

DISPOSICIONS**DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 23 d'octubre de 2017, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central referent al municipi de Manresa.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en la sessió de 26 de setembre de 2017, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2016/60754/N

Modificació puntual del Pla parcial urbanístic Sagrada Família, al terme municipal de Manresa

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla parcial urbanístic Sagrada Família, de Manresa, promoguda i tramesa per Ajuntament de Manresa.
- 2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, en la seu de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, carrer d'Àngel Guimerà, 14, 2n pis, 08241 Manresa, de 9.30 h a 13.30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya, que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2016/60754/N&set-locale=ca>

Barcelona, 23 d'octubre de 2017

Jordina Freixanet i Pardo

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central

Annex

Normes urbanístiques de la Modificació puntual del Pla parcial urbanístic Sagrada Família, de Manresa

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU_cat.pdf](#)

(17.296.052)

NORMATIVA URBANÍSTICA
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC SAGRADA FAMÍLIA, DE MANRESA

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art 1 Objecte i àmbit territorial d'aplicació del Pla parcial *Sagrada Família*

Constitueix l'objecte del present Pla parcial el desenvolupament de les previsions del Pla general de Manresa en l'àmbit definit com a Pla parcial *Sagrada Família* (PP6) i de la Modificació puntual del Pla general Sectors est. La present normativa és d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla parcial *Sagrada Família*, d'acord amb la delimitació que es fixa en els plànols d'informació i de proposta d'ordenació d'aquest pla parcial.

Art 2 Marc legal

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

Art 3 Interpretació de la normativa

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

Art 4 Contingut i caràcter

1. El Pla parcial s'integra dels documents següents

A. Memòria	
B. Taules de dades	
C. Normativa	
D. Estudi econòmic i financer	
E. Pla d'etapes	
F. Documentació fotogràfica	
G. Documentació gràfica	
1. Situació i àmbit	1/3000
2. Ortofotomapa	1/3000
3. Planejament vigent	1/3000
4. Estat actual. Aixecament topogràfic	1/1000
5. Estat actual. Topografia i estructura de la propietat	1/1000
6. Estat actual. Usos i construccions	1/1000
7. Proposta d'ordenació. Zonificació i divisió poligonal	1/1000
8. Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació	
8.1 Planta baixa i subsol	1/750
8.1 Planta Plantes tipus i última	1/750
9. Proposta d'ordenació. Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals	1/1000
10. Annex. Assolellament	1/1000
11. Annex. Imatge general de la proposta	1/1000
2. Els plànols de proposta, la normativa i el pla d'etapes del present tenen caràcter normatiu i vinculant.
3. La memòria, els plànols d'informació i estat actual, l'estudi econòmic i financer i els plànols d'annex tenen caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla parcial.

Art 5 Modificacions del Pla parcial

1. Les modificacions del Pla parcial se subjectaran a les mateixes disposicions que la seva formulació.
2. No seran supòsit de modificació les precisions d'alineacions i rasants en els casos establerts a l'article 33 de la normativa del Pla general.

CAPÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**Art 6 Qualificació del sòl**

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

Art 7 Zones

Es delimiten tres zones residencials: Zona d'Eixample (clau 1.3), Zona d'ordenació en volums especials (clau 1.6) i Zona d'edificació segons anterior volumetria (clau 1.7).

Pel a la Zona d'Eixample es crea una subzona:
subzona 1.3a Zona d'eixample (clau 1.3a)

Es defineixen tres subzones corresponents a la Zona d'ordenació de volums especials:

subzona 1.6a Zona d'ordenació de volums especials (clau 1.6a)
subzona 1.6b Zona d'ordenació de volums especials (clau 1.6b)
subzona 1.6c Zona d'ordenació de volums especials (clau 1.6c)

Per a la Zona d'edificació segons anterior volumetria es defineix una subzona:

Subzona 1.7a Zona d'edificació segons anterior volumetria (clau 1.7a)

Art 8 Sistemes

Es delimiten els sistemes següents:

Sistema d'infraestructures de comunicació (clau A)
Sistema viari (clau A.1)
Passatges (clau a₂)
Sistema d'espais lliures (clau D)
Places i jardins urbans (clau D.2)
Sistema d'equipaments (clau E)
Sistema d'equipament educatiu (clau E.1a)

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE LES ZONES RESIDENCIALS**SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DE LA ZONA RESIDENCIAL D'EIXAMPLE (CLAU 1.3)****Art 9 Regulació general**

Amb caràcter general són d'aplicació els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per alineació de carrer i els paràmetres i regulacions aplicables a la zona d'eixample (clau 1.3) establerts pel Pla general de Manresa.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LA SUBZONA RESIDENCIAL D'EIXAMPLE (CLAU 1.3a)**Art 10 Edificabilitat**

El sostre màxim edificable per aquesta subzona és de 2.217,28 m² resultat de l'aplicació dels paràmetres reguladors de l'edificació per alineació a carrer.

unitat mínima edificació	clau	edificabilitat màxima	sostre terciari	sostre residencial	regim habitatge	densitat màxima habitatges
	1.3a	2.217,28	0	2.217,28	lliure	25
TOTAL		2.217,28	0	2.217,28		25

Art 11 Densitat

El projecte de reparcel·lació establirà, per cadascuna de les finques resultants, el nombre màxim d'habitatges corresponent al repartiment proporcional dels 25 habitatges.

Art 12 Condicions de la parcel·la

- Superfície mínima. En aquesta zona s'estableix la parcel·la mínima de 90m² resultat del producte entre la façana mínima i la fondària de parcel·la de la zona 1.3a
- Façana mínima. S'estableix una façana mínima de parcel·la de cinc metres (5m).

Art 13 Condicions de l'ordenació

- Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.
- En el projecte de reparcel·lació s'haurà d'establir una servitud de pas privat en planta baixa o en subsol entre les diferents parcel·les d'aquesta clau per permetre el pas a l'aparcament des de l'accés únic permès en façana definit en el plànol núm. 8.1 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i*

ordenació de l'edificació). A aquest efecte, la llicència d'edificació quedarà condicionada a la justificació d'aquest punt.

Art 14 Condicions de l'edificació

1. **Altura de l'edificació.** En el plànol núm. 9 (*Proposta d'ordenació. Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals*) queden definides les alçades obligatòries de coronament de l'edificació en funció del nombre de plantes.
2. **Cobertes.** Les cobertes seran planes. A les cobertes planes de l'edifici, s'hi podran definir terrats trepitjables comunitaris o associats als habitatges adjacents.
3. **Cossos sortints.** Només s'admeten els cossos sortints oberts.
4. **Construccions per damunt del perfil regulador.** Per damunt del perfil regulador només s'admeten les construccions següents:
 - a. La coberta plana de l'edifici no podrà sobrepassar el perfil regulador màxim establert.
 - b. Els ampits o baranes opaques del pla de façana, no podran sobrepassar el perfil regulador màxim establert.
 - c. Les baranes perimetrals dels terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir d'1,20 metres presos des del paviment del terrat trepitjable, reculades com a mínim 1 metre del pla de façana.
 - d. Els elements de separació entre terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir d'1,8 metres presos des del paviment del terrat trepitjable. Aquests elements de separació s'hauran de recular un metre, com a mínim, dels plans de façana de l'edifici.
 - a. Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, captadors, claraboies, antenes, conductes de ventilació, conductes d'evacuació de fums, caixa d'escala i accés al terrat, cambra de màquines de l'ascensor i plaques solars. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir del pla límit virtual traçat a 45°, l'origen del qual és una línia horitzontal situada a l'alçada de cadascun dels plans de façana. Als elements tècnics de les instal·lacions se'ls haurà de donar un tractament unitari adequat a la volumetria i a la formalització general de l'edifici. En tot cas, cadascun dels elements tècnics que sobresurtin del perfil regulador màxim definit, se n'haurà de justificar la seva ubicació.
 - b. Les plaques solars. En aquest cas, les plaques solars que s'ubiquin sobre de la planta àtic hauran de ser planes, podent ser inclinades aquelles que es col·loquin a la coberta de la resta de l'edificació.
 - c. Excepcionalment, les construccions i elements compositius de caràcter arquitectònic. Aquests elements s'hauran de justificar, en tot cas, en relació a la composició de la façana i la volumetria de l'edifici mateix i del seu entorn més immediat.
5. **Jardí privat J.** Tots aquells espais definits en els plànols d'ordenació com a jardí privat J hauran de complir les següents condicions:
 - a. La cota natural del terreny no es podrà modificar. S'exceptuen els ajustos topogràfics per adequar-lo, de forma puntual, a les realitats físiques de terrenys contigus o per l'assoliment d'accessibilitat des de la via pública.
 - b. Els espais lliures hauran de ser tractats amb jardineria i arbrat.
 - c. La part pavimentada no podrà excedir del 50% de la superfície del pati.
 - d. Es podrà ocupar el subsol del jardí privat. A aquests efectes, les parts no pavimentades del pati hauran de tenir un gruix mínim de 50 cm de terres que en permetin l'enjardinament.

Art 15. Aparcament

El projecte d'edificació haurà de preveure les places d'aparcament de turismes, motocicletes i bicicletes en compliment de les determinacions del Pla general de Manresa, la Ordenança municipal sobre aparcaments i el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, així com la legislació sectorial aplicable en funció de l'ús.

Art 16. Condicions complementàries de caràcter estètic

1. **Condicions d'integració.** Les característiques de les edificacions, quant a composició, materials, textura i color, en aquesta zona hauran de justificar-se a partir de la seva contribució a la correcta integració en l'ambient preexistent. Amb aquesta finalitat, la sol·licitud de llicència d'obres que afecti aquesta zona s'acompanyarà de la documentació necessària, que constarà com a mínim d'un alçat de la intervenció en el context de les finques adjacents.
2. **Materials.** Queden prohibits els acabats d'obra vista esmaltada brillant en qualsevol dels contextos de l'obra.

Art 17 Condicions d'ús

1. Amb caràcter general seran d'aplicació les determinacions de la zona d'eixample (clau 1.3) establerts pel Pla general de Manresa.
2. L'ús comercial resta condicionat a la destinació d'un mínim del 10% del sostre comercial a magatzem, en aplicació de les determinacions establertes per l'article 6 Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
3. Als jardins privats (J), s'estableix com a ús principal el de jardí privat vinculat a l'ús habitatge. Es permetran altres usos quan es vinculi a una activitat principal de la planta associada al jardí privat i sempre que no es desvirtuin els objectius de jardí:
 - A. Comercial limitat a l'exposició de gènere que tingui vinculació amb els jardins.

- B. Oficines i serveis
- C. Hoteler, amb excepció de l'ús de restauració
- D. Educatiu
- E. Esportiu
- F. Sanitari-assistencial
- G. Cultural
- H. Associatiu
- I. Religios
- J. Serveis públics administratius

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DE LES ZONES RESIDENCIALS D'ORDENACIÓ EN VOLUMS ESPECIALS (CLAU 1.6)

Art 18 Regulació general

Amb caràcter general són d'aplicació els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica i els paràmetres i regulacions aplicables a la zona d'ordenació en volums especials (clau 1.6) establerts pel Pla general de Manresa.

Art 19 Regulació de l'habitatge protegit

1. En el plànol núm. 7 (*Proposta d'ordenació. Zonificació i divisió poligonal*) queda definida la ubicació del sòl qualificat de clau 1.6 P destinat a la construcció de l'habitatge de règim protegit.
2. Per a l'edificació de l'habitatge protegit són d'aplicació els paràmetres reguladors de la subzona de la qual formin part.
3. En les finques així qualificades, un cop executada la urbanització, s'hi admetrà també l'ús d'aparcament en superfície de forma provisional mentre no es construeixi l'habitatge protegit.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LA SUBZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ EN VOLUMS ESPECIALS (CLAU 1.6a)

Art 20 Edificabilitat

1. **Unitats mínimes d'edificació.** L'edificació en aquesta zona d'ordenació en volums especials (clau 1.6a) queda delimitada en sis unitats mínimes d'edificació que consten gràficament en els plànols d'ordenació com a UE1, UE2, UE3, UE4, UE5 i UE6.
2. **Edificabilitat.** El sostre edificable màxim en aquesta zona és de 13.294,24 m² que es correspon amb l'edificabilitat màxima establerta per cada unitat d'edificació segons la taula següent:

unitat mínima edificació	clau	edificabilitat màxima	sostre terciari	sostre residencial	regim habitatge	densitat màxima habitatges
UE 1	1.6a	2.594,40	-	2.594,40	lliure	29
UE 2	1.6a	2.594,40	-	2.594,40	lliure	29
UE 3	1.6aP	2.086,80	-	2.086,80	protegit	28
UE 4	1.6a	2.006,21	-	2.006,21	lliure	22
UE 5	1.6a	2.006,21	-	2.006,21	lliure	22
UE 6	1.6a	2.006,22	-	2.006,22	lliure	22
TOTAL		13.294,24	-	13.294,24		152

Art 21 Condicions de l'ordenació

1. Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.

Art 22 Condicions de la parcel·la

1. **Superfície mínima.** En aquesta zona es fixa una parcel·la mínima de 1.100 m².

Art 23 Condicions de l'edificació

1. **Ocupació màxima de parcel·la.** L'ocupació màxima de parcel·la en superfície queda fixada en els plànols d'ordenació núm. 8.1 i 8.2 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsol i Plantes tipus i planta última*). L'ocupació màxima de parcel·la en subsol és del 100% de la parcel·la.
2. **Perímetre regulador.** Als plànols núm. 18.1 i 8.2 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsol i Plantes tipus i planta última*) es fixen els perímetres reguladors màxims. Els perímetres reguladors màxims estableixen el límit màxim on es pot recolzar el pla de façana.
3. **Cossos sortints.** S'admeten els cossos sortints oberts, semitancats i tancats dintre del perímetre regulador màxim de l'edificació. La superfície dels cossos semitancats i tancats computa al 100% com a sostre edificat. No es permeten cossos sortints tipus marquesines.
4. **Perfil regulador.** Al plànol núm. 9 (*Proposta d'ordenació. Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals*) es fixen els perfils reguladors màxims de l'edificació.
5. **Cota de coronament.** Als plànols 9 (*Proposta d'ordenació. Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals*) es fixen les cotes màximes i cotes obligatòries de coronament.

6. **Nombre màxim de plantes.** Als plànols núm. 7 (*Proposta d'ordenació. Zonificació*), 8.1 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsol*) i 8.2 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Plantes tipus i planta última*) es fixa el nombre màxim de plantes de l'edificació.
7. **Alçada de planta baixa.** Es fixa una alçada lliure mínima de 2,60 metres en el cas d'ús d'habitatge. En els altres casos es fixa una alçada lliure mínima de 3,20 metres.
8. **Cota de planta baixa.** Al plànol núm. 8.1 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsol*) es fixa la cota màxima d'acabat del paviment de la planta baixa en cada unitat d'edificació, determinant-se els punts d'aplicació per a l'amidament de l'alçada màxima de les edificacions.
9. **Alçada de les plantes pis.** Es fixa una alçada lliure mínima de 2,50.
10. **Alçada de les plantes àtic.** Es fixa una alçada lliure mínima de 2,50.
11. **Cobertes.** Les cobertes seran planes. A les cobertes planes de l'edifici, s'hi podran definir terrats trepitjables comunitaris o associats als habitatges adjacents.
12. **Construccions per damunt del perfil regulador.** Per damunt del perfil regulador només s'admeten les construccions següents:
 - a. La coberta plana de l'edifici no podrà sobrepassar el perfil regulador màxim establert.
 - b. Els ampits o baranes opaques del pla de façana, no podran sobrepassar el perfil regulador màxim establert.
 - c. Les baranes perimetrals dels terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir d'1,20 metres presos des del paviment del terrat trepitjable, reculades com a mínim 1 metre del pla de façana.
 - d. Els elements de separació entre terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir d'1,8 metres presos des del paviment del terrat trepitjable. Aquests elements de separació s'hauran de recular un metre, com a mínim, dels plans de façana de l'edifici.
 - e. Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, captadors, claraboies, antenes, conductes de ventilació, conductes d'evacuació de fums, caixa d'escala i accés al terrat, cambra de màquines de l'ascensor i plaques solars. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir del pla límit virtual traçat a 45°, l'origen del qual és una línia horitzontal situada a l'alçada de cadascun dels plans de façana. Als elements tècnics de les instal·lacions se'ls haurà de donar un tractament unitari adequat a la volumetria i a la formalització general de l'edifici. En tot cas, cadascun dels elements tècnics que sobresurtin del perfil regulador màxim definit, se n'haurà de justificar la seva ubicació.
 - f. Les plaques solars. En aquest cas, les plaques solars que s'ubiquin sobre de la planta àtic hauran de ser planes, poden ser inclinades aquelles que es col·loquin a la coberta de la resta de l'edificació.
 - g. Excepcionalment, les construccions i elements compostius de caràcter arquitectònic. Aquests elements s'hauran de justificar, en tot cas, en relació a la composició de la façana i la volumetria de l'edifici mateix i del seu entorn més immediat.
13. **Jardí privat J.** Tots aquells espais perimetrals que no siguin ocupats per l'edificació però en els quals pot existir un aprofitament privat en el subsol, quedaran com a espais lliures d'ús privatius dels habitatges o comunitaris que s'hauran d'enjardinar amb arbrat un mínim del 50% de la seva superfície, amb un gruix mínim de terres 50 cm que assegurí l'arrelament de l'enjardinement. Aquest enjardinement haurà de ser definit en el projecte arquitectònic i justificar que és compatible amb el gruix de terres que s'hi defineixi.
14. **Tanques.** L'alçada màxima de les tanques opaques als límits de parcel·la no podrà excedir l'alçada de cinquanta centímetres amidats des de la rasant del carrer o des de la cota natural del terreny en cada punt dels límits considerats. L'alçada total d'aquestes tanques no podrà excedir l'alçada d'un metre vuitanta centímetres amidats en les mateixes condicions.
15. **Unitats mínimes d'edificació.** Es fixen sis unitats mínimes d'edificació a les que els correspondrà un projecte arquitectònic únic per cadascuna, i que es corresponen amb les UE1, UE2, UE3, UE4, UE5 i UE6 grafiades en els plànols d'ordenació.

Art 24. Aparcament

El projecte d'edificació haurà de preveure les places d'aparcament de turismes, motocicletes i bicicletes en compliment de les determinacions del Pla general de Manresa, la Ordenança municipal sobre aparcaments i el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, així com la legislació sectorial aplicable en funció de l'ús.

Art 25. Condicions complementàries de caràcter estètic

1. **Condicions d'integració.** Les característiques de les edificacions, quant a composició, materials, textura i color, en aquesta zona hauran de justificar-se a partir de la seva contribució a la correcta integració en l'ambient preexistent. Amb aquesta finalitat, la sol·licitud de llicència d'obres que afecti aquesta zona s'acompanyarà de la documentació necessària, que constarà com a mínim d'un alçat de la intervenció en el context de les finques adjacents.
2. **Materials.** Queden prohibits els acabats d'obra vista esmaltada brillant en qualsevol dels contextos de l'obra.

Art 26. Condicions d'ús

1. Amb caràcter general s'estableixen com a admesos els usos següents:
 - A. Habitatge plurifamiliar

- B. Comercial
 - C. Oficines i serveis
 - D. Hotelier
 - E. Restauració
 - F. Recreatiu
 - G. Indústria artesanal
 - H. Indústria urbana
 - I. Magatzem
 - J. Aparcament
 - K. Educatiu
 - L. Esportiu
 - M. Sanitari-assistencial
 - N. Cultural
 - O. Associatiu
 - P. Religios
 - Q. Serveis públics i administratius
2. En el plànol núm. 8.1 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsol*) queden definits els usos admesos i obligatoris en planta baixa.
 3. L'accés a l'aparcament queda restringit a un únic accés per a cada unitat d'edificació i per cada carrer on doni front l'edifici. La situació dels accessos admesos a cada unitat d'edificació queden grafiats en el plànol 8.1 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsol*).
 4. L'ús recreatiu s'admet a tota la zona amb aforaments inferiors a 100 persones.
 5. L'ús de magatzem queda restringit a les implantacions de superfície inferior a 200 m².
 6. L'ús sanitari-assistencial no comprèn els tanatoris.
 7. L'únic ús admès en les plantes per sota de la cota de planta baixa és el d'aparcament.
 8. L'ús comercial resta condicionat a la destinació d'un mínim del 10% del sostre comercial a magatzem, en aplicació de les determinacions establertes per l'article 6 Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
 9. Als jardins privats (J), s'estableix com a ús principal el de jardí privat vinculat a l'ús habitatge. Es permetran altres usos quan es vinculi a una activitat principal de la planta associada al jardí privat i sempre que no es desvirtuin els objectius de jardí:
 - A. Comercial limitat a l'exposició de gènere que tingui vinculació amb els jardins.
 - B. Oficines i serveis
 - C. Educatiu
 - D. Esportiu
 - E. Sanitari-assistencial
 - F. Cultural
 - G. Associatiu
 - H. Religios

SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LA SUBZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ EN VOLUMS ESPECIALS (CLAU 1.6b)

Art 27 Edificabilitat

1. **Unitats mínimes d'edificació.** L'edificació en aquesta zona d'ordenació en volums especials (clau 1.6b) queda delimitada en cinc unitats mínimes d'edificació que consten gràficament en els plànols d'ordenació com a UE7, UE8, UE9, UE10, i UE11.
2. **Edificabilitat.** El sostre edificable màxim en aquesta zona és de 16.565,15 m² que es correspon amb l'edificabilitat màxima establerta per cada unitat d'edificació segons la taula següent:

unitat mínima edificació	clau	edificabilitat màxima	sostre terciari	sostre residencial	regim habitatge	densitat màxima habitatges
UE 7	1.6b	3.819,13	1.230,88	2.588,25	lliure	29
UE 8	1.6b	2.041,45	570,20	1.471,25	lliure	16
UE 9	1.6b	2.362,90	569,90	1.793,00	lliure	20
UE 10	1.6bP	4.312,79	909,45	3.403,34	protegit	45
UE 11	1.6b	4.028,88	1.382,95	2.645,93	lliure	29
TOTAL		16.565,15	4.663,38	11.901,77		139

Art 28 Condicions de l'ordenació

1. Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.
2. En el projecte de reparcel·lació s'hauran d'establir les servituds de pas públic en planta baixa que queden grafiades en els plànols de proposta d'ordenació núm. 7 (*Proposta d'ordenació. Zonificació*) i 8.1 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsol*). Aquestes servituds de pas públic afecten els trams de sòl privat que queden entre l'alineació de l'edificació en planta baixa i l'espai públic. En aquests trams és permesa l'edificació en plantes pis i en el subsol, però no és permesa cap tipus d'edificació en planta baixa. L'alçada lliure mínima per la servitud de pas en planta baixa serà de 3,50 m, quedant definides les rasants d'aquests espais

d'utilització pública en el plànol núm. 8.1 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsol*).

3. En les servituds de pas, l'Ajuntament es farà càrrec del manteniment de les condicions de neteja i salubritat per sobre de la capa de paviment i del manteniment de l'enllumenat públic.

Art 29 Condicions de la parcel·la

1. **Superfície mínima.** En aquesta zona es fixa una parcel·la mínima de 950 m².

Art 30 Condicions de l'edificació

1. **Ocupació màxima de parcel·la.** L'ocupació màxima de parcel·la en superfície queda fixada en els plànols d'ordenació núm. 8.1 i 8.2 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsol i Plantes tipus i planta última*). L'ocupació màxima de parcel·la en subsòl és del 100% de la parcel·la.
2. **Perímetre regulador.** Als plànols núm. 8.1 i 8.2 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsol i Plantes tipus i planta última*) es fixen els perímetres reguladors màxims i alineacions obligatòries de tots els cossos d'edificació. Els perímetres reguladors màxims estableixen el límit màxim on es pot recolzar el pla de façana. Els perímetres reguladors obligatoris estableixen el pla de recolzament obligatori de la façana. Així mateix, es fixen també els perímetres reguladors dels cossos sortints, que poden ésser coincidents amb el perímetre regulador dels cossos d'edificació.
3. **Cossos sortints.** S'admeten els cossos sortints oberts dintre del perímetre regulador màxim dels cossos sortints, i els semitancats i tancats dintre del perímetre regulador màxim de l'edificació. La superfície dels cossos semitancats i tancats computa al 100% com a sostre edificat. No es permeten cossos sortints tipus marquesines.
4. **Perfil regulador.** Al plànol núm. 9 (*Proposta d'ordenació. Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals*) es fixen els perfils reguladors màxims de l'edificació.
5. **Cota de coronament.** Al plànol núm. 9 (*Proposta d'ordenació. Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals*) es fixen les cotes màximes i cotes obligatòries de coronament. Els coronaments de les façanes de l'edifici hauran de ser horitzontals mantenint a cadascuna de les alçades d'edificació la mateixa cota de remat del pla de façana en les diferents unitats d'edificació. També s'estableix una cota obligatòria del sostre de planta baixa en els voladissos de les unitats d'edificació UE 8 i UE 9.
6. **Nombre màxim de plantes.** Als plànols núm. 7 (*Proposta d'ordenació. Zonificació*), 8.1 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsol*) i 8.2 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Plantes tipus i planta última*) es fixa el nombre màxim de plantes de l'edificació.
7. **Alçada de planta baixa.** Es fixa una alçada lliure mínima de 2,80 metres en el cas d'ús d'habitatge. En els altres casos es fixa una alçada lliure mínima de 3,50 metres. Es preveu la possibilitat de desdoblament de la planta baixa segons el sistema d'altells a partir de les condicions següents:
 - a. Formarà part de la planta baixa i no disposarà d'accés independent des de l'exterior
 - b. Es separarà un mínim de tres metres (3 m) de totes les façanes de l'edifici.
 - c. L'alçada lliure mínima per sota i per sobre de l'entresolat serà de tres metres (3 m) i dos metres cinquanta centímetres (2,5 m) respectivament. Aquestes alçades lliures mínimes es podran modificar excepcionalment en funció de l'ús establert sempre que es justifiqui degudament en el projecte tècnic corresponent.
 - d. El sostre dels altells computarà a tots els efectes com a sostre edificable.
8. **Cota de planta baixa.** La cota d'acabat del paviment de la planta baixa no es podrà situar, en cada punt, per sobre o per sota d'un metre respecte la rasant de l'espai públic amb el qual limiti.
9. **Alçada de les plantes pis.** Es fixa una alçada lliure mínima de 2,50.
10. **Alçada de les plantes àtic.** Es fixa una alçada lliure mínima de 2,50.
11. **Cobertes.** Les cobertes seran planes. A les cobertes planes de l'edifici, s'hi podran definir terrats trepitjables comunitaris o associats als habitatges adjacents.
12. **Construccions per damunt del perfil regulador.** Per damunt del perfil regulador només s'admeten les construccions següents:
 - a. La coberta plana de l'edifici no podrà sobrepassar el perfil regulador màxim establert.
 - b. Els ampits o baranes opaques del pla de façana, no podran sobrepassar el perfil regulador màxim establert.
 - c. Les baranes perimetrals dels terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir d'1,20 metres presos des del paviment del terrat trepitjable, reculades com a mínim 1 metre del pla de façana.
 - d. Els elements de separació entre terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir d'1,8 metres presos des del paviment del terrat trepitjable. Aquests elements de separació s'hauran de recular un metre, com a mínim, dels plans de façana de l'edifici.
 - e. Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, captadors, claraboies, antenes, conductes de ventilació, conductes d'evacuació de fums, caixa d'escala i accés al terrat, cambra de màquines de l'ascensor i plaques solars. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir del pla límit virtual traçat a 45°, l'origen del qual és una línia horitzontal situada a l'alçada de cadascun dels plans de façana. Als elements tècnics de les instal·lacions se'ls haurà de donar un tractament unitari adequat a la

- volumetria i a la formalització general de l'edifici. En tot cas, cadascun dels elements tècnics que sobresurtin del perfil regulador màxim definit, se n'haurà de justificar la seva ubicació.
- f. Les plaques solars. En aquest cas, les plaques solars que s'ubiquin sobre de la planta àtic hauran de ser planes, poden ser inclinades aquelles que es col·loquin a la coberta de la resta de l'edificació.
 - g. Excepcionalment, les construccions i elements compostius de caràcter arquitectònic. Aquests elements s'hauran de justificar, en tot cas, en relació a la composició de la façana i la volumetria de l'edifici mateix i del seu entorn més immediat.
13. **Jardí privat J.** Tots aquells espais definits en els plànols d'ordenació com a jardí privat J hauran de complir les següents condicions:
- a. La cota natural del terreny no es podrà modificar. S'exceptuen els ajustos topogràfics per adequar-lo, de forma puntual, a les realitats físiques de terrenys contigus o per l'assoliment d'accessibilitat des de la via pública.
 - b. Els espais lliures hauran de ser tractats amb jardineria i arbrat.
 - c. La part pavimentada no podrà excedir del 50% de la superfície del pati.
 - d. Es podrà ocupar el subsol del jardí privat. A aquests efectes, les parts no pavimentades del pati hauran de tenir un gruix mínim de 50 cm de terres que en permetin l'enjardinament.
14. **Unitats mínimes d'edificació.** Es fixen cinc unitats mínimes d'edificació a les que els correspondrà un projecte arquitectònic per cadascuna, i que es corresponen amb les UE7, UE8, UE9, UE10 i UE11 grafiades en els plànols d'ordenació.

Art 31 Aparcament

El projecte d'edificació haurà de preveure les places d'aparcament de turismes, motocicletes i bicicletes en compliment de les determinacions del Pla general de Manresa, la Ordenança municipal sobre aparcaments i el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, així com la legislació sectorial aplicable en funció de l'ús.

Art 32 Condicions complementàries de caràcter estètic

1. **Condicions d'integració.** Les característiques de les edificacions, quant a composició, materials, textura i color, en aquesta zona hauran de justificar-se a partir de la seva contribució a la correcta integració en l'ambient preexistent. Amb aquesta finalitat, la sol·licitud de llicència d'obres que afecti aquesta zona s'acompanyarà de la documentació necessària, que constarà com a mínim d'un alçat de la intervenció en el context de les finques adjacents.
2. **Materials.** Queden prohibits els acabats d'obra vista esmaltada brillant en qualsevol dels contextos de l'obra.

Art 33 Condicions d'ús

1. Amb caràcter general s'estableixen com a admesos els usos següents:

- A. Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
 - B. Comercial
 - C. Oficines i serveis
 - D. Hoteler
 - E. Restauració
 - F. Recreatiu
 - G. Indústria artesanal
 - H. Indústria urbana
 - I. Magatzem
 - J. Aparcament
 - K. Educatiu
 - L. Esportiu
 - M. Sanitari-assistencial
 - N. Cultural
 - O. Associatiu
 - P. Religios
 - Q. Serveis públics i administratius
2. En el plànol núm. 8.1 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsol*) queden definits els usos admesos i obligatoris en planta baixa.
 3. L'ús d'aparcament no s'admet en planta baixa quan aquesta hagi d'ésser destinada a usos terciaris. L'accés a l'aparcament queda restringit a un únic accés per a cada unitat d'edificació i per cada carrer on doni front l'edifici. La situació del accessos admesos a cada unitat d'edificació queden grafiats en el plànol núm. 8.1 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsol*).
 4. L'ús recreatiu s'admet a tota la zona amb aforaments inferiors a 100 persones.
 5. L'ús de magatzem queda restringit a les implantacions de superfície inferior a 200 m².
 6. L'ús sanitari-assistencial no comprèn els tanatoris.
 7. L'ús comercial resta condicionat a la destinació d'un mínim del 10% del sostre comercial a magatzem, en aplicació de les determinacions establertes per l'article 6 Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
 8. Als jardins privats (J), s'estableix com a ús principal el de jardí privat vinculat a l'ús habitatge. Es

permetran altres usos quan es vinculi a una activitat principal de la planta associada al jardí privat i sempre que no es desvirtuïn els objectius de jardí:

- A. Comercial limitat a l'exposició de gènere que tingui vinculació amb els jardins.
- B. Oficines i serveis
- C. Educatiu
- D. Esportiu
- E. Sanitari-assistencial
- F. Cultural
- G. Associatiu
- H. Religios

SECCIÓ SISENA. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LA SUBZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ EN VOLUMS ESPECIALS (CLAU 1.6c)

Art 34 Condicions de l'edificació

1. **Unitat mínima d'edificació.** L'edificació en aquesta zona d'ordenació en volums especials (clau 1.6c) queda delimitada en una unitat mínima d'edificació que consta gràficament en els plànols d'ordenació com a UE12.
2. **Edificabilitat.** El sostre edificable màxim en aquesta zona és de 5.820,34 m² que es correspon amb l'edificabilitat màxima establerta per cada unitat d'edificació segons la taula següent:

unitat mínima edificació	clau	edificabilitat màxima	sostre terciari	sostre residencial	regim habitatge	densitat màxima habitatges
UE 12	1.6cP	5.820,34	1.021,17	625,57	lliure	7
				4.173,60	protegit	56
TOTAL		5.820,34	1.021,17	4.799,17		63

Art 35 Condicions de l'ordenació

1. Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.
2. En el projecte de reparcel·lació s'hauran d'establir les servituds de pas públic en planta baixa que queden grafiades en els plànols de proposta d'ordenació núm. 7 (*Proposta d'ordenació. Zonificació*) i 8.1 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsol*). Aquestes servituds de pas públic afecten els trams de sòl privat que queden entre l'alineació de l'edificació en planta baixa i l'espai públic. En aquests trams és permesa l'edificació en plantes pis i en el subsol, però no és permesa cap tipus d'edificació en planta baixa. L'alçada lliure mínima per la servitud de pas en planta baixa serà de 3,50 m, quedant definides les rasants d'aquests espais d'utilització pública en el plànol núm. 8.1 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsol*).
3. En les servituds de pas, l'Ajuntament es farà càrrec del manteniment de les condicions de neteja i salubritat per sobre de la capa de paviment i del manteniment de l'enllumenat públic.

Art 36 Condicions de la parcel·la

1. **Superfície mínima.** En aquesta zona es fixa una parcel·la mínima de 1900m².

Art 37 Condicions de l'edificació

1. **Ocupació màxima de parcel·la.** L'ocupació màxima de parcel·la en superfície queda fixada en els plànols d'ordenació núm. 8.1 i 8.2 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsol i Plantes tipus i planta última*). L'ocupació màxima de parcel·la en subsol és del 100% de la parcel·la.
2. **Perímetre regulador.** Als plànols núm. 8.1 i 8.2 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsol i Plantes tipus i planta última*) es fixen els perímetres reguladors màxims i alineacions obligatòries de tots els cossos d'edificació. Els perímetres reguladors màxims estableixen el límit màxim on es pot recolzar el pla de façana. Els perímetres reguladors obligatoris estableixen el pla de recolzament obligatori de la façana.
3. **Cossos sortints.** S'admeten els cossos sortints oberts, semitancats i tancats dintre del perímetre regulador màxim de l'edificació. La superfície dels cossos semitancats i tancats computa al 100% com a sostre edificat. No es permeten cossos sortints tipus marquesines.
4. **Perfil regulador.** Al plànol núm. 9 (*Proposta d'ordenació. Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals*) es fixen els perfils reguladors màxims de l'edificació.
5. **Cota de coronament.** Al plànol núm. 9 (*Proposta d'ordenació. Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals*) es fixen les cotes màximes i cotes obligatòries de coronament. Els coronaments de les façanes de l'edifici hauran de ser horitzontals mantenint a cadascuna de les alçades d'edificació la mateixa cota de remat del pla de façana.
6. **Nombre màxim de plantes.** Als plànols núm. 7 (*Proposta d'ordenació. Zonificació*), 8.1 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsol*) i 8.2 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Plantes tipus i planta última*) es fixa el nombre màxim de plantes de l'edificació.

7. **Alçada de planta baixa.** Es fixa una alçada lliure mínima de 2,80 metres en el cas d'ús d'habitatge. En els altres casos es fixa una alçada lliure mínima de 3,50 metres.
Es preveu la possibilitat de desdoblament de la planta baixa segons el sistema d'altells a partir de les condicions següents:
 - a. Formarà part de la planta baixa i no disposarà d'accés independent des de l'exterior
 - b. Es separarà un mínim de tres metres (3 m) de totes les façanes de l'edifici.
 - c. L'alçada lliure mínima per sota i per sobre de l'entresolat serà de tres metres (3 m) i dos metres cinquanta centímetres (2,5 m) respectivament. Aquestes alçades lliures mínimes es podran modificar excepcionalment en funció de l'ús establert sempre que es justifiqui degudament en el projecte tècnic corresponent.
 - d. El sostre dels altells computarà a tots els efectes com a sostre edificable.
8. **Cota de planta baixa.** La cota d'acabat del paviment de la planta baixa no es podrà situar, en cada punt, per sobre o per sota d'un metre respecte la rasant de l'espai públic amb el qual limita.
9. **Alçada de les plantes pis.** Es fixa una alçada lliure mínima de 2,50.
10. **Alçada de les plantes àtic.** Es fixa una alçada lliure mínima de 2,50.
11. **Cobertes.** Les cobertes seran planes. A les cobertes planes de l'edifici, s'hi podran definir terrats trepitjables comunitaris o associats als habitatges adjacents.
12. **Construccions per damunt del perfil regulador.** Per damunt del perfil regulador només s'admeten les construccions següents:
 - a. La coberta plana de l'edifici no podrà sobrepassar el perfil regulador màxim establert.
 - b. Els ampits o baranes opaques del pla de façana, no podran sobrepassar el perfil regulador màxim establert.
 - c. Les baranes perimetrals dels terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir d'1,20 metres presos des del paviment del terrat trepitjable.
 - d. Els elements de separació entre terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir d'1'8 metres presos des del paviment del terrat trepitjable. Aquests elements de separació s'hauran de recular un metre, com a mínim, dels plans de façana de l'edifici.
 - e. Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, captadors, claraboies, antenes, conductes de ventilació, conductes d'evacuació de fums, caixa d'escala i accés al terrat, cambra de màquines de l'ascensor i plaques solars. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir del pla límit virtual traçat a 45°, l'origen del qual és una línia horitzontal situada a l'alçada de cadascun dels plans de façana. Als elements tècnics de les instal·lacions se'ls haurà de donar un tractament unitari adequat a la volumetria i a la formalització general de l'edifici. En tot cas, cadascun dels elements tècnics que sobresurtin del perfil regulador màxim definit, se n'haurà de justificar la seva ubicació.
 - f. Les plaques solars. En aquest cas, les plaques solars que s'ubiquin sobre de la planta àtic hauran de ser planes, poden ser inclinades aquelles que es col·loquin a la coberta de la resta de l'edificació.
 - g. Excepcionalment, les construccions i elements compostius de caràcter arquitectònic. Aquests elements s'hauran de justificar, en tot cas, en relació a la composició de la façana i la volumetria de l'edifici mateix i del seu entorn més immediat.
13. **Jardí privat J.** Tots aquells espais definits en els plànols d'ordenació com a jardí privat J hauran de complir les següents condicions:
 - a. La cota natural del terreny no es podrà modificar. S'exceptuen els ajustos topogràfics per adequar-lo, de forma puntual, a les realitats físiques de terrenys contigus o per l'assoliment d'accessibilitat des de la via pública.
 - b. Els espais lliures hauran de ser tractats amb jardineria i arbrat.
 - c. La part pavimentada no podrà excedir del 50% de la superfície del pati.
 - d. Es podrà ocupar el subsol del jardí privat. A aquests efectes, les parts no pavimentades del pati hauran de tenir un gruix mínim de 50 cm de terres que en permetin l'enjardinament.
14. **Unitats mínimes d'edificació.** Es fixa una unitat mínima d'edificació a les que els correspondrà un únic projecte arquitectònic, i que es correspon amb la UE12 grafiada en els plànols d'ordenació.

Art 38. Aparcament

El projecte d'edificació haurà de preveure les places d'aparcament de turismes, motocicletes i bicicletes en compliment de les determinacions del Pla general de Manresa, la Ordenança municipal sobre aparcaments i el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, així com la legislació sectorial aplicable en funció de l'ús.

Art 39. Condicions complementàries de caràcter estètic

1. **Condicions d'integració.** Les característiques de les edificacions, quant a composició, materials, textura i color, en aquesta zona hauran de justificar-se a partir de la seva contribució a la correcta integració en l'ambient preexistent. Amb aquesta finalitat, la sol·licitud de llicència d'obres que afecti aquesta zona s'acompanyarà de la documentació necessària, que constarà com a mínim d'un alçat de la intervenció en el context de les finques adjacents.
2. **Materials.** Queden prohibits els acabats d'obra vista esmaltada brillant en qualsevol dels contextos de l'obra.

Art 40 Condicions d'ús**1. Amb caràcter general s'estableixen com a admesos els usos següents:**

- A. Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
 - B. Comercial
 - C. Oficines i serveis
 - D. Hotelers
 - E. Restauració
 - F. Recreatiu
 - G. Indústria artesanal
 - H. Indústria urbana
 - I. Magatzem
 - J. Aparcament
 - K. Educatiu
 - L. Esportiu
 - M. Sanitari-assistencial
 - N. Cultural
 - O. Associatiu
 - P. Religios
 - Q. Serveis públics i administratius
2. En el plànol núm. 8.1 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subso*) queden definits els usos admesos i obligatoris en planta baixa.
 3. L'ús d'aparcament no s'admet en planta baixa quan aquesta hagi d'ésser destinada a usos terciaris. L'accés a l'aparcament queda restringit a un únic accés per a cada unitat d'edificació i per cada carrer on doni front l'edifici. La situació dels accessos admesos a cada unitat d'edificació queden grafats en el plànol núm. 8.1 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subso*).
 4. L'ús recreatiu s'admet a tota la zona amb aforaments inferiors a 100 persones.
 5. L'ús de magatzem queda restringit a les implantacions de superfície inferior a 200 m².
 6. L'ús sanitari-assistencial no comprèn els tanatoris.
 7. L'ús comercial resta condicionat a la destinació d'un mínim del 10% del sostre comercial a magatzem, en aplicació de les determinacions establertes per l'article 6 Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
 8. Als jardins privats (J), s'estableix com a ús principal el de jardí privat vinculat a l'ús habitatge. Es permetran altres usos quan es vinculi a una activitat principal de la planta associada al jardí privat i sempre que no es desvirtuin els objectius de jardí:
 - A. Comercial limitat a l'exposició de gènere que tingui vinculació amb els jardins.
 - B. Oficines i serveis
 - C. Educatiu
 - D. Esportiu
 - E. Sanitari-assistencial
 - F. Cultural
 - G. Associatiu
 - H. Religios

SECCIÓ SETENA. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DE LA ZONA RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ SEGONS ANTERIOR VOLUMETRIA (CLAU 1.7)

Art 41 Regulació general

Amb caràcter general són d'aplicació els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica i els paràmetres i regulacions aplicables a la zona d'edificació segons anterior volumetria (clau 1.7) establerts pel Pla general de Manresa.

SECCIÓ VUITENA. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LA SUBZONA RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ SEGONS ANTERIOR VOLUMETRIA (CLAU 1.7a)

Art 42 Condicions de l'edificació

1. **Edificabilitat.** No s'ha assignat sostre edificable per aquesta subzona.

Art 43 Condicions de la parcel·la

La part de finca qualificada amb aquesta clau no podrà ésser segregada de la finca de la qual forma part.

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DELS SISTEMES

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DELS SISTEMES

Art 44 Regulació general

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

Art 45 Titularitat

Els sòls qualificats com a sistemes seran de titularitat pública.

SECCIÓ SEGONA REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DEL SISTEMA D'EQUIPAMENT EDUCATIU (CLAU E.1a)

Art 46 Condicions de l'ordenació

1. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per volumetria específica.
2. La xarxa de desguassos de l'equipament haurà de ser separativa. L'aigua pluvial, provinent de les cobertes i dels espais lliures d'edificació, caldrà portar-la a la xarxa d'aigües pluvials. La resta d'aigües, les brutes, caldrà portar-les a la xarxa d'aigües residuals.
3. El projecte d'edificació haurà de justificar la solució adoptada en relació tant als espais públics previstos o existents perimetrals a l'equipament escolar així com a les edificacions existents o previstes en l'àmbit del Pla parcial limítrofs a l'equipament.

Art 47 Condicions de la parcel·la

1. **Accessos rodats.** Només s'admeten accessos rodats a l'equipament des de la carretera del Pont de Vilomara.

Art 48 Aparcament

El projecte d'edificació haurà de preveure les places d'aparcament de vehicles i bicicletes en compliment de les determinacions del Pla general de Manresa, la Ordenança municipal sobre aparcaments i el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, així com la legislació sectorial aplicable. Es podrà reduir la previsió de places de bicicletes establerta pel Decret, de forma justificada i amb informe favorable de l'Organisme de la Generalitat de Catalunya competent en matèria de Mobilitat.

Art 49 Condicions dels sòls lliures d'edificació

1. Les estacions de transformació elèctrica o similars, si n'hi ha, s'hauran d'integrar en l'edificació, o bé, s'hauran de soterrar si s'han de situar més enllà de l'àmbit d'ocupació màxima de l'edificació. Els quadres, escomeses i comptadors dels diferents serveis s'hauran d'integrar en l'edificació o en la tanca perimetral de l'equipament, si n'hi ha.
2. Les tanques, si n'hi ha, seran opaques fins a un màxim de 0'4 m d'alçada i amb elements lleugers no opacs fins a l'alçada necessària.

SECCIÓ TERCERA. ALTRES REGULACIONS DE CARÀCTER PARTICULAR DELS SISTEMES

Art 50 Alineacions i rasants

Al plànol de proposta d'ordenació núm. 7 *Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Zonificació i divisió poligonal* queden fixades les delimitacions dels diferents sistemes i les rasants de l'espai públic del conjunt de l'àmbit del Pla parcial

Art 51 Solució general de l'espai públic i de la urbanització

1. El projecte d'urbanització haurà de preveure les places d'aparcament de vehicles, de càrrega i descàrrega de mercaderies i de bicicletes en compliment de les determinacions del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
2. Els transformadors elèctrics es situaran en sòl privat.

CAPÍTOL CINQUÈ. GESTIÓ DEL PLA PARCIAL**Art 52 Polígons d'actuació**

Es delimiten els 3 polígons d'actuació que queden grafiats en el plànol núm. 7 (*Proposta d'ordenació. Zonificació i divisió poligonal*) i que coincideixen amb l'àmbit del Pla parcial amb l'exclusió de la finca núm. 7 qualificada de clau 1.7 i d'una porció de la finca 23.

Art 53 Sistemes d'actuació

Per al desenvolupament de cadascun dels polígons es fixen els següents sistemes d'actuació:

Polígon d'actuació 1	Reparcel·lació per compensació bàsica
Polígon d'actuació 2	Reparcel·lació per cooperació
Polígon d'actuació 3	Reparcel·lació per cooperació

Art 54 Cessions

D'acord amb el Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol de Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les cessions gratuïtes i obligatòries són les següents:

- A. Dels sistemes
- B. Del 10% de l'aprofitament mig

Art 55 Fitxa de característiques de l'àmbit d'actuació

Les fitxes corresponents als polígons d'actuació delimitats són les següents:

POLÍGON 1 PLA PARCIAL SAGRADA FAMÍLIA		
	m ²	%
SUPERFÍCIE TOTAL	19.986,68	100,00
SÒL PÚBLIC	12.754,39	63,81
VIARI	4.635,54	23,19
ESPais LLIURES	0,00	0,00
EQUIPAMENTS	8.118,85	40,62
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	7.232,29	36,19
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE		13.925,78
RESIDENCIAL	12.904,61	
LLIURE	6.644,21	
HPO GENERAL	3.039,15	
HPO CONCERTAT	3.221,25	
TERCIARI	1.021,17	
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES		157
SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ PER COMPENSACIÓ BÀSICA	

POLÍGON 2 PLA PARCIAL SAGRADA FAMÍLIA		
	m ²	%
SUPERFÍCIE TOTAL	8.599,73	100,00
SÒL PÚBLIC	5.162,16	60,03
VIARI	767,34	8,92
ESPais LLIURES	4.394,82	51,10
EQUIPAMENTS	0,00	0,00
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	3.437,57	39,97
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE		5.188,80
RESIDENCIAL	5.188,80	
LLIURE	5.188,80	
HPO GENERAL	0,00	
HPO CONCERTAT	0,00	
TERCIARI	0,00	
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES		58
SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ PER COOPERACIÓ	

POLÍGON 3 PLA PARCIAL SAGRADA FAMÍLIA		
	m ²	%
SUPERFÍCIE TOTAL	18.390,41	100,00
SÒL PÚBLIC	11.059,05	60,13
VIARI	4.941,35	26,87
ESPais LLIURES	6.117,70	33,27
EQUIPAMENTS	0,00	0,00
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	7.331,36	39,87
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE		18.782,43
RESIDENCIAL	14.119,05	
LLIURE	10.715,71	
HPO GENERAL	3.403,34	
HPO CONCERTAT	0,00	
TERCIARI	4.663,38	
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES		164
SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ PER COOPERACIÓ	

Art 56 Càrregues d'urbanització

El desenvolupament dels polígons d'actuació comportarà les següents càrregues d'urbanització:

- A. Dels sistemes adscrits al sector
- B. De la correcta connexió del sector amb els sistemes viaris externs
- C. De la correcta connexió amb les companyies subministradores que en garanteixin el servei.
- D. De la implantació del transport públic d'acord amb el Text refós de la Llei d'Urbanisme.
- E. Del cost econòmic de la part proporcional d'inversió de totes les infraestructures de sanejament d'acord amb el PSARU 2005

L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització del terrenys que rep del 10% d'aprofitament, d'acord amb l'article 46 del text refós de la Llei d'urbanisme.

Art 57 Urbanització

Caldrà preveure com a despesa d'urbanització el desmuntatge i posterior reconstrucció de la Font de la *Sagrada Família*.

Art 58 Execució de les obres d'edificació

L'execució de l'edificació en sòl privat quedarà condicionada a l'estat de l'execució de les obres d'urbanització. La llicència d'obres haurà de condicionar l'inici de l'execució de l'edificació a la coordinació amb la Direcció Facultativa de les obres d'urbanització, establint en cada cas, la data i les condicions d'accés al recinte d'obres.