

2

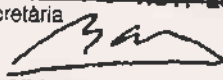
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL CONCÒRDIA**

**PPO 0603**

AJUNTAMENT DE MANRESA  
MARÇ DEL 2006

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

Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
en sessió de 20 NOV. 2006  
La secretària



**Mercè Albiol i Núñez**

APROVAT DEFINITIVAMENT  
DUELS PER AL·LINDRE DE PLE EL  
17



Ho certifico. El Secretari,

APROVAT INICIALMENT  
DUELS PER AL·LINDRE DE PLE EL  
24

DEL. 24 ABR. 2006



Ho certifico. EL SECRETARI GENERAL



En la redacció del present document hi han intervingut les persones següents:

Ricard Torres i Montagut (arquitecte)  
Raquel Vilar i Baraut (delineant)



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



## I N D E X

|  |        |
|--|--------|
| A. Memòria   |        |
| 1. Àmbit de la modificació   |        |
| 2. Antecedents   |        |
| 3. Determinacions del planejament vigent   |        |
| 4. Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació puntual del Pla general                 |        |
| 5. Criteris i objectius de la modificació  |        |
| 6. Descripció de la proposta   |        |
| a. Modificació de l'ordenació en U1, U2 i U3   |        |
| b. Modificació dels paràmetres d'ordenació de la U4  |        |
| 7. Informe mediambiental   |        |
| 8. Mesures per a l'assoliment d'una mobilitat sostenible   |        |
| B. Taules de dades   |        |
| C. Normativa   |        |
| D. Estudi econòmic i financer  |        |
| E. Pla d'etapes  |        |
| F. Documentació gràfica  |        |
| 1. Situació i àmbit  | 1/4000 |
| 2. Situació i planejament vigent   | 1/2000 |
| 3. Estat actual. Topografia i estructura de la propietat   | 1/1000 |
| 4. Determinacions del Pla parcial Concòrdia. Planta ordenació i zonificació                                | 1/1000 |
| 5. Determinacions del Pla parcial Concòrdia. Perfils longitudinals dels carrers i seccions de l'edificació | 1/1000 |
| 6. Determinacions del Pla parcial Concòrdia. Perfils i alçats carrers peatonals                            | 1/1000 |
| 7. Determinacions del Pla parcial Concòrdia. Rasants i topografia  | 1/1000 |
| 8. Proposta d'ordenació. Planta ordenació i zonificació  | 1/1000 |
| 9. Proposta d'ordenació. Perfils longitudinals dels carrers i seccions de l'edificació                     | 1/1000 |
| 10. Proposta d'ordenació. Perfils i alçats carrers peatonals   | 1/1000 |
| 11. Proposta d'ordenació. Rasants i topografia   | 1/1000 |
| 12. Proposta d'ordenació. Assolellament  | 1/1000 |



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



MEMÒRIA



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



## 1. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la present *Modificació puntual del Pla parcial Concòrdia* abasta quatre unitats mínimes d'edificació en sòl privat definits en el Pla parcial Concòrdia com a unitats mínimes d'edificació 1, 2 i 3 (U1, U2 i U3 respectivament) de la illa 1 i la unitat mínima d'edificació (U4) de la illa 2.

Les unitats mínimes d'edificació 1, 2 i 3 limiten pel sud amb la futura prolongació del carrer Concòrdia i pel nord amb els espais lliures definits pel Pla parcial com a Gran Parc i que complementen l'estructura d'espais lliures existents, incorporant el traçat d'un canal principal de la Sèquia. Així mateix, en aquestes tres unitats mínimes d'edificació, l'àmbit no inclou els espais públics destinats a recorreguts de vianants definits com a passatges (clau a.2), que es situats als extrems i entremig de cadascuna d'aquestes unitats mínimes d'edificació, són el nexa d'unió entre el carrer Concòrdia i els espais lliures al voltant de la Sèquia.

La UE4 limita pel nord amb l'esmentada prolongació del carrer Concòrdia, per l'est amb un passatge de connexió entre el carrer Concòrdia i el carrer de Ramon Iglesias (clau a.2), pel sud amb el la prolongació del carrer Ramon Iglesias i per l'oest amb un espai de zona verde destinada a places i jardins urbans (clau D.3).

## 2. ANTECEDENTS

El Pla general, aprovat definitivament el 23 de maig del 1997, definí un àmbit de sòl urbanitzable no delimitat anomenat Unitat Integrada Concòrdia.

En data de 25 de març del 2003 s'aprovà definitivament la modificació puntual del Pla general en l'àmbit de la Unitat Integrada Concòrdia.

En data de 17 de març del 2003 s'aprovà definitivament el Programa d'Actuació Urbanística Concòrdia.

En data de 17 de març del 2004, s'aprovà definitivament el Pla parcial Concòrdia, desenvolupat amb els objectius generals 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 constitueixen 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, viabilitat 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.*



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



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, assenyala les alineacions i rasants, defineix els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, estableix les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents, precisa les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, avaluant-ne el seu cost, estableix 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 següents 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 vertebrarà 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 escriure 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 Talala fins els 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, ateses 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.

En data de 30 de juliol del 2004 s'aprovà el projecte d'obres complementaries del Pla parcial Concòrdia, iniciant-se les obres el 22 de desembre del 2005.

En data de 24 de setembre del 2004 s'aprovà definitivament el projecte de reparcel·lació del pla parcial. En aquest document de reparcel·lació de la present modificació puntual del Pla parcial Concòrdia s'adjudicà les parcel·les resultants següents:

| UNITAT MÍNIMA D'EDIFICACIÓ | PROPIETARI            | %       |
|----------------------------|-----------------------|---------|
| U1                         | L'EIX IMMOBLES SL     | 84,30%  |
|                            | PAU CONCÒRDIA 2004 SL | 15,70%  |
| U2                         | L'EIX IMMOBLES SL     | 100,00% |
| U3                         | L'EIX IMMOBLES SL     | 88,50%  |
|                            | AJUNTAMENT DE MANRESA | 11,50%  |
| U4                         | L'EIX IMMOBLES SL     | 100,00% |

Amb la voluntat de garantir, per part de la propietat, que el resultat final de les promocions residencials adquirissin un tractament arquitectònic adequat, el propietari majoritari encarregà a 4 equips diferents d'arquitectes el desenvolupament de cadascuna de les unitats edificables. Arrel del desenvolupament arquitectònic de les unitats 1, 2 i 3, es planteja la reordenació de l'edificació a fi efecte d'assolir un grau d'integració més òptim amb els sòls lliures situats al nord i entre les pròpies unitats edificables. Així mateix, en

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



desenvolupament arquitectònic de la unitat edificable núm. 4, s'han detectat aspectes concrets de caràcter normatiu que es creu convenient d'ajustar en pro d'un millor ajust volumètric del conjunt respecte a les rasants perimetrals. Aspectes aquests que en justifiquen una modificació puntual del Pla parcial en l'àmbit de les quatre unitats mínimes d'edificació 1, 2, 3 i 4.

### 3. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

El Pla parcial Concòrdia, aprovat definitivament el 17 de març del 2004, definí, entre d'altres aspectes, quatre unitats mínimes d'edificació en sòl privat, definides com a unitats mínimes d'edificació 1, 2 i 3 (U1, U2 i U3 respectivament) de la illa 1 i la unitat mínima edificable 4 (U4) de la illa 2.

La Normativa del Pla parcial qualifica les quatre unitats mínimes d'edificació com a zona d'ordenació en volums especials (clau 1.6a) i estableix un sostre màxim per cadascuna d'aquestes unitats mínimes d'edificació, una densitat màxima d'habitatges i aquells paràmetres urbanístics concrets per a la ordenació de l'edificació tant gràficament com per escrit.

El sostre màxim edificable i la densitat màxima d'habitatges que fixa la normativa del pla parcial correspon a la següent relació:

| UNITAT MÍNIMA D'EDIFICACIÓ | EDIFICABILITAT | DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES |
|----------------------------|----------------|------------------------------|
| U1                         | 8.376'66 m2    | 98                           |
| U2                         | 8.667'22 m2    | 102                          |
| U3                         | 7.563'29 m2    | 89                           |
| U4                         | 5.825'65 m2    | 48                           |

Així mateix, el pla parcial definí les rasants dels espais públics perimetrals en cadascuna de les unitats mínimes d'edificació d'acord amb el plànol núm. 5 *Planta d'ordenació, zonificació i rasants*.

En aquest sentit, s'escau adjuntar la normativa definida pel Pla Parcial de Regulació general de les zones i la particular de la zona clau 1.6.

## TÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE LES ZONES

### CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL

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

##### Art. 14. Zones

Es defineixen tres zones:

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

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

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

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

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

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

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

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

Aquestes unitats consten en el plànol d'ordenació núm. 011.

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



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



És la superfície edificable màxima, mesurada en metres quadrats, referida a la unitat d'edificació. Els cossos sortints tancats o semitancats computen en la seva totalitat. Els cossos sortints oberts no computen.

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

**Art. 18 Densitat màxima**

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

**Art. 19 Alçada reguladora**

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

**Art. 20 Accés als aparcaments**

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

**Art. 21 Definició dels usos**

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

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

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

**Art. 22 Definició específica**

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

**Art. 23 Regulació de l'ordenació.**

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

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

Es defineixen en aquesta zona 4 unitats mínimes d'edificació, que consten en el plànol d'ordenació núm. 011, que és normatiu; tres d'aquestes unitats i parcel·les es defineixen a l'illa 1 i una més a l'illa 2. Les unitats mínimes d'edificació delimitades en sòl qualificat amb la clau 1.6 són les que corresponen a les lletres U1, U2, U3 i U4.

**Art. 25 Subzones**

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

Subzona 1.6.a

#### **3.2.1.1. Determinacions per a la Subzona CLAU 6.a)**

**Art. 26 Edificabilitat**

Les unitats mínimes d'edificació en sòl qualificat amb la clau 1.6.a tenen assignada una edificabilitat que consta gràficament al plànol d'ordenació núm. 011 i que es correspon amb la taula següent:

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

**Art. 27 Densitat**

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

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

**Art. 28 Condicions d'edificació**

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

Edificabilitat màxima  
Unitat mínima d'edificació



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





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

En els plànols d'ordenació núm. 011 i 018, s'hi grafien per a cadascuna de les unitats d'edificació aquests paràmetres.

**Art. 29** Ocupació màxima parcel·la edificable.  
Es correspon al perímetre edificable màxim

**Art. 30** Alçada reguladora màxima  
S'entén per alçada reguladora màxima aquella que han de tenir els edificis o parts d'edificis. L'amidament de l'alçada dels edificis, atès que aquests s'ordenen amb independència dels carrers, s'haurà de fer a partir de la cota de referència de la planta baixa que es fixa en el present pla parcial. En els casos que l'edificació es desenvolupi en forma esglaonada, com a conseqüència de les característiques topogràfiques del terreny, els volums que es construeixin a partir de les plantes baixes s'ajustaran a les alçades màximes corresponents. En qualsevol cas, l'edificabilitat total no podrà excedir l'edificació teòrica resultant de construir en un pla horitzontal.

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

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

El criteri d'amidament, serà en general, des del punt de referència d'alçades reguladores, indicat al plànol d'ordenació núm. 011 i 018, d'acord amb l'article 128.3, fins la cara superior del darrer forjat que representi el nombre de plantes de referència.

**Art. 31** Condicions específiques

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

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

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

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

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

**Art. 32** Alçada de les plantes.

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

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

En el plànol d'ordenació núm. 011 i 018 es fixen les cotes de referència de la planta baixa de les diferents unitats d'edificació, determinant-se els punts d'aplicació per a l'amidament de l'alçada màxima de les edificacions. En un mateix edifici es poden determinar varies cotes de referència de la planta baixa.

**Art. 34** Cossos volats

Només s'accepten els cossos volats oberts, a totes les façanes permeses en el plànol d'ordenació núm. 011, sempre i quan la seva projecció horitzontal no ultrapassi el perímetre referit a cossos volats.

**Art. 35** Cobertes

Les cobertes podran ser planes o inclinades. En el cas de cobertes inclinades, el pendent màxim del vessant o vessants serà del 30%. El punt d'arrencada de la coberta mai ultrapassarà els 0,50m de



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



*cara superior de l'últim forjat construït. En el cas de cobertes planes, s'admetrà que el paviment definitiu de terrassa se situï a 0,60 m com a màxim per sobre de la cara superior del darrer forjat construït.*

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

*El coronament de l'edificació serà unitari d'acord amb els galibs grafats en el plànol núm. 018.*

**Art. 36** *Condicions d'ús*

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

*S'estableixen els usos compatibles següents:*

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

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

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

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

Com ja s'ha comentat amb anterioritat, amb la voluntat de garantir, per part de la propietat de l'àmbit, que el resultat final de les promocions residencials adquirissin un tractament arquitectònic adequat, encarregà a 4 equips diferents d'arquitectes el desenvolupament de cadascuna de les unitats mínimes edificables. Arrel del desenvolupament arquitectònic a nivell d'avantprojecte de les unitats mínimes edificables 1, 2 i 3 (veure annex 1 d'informació), els tres equips d'arquitectes plantejaren una proposta alternativa d'ordenació de l'edificació sense variar-ne els paràmetres bàsics. La solució es plantejà de forma conjunta i unitària per a les tres unitats mínimes d'edificació però amb una composició arquitectònica i volumètrica que en cadascun dels casos es particularitza per raons de composició, relació amb els espais públics o relació amb els espais lliures perimetrals assolint una identitat pròpia que enriqueix el conjunt de l'ordenació.

La unitat mínima d'edificació U1, desenvolupada per l'equip del despatx de l'Álvaro Siza, és la única proposta que manté la ordenació d'una edifici en L similar al plantejat pel Pla parcial manté parcial però com a la resta de les propostes, elimina la torre, fet que afavoreix a una major relació entre el sostre residencial i els espais lliures situats a l'oest i amb vistes directes al territori. El braç nord s'obre amb gest de voler obrir-se vers les vistes principals, i l'espai lliure privat el plantegen com una continuació de la topografia existent dels espais lliures perimetrals. Així mateix, a la planta baixa plantegen espais oberts que siguin adequats per unir visualment tant des del propi espai lliure privat vers el passatge i els espais lliures privats de la U2, com a l'invers, on el passatge peatonal podrà gaudir de les vistes sobre el territori emmarcades per l'arquitectura del bloc residencial.

La unitat mínima d'edificació U2, desenvolupada pel despatx de Moneo Brock Studio proposen concentrar l'edificabilitat en un sol edifici en L però canviant-ne la orientació respecte al Pla parcial, recolzant el braç de la L al carrer Concòrdia i mantenint l'altre braç de la L recolzat sobre el passatge peatonal est. Aquesta modificació de la orientació permet assolir els diferents objectius generals abans exposats i que es concreten amb grans buits en l'edificació que permet la permeabilitat de les vistes vers el territori i els espais lliures situats al nord. Així mateix, plantegen permeabilitats situades en planta baixa l'edifici que es recolza al paisatge, assolint una interrelació visual i peatonal tant amb aquest com amb els espais lliures comunitaris de la U3. De la mateixa manera, les permeabilitats plantejades



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



a les plantes baixes de la ala est de la U1 permetrà, com ja s'ha comentat, una major relació també amb els espais lliures d'edificació de la U1.

La unitat mínima d'edificació U3, desenvolupada pel despatx de Dani Freixes & Varis arquitectes, planteja també la concentració de l'edificabilitat en front de façana al carrer Concòrdia i planteja, com a contrapunt de les dues l'abans comentades, una torre de proporcions quadrada i situada a l'extrem nord-est, fet que permet una interrelació directa amb els espais lliures situats a l'est, mantenint també els avantatges de la interrelació visual i topogràfica amb els espais lliures situats al nord igual que la proposta precedent.

Els objectius principals d'aquesta proposta alternativa de l'ordenació volumètrica de les tres unitats mínimes d'edificació, en resum, s'orienta a assolir els següents objectius:

- Creació d'un carrer actiu i urbà atès que la nova ordenació permet una major relació peatonal i amb vehicle amb el carrer Concòrdia, incrementant la seva vitalitat i ajudant a consolidar aquesta nova àrea com a part de la ciutat, fet que es recolza amb la proposta d'usos en planta baixa tradicionals: comerç, estudis, despatxos, consultes i altres activitats.
- Unificació dels jardins comunitaris entre si i amb els espais lliures adjacents. En aquest la col·locació d'un braç de la L recolzat al carrer Concòrdia permet assolir un major grau de privacitat dels jardins comunitaris. Així mateix, la proposta planteja diferents solucions de permeabilització de les plantes baixes per als edificis recolzats als passatges peatonals, a fi efecte d'assolir major transparències i relacions visuals entre els diferents espais lliures privats, enriquint alhora les visuals des de dels espais públics.
- Tractament unificat dels espais enjardinats de cada sub-illa de manera que permeti considerar-lo com interrelacionat i alhora integrat visualment amb els espais lliures perimetrals.
- Major assolellament dels espais lliures situats al nord, atès que s'elimina l'edifici pantalla que plantejava el pla parcial així com millorar l'assolellament dels propis edificis.
- Unificar elements arquitectònics i volumètrics de les tres unitats mínimes d'edificació, tant amb aspectes formals com terrasses, com aspectes d'ordenació i relació entre els espais lliures comunitaris.

Vistes aquestes propostes, i davant la millora de les qualitats tant arquitectòniques com de les condicions dels espais lliures tant privats com públics, es creu convenient i oportú plantejar aquesta modificació puntual del Pla parcial a fi efecte d'adaptar l'ordenació de l'edificació a aquestes propostes.

Així mateix, la unitat mínima d'edificació U4, està essent desenvolupada a nivell arquitectònic pel despatx de Cruz i Ortiz. El Pla parcial definia una edificació lineal recolzada al carrer Concòrdia de planta baixa i tres plantes pis (B+3) i la resta de la parcel·la, edificable amb planta baixa i dues plantes pis. Així mateix, la normativa estableix que un dels objectius de la U4 és de compatibilitzar els usos residencials amb els usos terciaris previstos mitjançant un estudi de la secció que en resolgui les relacions amb la topografia perimetral. En aquest sentit, es planteja una ordenació de l'edificació a base d'un edifici lineal recolzat al carrer Concòrdia i de Planta baixa i una planta pis (sense assolir els B+3 que permet el Pla parcial) i un edifici també lineal recolzat al carrer Ramon Iglesias de planta baixa i dues plantes pis (B+2), deixant la resta de l'interior d'illa amb planta baixa.

La solució plantejada es recolza amb una solució arquitectònica rica i compositivament interessant per a l'assoliment d'un espai públic de qualitat, però tot i que la proposta s'ajusta als paràmetres d'ordenació del Pla parcial, es creu convenient que donat la flexibilitat volumètrica que permet la relació de sostre-volum plantejats i atès la necessitat establerta per la normativa de resoldre la relació entre l'edificació i la topografia perimetral a través d'un estudi de la secció, es creu convenient que es pugui redactar un estudi de detall per a la resolució d'aquests aspectes d'acord amb una solució volumètrica concreta.



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



i que a través d'aquest estudi de detall, es puguin ajustar aspectes concrets de l'ordenació no previst pel Pla parcial.

És d'acord a aquests aspectes que es creu convenient i oportú plantejar també aquesta modificació puntual amb l'objectiu de fer possible la redacció d'un estudi de detall per a la U4 i establir-ne els objectius.

## 5. CRITERIS I OBJECTIUS

Els objectius principals plantejats en la present modificació del Pla parcial són els següents:

1. Per a les unitats mínimes d'edificació U1, U2, i U3
  - a. Ajustar els paràmetres d'ordenació de l'edificació a les tres propostes presentades abans esmentades.
  - b. Mantenir els paràmetres d'ordenació bàsics establerts pel Pla parcial Concòrdia sense modificar, en cap cas, la zonificació.
2. Per a la unitat mínima edificable U4, establir com a preceptiu la redacció d'un estudi de detall a fi efecte de prefixar-ne la ordenació de l'illa d'acord amb els objectius plantejats..

Els criteris per ala modificació de l'actual Pla parcial són els següents:

1. Recollir normativament i de forma individualitzada per cadascuna de les unitats mínimes d'edificació, aquells aspectes que en milloren tant la relació formal i visual entre els diferents espais lliures privats com amb els diferents espais públics (passatges i espais lliures).

## 6. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

En base a l'anteriorment exposat, es plantegen les següents modificacions al Pla parcial Concòrdia:

**a. Modificació de l'ordenació en U1, U2 i U3.** Es planteja una nova ordenació per a les unitats mínimes d'edificació U1, U2 i U3 en base a l'exposat a l'apartat 5 *Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació puntual del Pla parcial*. La nova ordenació de l'edificació es planteja d'una forma unitària, però cada unitat mínima d'edificació s'adapta de forma individual al carrer, a la topografia, als espais lliures perimetrals i al paisatge, conformant arquitectures particulars i autònomes però emmarcades en un discurs global. Així mateix, i com a premissa prèvia, la nova ordenació de l'edificació es planteja de forma que respecte els paràmetres bàsics establerts pel Pla parcial Concòrdia sense alterar, en cap cas, la zonificació, però requereix d'un ajust normatiu particular que en permeti la seva execució. És en aquest sentit que es planteja una modificació puntual de la normativa definida pel Pla parcial d'acord amb l'apartat C *Normativa*.

En els plànols 10 *Proposta. Planta d'ordenació i zonificació* es defineixen els paràmetres reguladors de la nova ordenació de l'edificació, establint com a obligatoris aspectes puntuals plantejats en les propostes d'avantprojecte i que tenen incidència en l'assoliment de permeabilitats visuals i funcionals entre les tres unitats mínimes d'edificació, entre aquestes i el carrer i dels espais lliures privats amb els espais lliures públics.

Així mateix, es manté la topografia perimetral de tots els espais públics, adaptant-se a les rasants establertes pel Pla parcial.

En l'apartat normatiu, es modifiquen aquells paràmetres tant de contingut normatiu com de referència als plànols necessaris per a la definició de la nova proposta d'ordenació. En aquest sentit, els aspectes normatius principals modificats són els següents:



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



- a. No computar com edificabilitat aquell sostre oberts en planta baixa (porxos) que tinguin com a funció la creació tant d'una major superfície per a ús comunitari com per la creació de noves relacions visuals entre els tres espais lliures comunitaris així com des dels espais públics.
- b. Regular els badalots de les caixes d'escala
- c. Establir que les plantes baixes lligades directament amb el carrer Concòrdia siguin destinades a activitat terciària.

#### **b. Modificació dels paràmetres d'ordenació de la U4.**

Com també s'ha comentat abans, el present document pretén resoldre aspectes que afecten a l'ordenació de la U4 atès, per un costat, la complexitat topogràfica dels espais públics perimetrals, i per l'altre, la voluntat de reubicar part de l'assignació de sostre residencial situat amb front de façana al carrer Concòrdia al carrer Ramon Iglesias.

En aquests sentit, doncs, la present modificació puntual proposa que es pugui redactar un estudi de detall per a la ordenació de la U4, d'acord amb els paràmetres establerts pel Pla parcial però amb l'objectiu de concretar-ne els següents principals:

- a. Ordenació definitiva de l'edificació tant residencial com terciària.
- b. Cota de referència de planta baixa.
- c. Cotes màximes de coronament de l'edificació i definició volumètrica.

Així mateix, atès que el Pla parcial definí que l'edificació de caràcter residencial s'ubiqués amb un edifici amb front de façana al carrer Concòrdia de B+3 i atès que es considera necessari que es possibiliti que part d'aquest sostre residencial s'ubiqui en front de façana al carrer de Ramon Iglesias per fomentar la creació de façana de carrer, es proposa la modificació normativa pertinent per establir aquesta possibilitat.

### **7. INFORME MEDIAMBIENTAL**

Els aspectes principals tinguts en compte en la present modificació puntual del Pla parcial en l'àmbit de les quatre unitats mínimes d'edificació per tal d'avançar vers a una forma urbana més sostenible mediambientalment es poden resumir en els següents:

1. Per a les unitats mínimes d'edificació U1, U2 i U3:
  - d. La nova ordenació de l'edificació permetrà una millor relació entre els espais lliures comunitaris i els espais públics perimetrals, tant dels passatges com dels espais lliures, atès que s'eliminen barreres tant físiques com visuals, s'obren els espais entre ells i se'n milloren les relacions, assolint un nou espai lliure (tant públic com privat) que forma part d'un conjunt unitari.
  - e. La nova ordenació de l'edificació permet l'assoliment d'una relació més urbana entre l'edificació i el carrer Concòrdia, apostant per la creació d'activitat terciària en les plantes baixes dels carrers amb front de façana al carrer i per tant, amb el foment de la complexitat urbana i social que això comporta, generant un espai públic més actiu i diversificat, més proper a la ciutat tradicional i compacte. Així mateix, la creació d'activitat comercial i terciària en planta baixa permet l'autosuficiència del conjunt de la ordenació, amb possibilitat de crear punts de relació amb la resta de les edificacions que generaran el Pla parcial i per tant, fomentant la disminució d'un lligam funcional amb la resta de la ciutat construïda.
  - f. El major assoliment de les edificacions residencials incrementarà la qualitat ambiental i d'habitabilitat del producte residencial, i per tant, millorant la qualitat de vida dels seus habitants.
  - g. S'incrementa l'espai lliure entre edificacions, afavorint també, una millor qualitat ambiental dels habitatges i per tant, com en el punt anterior, amb una millor qualitat de vida dels seus residents.
  - h. Cadascuna de les propostes millora la relació entre l'edificació i el seu entorn, fomentant, en el cas de les U2 i U3, la creació de façana de ciutat i en la U1, una nova façana vers els espais lliures situats a l'oest de l'àmbit.



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



2. Per a la unitat mínima d'edificació U4, la solució plantejada incidirà en els següents aspectes:
- La disminució de dues plantes de l'edificació situada al nord, amb front de façana al carrer Concòrdia, permetrà un major assolellament del carrer i per tant, permetrà una millor qualitat ambiental no tant sols del carrer, sinó de l'edificació de la U1.
  - La voluntat de fixar en planta baixa l'interior d'illa i destinar-lo a un ús comercial, crearà un nou centre d'atracció local, fomentarà els fluxes de vianants, incrementarà la utilització de l'espai públic fomentant l'interrelació social entre els habitants del sector i la consolidació del sector com a part de la ciutat funcional.
  - La redacció d'un estudi de detall permetrà assegurar la definició arquitectònica de les diferents volumetries, definir els aspectes relacionats amb els accessos així com comprovar la relació volumètrica respecte als diferents espais públics (places i jardins a l'oest i passatge a l'est, afavorint l'assoliment d'arquitectures capaces de relacionar-se adequadament amb els espais públics i dotant-se d'una eina capaç d'assegurar un resultat final adequat a l'assoliment d'objectius de caràcter general.

### 9. MESURES PER A L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

Les mesures introduïdes en la present modificació puntual del Pla parcial per a l'assoliment d'una mobilitat sostenible són bàsicament les següents:

- La nova ordenació de l'edificació i la conseqüent millora de les relacions entre els espais lliures privats i els públics dels passatges i els espais lliures perimetrals afavoriran tant una utilització peatonal dels passatges com la utilització lúdica dels espais lliures esmentats, amb una millora qualitat ambiental i visual i un a millor perspectiva.
- El recolzament d'edificació al carrer Concòrdia de les U2 i U3, el fet d'introduir usos terciaris a les plantes baixes d'aquestes edificacions i el fet de crear centre de caràcter comercial a l'interior d'illa de la U4, afavoriran la creació d'un nou centre d'atracció pública per al sector, afavorint l'autosuficiència del sector, fomentant un ús de proximitat per als seu habitants i n'evitarà la dependència vers la ciutat construïda, fet que evitarà l'ús del vehicle vers el comerç de proximitat i incrementarà la utilització peatonal de l'espai públic.
- es minimitza l'afectació de sortides dels aparcaments privats, limitant-ne les sortides i entrades dels aparcaments i ubicant-les en els punts de menys interferència amb el carrer Concòrdia.

Maresa, març del 2006  
Per l'equip redactor

Ricard Torres i Montagut,  
arquitecte

APROVAT PROVISIONALMENT  
PUNTA CONCÒRDIA DE L'ILE EL

17 JULI 2006

Ho certifica. El Secretari,



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

Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
on sessió de 20 NOV 2006  
La secretària

Mercè Añibio i Núñez

APROVAT INICIALMENT  
PUNTA CONCÒRDIA DE L'ILE EL

24 ABR 2006

Ho certifica. EL SECRETARI



TAULES DE DADES



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques

**Direcció General d'Urbanisme**  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona



Atès la naturalesa de la present modificació puntual del Pla parcial i atès que no s'alteren els estàndards establerts, s'escau adjuntar solament la taula de sostre màxim edificable i la densitat màxima d'habitatges per a cadascuna de les unitats mínimes d'edificació, establerta per el Pla parcial.

TAULA COMPARATIVA D'EDIFICABILITAT I DENSITAT DE LES UNITATS MÍNIMES D'EDIFICACIÓ


|    | PLA PARCIAL CONCÒRDIA |                    | MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PP |                    |
|----|-----------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|
|    | EDIFICABILITAT        | DENSITAT MÀX. HAB. | EDIFICABILITAT             | DENSITAT MÀX. HAB. |
| U1 | 8.376'66 m2           | 98                 | 8.376'66 m2                | 98                 |
| U2 | 8.667'22 m2           | 102                | 8.667'22 m2                | 102                |
| U3 | 7.563'29 m2           | 89                 | 7.563'29 m2                | 89                 |
| U4 | 5.825'65 m2           | 48                 | 5.825'65 m2                | 48                 |

TAULA COMPARATIVA SOSTRE RESIDENCIAL-COMERCIAL EN U4

|    | PLA PARCIAL CONCÒRDIA |          | MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PP |          |
|----|-----------------------|----------|----------------------------|----------|
|    | RESIDENCIAL           | TERCIARI | RESIDENCIAL                | TERCIARI |
| U4 | 4.182'49 m2           | 1.700    | 4.182'49 m2                | 1.700    |

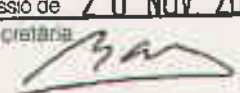
Manresa, març del 2006.  
Per l'equip redactor

  
Ricard Torres Montagut  
arquitecte

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

---

Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
en sessió de **20 NOV 2006**

La secretària   
**Mercè Aibíol i Núñez**

 **APROVAT DEFINITIVAMENT**  
**PER JUNTA DE T.E.U.**  
**17 JUL 2006**

Ho certifico, El Secretari,

 **APROVAT INICIALMENT**  
**PER JUNTA DE T.E.U.**  
**24 ABR 2006**


Ho certifico, **EL SECRETARI GRAL.**





N O R M A T I V A

---

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

---



*Atesa la naturalesa de la present modificació puntual del Pla general, s'escau definir els articles modificats, alterats o afegits per l'assoliment dels objectius plantejats. Així mateix, s'escau adjuntar el text refós de la normativa del Pla parcial que inclou aquests aspectes modificats o afegits.*

*En aquest sentit, i per tal de fer entenedora la proposta de modificació de l'articulat, s'adjunten solement els articles que es veuen modificats. Així mateix, el text original es manté gris, essent el nou text en color negra normal.*

## 1. MODIFICACIÓ NORMATIVA DEL PLA PARCIAL CONCÒRDIA

### TÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE LES ZONES

#### CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL

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

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

Art. 17. Sostre edificable màxim

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

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

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

**A la planta baixa, tots aquells espais porticats que tenen com a funció la creació d'espais comunitaris i la creació de permeabilitats visuals i peatonals entre els sòls privats i públics, no computaran a efectes de l'edificabilitat.**

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

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

Art. 23. Regulació de l'ordenació

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

Per a les unitats mínimes d'edificació U1, U2 i U3, els plànols 10, 11 i 12 del present document de modificació puntual del Pla parcial estableix els paràmetres per la regulació de l'ordenació de l'edificació.

Per a la unitat mínima d'edificació U4, s'estableix que els paràmetres de regulació de l'ordenació de l'edificació es puguin fixar a través de la redacció d'un estudi de detall.

#### 3.2.1.1. Determinacions per a la Subzona (CLAU 6 a)

Art. 25. Edificabilitat



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



Les unitats mínimes d'edificació són del qualificat amb clau 1.6 i tenen assignada una edificabilitat que consta detalladament al pla d'ordenació núm. 011 del Pla parcial que es correspon amb la taula següent:

|    |                                |
|----|--------------------------------|
| U1 | 2.176,66 m <sup>2</sup> sòstic |
| U2 | 8.667,72 m <sup>2</sup> sòstic |
| U3 | 7.663,29 m <sup>2</sup> sòstic |
| U4 | 5.825,65 m <sup>2</sup> sòstic |

#### Art. 28 Condicions d'edificació

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

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

En els plànols d'ordenació núm. 011 i 018, s'hi grafien per a cadascuna de les unitats d'edificació aquests paràmetres.

**Per a les unitats d'edificació U1, U2, i U3, els plànols 10, 11 i 12 de proposta d'ordenació, s'hi grafien, per a cadascuna de les unitats d'edificació, aquests paràmetres.**

#### Art. 30 Alçada reguladora màxima

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

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

**Per a la unitat mínima d'edificació U4, la cota de referència de la planta baixa pot ésser ajustada a través de la redacció d'un estudi de detall. En aquest sentit, el document haurà de justificar-ne la seva modificació.**

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

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

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

El criteri d'amidament serà en general, des del punt de referència d'acordes reguladors indicat al pla d'ordenació núm. 011 i 018, d'acord amb l'article 128.3, fins la cara superior del darrer forjat que correspon al nombre de plantes de referència.

**Per a les unitats mínimes d'edificació U1, U2, i U3, l'alçada reguladora màxima serà la fixada en els plànols d'ordenació 10, 11 i 12 de proposta, en planta i seccions.**

#### Art. 31 Condicions específiques



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



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

La totalitat de l'àmbit qualificat amb la clau J.6 a és de titularitat privada.

Els espais identificats amb la Clau J.6 constitueixen les zones de jardí privat, i hauran de sistematitzar-se en jardins i/o arbrats, admetent-se que el projecte arquitectònic els desenvolupi combinant aquest tractament amb espais de jocs infantils, viabilitat interior peatonal al servei de l'edificació o per usos propis de jardins de caràcter privatiu, com ara espais esportius a l'aire lliure, piscines descobertes, etc., al servei de l'edificació a la que pertanyen.

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

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

**S'hauran de garantir permeabilitats visuals i peatonals entre les diferents plantes baixes que tinguin front de façana als jardins comunitaris i als passatges peatonals. En el plànol núm. 10 de proposta d'ordenació, es defineix un perímetre màxim d'ocupació en planta baixa.**

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

En el plànol d'ordenació núm. 011 i 018 es fixen les cotes de referència de la planta baixa de les diferents unitats d'edificació, determinant-se els punts d'aplicació per a l'amidament de l'alçada màxima de les edificacions. En un mateix edifici es poden determinar diverses cotes de referència de la planta baixa.

Per a la unitat mínima d'edificació U4, la cota de referència de la planta baixa pot ésser ajustada a través de la redacció d'un estudi de detall. En aquest sentit, el document haurà de justificar-ne la seva modificació.

**Art 34 Cossos volats**

Només s'accepten els cossos volats oberts, a totes les façanes permeses en el plànol d'ordenació núm. 011, sempre i quan la seva projecció horitzontal no ultrapassi el perímetre referit a cossos volats.

Per a les U1, U2 i U3, s'accepten els cossos volats a totes les façanes permeses en el plànol d'ordenació 10 Proposta d'ordenació. Ordenació de l'edificació, sempre i quan la seva projecció horitzontal no ultrapassi el perímetre referit a cossos volats. Així mateix, s'accepten els cossos volats semitancats integrats en el volum arquitectònic, (a excepció dels fronts de façana al carrer Concòrdia). A efectes d'edificabilitat, els cossos semitancats integrats en el volum arquitectònic no computaran.

**Art 35 Cobertes**

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

Els atacs no estan permesos. Per sobre de la coberta només es permet l'ocupació del 25% de la coberta exclusivament per a instal·lacions de climatització, basculats d'ascensors, caixes d'escala, instal·lacions de telecomunicacions i altres possibles instal·lacions. Aquestes hauran d'estar degudament integrades en l'edificació dins del gabal·le de 3,5m per sobre de l'alçada reguladora. Les instal·lacions per a cobrir les necessitats de captació de sol no tindrán cap ocupació, mantenint-se per sota de 1m per sobre del paviment actual de terrassa.

El desenvolupament de l'edificació de les unitats d'edificació U1, U2, U3 i U4 en el plànol núm. 018.

Per a les U1, U2, U3 i U4, les cobertes seran planes.



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



**Art. 36** Condicions d'ús

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

S'estableixen els usos compatibles següents:

|    |                       |
|----|-----------------------|
| 8  | Comercial             |
| 9  | Oficines i serveis    |
| 10 | Sanitari-assistencial |
| 11 | Cultural              |
| 12 | Educatiu              |
| 13 | Restauració           |
| 14 | Aparcament            |

Per a les U1, U2, i U3, les plantes baixes que tinguin front de façana amb el carrer Concòrdia no podran tenir l'ús habitatge.

**Art. 37bis** Condicions addicionals

S'estableix que per a la modificació dels paràmetres d'ordenació volumètrica per a totes les unitats mínimes d'edificació es podrà redactar un estudi de detall de l'àmbit del qual serà com a mínim, tota la unitat mínima d'edificació.

Manresa, març del 2006  
Per l'equip redactor



Ricard Torres Mantagut  
arquitecte

 **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 20 NOV 2006

---

La secretària  
  
**Mercè Añel i Nuñez**



Ho certifico.  El Secretari,



Ho certifico.  EL SECRETARI GERAL



ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER



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



Atès la naturalesa de la present modificació puntual del Pla parcial i atès que el Pla parcial concòrdia incloua un estudi econòmic i financer, no s'escau desenvolupar aquest capítol.

Manresa, març del 2006  
Per l'equip redactor

Ricard Torres i Montagut, arqte.

 APROVAT PROVISIONALMENT  
PER ACORD DE PLU EL  
17 JUN 2006  
Ho certifico. El Secretari,

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
en sessió de 20 NOV 2006  
La secretària  
  
Mercè Albiol i Núñez

 APROVAT INICIALMENT  
PER DECRET DEL CONCEJAL  
24 ABR 2006  
Ho certifico. El Secretari,



P L A D ' E T A P E S



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





Per a l'execució de les determinacions del present document de modificació puntual del Pla parcial, -prevista per compensació bàsica- es fixa una única etapa de 2 anys acord amb l'establert pel Pla parcial Concòrdia.

Manresa, maig del 2008.  
Per l'equip redactor

Ricard Torres i Montagut, arqta.



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

Aprovar definitivament per la Comissió  
territorial d'Urbanisme de Barcelona  
en sessió de **20 NOV 2006**

La secretària

Mercè Albiol i Núñez

**APROVAT PROVISIONALMENT**  
PER ACORD DE PLE EL

**17 JUL 2008**

Ho certifico

El Secretari,

**APROVAT UNICAMENT**  
**PER DECRET D**

DE **24 ABR 2008**

Ho certifico, EL SECRETARI



DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



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

