

 APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

19 GEN. 2004

Ho certifico: El Secretari,

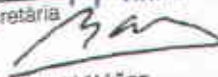
Acctal.



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

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

La secretària



Mercè Albiol i Núñez

JORDI LUDEVID I ANGLADA

ARQUITECTE

APROVACIÓ PROVISIONAL

249-M-39

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

Desembre 2003

Faint, illegible markings or text, possibly a stamp or signature, located in the center of the page.

ÍNDIX GENERAL

I.	MEMÒRIA	3
1.	ÀMBIT DEL PLA PARCIAL.	3
2.	ANTECEDENTS.	3
3.	PROMOTOR.	4
4.	DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT.	4
4.1.	PLANEJAMENT VIGENT	4
4.2.	PLANEJAMENT EN TRÀMIT.	4
5.	ESTAT ACTUAL. ANÀLISI.	6
5.1.	SITUACIÓ I ÀMBIT	6
5.2.	TOPOGRAFIA, EDIFICACIONS I USOS DEL SÒL	6
5.3.	GEOLOGIA, GEOTÈCNIA I HIDROLOGIA,	6
5.4.	SITUACIÓ RESPECTE A LES INFRASTRUCTURES	7
5.5.	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	8
6.	JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DEL PLA PARCIAL.	9
7.	OBJECTIUS I CRITERIS DEL PLA PARCIAL.	10
8.	INFORME MEDIAMBIENTAL.	11
9.	MESURES DE SOSTENIBILITAT ADOPTADES EN ELS ASPECTES DE MOBILITAT.	11
10.	DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.	12
10.1.	L'ORDENACIÓ DE L'ESPAI PÚBLIC I ELS EQUIPAMENTS	12
10.1.1.	EL SISTEMA VIARI	12
10.1.2.	ELS EQUIPAMENTS	13
10.1.3.	ELS ESPAIS LLIURES	13
10.2.	L'ORDENACIÓ DE LES ZONES RESIDENCIALS I L'EDIFICACIÓ	13
10.2.1.	ZONA RESIDENCIAL 1.6.A, ILLA 1	13
10.2.2.	ZONA RESIDENCIAL 1.6.A, ILLA2	14
10.2.3.	ZONA RESIDENCIAL 1.3. ILLA 2	14
10.2.4.	ZONA TERCIÀRIA EN VOLUMS ESPECIALS 3.3. ILLA 3	14
11.	ELS ÀMBITS DE GESTIÓ.	15
12.	LES OBRES D'URBANITZACIÓ.	15
12.1.	SUPERFÍCIES I ÀMBITS	16
12.2.	INFRASTRUCTURES I SERVEIS	16
12.2.1.	MOVIMENT DE TERRES.	16
12.2.2.	SANEJAMENT I COL·LECTORS EXISTENTS.	16
12.2.3.	AIGUA POTABLE.	16
12.2.4.	REG.	17
12.2.5.	TELEFONIA.	17
12.2.6.	ENERGIA ELÈCTRICA.	17
12.2.7.	GAS.	17
12.2.8.	ENLLUMENAT PÚBLIC.	17
12.3.	OBRES COMPLEMENTÀRIES	17
12.3.1.	PAVIMENTACIÓ.	17
12.3.2.	REG, JARDINERIA I MOBILIARI.	18
13.	SISTEMA D'ACTUACIÓ.	18
II.	QUADRES DE DADES	19
1.	QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES I ESTÀNDARDS.	19



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

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

Mercè Albiol i Núñez
 Mercè Albiol i Núñez

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

I. MEMÒRIA

1. ÀMBIT DEL PLA PARCIAL.

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

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

2. ANTECEDENTS.

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

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

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

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

3. PROMOTOR.

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

4. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT.

4.1. PLANEJAMENT VIGENT

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

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

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

4.2. PLANEJAMENT EN TRÀMIT.


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

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

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

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

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


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

5. ESTAT ACTUAL. ANÀLISI.

5.1. SITUACIÓ I ÀMBIT

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

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

5.2. TOPOGRAFIA, EDIFICACIONS I USOS DEL SÒL

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

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

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

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

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

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

5.3. GEOLOGIA, GEOTÈCNIA I HIDROLOGIA,

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

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

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

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

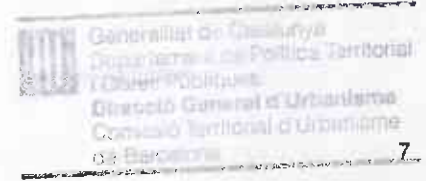
A nivell hidrològic, cal en primer lloc descriure la pròpia del terreny, i, en segon lloc, destacar la forta importància de la xarxa de reg que deriva de la Sèquia que ha caracteritzat la zona i el seu paisatge.

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

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

5.4. SITUACIÓ RESPECTE A LES INFRASTRUCTURES

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



5.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

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

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

6. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DEL PLA PARCIAL.

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

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

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

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

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

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

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



7. OBJECTIUS I CRITERIS DEL PLA PARCIAL.

Els objectius i criteris del Pla Parcial són els següents:

1. El Pla Parcial té per objecte desenvolupar el Pla General i el Programa d'Actuació Urbanística de la Unitat integrada Concòrdia, i establir totes les determinacions que assenyalava per a l'ordenació urbanística detallada del sector:
 - a) Fer viable la consecució de sòls d'equipaments educatius que constitueixin el gruix total del campus universitari de Manresa.
 - b) L'ordenació d'un espai condicionat per dos sistemes viaris cabdals en el desenvolupament de la ciutat, la prolongació del carrer Font del Gat o futura Avinguda Universitària, que formalitza un dels accessos des de l'eix transversal i la ronda, i el carrer Concòrdia.
 - c) Obtenció gratuïta de sòl per part de l'Ajuntament de Manresa, destinat a equipaments, vialitat i zones verdes.
 - d) Endegar una àrea de sòl residencial, adequada a les possibilitats i necessitats actuals del mercat.
 - e) Facilitar el nou accés viari de la ciutat amb la ronda Nord i Eix Transversal.
 - f) L'ordenació dels Espais Lliures i la seva connectivitat d'Est a Oest, des del Camí de la Talaia fins als espais lliures en la gran illa central d'Equipaments.

2. A tal efecte el pla parcial qualifica el sòl, regula els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, assenyalant les alineacions i rasants, defineix els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, estableix les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents, precisa les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, avaluant-ne el seu cost, establint una única etapa d'execució subdividida en fases, i estableix els criteris i el pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, tot això, de conformitat amb el que disposa l'article 65 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

3. Els criteris seguits per establir l'ordenació es concreten en els següents:
 - a) L'ordenació s'estableix de manera que pugui fer viable la consecució de sòls d'equipaments educatius que constitueixin el gruix total del campus universitari de Manresa.
 - b) L'ordenació es vertebrà per mitjà de dos sistemes viaris cabdals pel desenvolupament de la ciutat, d'acord amb el PAU, establint el traçat de la prolongació del carrer Font del Gat o futura Avinguda Universitària, que dona servei al sector i que enllaçarà amb l'accés a la ciutat des de l'eix transversal i la ronda, i el traçat del carrer Concòrdia, quina prolongació uneix el sector amb l'actual trama urbana, així com completar el traçat de la xarxa viària d'acord amb aquest esquema.
 - c) Establir el sòl de cessió acomplint amb escriu els estàndards, facilitant l'obtenció gratuïta per part de l'Ajuntament dels mateixos, conforme les exigències legals, situant els equipaments en les immediacions de les instal·lacions de la Fundació Universitària del Bages, i reforçant el caràcter públic de l'Avinguda Universitària.
 - d) Ordenar els espais lliures tenint en compte la seva integració dins del sector i amb els grans espais destinats pel planejament a espais lliures situats al Nord i a l'Oest del sector, cercant la connectivitat dels nous espais lliures en sentit est-oest, com des del Camí de la Talaia fins als espais lliures situats en la gran illa central d'Equipaments.

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

8. INFORME MEDIAMBIENTAL.

S'incorpora com a Annex .

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

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

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

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

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

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

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

10. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.

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

10.1.1. El Sistema Viari

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

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

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

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

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

10.1.2. Els Equipaments

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

- E.0 Supramunicipal. Com a part de la futura illa 5.
- E.1 Equipament Educatiu, destinat a l'ús públic i col·lectiu educatiu.
- E.1.p Equipament Educatiu privat, recollint l'existència de la FUB com a primera petjada del campus universitari.

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

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

10.1.3. Els Espais Lliures

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

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

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

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

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

10.2.1. ZONA RESIDENCIAL 1.6.a, ILLA 1

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

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

U1	8.376,66 m ² sostre	98 habitatges
U2	8.667,22 m ² sostre	102 habitatges
U3	7.563,29 m ² sostre	89 habitatges

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

10.2.2. ZONA RESIDENCIAL 1.6.a, ILLA2

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

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

U4	5.882,48 m ² sostre	48 habitatges
----	--------------------------------	---------------

10.2.3. ZONA RESIDENCIAL 1.3. ILLA 2

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

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

U5	3.443,64 m ² sostre.	40 habitatges.
U6	2.354,09 m ² sostre.	28 habitatges.

10.2.4. ZONA TERCIÀRIA EN VOLUMS ESPECIALS 3.3. ILLA 3

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

La distribució del sostre és el següent:

U7	8.727,47 m ² sostre
----	--------------------------------

11. ELS ÀMBITS DE GESTIÓ.

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

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

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

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

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

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

12. LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

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

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

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