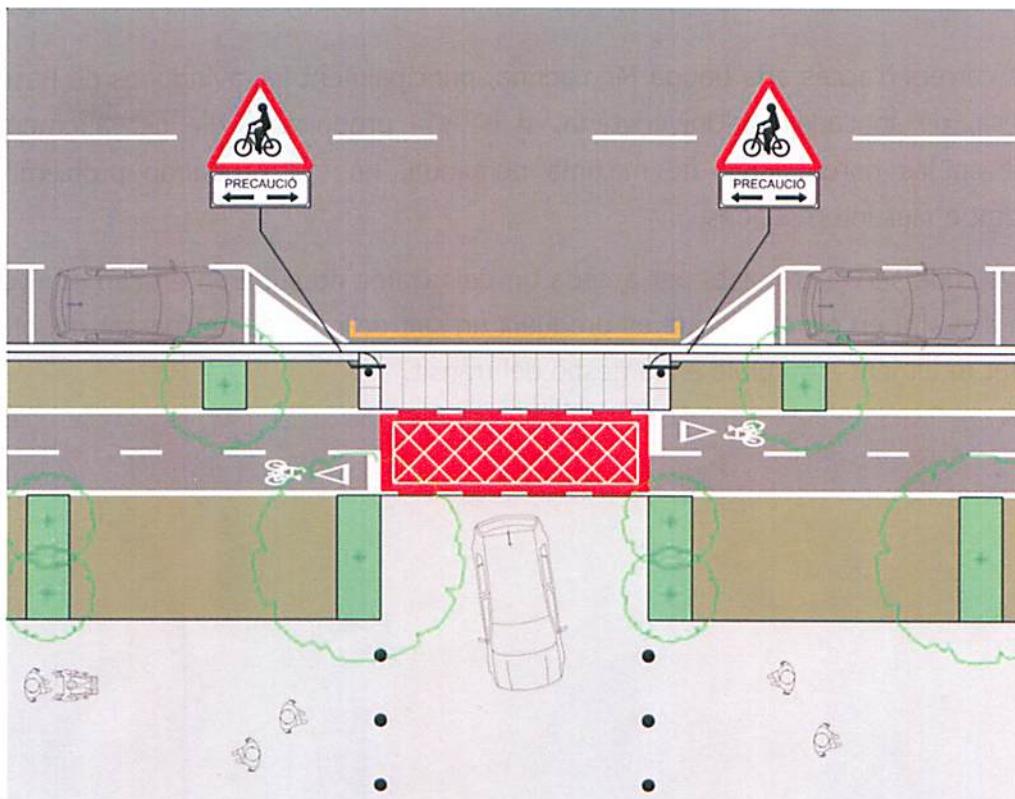
La senyalització vertical haurà d'advertir els conductors de la presència d'un carril bicicleta.

El tram d'encreuament del carril bici amb l'itinerari de vehicles s'haurà de pintar (vermell o amb graella), per indicar que no s'hi permet l'aturada de cap vehicle.

S'indicarà als ciclistes, mitjançant un senyal de Cedi el Pas, la prioritat dels vehicles que entren a l'aparcament de Mercadona.

S'indicarà la trajectòria del vehicle, al llarg del seu pas per la vorera, mitjançant elements físics, que a la vegada, adverteixin el vianant que es tracta d'un camí d'accés al pàrquing.

Figura 13. Ordenació i senyalització de l'entrada des d'av. Universitària



4.2. GESTIÓ DE LA SORTIDA

Pel que fa a la sortida de vehicles pel carrer Joncadella es recomana no impedir el moviment a l'esquerra.

En primer lloc, seria difícil evitar els actes d'indisciplina i controlar els vehicles que realitzessin el moviment, arribant a crear situacions més conflictives des del punt de la seguretat viària. En segon lloc, s'enviaria trànsit cap a carrers més locals (Sant Antoni Abat o Pica d'Estats) amb l'objectiu d'anar a buscar el carrer Barcelona.

Es proposa, per tant, permetre i adequar en la mesura que sigui possible aquest moviment.

Caldrà analitzar en un període aproximant de dos mesos, quan la botiga comenci a funcionar a ple rendiment i els hàbits i moviments dels clients ja s'hagin estabilitzat, la situació de trànsit a la rotonda del c. Barcelona amb les Bases de Manresa.

4.3. CAPACITAT I NIVELLS DE SERVEI

En els carrers d'accés a la botiga Mercadona, principalment les avingudes de Bases de Manresa, de Joncadella i Universitària, si bé s'hi produirà un lleuger augment del trànsit en les hores punta de màxima demanda, no s'hi produiran problemes de capacitat en les interseccions.

Els nivells de servei calculats per a cada un dels trams no superen en cap el nivell de servei actual, i en els casos que es produeix un salt de rang és per passar del nivell B al C, fet totalment assumible en la gestió del trànsit.

Estudi de mobilitat per la implantació d'un nou supermercat Mercadona a Manresa
Anàlisi de capacitat dels itineraris d'accés



CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

En Sabadell, a veintinueve de abril de 2.010

REUNIDOS:

De una parte, D. Jaume Farràs Hernández, mayor de edad, casado, vecino de Sabadell (Barcelona) con NIF 77309560-M y domicilio a estos efectos en Sabadell, calle Gràcia, 33.

De otra parte: D. Josep Gutiérrez Jiménez, mayor de edad, casado, vecino de Terrassa (Barcelona), con domicilio en Ctra. Castellar, número 220, y NIF 39.145.322-N

INTERVIENEN:

El primero, en su calidad de persona física representante de la sociedad PROMOTORA DEL VALLES, S.L.U., que actúa en su condición de de la sociedad L'EIX IMMOBLES, S.L., (en adelante, también la VENDEDORA) con CIF. B61905659, domiciliada en Sabadell (08201), calle Gracia, 33, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Manresa, Don Ginés José Sánchez Amorós, el día 23 de febrero de 1.999. Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 32.919, folio 26, hoja número B-191283. Don Jaume Farràs está especialmente facultado para este acto por acuerdo del Consejo de Administración de L'EIX IMMOBLES, S.L., celebrado el día nueve de abril de 2.010, según resulta de la certificación que se acompaña al presente documento.

El segundo, en su condición de apoderado de la sociedad MERCADONA, S.A., (en adelante, también la COMPRADORA) con CIF A46103834, domiciliada en Tavernes Blanques (Valencia), calle Valencia, número 5, constituida en escritura autorizada por el Notario que fue de Valencia, Don Julio Pascual y Domingo, el 18 de enero de 1977. Inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, tomo 3073 general 389 de la Sección General, folio 170, hoja número V-5581, inscripción 32ª. Don José Gutiérrez manifiesta que el referido poder no le ha sido revocado y que las facultades en él conferidas a su favor continúan vigentes y subsistentes.

Las partes, según comparecen, se reconocen la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente documento y, a tal efecto:

CLÁUSULAS:

1ª.- L'EIX IMMOBLES, S.L. vende en este acto a MERCADONA, S.A., el siguiente inmueble, libre de cargas, y cuyo perímetro se delimita en plano anexo:

- Dirección: Avda. Universitaria y Avda. de Joncadella, Parcela señalada con el número 7 del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Concordia de Manresa (Barcelona).

- Superficie: Solar de 4.811,87 m² según plano anexo I.

- Inscripción: Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 1 de Manresa, finca registral nº 55.651, tomo 2.617, libro 1.246, folio 73

- Referencia Catastral: 2313002DG0221A0001WK

Se acompaña como anexo II nota simple Informativa del Registro de la Propiedad de dicha finca.

La parte compradora manifiesta conocer y aceptar la situación física y urbanística de la finca así como las determinaciones urbanísticas del sector en el que se encuentra la parcela que la conforma. Así mismo considera suficientes los suministros existentes para el desarrollo de la actividad de supermercado que pretende desarrollar en la finca.

2ª.- El precio de la compra se establece en la cantidad, fija y sin intereses, de [REDACTED] más I.V.A., al tratarse de una operación sujeta y no exenta de dicho impuesto.

Dicho precio será abonado por la Compradora de la siguiente forma:

A) La Compradora entrega en este acto a la Vendedora, que recibe, la cantidad de [REDACTED] como parte del precio, más [REDACTED] de I.V.A.) y la Vendedora entrega a la Compradora, quien lo recibe conforme, factura y Aval Bancario por el citado importe.

Se acompaña como anexo III copia del cheque bancario comprensivo del pago anterior y como anexo IV copia del aval que en este acto entrega la vendedora a la compradora.

B) La cantidad de [REDACTED] más I.V.A., será abonada por la Compradora en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, siendo este pago requisito esencial y necesario para dicho otorgamiento.

El pago de la referida cantidad deberá realizarse mediante entrega de cheque bancario nominativo emitido por entidad financiera española de primer orden.

3ª.- La Compradora podrá optar por resolver el presente contrato de compraventa por la inviabilidad, no concesión o denegación por los organismos públicos de las licencias y autorizaciones precisas para la construcción y apertura, en la totalidad del solar objeto del presente contrato, de un edificio destinado a supermercado con aparcamiento, con expresa exclusión de la licencia de apertura, respecto de la que no se concede tal facultad resolutoria. Para poder ejercitar esta facultad resolutoria la compradora deberá acreditar a la vendedora, el acaecimiento de una de las siguientes circunstancias:

a) o bien que ha solicitado ante el Ayuntamiento de Manresa, antes del día 01 de septiembre de 2010, la aprobación del Estudio de Detalle, acompañado de la documentación suficiente a tal efecto y de las adicionales que puedan solicitar las Administraciones Públicas implicadas en la aprobación del documento, que permita la construcción de un edificio destinado a realizar la actividad de supermercado, y que el referido Ayuntamiento, o bien ha denegado dicha aprobación o bien no ha emitido ninguna resolución al respecto.

b) o bien que, habiendo aprobado definitivamente el Ayuntamiento de Manresa el Estudio de Detalle, la parte compradora ha solicitado ante dicho Ayuntamiento, antes de UN (1) mes a contar desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle o con anterioridad a su aprobación definitiva, la concesión de la correspondiente licencia de obras y actividad, acompañada de la documentación suficiente a tal efecto y de la adicional que pueda solicitar dicho Ayuntamiento, que permita la construcción de un edificio destinado a realizar la actividad de supermercado, y que

el referido organismo, o bien ha denegado dicha concesión o bien no ha emitido ninguna resolución al respecto.

La parte compradora se compromete a poner todos los esfuerzos, recursos y diligencia necesaria a los efectos de obtener satisfactoriamente de las instituciones públicas que corresponda, tanto la aprobación del Estudio de Detalle como la Licencia de obras y actividad.

Dichas licencias y autorizaciones deben permitir la instalación de un supermercado con una sala de ventas mínima de 1.500 m², no computándose en dicha superficie los accesos y líneas de cajas, ni la superficie no accesible para la clientela (mostradores, trasmostradores, almacén, etc.).

Serán de cuenta y cargo de la compradora todos los gastos, impuestos, tasas, honorarios de técnicos y cualquier otro gasto inherentes a la obtención y aprobación del Estudio de Detalle y licencia de obras y actividad y hasta su definitiva aprobación, sin que pueda por ello la compradora reclamar a la vendedora ningún coste por ningún concepto.

La compradora se compromete y obliga a informar puntualmente a la vendedora, a petición expresa de ésta, del proceso y fases de tramitación en que se encuentran, tanto la solicitud de aprobación del Estudio de Detalle como la solicitud de la licencia de obras, así como a presentarle copia de los registros de entrada en los organismos públicos de la documentación necesaria a dichos efectos y de los documentos oficiales de aprobación u otros, que emitan dichos organismos.

En el supuesto de que la Compradora haga ejercicio de esta facultad resolutoria dentro del plazo máximo pactado al efecto, deberá así manifestarlo a la vendedora por conducto notarial y la Vendedora, a partir de ese momento, deberá devolver a la Compradora la parte del precio abonada en este momento, sin intereses, previa devolución por parte de la Compradora del aval prestado en este acto por la Vendedora, sin que las partes tengan derecho a contraprestación alguna por dicha resolución. En caso de no devolverse las cantidades entregadas por la Vendedora a la Compradora, en el plazo de siete días desde que tenga conocimiento de la resolución, podrá ejecutarse para ello el aval entregado.

No obstante, esta facultad resolutoria se concede a la compradora por un plazo máximo que no podrá exceder del día **29 de julio de 2.011** pasado el cual, caducará y quedará sin efecto, de modo que si no ha sido ejercitada antes de dicha fecha máxima, la parte compradora vendrá obligada a otorgar escritura de compra-venta del inmueble objeto del presente contrato y a satisfacer el resto del precio, en el plazo y término que constan en la cláusula 4ª siguiente, con independencia de que se hayan obtenido o no, o del estado de tramitación, de la aprobación del Estudio de Detalle y de las licencias de obras a que se alude en los epígrafes a) y b) de la presente cláusula 3ª, o de cualquier otra que precisare la compradora para habilitar el objeto del contrato, la construcción y actividad de supermercado y parking. En caso de no cumplir con tal obligación, será de aplicación la penalización prevista en la cláusula 5ª siguiente.

En ningún caso podrá considerarse que la no concesión de licencias o autorizaciones necesarias para la instalación del supermercado es por causa imputable a la parte vendedora.

4ª.- La escritura pública de compra se otorgará a nombre de la Compradora o de la persona física o jurídica que ésta designe, y ante el Notario por ella designado, que necesariamente deberá ser de la provincia de Barcelona, por todo y como

máximo el 10 de agosto de 2011. A dichos efectos, la parte Compradora deberá notificar por conducto notarial, con diez días de antelación a la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura de compraventa la fecha, hora y notario ante el que deberá comparecer para proceder a dicho otorgamiento.

Será condición indispensable y esencial para el otorgamiento de la compraventa que la parte compradora satisfaga el resto del precio pendiente de pago y que sea devuelto a la vendedora el documento de aval que garantiza el primer pago.

Conviene las partes que el otorgamiento de la escritura de compraventa producirá la extinción automática de la condición resolutoria establecida en la cláusula 3ª precedente, en caso de que tal otorgamiento se produzca antes de la fecha de caducidad establecida para la misma.

Todos los gastos e impuestos derivados del otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán de cuenta y cargo de la parte compradora, a excepción del impuesto relativo al incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana (plusvalía) que, caso de meritarse, será de cuenta y cargo de la parte vendedora.

Los gastos notariales de intervención del aval en garantía del pago a cuenta objeto del presente contrato serán de cuenta y cargo de la parte vendedora.

En el momento del otorgamiento de la escritura pública, la Vendedora entregará a la Compradora la posesión del inmueble, libre de cargas y gravámenes, libre de inquilinos y ocupantes, con excepción expresa de la carga relativa a los gastos de urbanización que grava la finca objeto de este contrato, respecto de la que pactan las partes que:

a) para el supuesto que en la fecha prevista y/o pactada para el otorgamiento de la escritura de compraventa existiesen cuotas de urbanización pendientes de satisfacer y que correspondan al inmueble objeto del presente contrato, la parte vendedora deberá entregar a la compradora, en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa, aval bancario que garantice el pago de dichas cuotas pendientes por el importe que afecte al inmueble objeto de la venta. El importe de dichas cuotas se acreditará mediante certificación original del Ayuntamiento de Manresa solicitado a tal efecto por la parte vendedora. La presentación de dicho documento y aval bancario se considerará suficiente por la compradora para proceder al otorgamiento de la escritura de compraventa.

b) para el supuesto que, aún estando satisfechas por la parte vendedora todas las cuotas de urbanización correspondientes al inmueble objeto del presente contrato, hubiera sido imposible a la vendedora conseguir la cancelación registral de dicha carga, la parte vendedora deberá entregar a la compradora certificación original expedida por el Ayuntamiento de Manresa, acreditativa de que han sido satisfechas la totalidad de las cuotas urbanísticas correspondientes a dicho inmueble. La presentación de dicho documento bancario se considerará suficiente por la compradora para proceder al otorgamiento de la escritura de compraventa.

No obstante, la vendedora asumirá los gastos derivados de la cancelación registral de la repetida carga.

5ª.- Para que el incumplimiento por cualquiera de las partes de sus obligaciones pueda conllevar la resolución del presente contrato, se deberá requerir notarialmente a la otra parte, para que en un plazo de 15 días dé cumplimiento a la obligación correspondiente. Si transcurre dicho plazo de 15 días, sin subsanarse la causa de incumplimiento, cualquiera de las partes podrá optar por resolver la presente compraventa, o exigir el cumplimiento en sus términos, pudiendo ejercitar las

acciones sucesivamente, de modo que si se ha optado por exigir el cumplimiento y éste deviene imposible, posteriormente se podrá optar por la resolución.

No obstante, si ante el incumplimiento por la vendedora de los pactos del presente contrato la compradora optara por resolverlo y recuperar el pago a cuenta, la ejecución del aval que lo garantiza por la compradora supondrá en todo caso que ésta ha escogido la opción de resolución del contrato y por tanto que renuncia a exigir el cumplimiento del mismo.

Resuelto el contrato las partes deberán restituirse en las prestaciones, es decir, la vendedora deberá devolver a la compradora la cantidad dada a cuenta y la compradora devolver el aval, pudiendo no obstante retener la vendedora la parte del precio satisfecho en este acto para compensar la penalización pactada y debiendo devolver el resto de las cantidades entregadas, caso que la resolución del contrato se deba o responda a un incumplimiento de la parte compradora.

Para el caso de incumplimiento por la parte compradora de las obligaciones y pactos objeto del presente documento se pacta, desde ahora y para entonces, una penalización por daños y perjuicios a cargo de la compradora y a favor de la vendedora que se determina en la cantidad de [REDACTED].

Para el caso de incumplimiento por la parte vendedora de las obligaciones y pactos objeto del presente documento se pacta, desde ahora y para entonces, una penalización por daños y perjuicios a cargo de la vendedora y a favor de la compradora que se determina en la cantidad de [REDACTED].

6ª.- Los gastos y tributos de cualquier índole, inherentes a la titularidad del inmueble, devengados con anterioridad al día de la elevación a escritura pública de la compra del inmueble, correrán a cargo de la Vendedora, mientras que los devengados a partir de dicha fecha serán de cuenta de la Compradora.

L'EIX IMMOBLES, S.L.
P.P.



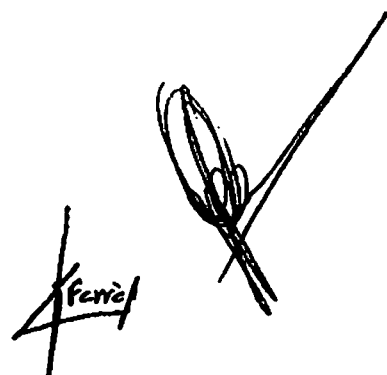
Fdo:
Jaume Farrás Hernández

MERCADONA, S.A.
P.P.



Fdo:
Josep Gutiérrez Jiménez





PLACEMENT POINT, DISTANCE OF ELECTRICAL PROBE FROM

MANUEL ANGEL NODAR SOBRINO

correspondiente a la solicitud formulada por

con DNI/CIF: B08253197

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: N18TF69Z

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Este boletín digital protege la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, cuando el beneficiario de la solicitud.

R

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 1 DE MANRESA
Passaig Pere III, 58 1° 2ª 08242-MANRESA
Tel. 874.57.51 / Fax. 874.30.12
e-mail: manresal@registrodelapropiedad.org
web: http://www.registradores.org

NOTA SIMPLE

Nota simple informativa, expedida conforme a lo prevenido en el art. 332 R.H.

DATOS REGISTRALES:

Finca número 55651, obrante al folio 73, del Tomo 2617 del archivo, libro 1246 de Manresa. IDUJIR 08090000515262

DESCRIPCION:

URBANA: PARCELA SEÑALADA CON EL NUMERO SIETE en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del PROYECTO DE REPARCEL.LACIO del PLA PARCIAL CONCORDIA, sita en término de Manresa, de figura irregular, de superficie CUATRO MIL OCHOCIENTOS ONCE METROS, OCHENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS, y una edificabilidad de ocho mil setecientos veintisiete metros cuadrados y ocho decímetros cuadrados de techo. Límites: al Norte, Este y al Oeste, con la parcela resultante número ocho, destinada a vialidad del polígono; y al Sur, con la parcela resultante número doce destinada a equipamientos públicos.- Calificación urbanística: Zona terciaria Concórdia.- clau 3.3. ---

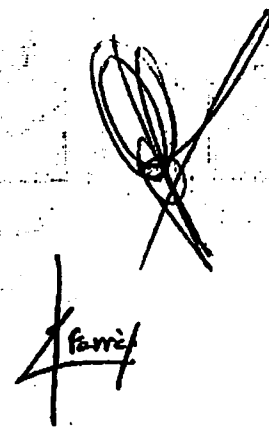
TITULO:

Pertenece: a L'EIX IMMOBLES S.L. en pleno dominio, por adjudicación en escritura autorizada por el Notario de Manresa, Don/Doña Certificación de Ajuntament, a 2 de Febrero de 2005 que motivó, con fecha 8 de Agosto de 2005 la inscripción 1ª de dicha finca.

CARGAS:

Por si misma:

Afecta al PAGO de los GASTOS Y COSTES en la CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL, por la cantidad de NOVECIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS NUEVE EUROS Y TREINTA Y NUEVE CENTIMOS, más la cantidad de CIENTO CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS Y TRES CENTIMOS en concepto de Iva provisional.- Le corresponde un porcentaje del 14'98338 por ciento del total de los derechos de la unidad reparcelable que se adjudican en el PROYECTO DE REPARCEL.LACIO PLA PARCIAL CONCORDIA PAU 2.- Así resulta de certificación expedida el dos de Febrero de dos mil cinco, por Don Josep Camprubi Duocastella, Alcalde Accidental del Ajuntament de Manresa, junto con el citado Proyecto de Reparcel.lació, habiendose complementado con la rectificación de errores materiales de dicho Proyecto de Reparcel.lació del Pla Parcial



Concòrdia-Pau 2, según certificación expedida el seis de Abril d dos mil cinco, por su Alcalde-Presidente, Don Jordi Vallis Riera, y de certificación expedida el di treinta de Junio de dos mil cinco, por el citad Señor Alcalde Presidente Do Jordi Vallis Riera, según resulta de la inscripción 1.ª de la finca n.º 55.651, obrante al folio 73 del tomo 2617 del archivo, libro 1246 de Manresa.

En Manresa, a las 13:56 horas del día 28 de Abril de 2010

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

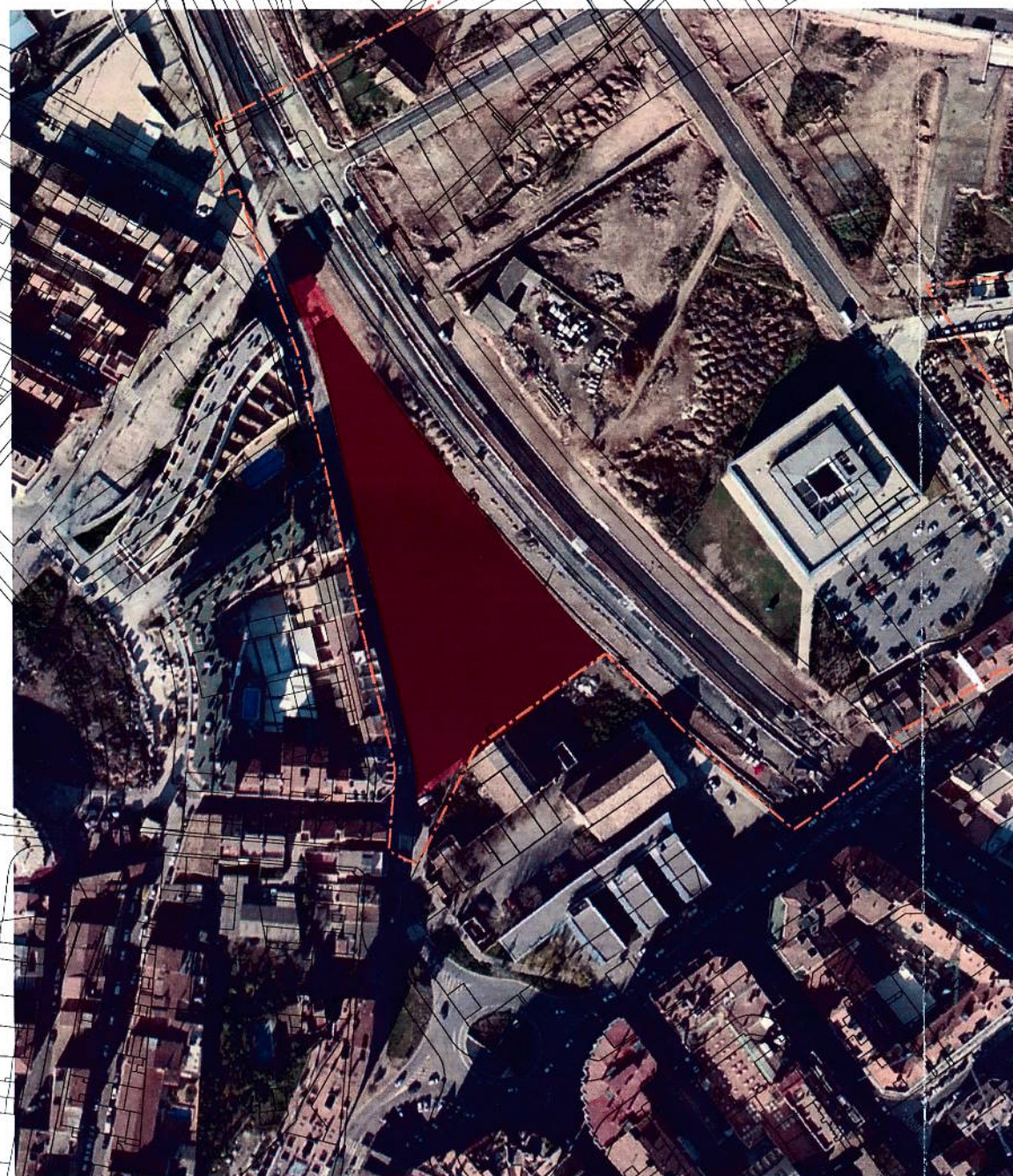
2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informativas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98, S.D.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

ARQUITECTO

ADSITE
alex quintán nuñez
PROMOTOR

MERCADONA, S.A.
REF
NOMBRE ARCHIVO



APROVAT DEFINITIVAMENT
I PER ACORD DE L'E.L.
21/07/2010

(No certifica) El Secretari

--- AMBITO PLAN PARCIAL CONCORDIA
— U7. Unidad de zona objeto del estudio

REVISIÓN n° R 00

NOMBRE DEL PLANO
INFORMACION

SITUACION Y AMBITO

PI.00

ESCALA 1:1.000 @ A1

FECHA 04.08.2010

ESTUDIO DE DETALLE U7/ILLA 3
PAU 0201 / PPO 0202

EDT
Avda de la Verge Joncadella s/n

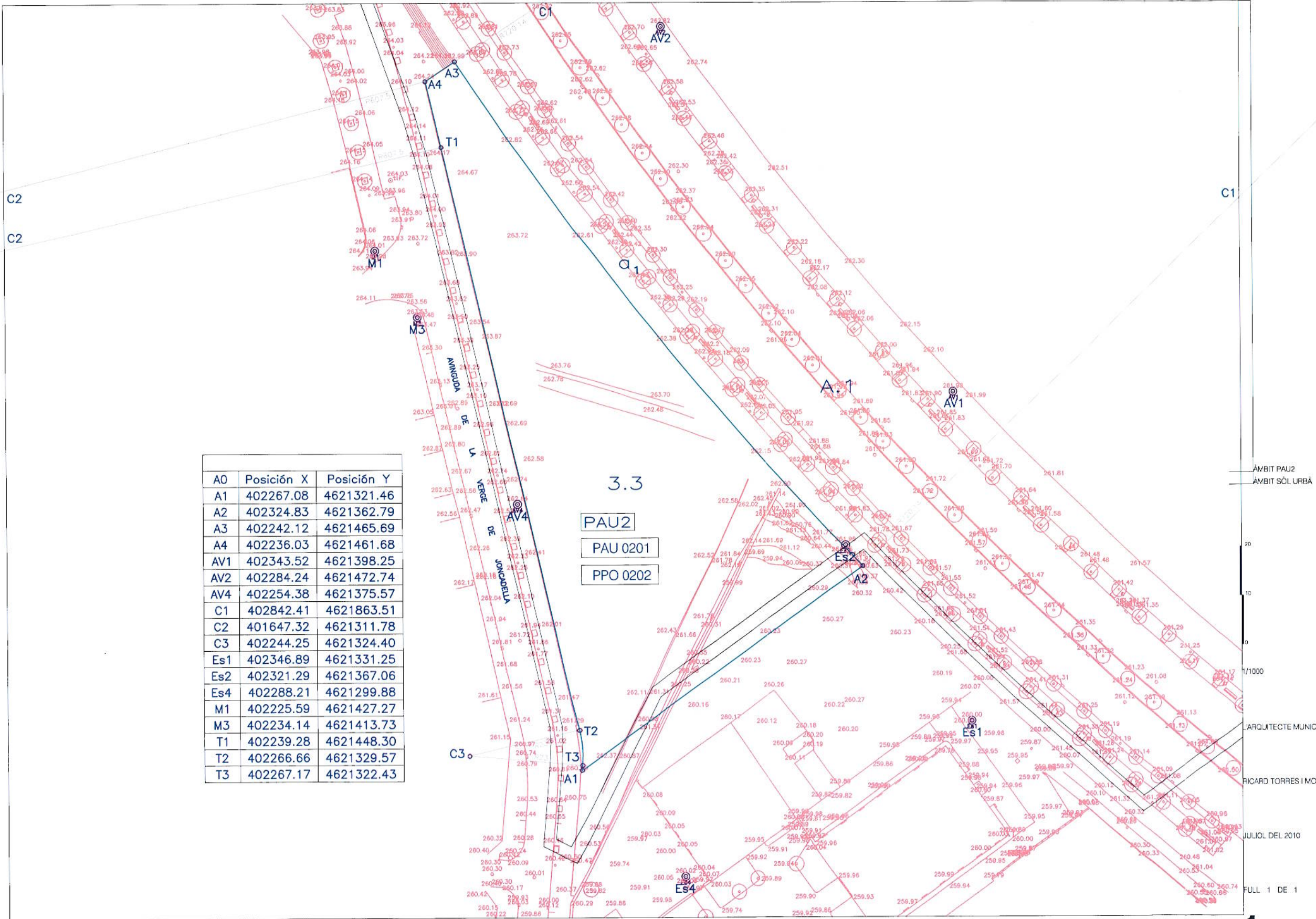
ARQUITECTO

ADSITE
alex quintán rufez

PROMOTOR

MERCADONA, S.A.

REF: 01001
NOMBRE ARCHIVO: 01001



ÀMBIT PAU2
ÀMBIT SÒL URBÀ

APROVAT DESPÓSIT
RELACIÓ D'ALINEACIONS
27/08/2010
Ho certifico: [Signature]

ARQUITECTE MUNICIPAL
RICARD TORRES I MONTAGUT

REVISIÓ n° R 00

NOMBRE DEL PLANO

INFORMACION

DEFINICION GEOMETRICA

ALINEACIONES Y RASANTES

PI.01

ESCALA 1:400 @ A1

FECHA 04.08.2010

ESTUDIO DE DETALLE U7/ILLA 3
PAU 0201 / PPO 0202

Avda de la Verge Joncadella s/n





ADSITE

ARQUITECTURA DISSENY

abat elba 53 08342 manresa
T +34 761 240 F +34 761 714
info@adsite.es www.adsite.es

ARQUITECTO

ADSITE
alex quintán nuñez

PROMOTOR

MERCADONA, S.A.

REF. 01/0001

NOMBRE ARCHIVO

01/0001_01/0001



APROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE 19 DE
21/08/2011

El Secretari



REVISIÓN n° R 00

NOMBRE DEL PLANO

INFORMACION

FOTOGRAFIAS

ESTADO ACTUAL

PI.02

ESCALA SIN ESCALA

FECHA 04.08.2010

ESTUDIO DE DETALLE U7/ILLA 3
PAU 0201 / PPD 0202

EDT

Avda de la Verge Joncadella s/n

ARQUITECTO

ADSITE
alex quintán nufiez

PROMOTOR

MERCADONA, S.A.

REF. 00000000000000000000

NOMBRE ARCHIVO

NOTAS GENERALES

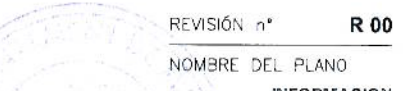
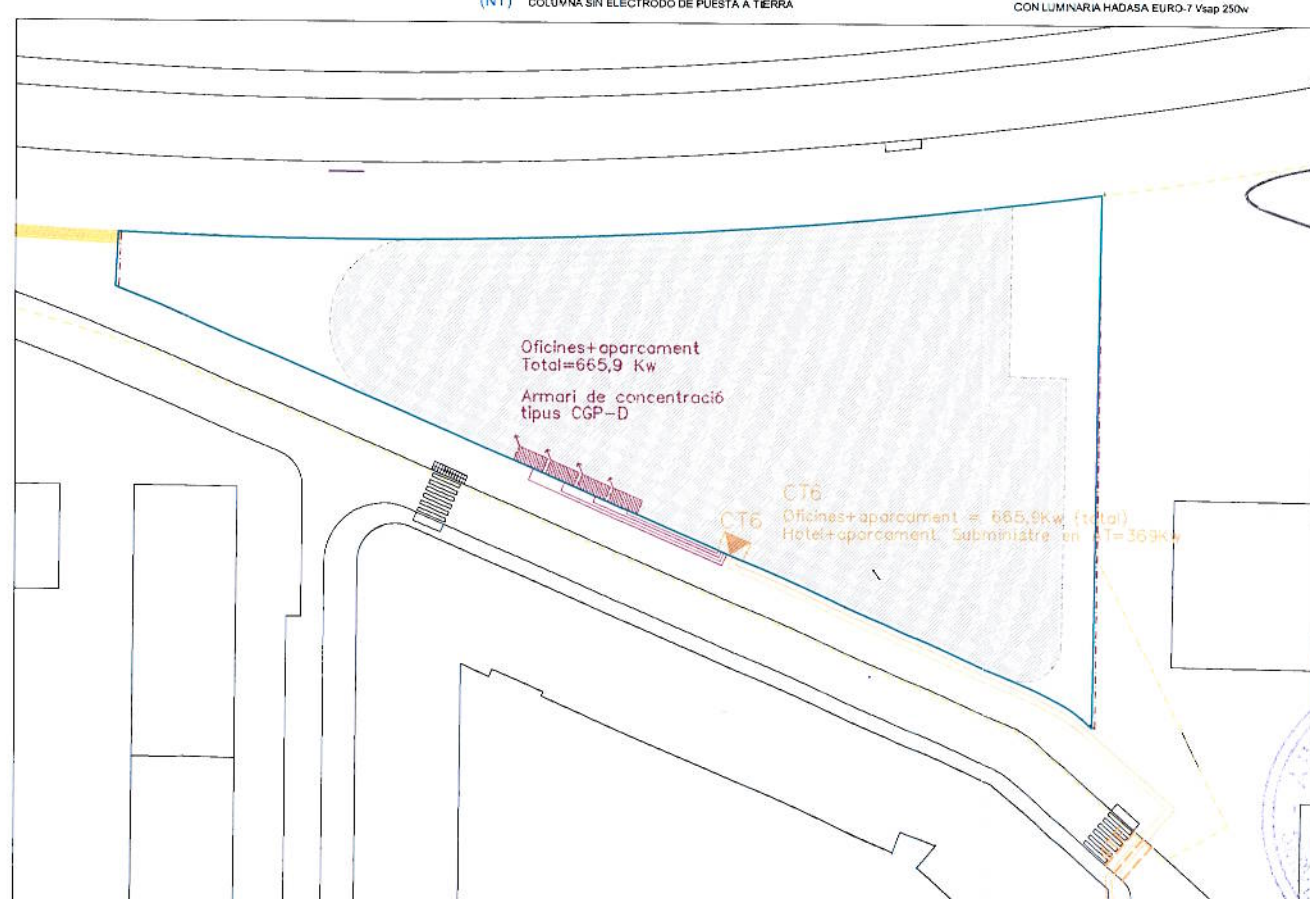
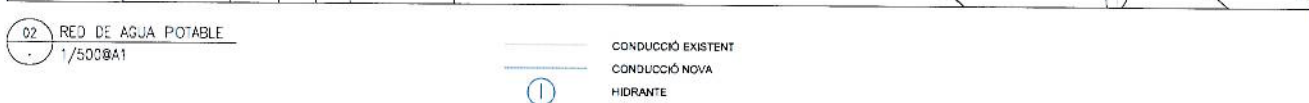
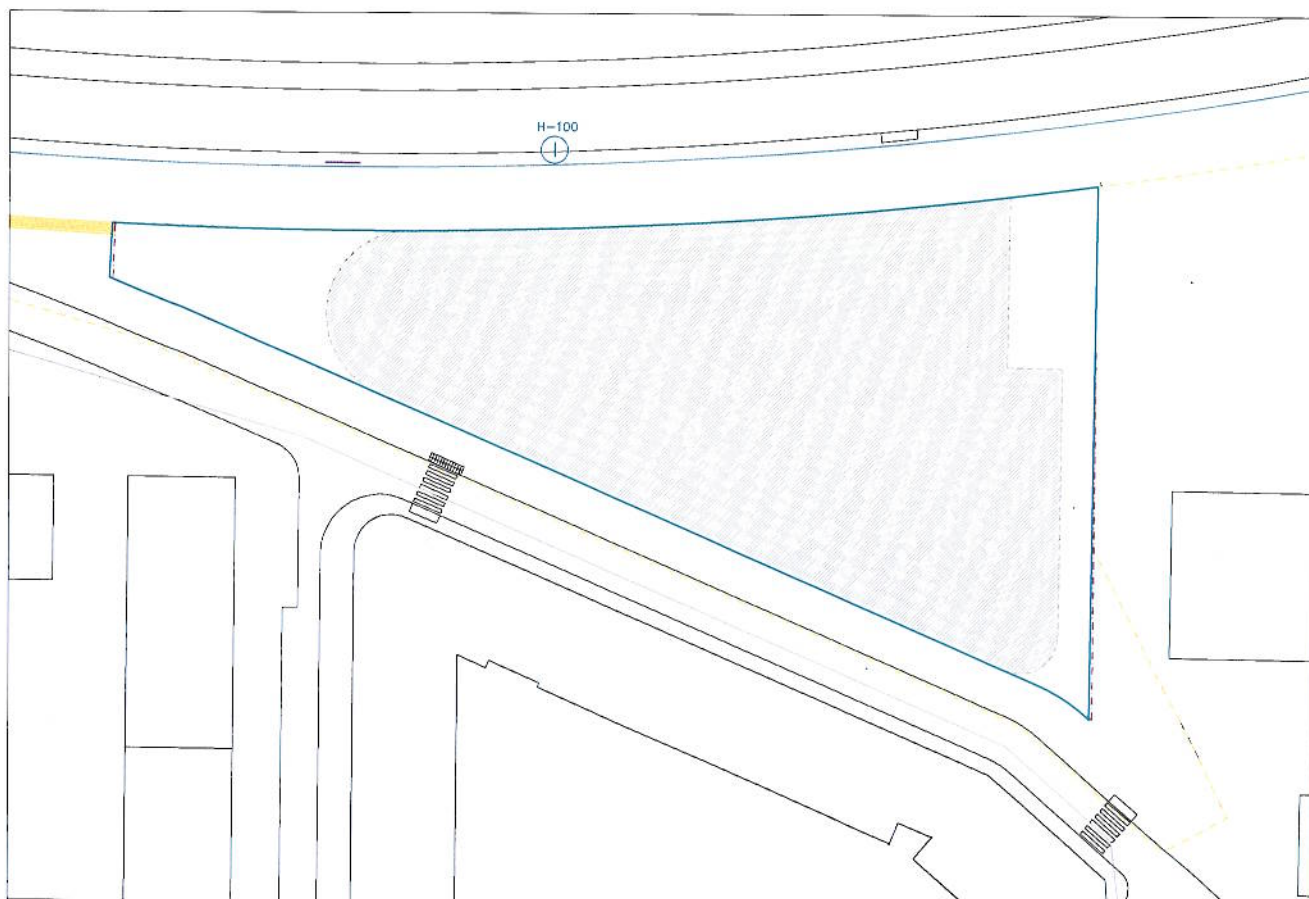
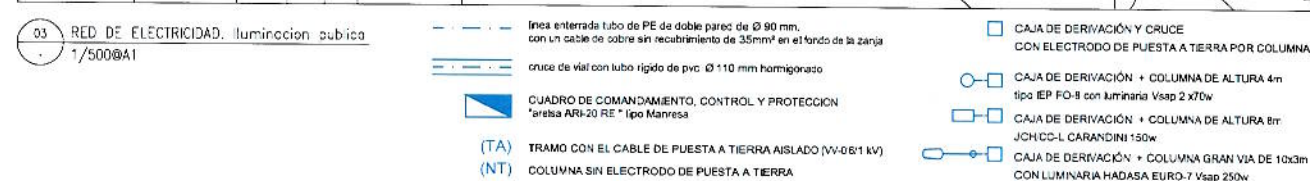
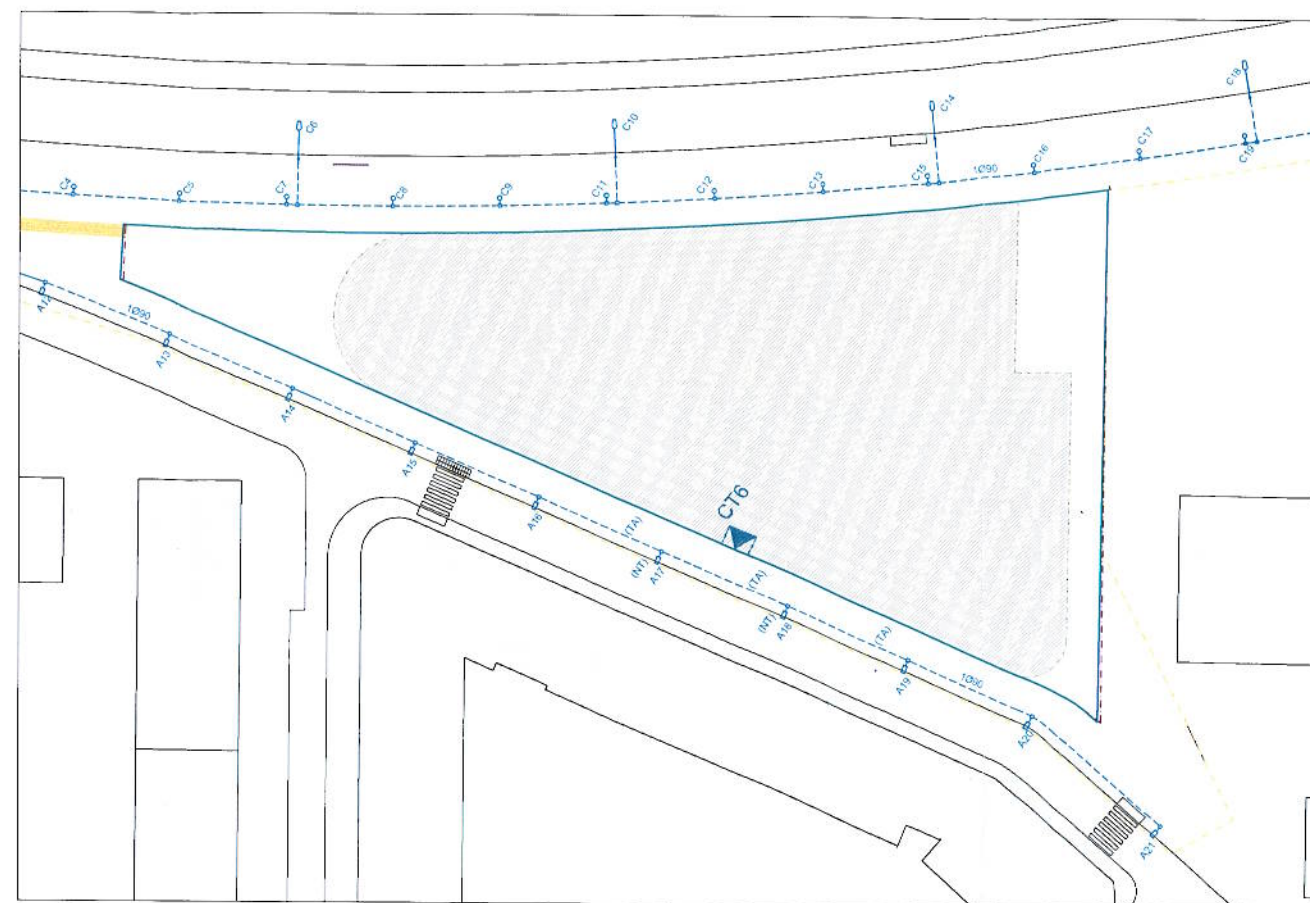
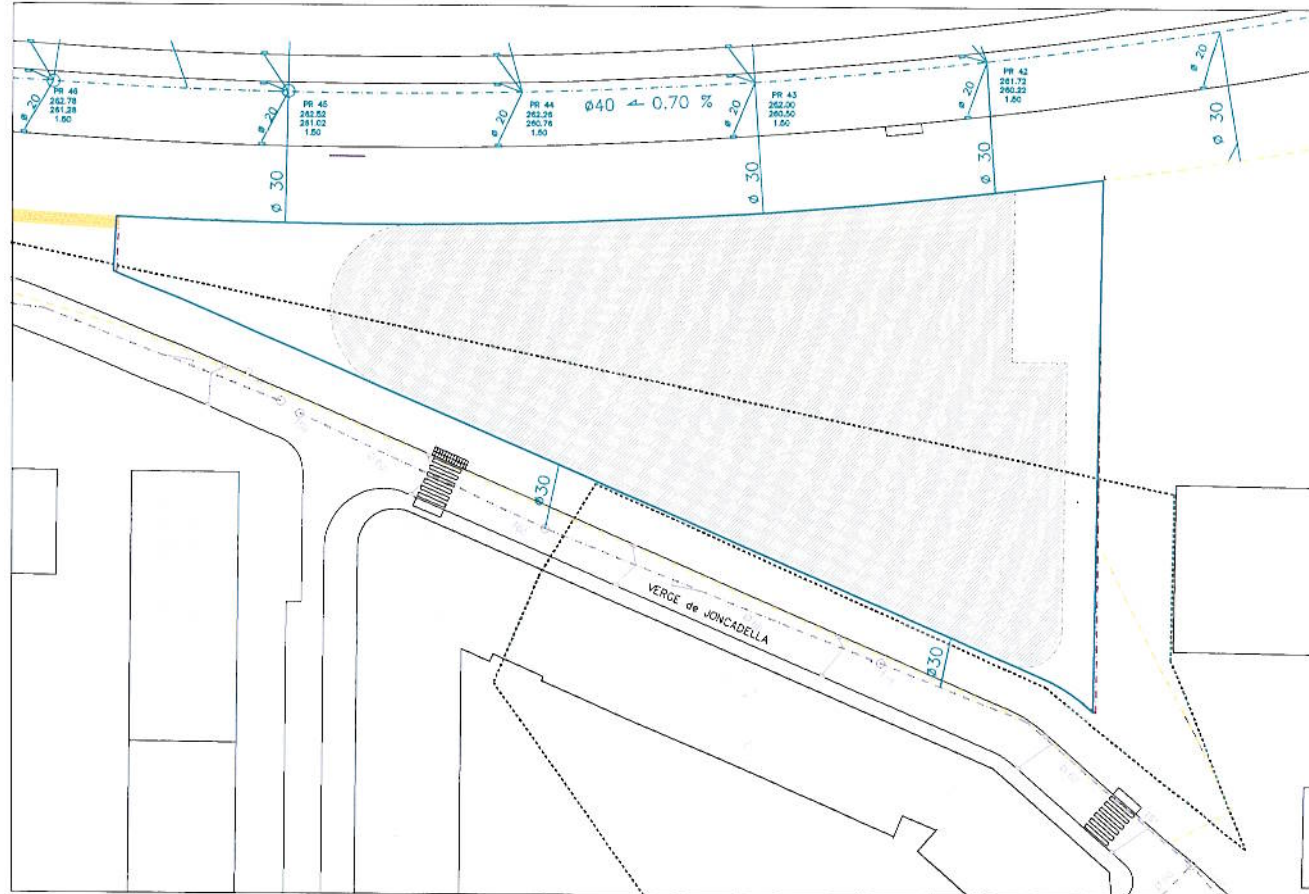
No escalar los dibujos.
Las cotaciones prevalecen.
Las dimensiones están en centímetros de no especificarse lo contrario.

NOTAS ESPECÍFICAS

obtención de datos:

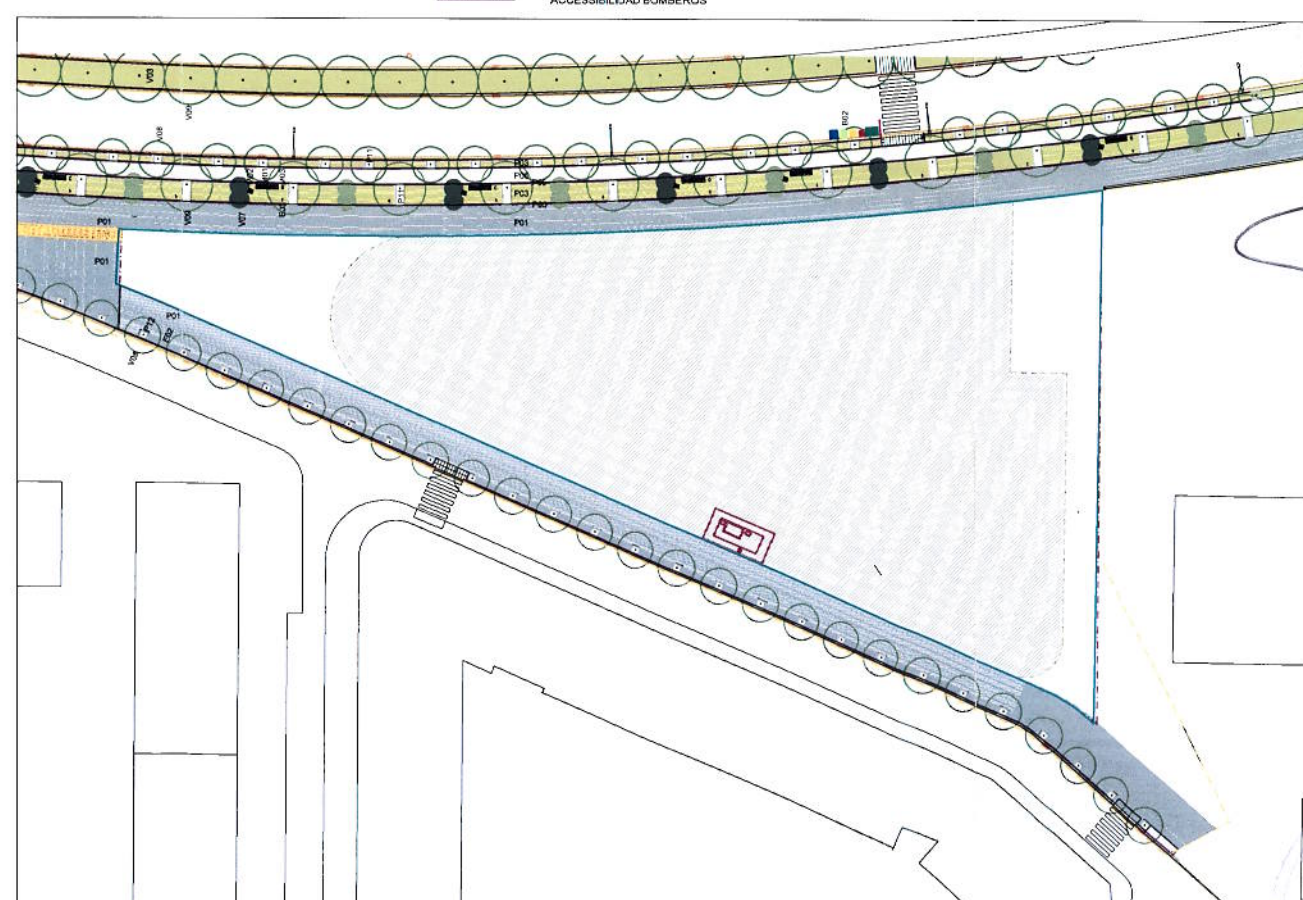
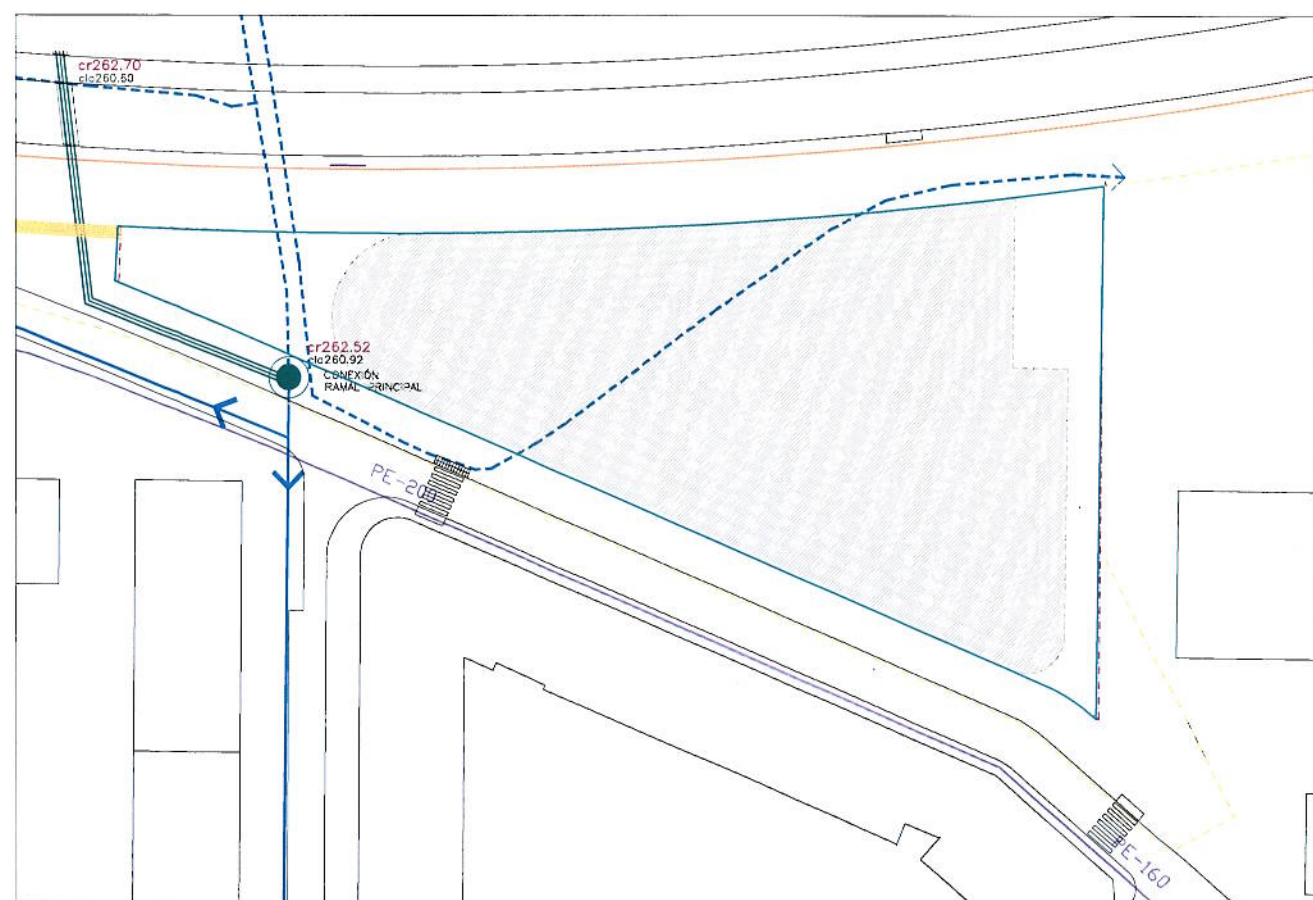
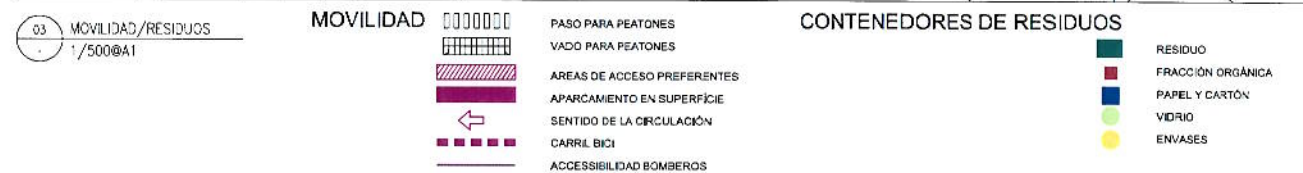
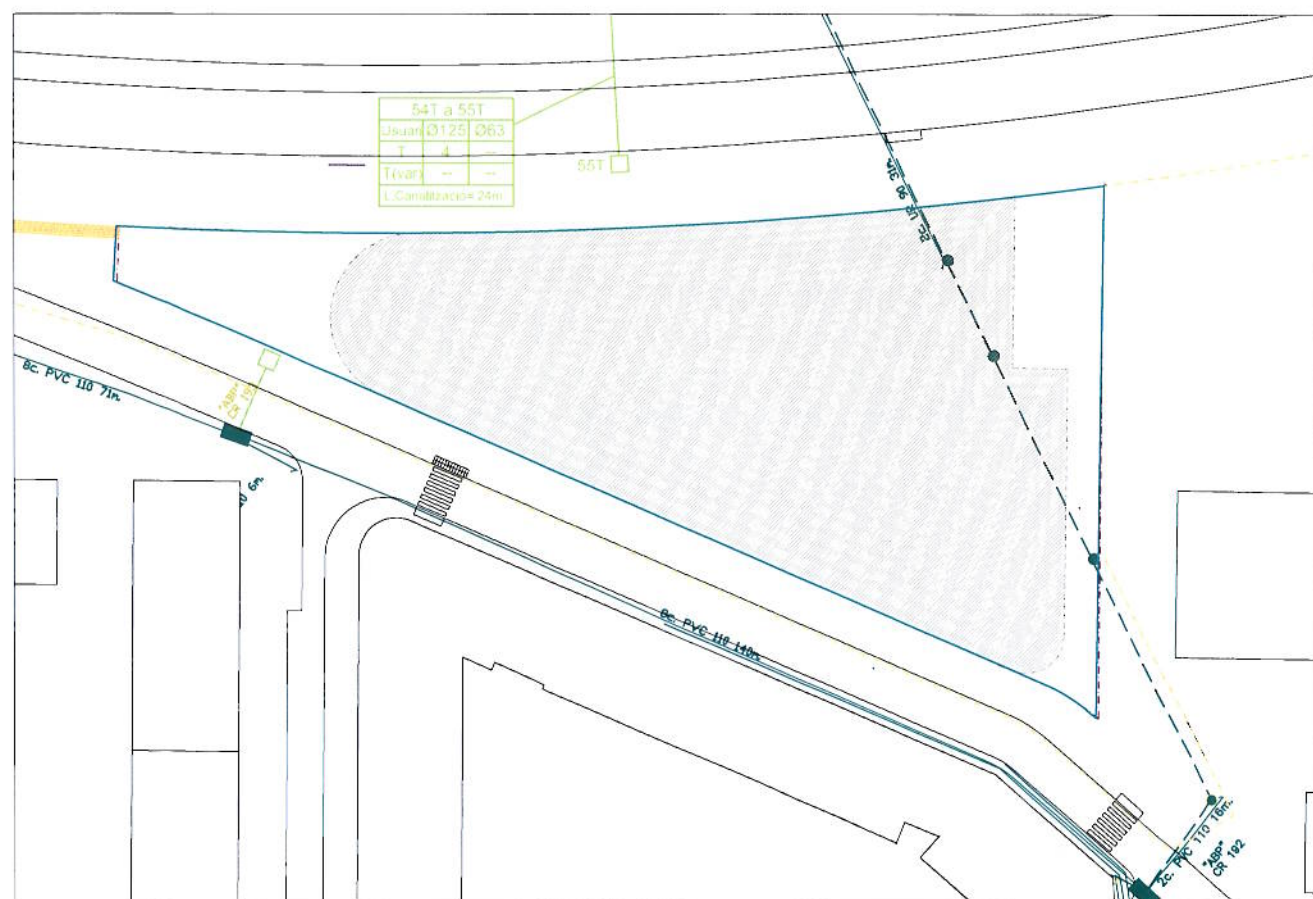
"PLA PARCIAL CONCORDIA. Projecte de Reparació"
APROVACIÓ DEFINITIVA setembre 2004

"PLA PARCIAL CONCORDIA. Cotes bàsiques d'urbanització"
"Projecte d'execució d'urbanització"



NOTAS GENERALES
No escalar los dibujos.
Las acotaciones prevalecen
las dimensiones están en centímetros de no especificarse
lo contrario.

NOTAS ESPECÍFICAS
obtención de datos:
"PLA PARCIAL CONCORDIA. Projecte de Reproelació"
APROVACIÓ DEFINITIVA setembre 2004
"PLA PARCIAL CONCORDIA. Obres bàsiques d'urbanització"
"Projecte d'execució d'urbanització"



APROVAT DEFINITIVAMENT
EL 21/05/2010
21/05/2010

AREA DE UBICACION DE EDIFICACION SEGUN ANTEPROYECTO

U7. UNIDAD DE ZONA OBJETO DEL ESTUDIO

AMBITO PLAN PARCIAL CONCORDIA

REVISIÓN n° R 00

NOMBRE DEL PLANO

INFORMACION

INFRAESTRUCTURAS

Y SERVICIOS

PI.04

ESCALA 1:500 @ A1

FECHA 04.08.2010

ESTUDIO DE DETALLE U7/ILLA 3

PAU 0201 / PP0 0202

Avda de la Verge Joncadella s/n

EDT

ARQUITECTO

AD SITE
alex quintín nuñez
PROMOTOR

MERCADONA, S.A.
REF 310001
NOMBRE ARCHIVO
U7/LLA3 PAU 0201 / PPO 0202

Unidad Mínima de Edificación
U7
Unidad de zona
TR01
Parcela
07
Calificación
3.3 TERCIA RIA CONCORDIA
Superficie (m²/s)
4811.87 m²
Edificabilidad (m²/st)
8.727,48 m²st
O.M. Ocupación máxima
100%
Nº máximo de plantas
B + 8
Propiedad
100% MERCADONA, S.A.

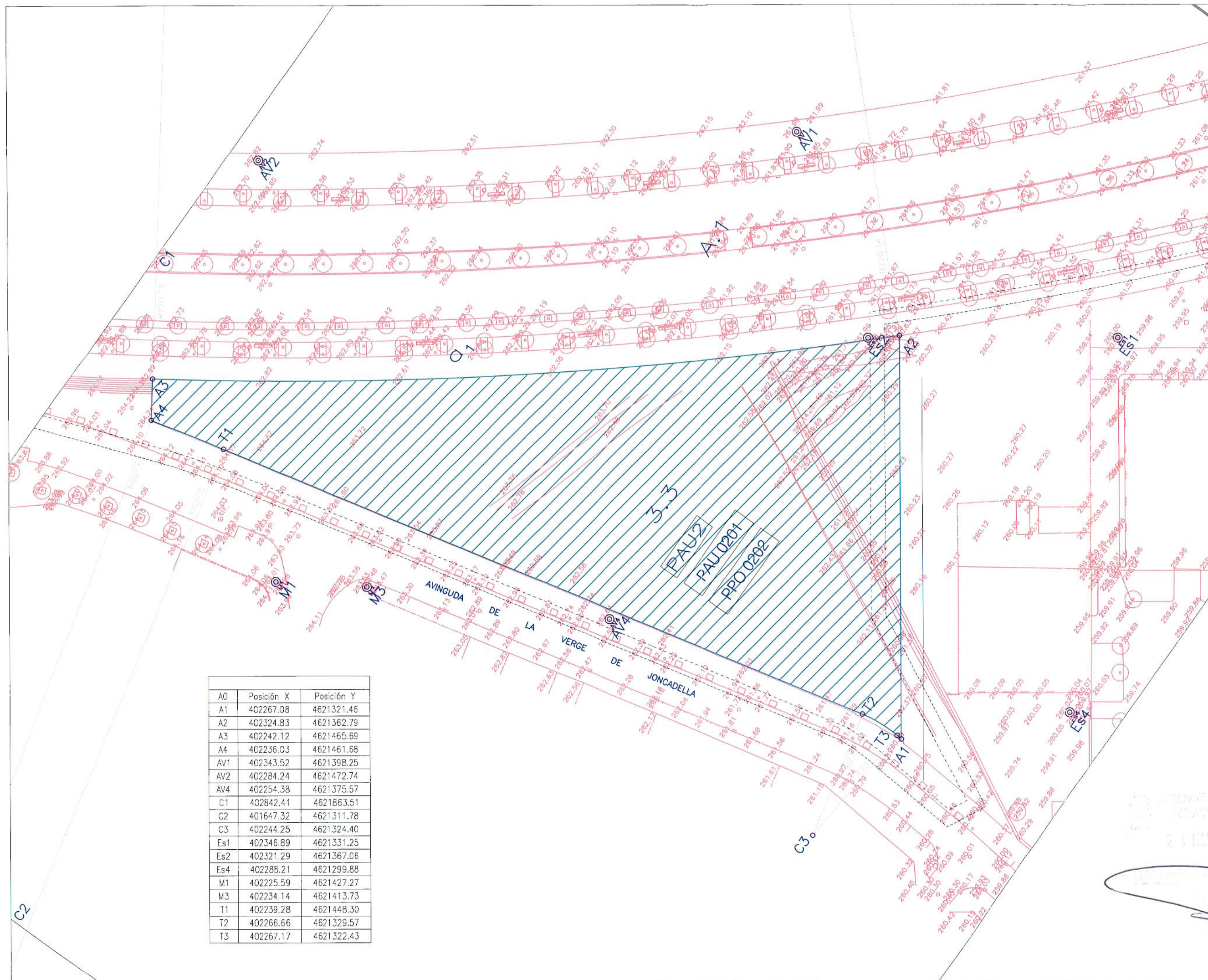
REVISIÓN n° **R 00**
NOMBRE DEL PLANO
INFORMACION
PLANEAMIENTO VIGENTE

PI.05

ESCALA **1:300 @ A1**
FECHA **04.08.2010**

ESTUDIO DE DETALLE U7/LLA3
PAU 0201 / PPO 0202
EDT
Avda de la Verge Joncadella s/n

A0	Posición X	Posición Y
A1	402267.08	4621321.46
A2	402324.83	4621362.79
A3	402242.12	4621465.69
A4	402236.03	4621461.68
AV1	402343.52	4621398.25
AV2	402284.24	4621472.74
AV4	402254.38	4621375.57
C1	402842.41	4621863.51
C2	401647.32	4621311.78
C3	402244.25	4621324.40
Es1	402346.89	4621331.25
Es2	402321.29	4621367.06
Es4	402288.21	4621299.88
M1	402225.59	4621427.27
M3	402234.14	4621413.73
T1	402239.28	4621448.30
T2	402266.66	4621329.57
T3	402267.17	4621322.43



Parámetros reguladores clave 3.3
Ordenación en volúmenes especiales

Unidad Mínima de Edificación
U7
Unidad de zona
TR01
Parcela
07
Calificación
3.3 TERCIARIA CONCORDIA
Superficie (m²st)
4811.87 m²
Edificabilidad (m²st)
8.727,48 m²st
O.M. Ocupación máxima
100%
Nº máximo de plantas
B + 8
Propiedad
100% MERCADONA, S.A.

U7. Unidad zona objeto del estudio

REVISIÓN n° **R 00**

NOMBRE DEL PLANO
ORDENACION

GENERAL. Plano resumen

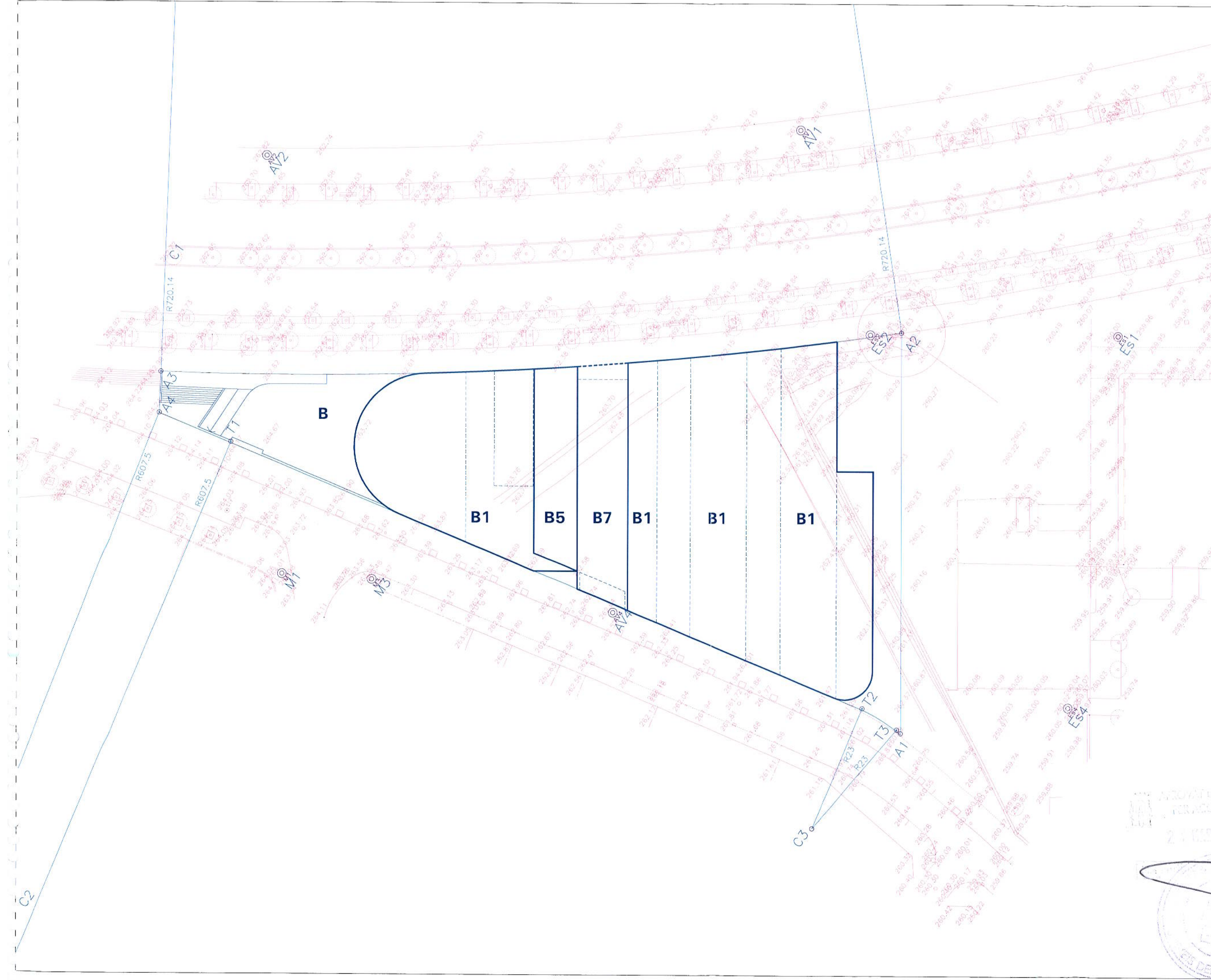
PO.00

ESCALA **1:600 @ A3**

FECHA **15.03.2011**

ESTUDIO DE DETALLE U7/ILLA 3
PAU 0201 / PPO 0202

Avda de la Verge Joncadella s/n



Parámetros reguladores clave 3.3
Ordenación en volúmenes especiales

SOBRE RASANTE

- ALINEACION OBLIGATORIA
- Perfil regulador máximo edificaciones
- Cota de referencia de Planta Baja

Unidad Mínima de Edificación

U7

Unidad de zona

TRO1

Parcela

07

Calificación

3.3 TERCIARIA CONCORDIA

Superficie (m²/si)

4811.87 m²

Edificabilidad (m²/st)

8.727.48 m²st

O.M. Ocupación máxima

100%

Nºmáximo de plantas

B + 8

Propiedad

100% MERCADONA, S.A.

U7. Unidad zona objeto del estudio

REVISIÓN n° R 01

NOMBRE DEL PLANO

ORDENACION

PLANTA 2-3-4-5

PO.04

ESCALA 1:300 @ A1

FECHA 07.10.2010

ESTUDIO DE DETALLE U7/ILLA 3
PAU 0201 / PPO 0202

EDT

Avda de la Verge Joncadella s/n

Parámetros reguladores clave 3.3
Ordenación en volúmenes especiales

SOBRE RASANTE

- ALINEACION OBLIGATORIA
- - - Perfil regulador máximo edificaciones
- xxx Cota de referencia de Planta Baja
- COMC Cota Obligatoria Máxima de coronamiento
- COmC Cota Obligatoria mínima de coronamiento

Unidad Mínima de Edificación

U7
Unidad de zona
TR01
Parcela
07
Calificación
3.3 TERCIARIA CONCORDIA

Superficie (m²sl)

4811.87 m²

Edificabilidad (m²/st)

8.727,48 m²st

O.M. Ocupación máxima

100%

Nº máximo de plantas

B + 8

Propiedad

100% MERCADONA, S.A.

— U7. Unidad zona objeto del estudio

REVISIÓN n° **R 03**

NOMBRE DEL PLANO

ORDENACION

SECCIONES

PO.06

ESCALA **1:600 @ A3**

FECHA **15.03.2011**

ESTUDIO DE DETALLE U7/ILLA 3
PAU 0201 / PPO 0202

EDT

Avda de la Verge Joncadella s/n



SA



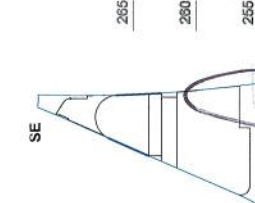
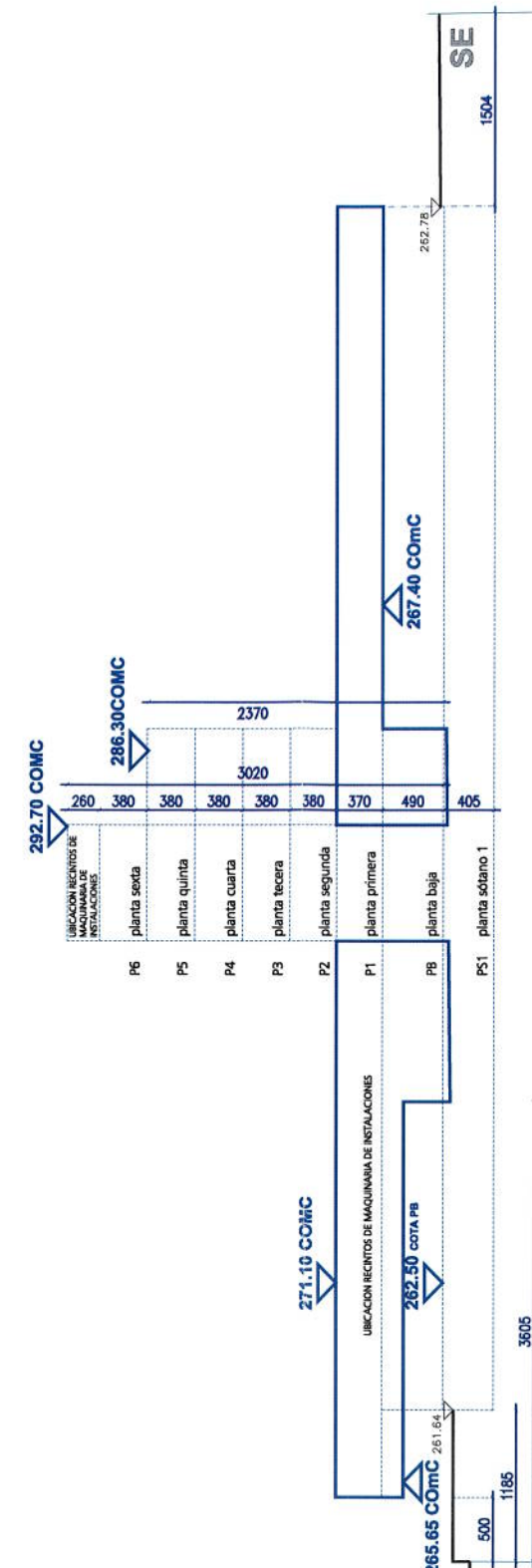
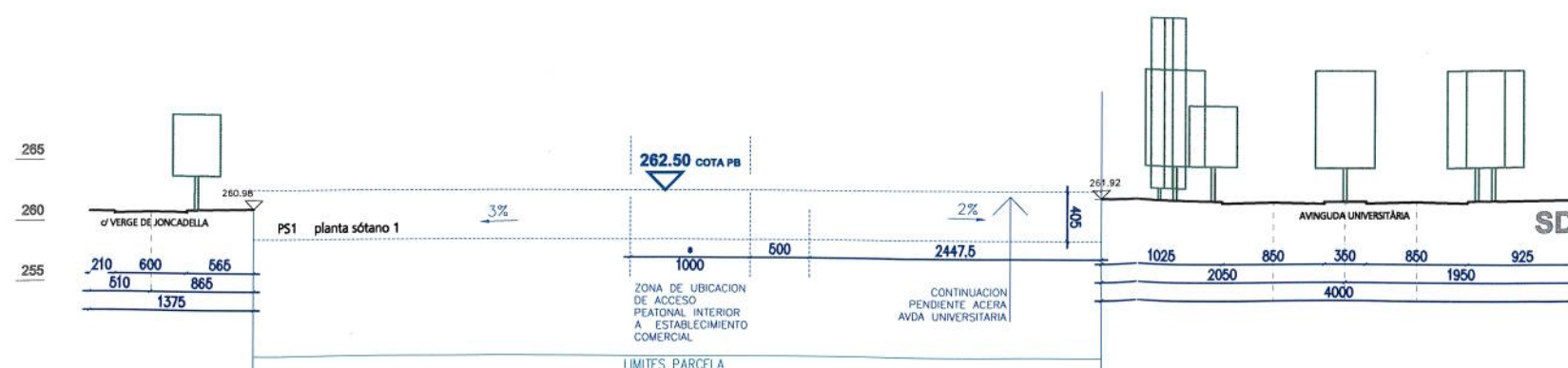
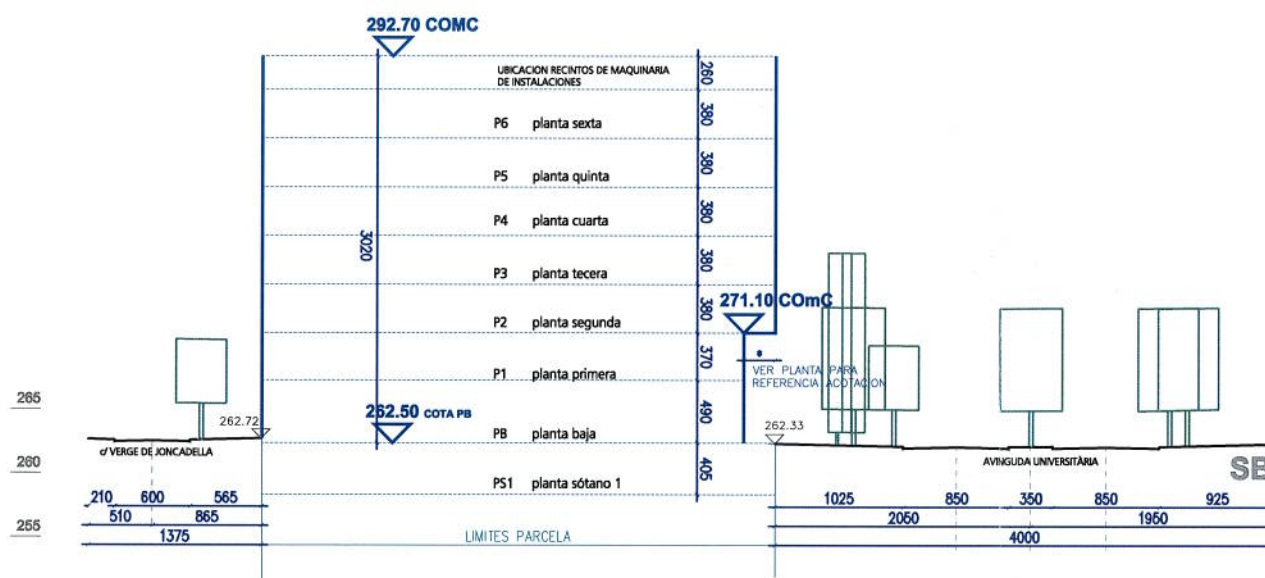
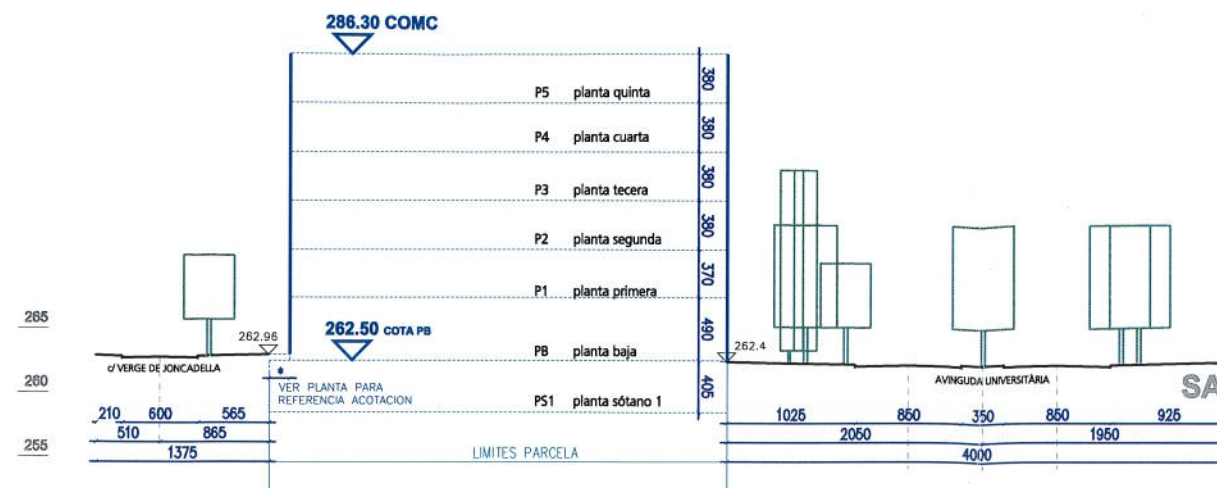
SB

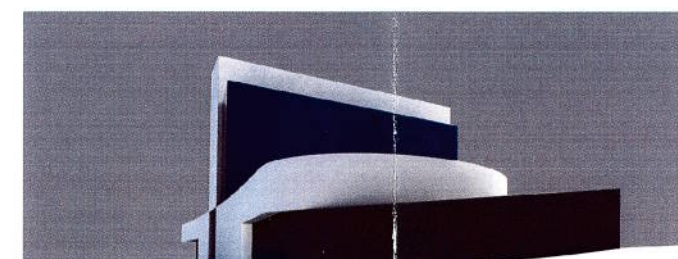
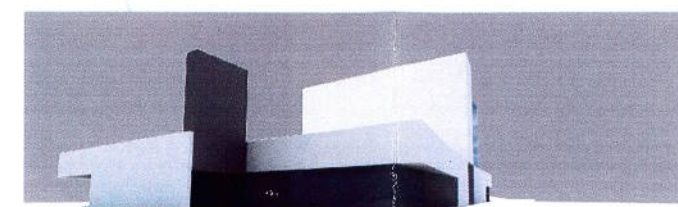
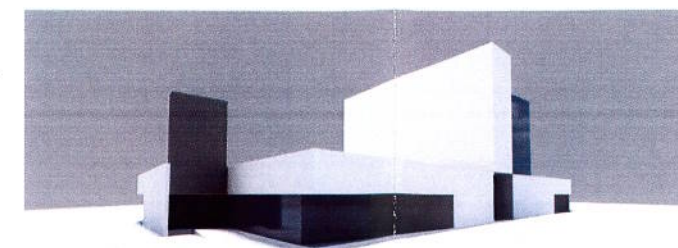
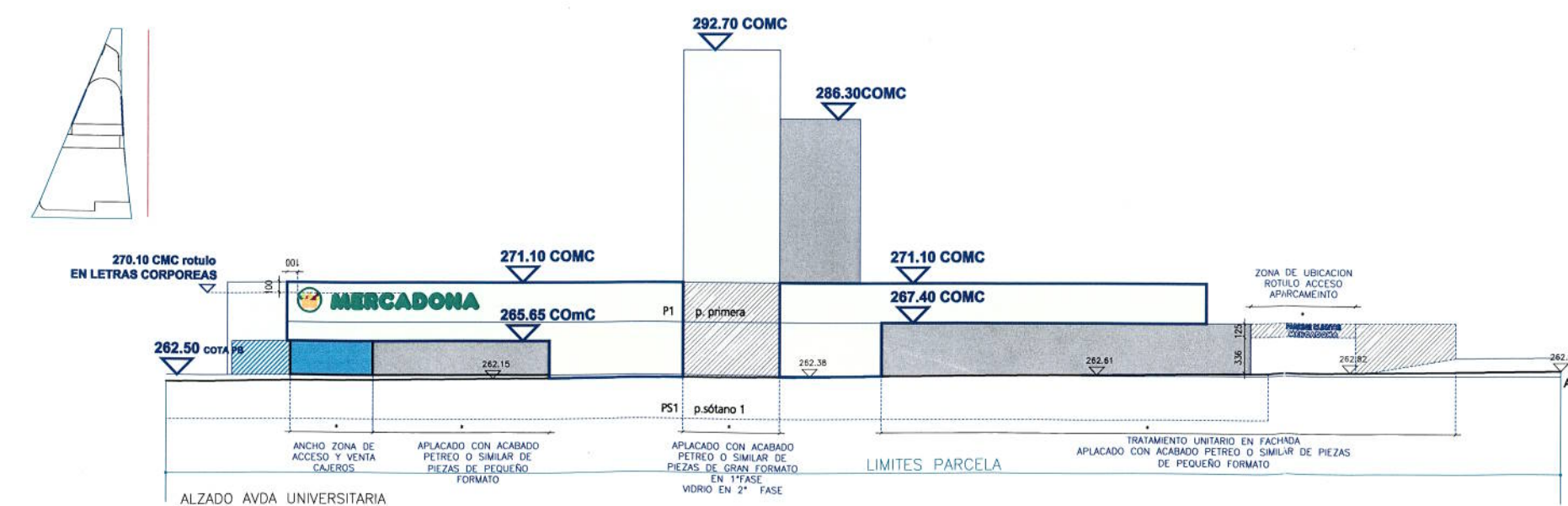
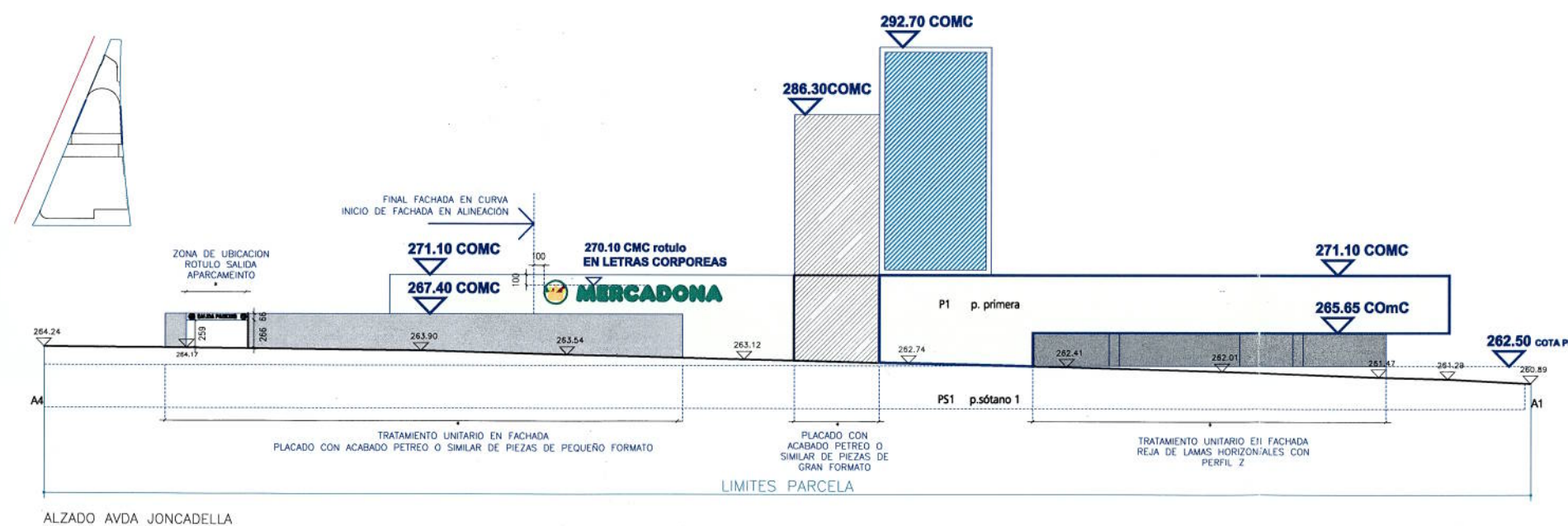
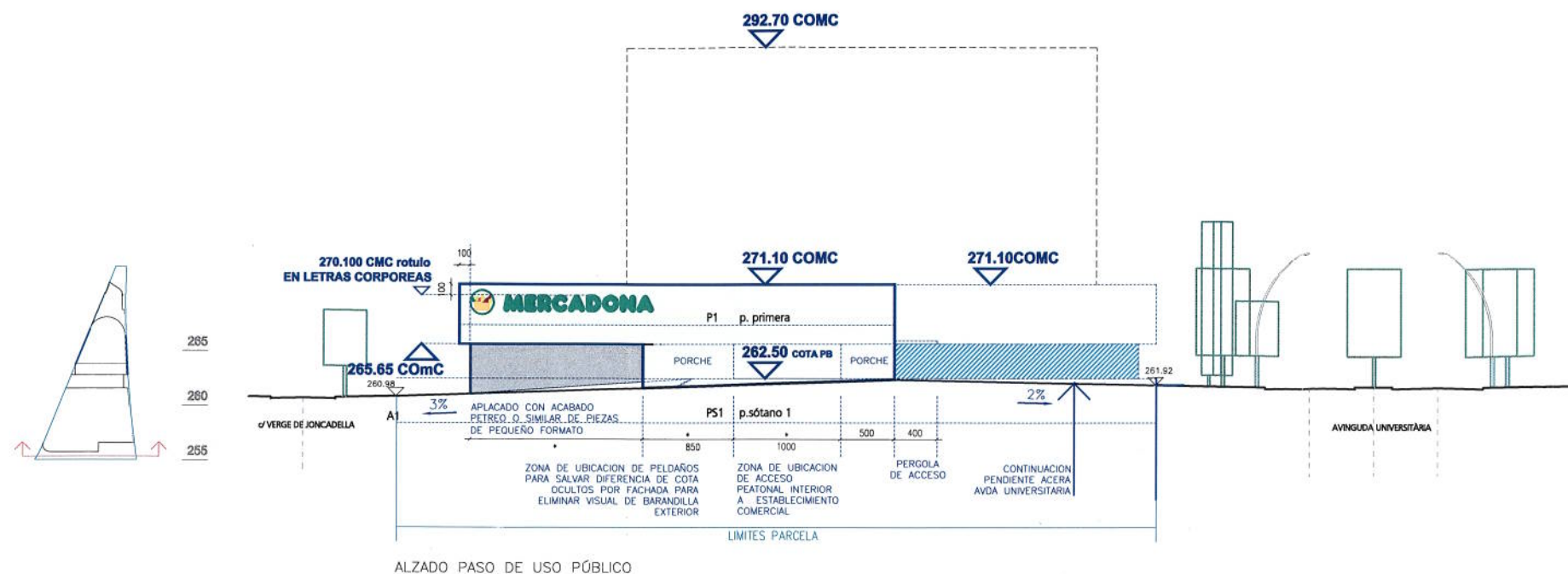


SC



SD





- CMC Cota Máxima de coronamiento
- COMC Cota Obligatoria Máxima de coronamiento
- COMc Cota Obligatoria mínima de coronamiento

- PANEL DE CHAPA DE ALUMINIO, COLOR DENTRO DE LA GAMA DE BLANCOS, COLOCADO CON JUNTA HORIZONTAL
- APLACADO CON ACABADO PETREO O SIMILAR. FORMATO PIEZAS EN FUNCIÓN DE SU UBICACIÓN
- REJA DE LAMAS HORIZONTALES CON PERFIL Z
- VIDRIO
- ZONA CON DISTINTO PLANO DE FACHADA

REVISIÓN n° R 03

NOMBRE DEL PLANO

ORDENACION
MATERIALES
ALZADOS

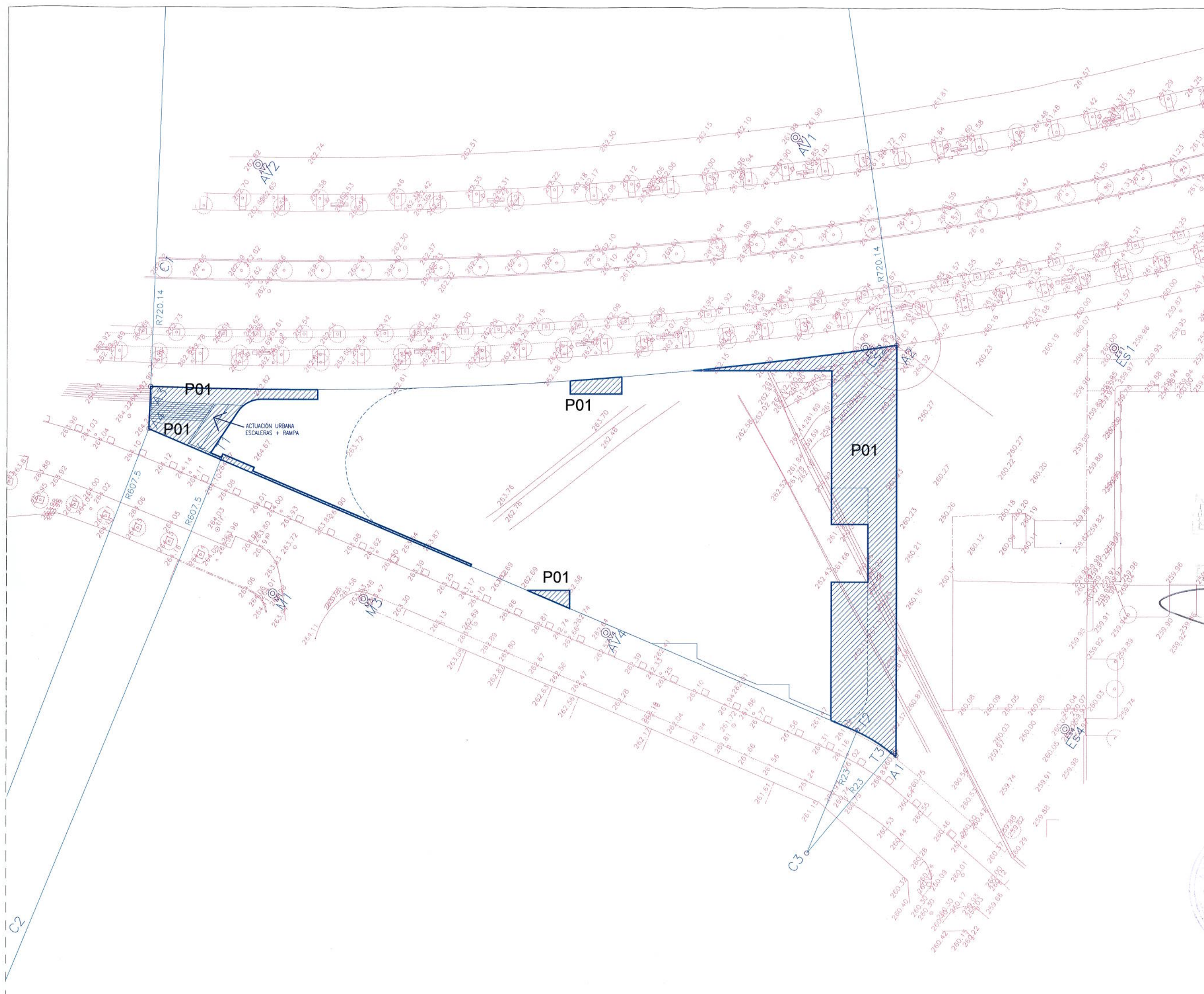
PO.07

ESCALA 1:600 @ A3

FECHA 15.03.2011

ESTUDIO DE DETALLE U7/ILLA 3
PAU 0201 / PPO 0202

EDT
Avda de la Verge Joncadeila s/n



PAVIMENTOS
P01 PANOT 20x20x4 cm

 AMBITOS A URBANIZAR DE USO PÚBLICO
957,19m²

 U7. Unidad zona objeto del estudio



REVISIÓN n° **R 03**

NOMBRE DEL PLANO

ORDENACION

ESPACIOS LIBRES

PO.08

ESCALA **1:600 @ A3**

FECHA **15.03.2011**

ESTUDIO DE DETALLE U7/ILLA 3
PAU 0201 / PPO 0202

EDT
Avda de la Verge Joncadella s/n



U7. Unidad zona objeto del estudio

REVISIÓN n° **R 03**

NOMBRE DEL PLANO

ORDENACION

AFECTIONS

PO.09

ESCALA 1:600 @ A3

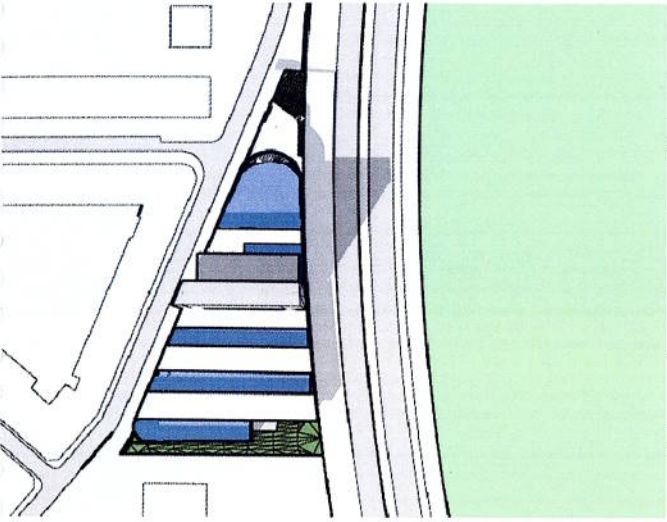
FECHA **15.03.2011**

ESTUDIO DE DETALLE U7/ILLA 3
PAU 0201 / PPO 0202

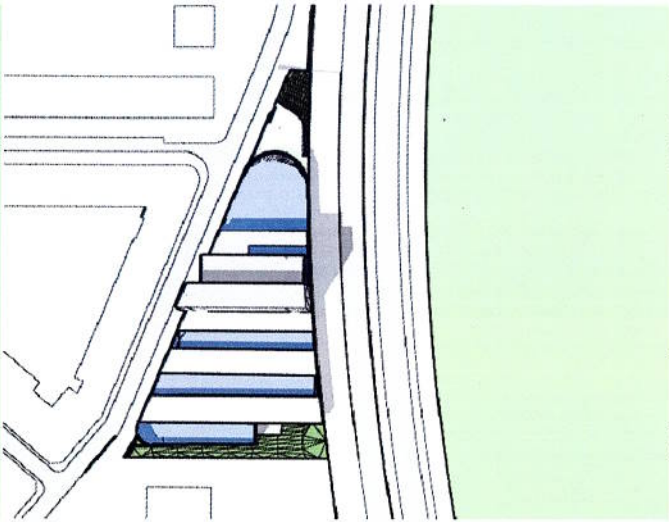
EDT

Avda de la Verge Joncadella s/n

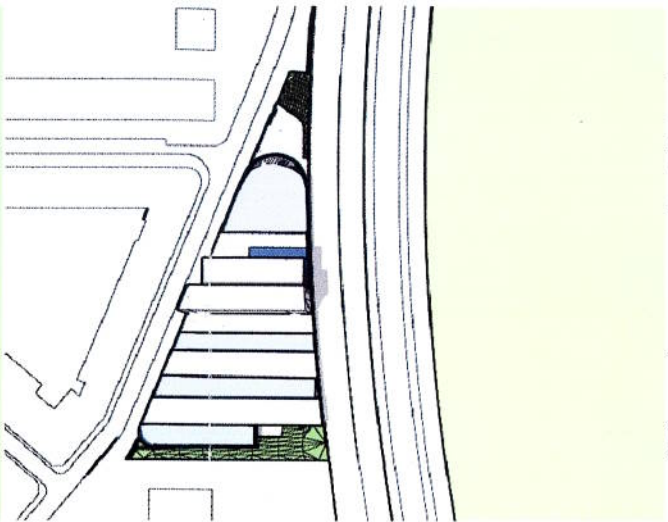
21 ENERO 12:00H



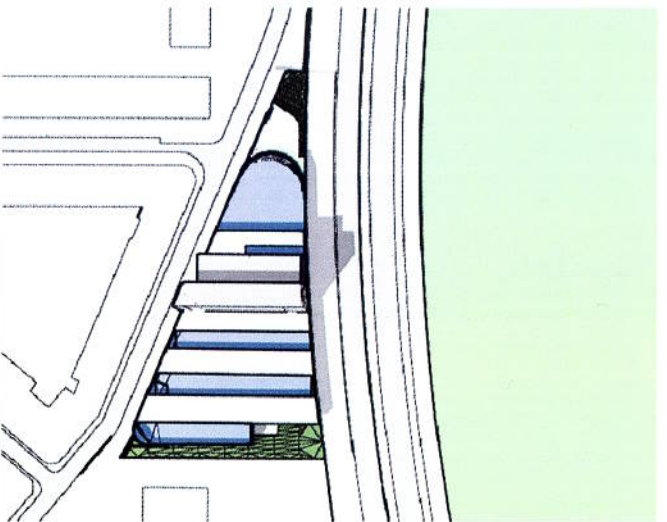
21 MARZO 12:00H



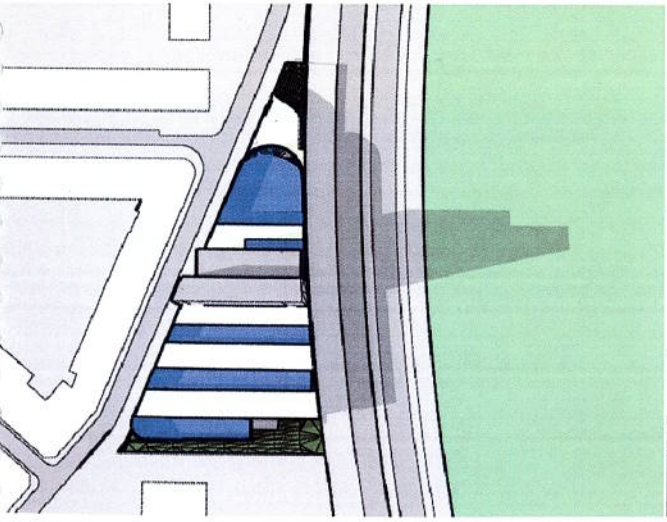
21 JUNIO 12:00H



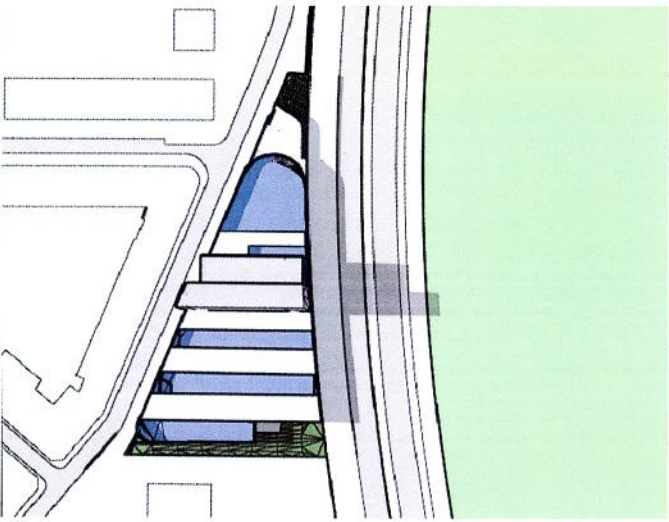
21 SEPTIEMBRE 12:00H



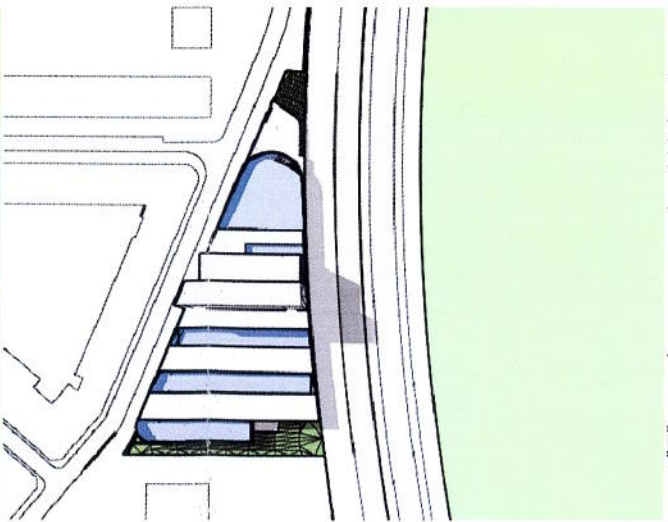
21 ENERO 15:00H



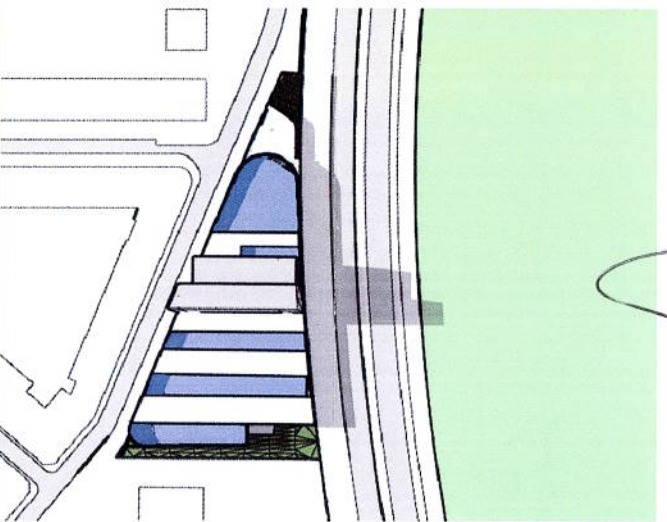
21 MARZO 15:00H



21 JUNIO 15:00H



21 SEPTIEMBRE 15:00H



AL. 0.000
TERMINO DE OBRA
21 MARZO 2011
Firma: [Signature]

REVISIÓN n° R 01

NOMBRE DEL PLANO

ANEJO

ASOLEAMIENTO

PA.01

ESCALA SIN ESCALA

FECHA 15.03.2011

ESTUDIO DE DETALLE U7/ILLA 3
PAU 0201 / PPG 0202

EDT
Avda de la Verge Joncadella s/n

ADSITE

ARQUITECTURA DISSENY

abat oliba 52 08242 manresa

T 938 787 246 F 938 734 709

info@adsite.es www.adsite.es

ARQUITECTO

ADSITE
alex quintán nuñez

PROMOTOR

MERCADONA, S.A.

REF 010084

NOMBRE ARCHIVO

U EDT PA-02-03-04-05-06.dwg

AFROVAT DEFINITIVAMENT
PER ACORD DE PLE EL

21 MARÇ 2011

El certifico, El Secretari,

REVISIÓN n° **R 02**

NOMBRE DEL PLANO

ANEJOS

ANTEPROYECTO

PLANTA SOTANO

PA.02

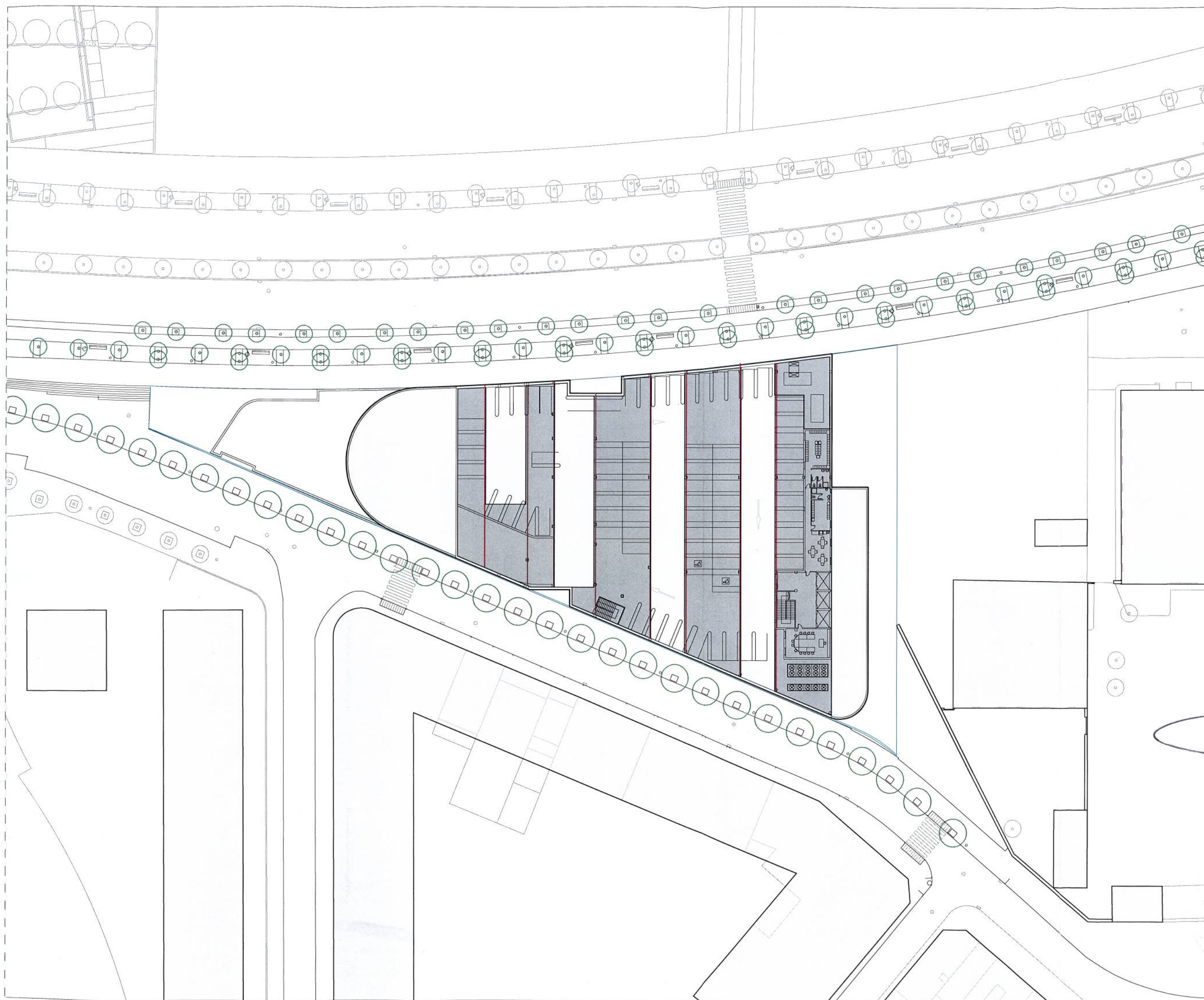
ESCALA **1:600 @ A3**

FECHA **12.12.2010**

ESTUDIO DE DETALLE U7/ILLA 3
PAU 0201 / PPG 0202

EDT

Avda de la Verge Joncadella s/n



2.1.02-001
15/03/2011



REVISIÓN n° **R 03**

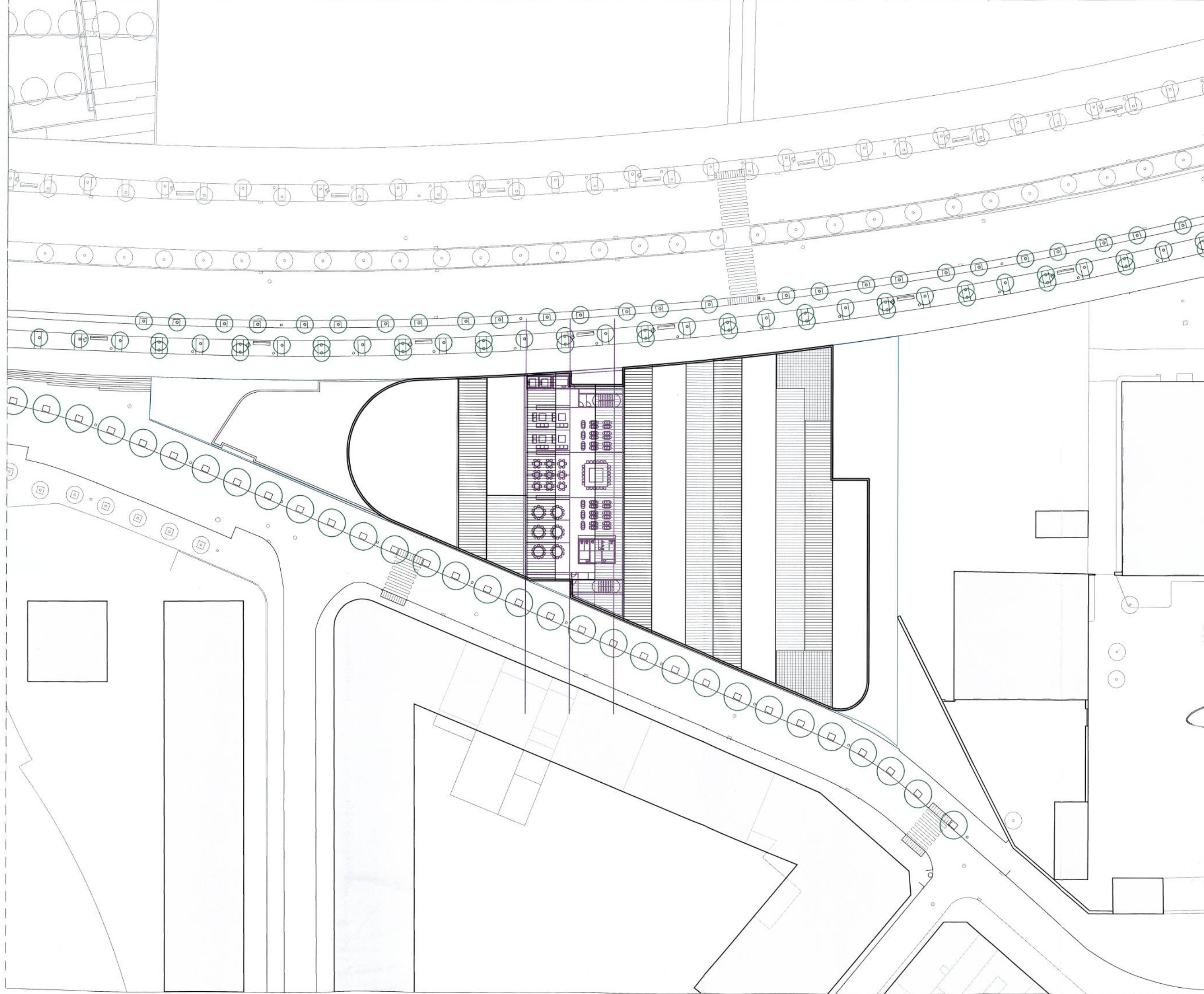
NOMBRE DEL PLANO
**ANEJOS
ANTEPROYECTO
PLANTA PRIMERA**

PA.04

ESCALA **1:600 @ A3**

FECHA **15.03.2011**

ESTUDIO DE DETALLE U7/ILLA 3
PAU 0201 / PPO 0202



AL SEÑOR D. JUAN CARLOS M. J.
EL SEÑOR D. JUAN CARLOS M. J.
21/12/2010
El Sr. Juan Carlos M. J. Secretario

REVISIÓN n° **R 02**

NOMBRE DEL PLANO

ANEJOS

ANTEPROYECTO

PLANTA SEGUNDA

PA.05

ESCALA **1:600 @ A3**

FECHA **12.12.2010**

ESTUDIO DE DETALLE U7/ILLA 3
PAU 0201 / PPS 0202

EDT
Avda de la Verge Joncadella s/n

