



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

21 JUL. 2003

Ho certifico.

El Secretari, *occidental*

65

Modificació del Pla Parcial del sector industrial dels Comtals. Manresa.

promotor: Junta de Compensació del sector dels Comtals
Manresa, juny de 2003.
Manel Larrosa Padró i Antonio Palomo Molina, arquitectes.



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 15 OCT. 2003
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de 21 GEN. 2004

La secretària

Mercè Albiol i Núñez

MEMÒRIA.

1- MEMÒRIA INFORMATIVA.

1.0- Introducció.

En data 18 de desembre de 1996, la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el Pla Parcial d'ordenació del sector industrial Els Comtals de Manresa i el 28 de juny del 2000 n'acordà la seva executivitat.

Aquesta Modificació del Pla Parcial dels Comtals es redacta amb l'objectiu de millorar alguns aspectes de l'ordenació d'aquest Pla Parcial.

Aquest Pla Parcial es troba en fase d'execució, ja que ha estat constituïda la seva Junta de Compensació, aprovat definitivament el Projecte de Compensació i aprovat inicialment el seu Projecte d'urbanització.

En la present Modificació del Pla Parcial es preveu mantenir les espais que configuren les zones dels sòls industrials, de manera que no calgui la modificació de les parcel·les privades adjudicades en el Projecte de Compensació aprovat definitivament i que no es faci més complexa, o més lenta, la gestió del Pla Parcial, però s'aprofita per a redefinir els sistemes, especialment per a dissenyar novament alguns aspectes dels vials interiors i per a conservar amb criteris ambientals algunes de les àrees properes al riu Cardener.

Es desenvolupa amb aquesta Modificació el Subsector 1 de l'àmbit del Pla Parcial, definit a través d'un avanç de Pla Parcial, l'aprovació definitiva del qual es va fer el 18 de desembre de 1996 per part de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

Aquesta Modificació ha estat objecte d'un conveni urbanístic específic, signat el 2 de juliol de 2002 i aprovat pel Ple de l'Ajuntament (el 15 d'abril precedent).

1.1- Estructura de la propietat.

Els propietaris inicials en l'àmbit del Pla Parcial i presents en la Compensació Urbanística en aquesta àrea eren:

Ramón Piñot Pladellorens, i Rosario Pladellorens Planell, amb 1.882 m2.
Adreça per a notificacions:

Pere Planell Ferrer, amb 2.129 m2. Adreça per a notificacions

Immobiliària Els Comtals, sl. amb 203.501 m2, representada per Eduard Sallés Costa,

Manresa), i amb DNI _____, en virtut del poder atorgat el dia 21 d'octubre de 1999 davant del notari de Manresa, Ginés José Sánchez Ambrós.

Funderia Els Comptals, sa amb 32.205 m2. Adreça per a notificacions _____

Josep Fitó Valldaura, amb 560 m2. Adreça per a notificacions a: _____

Joan Estragués Vidal, amb 14.770 m2. Adreça per a notificacions a: _____

Espais de domini públic, torrents, camins i vials, amb 17.494,87 m2.

A aquests propietaris, la present Modificació incorpora:

CEDIPSA (Compañía Española Distribuidora de Petróleos, sa), _____, amb 8.969,28 m2, representada per: Juan Ignacio Blanco Alvaredo, Director d'Explotació, amb adreça per a notificacions a _____

Total Superfície Pla Parcial aprovat definitivament: 271.819,00 m2. Aquesta superfície s'ha incrementat en la present Modificació fins a 280.681,09 m2 (augment del 3,26%). Una part de l'increment es deu a la ampliació de l'àmbit, però hi ha una part que es deu a la millor cartografia, com ja es va fer evident en el procés d'aprovació del Projecte de Compensació (superfície de 273.440,00 m2). Aquesta ampliació de l'àmbit s'adequa a les previsions del Pla General, el qual admet fins un 5% en la precisió de límits.

1.2- Promoció.

Promou aquesta Modificació del Pla Parcial, la Junta de Compensació del mateix, representada pel senyor Eduard Sallés Costa. La Junta de compensació del polígon del Subsector 1 del Pla Parcial els Comtals (NIF: _____), està domiciliada a _____, de la qual el Sr. Sallés n'ostenta el càrrec de President del Consell Rector, segons consta en l'escriptura de constitució de la Junta formalitzada el dia 21 d'octubre de 1999 davant del notari de Manresa, senyor Ginés-José Sánchez Amorós i de la societat,

Al costat de la Propietat, fem referència a la següent societat, la qual desenvoluparà part de l'edificació industrial, d'acord amb el propietari majoritari (Immobiliària Els Comtals): Construccions Terra-dell, sa. domiciliada a _____, representada per Josep Maria Felip Gramunt, domiciliat a _____

de la qual n'ostenta el càrrec d'administrador, segons consta en el Registre Mercantil de Barcelona, núm. 4926.

1.3- Planejament vigent.

El vigent Pla General d'Ordenació de Manresa classifica el sector com a sòl urbanitzable programat. Cal assenyalar l'existència de la Casa dels Comtals, inclosa com a element d'inventari del Pla Especial del Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Ambiental de Manresa. Així mateix, el Pla Especial de protecció cataloga com a element protegit l'església dels Comtals, inclosa dins del mateix recinte de la Casa.

El Pla Parcial aprovat definitivament respon al desenvolupament d'un dels Subsectors amb que fou subdividit el sector originari mitjançant un Avanç de Pla Parcial. Aquest Subsector ha estat objecte de precisió de límits, d'acord amb els màxims superficials permesos pel Pla General, de cara a resoldre els accessos al sector des de la carretera i a incloure la gasolinera existent en la ordenació d'aquests accessos. La Modificació no altera la resta de decisions preses en l'Avanç del Pla Parcial, ja que en ell es va demostrar clarament que era possible desenvolupar de manera coherent dos subsectors, en els quals l'aprofitament brut mig era el mateix, que les cessions s'ajustaven a cada un dels subsectors en els mateixos percentatges i que la xarxa vial era completament continua. Aquesta facilitat es devia a que el subsector 2 s'emplaçava a la part alta de l'àmbit i amb una línia de divisió clara i un àmbit suficient. Aquestes característiques s'han respectat, ja que la incorporació de la gasolinera ocupa només sòls en els límits de la carretera, separats dels que formaran el futur sòl industrial del subsector 2, situat en una terrassa superior.

Els condicionants legals i urbanístics amb una incidència clara per a l'ordenació del sector són els següents:

- 1- Determinacions quantitatives de cessions i normativa del Pla General d'Ordenació amb un mínim de sòl públic del 50% del sector (25% vials, 20% espais lliures, 5% equipaments), un coeficient brut de 0,40 m²s/m²s.
- 2- Catàleg municipal amb incidència a l'ermita de la Casa dels Comtals i el seu entorn immediat.
- 3- Àrees d'influència d'infraestructures territorials generals (ferrocarrils i carreteres).
- 4- Manteniment de l'equilibri d'aprofitaments i cessions intersectorials entre els dos subsectors en que es desenvolupa l'àrea de sòl programat.

1.4- El Territori.

L'àmbit territorial subjecte al planejament parcial comprèn una part del sector anomenat "Els Comtals", situat a les terrasses de la riba dreta del riu Cardener, entre la línia fèrria de RENFE i la carretera C-55 (antiga C-1411) d'Abrera a Manresa que la travessa. El Pla General d'Ordenació de Manresa preveu la implantació d'un sector industrial en aquest indret, recolzat sobre l'esmentada carretera que forma part de



l'estructura bàsica de comunicacions, i basat en les estructures industrials preexistents.

1.4.1- Aspectes generals.

L'àmbit de planejament parcial s'estén al llarg de la carretera C-55 d'Abrera a Manresa. Transversalment el sector té un lleuger pendent que des del punt més baix, prop de la depuradora (cota 185), fins al punt més alt, a la banda oest de la carretera i per damunt de les fàbriques existents. (cota 230), dona lloc a un desnivell de 45 m. Des de fa anys han estat coexistint els usos agrícoles i els industrials, sent els primers progressivament abandonats.

Com a altres elements característics del territori destacarem d'una banda la zona de forta vegetació situada al sud-est del sector, riu avall, i a tocar l'àrea de l'ermita i el Casa dels Comtals, les quals són objecte de protecció i inventari segons el Catàleg de Manresa. Com a indústries existents cal assenyalar la que hi ha a l'est del sector, al costat del pas existent sobre el ferrocarril (metal·lúrgia), i les instal·lacions situades al nord-est, a tocar amb el sector residencial (foneria).

Pel que fa a la infraestructura viària, cal destacar el pas existent sobre la carretera i la necessitat de tenir en compte l'existència de la gasolinera, l'accessibilitat de la qual caldrà lligar a l'estructura que es planteja.

Els conreus es limiten a la franja situada a l'est de la carretera, entre aquesta i el ferrocarril, i excloent la Casa Comtals i el seu entorn immediat, i les zones ocupades per indústria o vegetació espontània, es constitueixen per cereals i ametllers, alguns d'ells abandonats.

1.4.2- Serveis urbanístics.

Les infraestructures que hi ha amb anterioritat a la redacció del Pla Parcial són:

- Línies aèries d'electricitat que s'aprofitaran per alimentar el polígon segons ja es preveia a l'Avanç de Pla Parcial, amb una línia de 110.000 V. que mantindrà la seva situació davant el cost que comportaria el seu soterrament, d'altra banda innecessari.
- La xarxa de telèfon existent, que corre paral·lela a la carretera mitjançant cable coaxial.
- Pel que fa a l'aigua, no podrà gaudir-se de l'actual subministrament, el qual haurà de fer-se nou.
- Els torrents s que condueixen actualment les aigües pluvials cap al riu i el pendent del terreny, juntament amb la proximitat de la depuradora existent, seran els condicionaments bàsics per al disseny de la xarxa de clavegueram.
- Es donarà compliment a l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 18 de desembre de 1996, es qualificarà d'espai verd i de reserva viària l'espai de 25 m. definit per l'actual carretera i la línia d'edificació, sent la seva destinació a zona lliure fins que no s'executi l'ampliació de la carretera.



1.4.3- Edificis i activitats.

Les edificacions existents són les indústries referides, la gasolinera i la Casa dels Comtals les quals quedaran incorporades a l'ordenació del conjunt. A part, hi ha una edificació a peu de carretera que es preveu que ha de desaparèixer i que és el bar "Picadilly". El Projecte de Compensació ja ha tingut en compte aquest fet.

En la ordenació del conjunt s'ha tingut en compte la presència del barri Els Comtals, format per un grup de cases que hi ha a la part alta, a ponent del pont que travessa la carretera, el qual ha de quedar integrat i accessible.

2- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

2.1- Marc legal. Procedència de la Modificació del Pla Parcial.

La present Modificació del Pla Parcial, d'acord amb les previsions transitòries de la Nova Llei d'urbanisme, es desenvolupa d'acord amb Decret Legislatiu 1/90, de Refosa dels Textos Vigents en Matèria d'Urbanisme a Catalunya.

Es tracta d'una Modificació del Pla Parcial ja que s'altera la delimitació dels equipaments, dels espais lliures i la distribució, en particular, dels vials. La modificació ha anat en el sentit de l'increment dels espais lliures i verds i de l'ajust funcional dels vials.

2.2- Àmbit.

L'àmbit de la Modificació del Pla Parcial coincideix amb el Pla Parcial aprovat, excepte en l'extrem sud ja que s'ha incorporat la gasolinera existent. Aquesta incorporació es fa a fi i efecte de resoldre completament els accessos des de la carretera, ja que les sortides des de la gasolinera quedaven anul·lades, o molt malmeses, en l'anterior ordenació. La modificació de límits està dins els marges màxims previstos en el Pla General (màxim 5%, precisió usada 3,26%). L'àmbit incorporat es resol com un segon polígon d'actuació, el qual no modifica el que ja està en procés de desenvolupament. El nou polígon permetrà la gestió dels pocs sòls que s'incorporen al Pla Parcial a través de la Modificació.

2.3- Objectius generals.

Els objectius d'aquesta Modificació, són:

- 1- Millorar els accessos al sector des de la carretera C-55. Es situen les entrades i sortides en punts amb visibilitat, allunyats de les corbes. Es resol o millora la sortida i entrada des de la gasolinera i també de la depuradora, els quals són

compartits amb l'àrea industrial. En la banda oest, la realització del segon sector del Pla Parcial podrà, en el futur, allargar la sortida més cap al sud, vers al límit del terme municipal, si així es veu convenient

- 2- Modificar els vials interiors per a un major servei al Polígon i un menor impacte sobre el territori. S'anul·la, en particular, un vial que malmetia molt els espais lliures i arbrats actuals, a est de la Casa dels Comtals, el qual, a més, era de difícil realització. Amb aquesta opció s'ajuda a preservar els espais de l'entorn de la Casa dels Comtals per a una major protecció de l'interès d'aquests espais i augmentar l'àrea d'equipament. L'àrea industrial de més al sud, que limita amb aquest vial s'ha reajustat en el seu perímetre tot fent-lo coincidir amb les feixes del terreny i amb el límit de les àrees arbrades, situades més en els pendents.
- 3- Ampliar l'àmbit qualificat d'equipament, fent-lo coincidir amb el recinte actual de la Casa dels Comtals.
- 4- Optar per una configuració de polígon urbà, en el qual poder millorar l'ordenació de l'edificació, sobretot en les àrees de petita indústria, que seran les primeres a desenvolupar-se, coincidint amb la primera fase del Pla Parcial. Es millora l'ordenació de cara a afavorir que hi hagi una façana a la carretera i no pas una esquena de naus amb patis marginals enfocats a la carretera. Es resol completament l'ordenació d'una illa (illa III) que quedava pendent d'un posterior Estudi de Detall, el qual serà innecessari per la definició que es fa de vials, espais lliures i illes industrials que quedaven pendents de definició acurada.
- 5- Complementar la relació d'usos admesos pel Pla parcial, amb la incorporació de l'ús d'oficines i de restauració al servei de la indústria.
- 6- Adequar la inversió en les obres d'urbanització. Entre d'altres qüestions es preveu revisar el traç del pont sobre la carretera. Aquests canvis no han de suposar, en principi, majors costos d'urbanització, però sí un major aprofitament i sentit funcional de la inversió prevista.

2.4- Justificació de l'ordenació i de la seva adequació al planejament vigent aplicable.

En les qualificacions industrials s'han mantingut genèricament les dues categories de petita i gran indústria previstes al Pla Parcial aprovat, però s'ha ajustat la seva normativa a la de les zones assimilables per contingut del Pla General. Amb tot, s'han precisat detalls de la Normativa aplicable.

En la qualificació de la Modificació es manté la categoria del Pla Parcial d'espai com a reserva d'aparcament (clau B.1) com a complementària del conjunt de la reserva vial (clau A.1).

Els espais lliures són de dos tipus, el sistema d'espais lliures pròpiament dits (clau D) i el sistema d'espais lliures de reserva de viària (clau Drv). Els primers es situen en els

límits extrems del Pla Parcial, a est i oest, allunyats de la carretera, mentre que els segons es situen als costats d'aquesta, amb la possibilitat d'admetre canvis en la urbanització dels accessos al polígon, o de la mateixa carretera, i amb la voluntat de formar una faixa verda amb interès de paisatge.

El sistema d'equipaments de reserva (clau E.9) es configura com un únic espai format per la Casa dels Comtals, l'ermita i el seu entorn. Aquesta àrea ha estat millorada per la definició com espai lliure de l'entorn de la Casa, sobretot en direcció al riu Cardener.

La Normativa del Pla Parcial estableix unes característiques constructives i d'ús d'aquesta zona d'equipaments que caldrà desenvolupar posteriorment mitjançant un Pla Especial.

2.5- Sobre el concepte d'Indústria Urbana.

La Modificació del Pla Parcial preveu l'extensió del concepte d'Indústria urbana, sobretot pel que fa a les illes III i V.

Definirem la previsió d'Indústria urbana com aquella que consisteix en una previsió de l'edificació per a permetre conjunts integrats de naus edificades de manera conjunta, amb espais compartits de servei (aparcament, accessos, espais lliures,...). La construcció d'una àrea industrial molt urbana té sentit en la línia d'afavorir una implantació que:

- a) faciliti el trasllat d'usos presents al nucli urbà i que el destorben.
- b) aprofitar la proximitat al nucli.
- c) afavorir una interrelació entre diverses activitats susceptibles d'una potenciació mútua.
- d) encaixar diferents usos en una edificació unitària amb capacitat d'allotjar-les sense la pèrdua d'espais residuals o patis marginals.
- e) dotar el conjunt d'una entitat com edifici, amb una organització de l'espai i amb una certa arquitectura que ajudin a fixar un llindar de qualitat.
- f) eliminar usos amb poca incidència econòmica, com ara magatzems i, per contra, tendir a generar una base econòmica més densa en activitat i ocupació (i amb més generació fiscal com a conseqüència).
- g) aquesta proposta queda lligada, òbviament, a una solució arquitectònica que ho garanteixi i és una opció en el sentit de crear un producte diferent al que ofereixen la dispersió de polígons que hi ha actualment a la plana del Bages.

Algunes xifres sobre ocupació industrial en diferents llocs, poden acabar de donar una idea de les diferents opcions i resultats que es poden generar en diferents desenvolupaments industrials. L'opció d'un major nombre de treballadors per hectàrea és un indicatiu també de major producte brut per unitat d'espai. En aquest sentit, els magatzems amb una major superfície i poca ocupació estarien a l'extrem oposat a unes unitats de producció amb una intensiva mecanització la qual, a part de determinades plantes de producció tècnicament molt dotades, només es dona en petites empreses i en el sector serveis.



Així, segons dades aportades per l'economista Joaquim Clusa sobre ocupació laboral a diferents llocs, podem veure:

- Can Roqueta (Sabadell) amb 37 llocs de treball per hectàrea (hi ha una part important de magatzems), equivalent a 1 lloc de treball per cada 269 m².
- Polígons industrials dels anys seixanta, més compactes en edificació i urbanització i amb instal·lacions més de caràcter productiu, amb 100-200 llocs de treball per hectàrea.
- City Parc de Cornellà, amb 80 m² de sostre per lloc de treball (també hi ha oficines amb 1 lloc de treball per cada 10 m² de sostre).
- Antiga empresa Seat a Zona Franca, amb 240 llocs de treball per hectàrea (30.000 llocs en 125 ha).
- Nova empresa Seat a Martorell, amb 70 llocs de treball per hectàrea (13.000 llocs en 185 ha). Densitat de planta equivalent a uns 80-85 m² de parcel·la per lloc de treball.

La xifra d'un lloc de treball per cada 100 m² és un màxim relativament elevat per a àrees urbanes en les quals fàcilment s'arriba a 1 lloc de treball per cada 50 m² construïts. Els espais de tallers que més ofeguen el centre ciutat, però que aprofiten de la seva centralitat, o de l'existència de locals de diverses condicions, tot i que molt poc funcionals interiorment per a l'activitat (plantes en blocs d'habitatges) o amb dificultats en el seu encaix urbà (aparcament, subministraments...) es situen en l'indici d'un lloc de treball per cada 50 m² construïts. Es pot plantejar, doncs, una solució a aquesta demanda que resolgui en un polígon convencional la sol·licitud de locals relativament petits, sempre i quan es faci en un encaix de conjunt que resulti funcional i ordenat en termes urbanístics i arquitectònics.

2.6- Infraestructures i serveis.

Les principals infraestructures existents en l'àmbit del Pla Parcial són la carretera C-55 i la línia del ferrocarril RENFE de Barcelona a Manresa. A aquestes infraestructures cal afegir les locals de l'àmbit formades per un pont sobre la carretera, els accessos a l'estació de RENFE els Comtals, els accessos a les fàbriques i habitatges, la gasolinera del punt quilomètric k.25 (C-55) i la Depuradora de Manresa, que es situa fora de l'àmbit, però l'accés a la qual és un límit nord de l'àrea de planejament.

A aquest conjunt d'infraestructures el Pla Parcial incorpora els nous vials amb un esquema de funcionament conjunt en funció del servei a les parcel·les privades i als espais de sistemes, l'equipament en particular, així com de lligam amb la C-55. El Pla Parcial es configura en dues bandes de carretera, ja que aquesta trenca fortament l'àmbit.

2.7- Quadres comparatius entre les determinacions previstes en el Pla Parcial original i la seva Modificació.

Quadre 1: Superfícies de les qualificacions del Pla Parcial aprovat definitivament i de la seva actual Modificació.

	Pla Parcial		Modificació	
	m2	%	m2	%
vials (A.1)	67.967	25,00	47.162,64	16,80
aparcament (B.1)	(1)		2462,62	0,88
espais lliures de reserva viària (Drv)	14.919	5,49	33.933,04	12,09
espais lliures (D)	46.823	17,23	50.562,70	18,01
equipaments (E.9)	13.582	5,00	16.069,00	5,73
total sistemes	143.291 (4)	52,71	150.190,00	53,51
industrial aïllada (2.2h)	100.688 (3)	37,04	71.264,46	25,39
industrial illa tancada (2.1c-d)	27.840 (2)	10,24	51.927,02	18,50
terciària de carreteres (3.2a)	--	--	7.299,61	2,60
total privat	128.528	47,28	130.491,09	46,49
total	271.819	100	280.681,09	100

notes :

(1) En el Pla Parcial els aparcaments constaven inclosos en l'espai vial. En la Modificació, el conjunt d'espais de vial, aparcaments i de reserva viària assoleix el 29,54% del subsector, amb la qual cosa es compleix el mínim del 25% previst al PGM.

(2) Tot i ésser 27.840 m2 de zona de Petita Indústria (ara industrial en edificació tancada), el Pla Parcial preveia que l'àrea computable era de 32.782 m2.

(3) En l'àrea de Gran Indústria (ara industrial en edificació aïllada), a través d'un estudi de Detall, calia segregar una superfície de 3.713,74 m2 d'espais lliures i lliures de reserva viària en l'illa III. Aquestes superfícies ampliaven les reserves previstes al Quadre. En la Modificació no existeixen aquestes reserves pendents, les quals s'han incorporat al sòl de sistemes. Cal tenir en compte que entre la redacció del Pla Parcial i d'aquesta Modificació s'ha millorat la cartografia de l'àrea.

(4) El total final dels sistemes incorporaria 3.713,74 m2 més, deguts a la cessió diferida referida més amunt. El conjunt de sistemes de la Modificació del Pla Parcial supera aquesta previsió (143.291 + 3.713,74 = 147.004,74 m2).

La previsió del Pla Parcial aprovat definitivament era que, d'acord amb el Pla General, en els espais lliures (clau D) es pogués instal·lar equipaments esportius. En la Modificació s'ha optat per deixar els espais lliures estrictament com a sistema verd però, en canvi, s'ha incrementat l'àrea d'Equipaments, la qual podrà incorporar aquest ús i ho farà en una millor localització.

Quadre 2: superfície de les illes privades resultants.

	superfície en Mod. P.P.	sup. en Projecte de Comp.
illa I	49.161,58 m2	49.390,53
illa II	11.137,59 m2	11.137,59
illa IIIa	13.960,90 m2	(1)
illa IIIb	10.126,30 m2	(1)
illa IV	10.965,29 m2	10.965,24
illa V	27.839,82 m2	27.829,30 m2
illa VIa	4.340,91 m2	--
illa VIb	2.958,70 m2	--

nota:

(1) la illa III, assolia una superfície conjunta de 32.443,46 m2, amb 3.713,74 m2, pendents de cedir com a sistemes.

En relació al sostre màxim a construir en l'àmbit, el Pla Parcial aprovat definitivament partia de la següent avaluació: $271.819 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 108.727,60 \text{ m}^2$ (essent el coeficient de 0,4 el valor brut atorgat pel Pla General).

Aquest sostre es va repartir entre les diferents qualificacions de Gran Indústria i Petita Indústria, aplicat sobre les àrees computables (que en el cas de les illes III i V era lleugerament major a la unitat de zona, ja que en el tràmit del Pla Parcial es va incrementar l'àrea d'afectació de 25 metres de la carretera). Aquests coeficients nets van quedar incorporats a les parcel·les del Projecte de Compensació amb els valors següents:

Gran Indústria (illes I, II, III i IV): 101.498,39 m2, sostre 83.129,45 m2 (superfície computable de referència: 103.936,82 m2).

Petita Indústria (illa V): 27.829,30 m2, sostre 26.223,06 m2 (superfície computable de referència: 32.782,93 m2).

Sostre total : 109.352,51 m2

En la present Modificació del Pla Parcial es modifica la nomenclatura de les parcel·les industrials per a fer-les coherents amb les zones ja establertes pel Pla General. En aquest sentit, les zones de Gran Indústria passen a denominar-se "zona industrial en edificació aïllada, clau 2.2h" i la zona de Petita Indústria passa a anomenar-se "zona industrial en illa tancada, clau 2.1c" (l'illa III passa a clau 2.1d). Es crea, a més, una nova zona per a incloure-hi la gasolinera, que es denomina "zona terciària de carreteres, clau 3.2a".

El Projecte de Compensació va ajustar en detall les superfícies del Pla Parcial, en partit de millor cartografia. També es van incrementar les superfícies dels sistemes de cessió, les quals han estat finalment de: vials i aparcaments: 68.360,00 m2, equipaments: 13.672,00 m2, espais lliures i reserva viària: 14.930,06 m2 i espais lliures: 47.150,25 m2, essent el conjunt del Subsector de 273.440,00 m2 (amb un sostre màxim=109.352,51 m2).

Aquest conjunt de sostres es mantenen en la Modificació del Pla Parcial, assignats illa a illa. En l'illa III, el projecte de Compensació va definir una única parcel·la, pendent de l'ajust de dimensions a través de la cessió d'espais lliures de vials i verds que quedaven pendents de definició per part d'un Estudi de Detall. Aquest Estudi de Detall serà ara innecessari ja que han quedat definits els elements d'ordenació pendents. Tal i com s'explica a l'apartat de gestió els sòls pendents seran cedits.

En la Normativa s'ha aplicat el sostre conferit pel Pla Parcial aprovat definitivament i consolidat en el Projecte de Compensació a través d'un coeficient net d'edificació que resulta de les xifres aprovades aplicades a la superfície de les zones industrials.

2.8- Justificació dels paràmetres de les zones industrials.

Els paràmetres continguts en aquesta Modificació parteixen dels aprovats en el Projecte de Compensació, fruit de la Normativa del Pla Parcial. Aquests valors s'han referit al sòl qualificat i es fa desaparèixer el concepte d'àrea computable, per a major claredat. Alguns paràmetres es reajusten, tot i conservant el mateix aprofitament, a partir dels criteris establerts en aquesta memòria.

En les illes I, II i IV, el coeficient d'edificació es manté en el valor de 0,8 m²/m². L'ocupació màxima es fixa en un 60 % de la parcel·la (en comptes del 50% que es considera molt poc aprofitador de l'espai de parcel·la que figurava en el Pla Parcial). Aquest ajust afecta a les àrees corresponents a la zona industrial aïllada (clau 2.2h).

En la illa III, els paràmetres establerts en el Projecte de Compensació eren: un 50 % d'ocupació en relació a l'àrea computable, i un coeficient de 0,8 m²/m². Els valors establerts eren:

- àrea computable: 32.443,460 m²
- superfície de parcel·la: 30.005,026 m²
- sostre màxim: 25.954,766 m²
- sòl ocupable màxim: 16.221,730 m²
- sòls pendents de cessió: 3.713,74 m²

Aquests paràmetres queden xifrats en els valors següents un cop delimitada de nou la illa i definits els espais de cessió:

- superfície de parcel·les: 24.087,20 m²
- sostre màxim: 25.954,766 m²
- coeficient d'edificació: 1,077 m²/m²

La qualificació d'aquesta illa serà zona industrial en illa tancada (clau 2.1c-d).

En la illa V, els paràmetres establerts en el Projecte de Compensació eren: un 70 % d'ocupació en relació a l'àrea computable, i un coeficient de 0,8 m²/m². Els valors establerts eren:

- àrea computable: 32.782,080 m²
- superfície de parcel·la: 27.829,30 m²
- sostre màxim: 26.223,06 m²

superfície ocupable: 25.205,980

Aquests paràmetres queden xifrats en els valors següents un cop desaparegut el concepte d'àrea computable:

superfície de parcel·la: 27.829,30 m²

sostre màxim: 26.223,06 m²

coeficient d'edificació: 0,942 m²/m²

La qualificació d'aquesta illa serà zona industrial en illa tancada (clau 2.1c-d).

2.9- Justificació de les alineacions i rasants.

El conjunt de les illes industrials s'ha mantingut en la seva configuració en planta per a no haver de variar la inscripció el Registre del Projecte de Compensació i per a mantenir els drets dels diferents propietaris, però en la redacció d'aquesta Modificació s'ha optat per a millorar i fer més fàcil l'encaix de les rasants en relació a la topografia existent i per a mirar d'estalviar moviments de terres que alteressin profundament la realitat actual del lloc.

La major part dels vials segueixen la topografia de la carretera, o la de les dues grans terrasses interiors, la inferior situada a l'est (illes IV i V) i la superior situada a oest (illes I i II). S'ha eliminat el vial que per l'esquema de la Casa dels Comtals travessava una àrea de relleu difícil.

3- MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ.

3.1- Gestió Urbanística.

Atès l'impuls donat per la iniciativa privada a la redacció d'aquest Pla Parcial, s'estima procedent l'aplicació del sistema d'actuació per compensació, tal i com preveu l'apartat 3 de l'art. 169 del DL 1/90. El Sistema de Compensació ve regulat en el DL 1/90., pel que disposa el Capítol 3 del Títol IV, en el R.G.U., en el que sigui vigent, el que disposa el seu Capítol II del Títol IV, i en el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 3/84 de 9 de gener, de Normes d'Adequació de l'Ordenament urbanístic de Catalunya (Decret 146/1984), també en el que sigui vigent i en el que sigui d'aplicació.

No serà preceptiva la constitució de la Junta de Compensació si els terrenys pertanyen a un únic propietari; no obstant, la incorporació de constructors o promotors en determinarà la constitució. El projecte de Compensació serà en qualsevol cas necessari per tal d'establir les compensacions de sòl entre els propietaris afectats, distribuint-ne les càrregues i beneficis, i delimitar i escripturar les cessions obligatòries i les noves parcel·les resultants.

Correspondrà al propietari o a la junta de compensació la conservació de la urbanització executada fins a la total conclusió de les obres d'urbanització del polígon.



Serà obligatòria la constitució d'una junta de conservació prèviament a la recepció de les obres, amb el contingut i l'abast determinen els arts. 67 i següents del R.G.U.

Aquest conjunt de determinacions han estat desenvolupades pel que fa a la major part de l'àmbit del subsector i quedarà pendent de fer-ho en la part de sòls que s'incorporen amb la previsió d'un segon polígon.

3.1.1- Delimitació de polígons.

Aquesta Modificació del Pla Parcial manté la delimitació poligonal inicial d'un Polígon, que passarà a anomenar-se Polígon 1, al qual s'hi afegeix per a facilitar, sobretot la resolució dels accessos al conjunt, un segon polígon, que s'anomenarà Polígon 2.

Del Polígon 1 se'n respecta completament la gestió efectuada que ha comprès l'aprovació del Projecte de Compensació, així com el fet de l'aprovació inicial del seu projecte d'urbanització, el qual, no obstant, hauria de ser actualitzat, amb un nou projecte, en funció de les determinacions d'aquesta modificació del Pla Parcial.

El Polígon 2 és de propietat única, per la qual cosa es facilitarà la seva gestió.

El nou projecte d'urbanització que es redactarà a resultes d'aquesta Modificació del Pla Parcial serà únic per als dos polígons, dels qual cada un d'ells n'assumirà la part que li correspon, d'acord amb les especificacions que es citen més endavant. En qualsevol cas, els contactes haguts entre la propietat d'ambdós permeten entreveure l'acord i la coordinació de cara a resoldre implantació de la urbanització i dels serveis.

3.1.2- Sòls que han d'ésser objecte de cessió obligatòria i gratuïta.

A través del projecte de Compensació, en el Polígon d'actuació 1, han estat cedits els sòls de sistemes i el deu per cent de l'aprofitament. En els sòls de sistemes, a través d'aquesta Modificació, algunes cessions han variat la seva qualificació, de vial a espai lliure, en particular, però el conjunt dels espais han estat ja cedits, a excepció dels que quedaven pendents en l'illa III, que ho seran en el moment que es faci el projecte de parcel·lació d'aquesta illa.

En el Polígon 2, que sorgeix d'aquesta modificació, els espais de cessió es realitzaran en el seu Projecte de Compensació. La previsió és que aquest polígon cedeixi únicament sòls de sistemes per a vials. En quan a la cessió del deu per cent de l'aprofitament mig, tota vegada que la parcel·la mínima d'aquest polígon coincideix amb la unitat de zona terciària, tipus gasolinera, amb la particularitat que no s'arriba al 15% de la parcel·la per a formar part en indivís de la seva propietat, la cessió s'efectuarà a metàl·lic.

En el conjunt del Pla Parcial es compleixen les cessions de sistemes, sense que existeixi una situació d'empat entre les proporcions de cada un dels polígons. En el proper apartat es resolt el petit desequilibri entre cessions a través de la major implicació del Polígon 2 en el l'assumpció de les obres de la urbanització.



S'inclou a continuació el Quadre de xifres de la zonificació segons els dos polígons de la Modificació del Pla Parcial.

Quadre 3: Superfícies de les qualificacions de la Modificació del Pla Parcial, en conjunt i per polígons.

	Modif. Pla Parcial		Polígon 1	Polígon 2
	m2	%	m2	m2
vials (A.1)	47.162,64	16,80	45.492,98	1.669,66
aparcament (B.1)	2.462,62	0,88	2.462,62	—
lliures i reserva viària (Drv)	33.933,04	12,09	33.933,04	--
lliures (D)	50.562,70	18,01	50.562,70	--
equipaments (E.9)	16.069,00	5,73	16.069,00	--
total sistemes	150.190,00	53,51	148.520,34	1.669,66
industrial aïllada (2.2h)	71.264,46	25,39	71.264,46	—
ind. illa tancada (2.1c-d)	51.927,02	18,50	51.927,02	--
terciària de carreteres (3.2a)	7.299,61	2,60	—	7.299,61
total privat	130.491,09	46,49	123.191,48	7.299,61
total	280.681,09	100	271.711,82	8.969,27

3.1.3- Establiment de l'equilibri entre càrregues i beneficis entre els dos polígons.

Per a l'establiment de l'equilibri entre càrregues i beneficis entre els dos polígons es parteix de la situació present, la qual es pot definir per:

- L'existència d'un primer polígon, el qual ha estat ja desenvolupat fins a l'aprovació definitiva del Projecte de Compensació.
- La necessitat d'incorporar un segon polígon per a la resolució dels accessos a aquest subsector del Pla Parcial, el qual és d'una naturalesa diferent al primer Polígon.
- El polígon 1 aplega la major part de les cessions necessàries en el subsector. El polígon 2 aporta només sol de vials.
- El sostre edificable net en ambdós polígons s'ha establert amb un coeficient diferent (0,8 m2/2 en el 1r. i 0,40 en el 2n), de manera ajustada a les característiques de cada un d'ells, que és sol industrial en el primer i una gasolinera en el segon (sòl terciari).

Aquestes diferències són susceptibles d'un equilibri entre ambdós polígon si amb l'establiment d'un únic Projecte d'Urbanització conjunt el seu repartiment es fa proporcional a una fórmula de diverses variables que ajusti els valors respectius. En tot cas, l'ajust es fa en termes exactes, matemàtics, els quals compleixen perfectament la previsió legal de que les diferències màximes entre polígons no siguin superiors al 15 per cent entre ells. Més enllà del càlcul que seguidament es realitza, només podrà haver-hi diferències per motiu de l'encariment de les obres en el moment que es

realitzin, o per les diferències temporals en que aquestes s'executin, però, en tot cas, aquesta és una problemàtica que existeix entre els diferents polígons de qualsevol Pla Parcial que en contingui més d'un i que s'executin al llarg d'una programació temporal.

L'ajust de l'equilibri entre ambdós polígons parteix de les dades del Quadre següent.

Quadre 4: Dades per a l'establiment de l'equilibri de càrregues i beneficis entre els dos polígons.

	Mod. P.P, m2	Pol. 1, m2	Pol. 1, %	Pol. 2, m2	Pol. 2, %
vials (A.1)	47.162,64	45.492,98		1.669,66	
aparcament (B.1)	2.462,62	2.462,62		--	
lliures reserva viària (Drv)	33.933,04	33.933,04		--	
espais lliures (D)	50.562,70	50.562,70		--	
equipaments (E.9)	16.069,00	16.069,00		--	
total sistemes	150.190,00	148.520,34	98,888	1.669,66	1,111
total privat	130.491,09	123.191,48	43,89	7.299,61	2,60
total	280.681,09	271.711,82	96,80	8.969,27	3,20
total sostre edificable	112.272,35	109.352,51	97,40	2.919,84	2,60

nota: els percentatges dels polígons ho són respecte del total de superfície, del total de cessions, o del total de sostre, en el seu cas, de la Modificació del Pla Parcial.

Del quadre anterior es pot comprovar com els dos polígon són molt diferents en magnitud superficial, ja que el número 2 només ocupa un 3,20% del total, mentre que la resta és ocupat pel Pol. 1, amb el 96,80% del subsector. L'aprofitament del polígon 1, avaluat en sostre respecte de la seva superfície, és de 0,4024 m²/m² (tot partint de les dades assignades pel projecte de Compensació), mentre que en el Pol. 2 és de 0,3255 m²/m². En el conjunt del Pla el sostre és de 0,39999 m²/m², la qual cosa queda dins els marges definits pel PGM.

En temes de cessions per a sistemes, el polígon primer en realitza el 98,888% del total (amb una superfície del 96,804% del subsector), mentre que el polígon segon en realitza el 1,111 (amb una superfície del 3,195% del subsector), amb la qual cosa es pot deduir que en el Polígon primer hi ha més aprofitament i més cessions, mentre que en el segon hi ha menys aprofitament i menys cessions.

Amb tot, tot i la compensació mútua entre cessions i aprofitament, es determina seguidament l'equilibri final dels polígons, a través del percentatge que se'ls adjudica de la urbanització que hauran d'assumir del conjunt del subsector

La imputació de la urbanització és realitza amb un producte multifactorial ponderat que serà:

- 1- proporcional a l'aprofitament (sostre).

- 2- proporcional a la superfície del sòl privat, en el sentit que, a part del sostre, també la superfície de parcel·la privada adjudicada representa un factor de valor. Aquesta criteri considera la part de sòl privat i té en compte, doncs, la diferència de les cessions entre polígons.

El resultat és el següent, a partir dels valors del Quadre anterior, expressats en percentatge sobre el conjunt del subsector:

$$P1/P2 = \sqrt{(97,40 \times 43,89)} / \sqrt{(2,60 \times 2,60)} = 25,147$$

si es prefixa que la suma dels dos costos d'urbanització a de ser igual a cent (expressat en percentatge): $P1 + P2 = 100$, llavors la part de cada polígon serà:

$$P1 + P2 = 100$$

$$P1/P2 = 25,147$$

$$P1 = 25,147 \quad P2$$

$$25,147 \quad P2 + P2 = 100$$

$$26,147 \quad P2 = 100$$

$$\underline{P2 = 3,825 \%}$$

$$\underline{P1 = 96,175 \%}$$

Les dues xifres anteriors ens indiquen que el Polígon 1 haurà de fer-se càrrec del 96,175% de les despeses d'urbanització i que el Polígon 2 ho haurà de fer-ho del 3,825%.

La diferència de les xifres obeeix al fet que el polígon 2 obté, del conjunt del subsector, el 2,600 % del sostre, que és coincident amb el valor de la seva presència superficial en el conjunt (2,600%), però alhora obté una major proporció de la superfície privada, amb el 3,20%. El fet que el sostre final (2,600%) es correspongui amb la presència del polígon en el conjunt justifica que el sostre hagi estat adjudicat de manera ponderada i que sigui el valor en menys de les cessions (o el valor en més de la superfície privada) la única que determina la major quota de la urbanització a assumir.

El fet que al polígon segon li pertoqui un cert increment de la proporció de la seva urbanització, en relació a la seva superfície en el conjunt de la Modificació del Pla Parcial, és equivalent a que aquest polígon realitzi la part de vial que li serveix d'accés i sortida situat més enllà dels límits del seu polígon. En els plànols es pot comprovar com les sortides de la gasolinera en la direcció a Manresa es fa per sòls exteriors al Polígon 2, de la mateixa manera que succeeix a l'altre costat de la carretera amb els accessos en direcció a Barcelona. Les xifres vénen, doncs, a manifestar una funcionalitat real del Pla Parcial. En cas que no hagués existit la prèvia delimitació del Polígon primer, en l'actualitat ja consolidat, s'hauria pogut resoldre aquesta casuística amb un major àmbit del polígon segon.



Aquesta justificació es pot emparar també en les dades de la documentació annexa a aquesta memòria que formen l'Estudi Econòmic / Financer, ja que en ell es comprova com les diferències de repercussió dels costos de la urbanització, aplicats a la superfície de sostre i de sòl susceptibles d'aprofitament privat en ambdós polígons, són molt homogenis a partir de les xifres que s'han obtingut en el càlcul anterior. Aquesta segona via de càlcul reforça el valor de l'adjudicació del percentatge de la urbanització aplicat a cada polígon.

Podem també comparar que en ambdós polígons les despeses d'urbanització es destinaran a obres que no són del tot homogènies, de manera que en el primer les obres fan referència a vials, però també a espais lliures, mentre que en el polígon segon les obres són quasi exclusivament de vials. Essent molt més costosos per metre quadrat urbanitzat les obres en els vials que en els espais lliures podem comparar quina és la proporció dels costos de la urbanització que es realitzen en cada polígon respecte de la vialitat present. En el quadre annex es pot veure com en el polígon primer, les despeses assignades de la urbanització serien del 96,175%, metre que hi corresponen el 98,580 % dels vials, i que en el polígon segon els vials presents són el 3,540 % i els costos el 3,825%. Segons aquesta comparació, si les despeses de la urbanització només es destinessin a vials (prescindint de la resta de costos), el polígon segon abonaria només una petita proporció de més en relació als seus propis vials, proporció que seria inferior al 15% del valor que li correspondria si s'hagués ajustat estrictament al cost dels vials. Això hauria estat injustificable ja que els costos de la urbanització incorporen altres elements, com els espais lliures, però en el sentit contrari, queda justificat que el polígon segon abonarà només una petita proporció de vials d'accés al seu polígon, situats en el polígon primer.

Quadre 5: Comparació entre la proporció de vials i els costos assignats en la urbanització entre els dos polígons.

	Pol.1, %	Pol.2, %
a- vials (A.1), superfície (*).	98,580	3,540
b- costos d'urbanització assignats, en %.	96,175	3,825
c- diferencial (b - a).	-2,404	+0,285
d- diferencial (b / a).	(0,975)	(1,080)

nota *: aquests valors no incorporen la superfície qualificada d'aparcament, que en cas d'haver-se inclòs en aquesta comparació, hauria generat un major empat entre ambdós polígons.

En resum, per a poder equilibrar el sistema de càrregues i beneficis entre ambdós polígons, a partir d'un Projecte d'Urbanització unitari que es redactarà com a desenvolupament d'aquesta Modificació, el Polígon 1 assumirà el 96,175% dels costos, mentre que el Polígon 2 ho farà del 3,825%. Com a despeses d'urbanització s'entendrà també aquelles previstes en el reglament de Gestió que incorporen les obres i aquelles despeses complementàries de gestió i administració (planejament, taxes,...) necessàries per al desenvolupament de l'actuació.

3.2- Obres d'urbanització.

3.2.1- Superfície de sòl a urbanitzar.

3.2.2- Contingut dels projectes d'urbanització i connexions de serveis fora de l'àmbit.

Les obres d'urbanització, d'acord amb el que disposa l'article 172 de l'esmentat DL 1/90., abastarà com a mínim els següents conceptes:

Obres de vials, inclosos el moviment de terres, la pavimentació de calçades i delimitació de voreres.

Xarxa de Sanejament, inclosa la canalització de pluvials.

Subministrament d'aigua potable.

Subministrament d'energia elèctrica en A.T. per a la zona de gran indústria, i de B.T. per a la zona de petita indústria, inclosa Estació Transformadora de distribució.

Enllumenat públic, inclosa xarxa de distribució, quadres de comandament, Estació Transformadora, si cal, i escomesa.

Arbrat i jardineria dels espais verds segons les previsions del projecte.

Xarxa de telefonia.

3.2.2.1. Vials.

Pel que fa a l'estructura de sistemes de comunicació, el sector es troba emplaçat al llarg de la carretera C-55 d'Abrera a Manresa, limitant a l'orient amb les instal·lacions ferroviàries de la línia Manresa-Barcelona (baixador dels Comtals).

La infraestructura bàsica de l'accés des de la carretera es troba construïda en la seva major part, i fins i tot es disposa d'un pas a diferent nivell que garanteix tots els moviments d'entrada i sortida al sector. Es preveuen tres punts d'accés, dos en el sentit d'accés a Manresa i un en el de Barcelona. Aquest podrà ésser millorat quan es desenvolupi el Subsector 2.

La xarxa viària interna està composta en la part est del Polígon, és a dir, entre la C-55 i la via del tren, per uns vials que travessen el sector en sentit longitudinal, a est i oest de l'àrea. Els sentits de circulació queden resolts mitjançant tres rotondes. El pont que uneix ambdós costats del polígon, a banda i banda de la carretera, serà objecte d'ampliació per a permetre una calçada de set metres d'amplada i una vorera de dos metres a cada costat.

La vialitat de la part oest del Polígon es dissenya d'una manera més àmplia, que estarà en concordança amb les previsions del Subsector 2

3.2.2.2. Xarxa de sanejament.

La xarxa de sanejament es projectarà de manera que les aigües residuals es canalitzin independentment de les pluvials. Les primeres es conduiran a l'estació depuradora existent, situada al nord del polígon i fora de l'àmbit d'aquest. La impossibilitat d'abocar les aigües residuals per gravetat fa preveure la construcció



d'una estació de bombeig que impulsi aquestes fins arribar a l'esmentada estació depuradora. Es disposaran pous de registre cada 40 m. per facilitar les tasques de neteja i manteniment. Tanmateix es disposa que la instal·lació d'escomeses es realitzi en el moment d'executar la urbanització, per tal d'evitar posteriors trencaments dels paviments. Aquestes arribaran, com a mínim, al límit de cada parcel·la i n'hi haurà una per cadascuna d'elles. En qualsevol cas, s'adaptarà la quantia i distribució a la parcel·lació que es defineix en el corresponent projecte.

Essencialment les aigües pluvials es recolliran mitjançant reixes interceptores disposades al llarg dels diferents vials. Solament es construirà una xarxa d'aigües pluvials per tal de recollir les aigües que provenen de la part del Subsector situada per damunt de la Ctra. C-55, conduint-les fins al riu Cardener.

S'utilitzaran els passos existents que travessen les vies del ferrocarril per tal d'abocar les aigües pluvials al llarg del polígon fins arribar al riu Cardener. Per al dimensionat dels conductes s'utilitzaran les dades sobre precipitacions corresponents a un període de retorn de 10 anys, atès que estem en una zona industrial. Es seguirà el mètode racional per al càlcul dels cabals d'escorrentia.

CÀLCUL DE LA XARXA SEPARATIVA D'AIGÜES RESIDUALS.

Dades de partida:

densitat de població (habitants/hectàrea), 2,5

dotació d'aigua potable (litres/habitant/dia): 86400

coeficient de rugositat: $1/n$ (valor de n): 0,015

diàmetre mínim del conducte (m.): 0,400

angle màxim d'emplenada el conducte (graus sexagesimals): 180

Tram R-4n fins R-4s, diàmetre 0,40 m.

velocitat de les aigües:

Dià	Cabals (litres/segon)			relacions cabals		relació velocitats		velocitats (m/seg)		
(m)	Mín.(m)	Màx.(M)	Ple (Q)	m/Q	M/Q	min/ple	màx/ple	ple	mínima	màxima
0,40	18,25	18	180	0,101118	0,101	0,641	0,641	1,44	0,92	0,92

Fórmula de solver i resultats obtinguts,

	fórmula	n(radians)	2* π	v/V	angle	q/Q	h/H
cabal mínim	0,99987	0,963688	1,927375	0,641496	55,215239	0,1011048	0,214752
CABAL MAXIM	0,99987	0,963688	1,927375	0,641496	55,215239	0,1011048	0,214752

Tram R-18 fins a R-27, diàmetre 0,40 m.

velocitat de les aigües:

Dià	Cabals (litres/segon)			relacions cabals		relació velocitats		velocitats (m/seg)		
(m)	Mín.(m)	Màx.(M)	Ple (Q)	m/Q	M/Q	min/ple	màx/ple	ple	mínima	màxima
0,40	34,59	35	404	0,085698	0,086	0,611	0,611	3,21	1,96	1,96

Fórmula de solver i resultats obtinguts

	fórmula	n(radians)	2* π	v/V	angle	q/Q	h/H
cabal mínim	0,99935	0,921817	1,843634	0,611051	52,81623	0,0856422	0,197813
CABAL MAXIM	0,99935	0,921817	1,843634	0,611051	52,81623	0,0856422	0,197813

Tram R-34 fins a EB-1, diàmetre 0,40 m.
velocitat de les aigües:

Dià	Cabals (litres/segon)			relacions cabals		relació velocitats		velocitats (m/seg)		
(m)	Mín.(m)	Màx.(M)	Ple (Q)	m/Q	M/Q	min/ple	màx/ple	ple	mínima	màxima
0,40	0,88	1	361	0,002424	0,002	0,238	0,238	2,87	0,68	0,68

Fórmula de solver i resultats obtinguts

	fórmula	n(radians)	2* π	v/V	angle	q/Q	h/H
cabal mínim	1,53444	0,424446	0,848892	0,237645	24,318958	0,0037196	0,044366
CABAL MAXIM	1,53444	0,424446	0,848892	0,237645	24,318958	0,0037196	0,044366

Tram R-39 fins a EB-2, diàmetre 0,40 m.
velocitat de les aigües:

Dià	Cabals (litres/segon)			relacions cabals		relació velocitats		velocitats (m/seg)		
(m)	Mín.(m)	Màx.(M)	Ple (Q)	m/Q	M/Q	min/ple	màx/ple	ple	mínima	màxima
0,40	57,78	58	180	0,320142	0,320	0,890	0,890	1,44	1,28	1,28

Fórmula de solver i resultats obtinguts

	fórmula	n(radians)	2* π	v/V	angle	q/Q	h/H
cabal mínim	1	1,346887	2,693774	0,889742	77,17095	0,320141	0,388979
CABAL MAXIM	1	1,346887	2,693774	0,889742	77,17095	0,320141	0,388979

CÀLCUL DE LA XARXA SEPARATIVA D'AIGÜES PLUVIALS.

Dades de partida:

densitat de població (habitants/hectàrea): 1

intensitat de pluja (litres/segon/hectàrea): 280

coeficient de rugositat: $1/n$ (valor de n): 0,015

diàmetre mínim del conducte (m.): 0,500

angle màxim d'emplenada del conducte (graus sexagesimals): 180

Tram des de P-1, fins a P-2, diàmetre 0,50 m.
velocitat de les aigües:

Dià	Cabals (litres/segon)			relacions cabals		relació velocitats		velocitats (m/seg)		
(m)	Mín.(m)	Màx.(M)	Ple (Q)	m/Q	M/Q	min/ple	màx/ple	ple	mínima	màxima
0,50	0,00	212	411	2,36E-08	0,515	0,004	1,094	2,10	0,01	2,29

Fórmula de solver i resultats obtinguts

	fórmula	n(radians)	2* π	v/V	angle	q/Q	h/H
cabal mínim	0,20188	0,018288	0,036575	0,003677	1,0478022	4,772E-09	8,36E-05

CABAL MAXIM	1,43505	1,853089	3,706177	1,094069	106,17415	0,7385124	0,639279
-------------	---------	----------	----------	----------	-----------	-----------	----------

Tram des de EXT, fins a OD-3, diàmetre 0,90 m.
velocitat de les aigües:

Dià	Cabals (litres/segon)			relacions cabals		relació velocitats		velocitats (m/seg)		
(m)	Mín.(m)	Màx.(M)	Ple (Q)	m/Q	M/Q	min/ple	màx/ple	ple	mínima	màxima
0,90	0,00	2.966	3.138	4,34E-08	0,945	0,001	1,140	4,93	0,00	5,63

Fórmula de solver i resultats obtinguts

	fórmula	n(radians)	2* π RAD	v/V	angle	q/Q	h/H
cabal mínim	0,00052	0,005324	0,010648	0,000709	0,3050488	2,272E-11	7,09E-06
CABAL MAXIM	1,04711	2,240893	4,481786	1,14002	128,39371	0,9898113	0,810531

Tram des de P-17, fins a P-B, diàmetre 0.60 m.
velocitat de les aigües:

Dià	Cabals (litres/segon)			relacions cabals		relació velocitats		velocitats (m/seg)		
(m)	Mín.(m)	Màx.(M)	Ple (Q)	m/Q	M/Q	min/ple	màx/ple	ple	mínima	màxima
0,60	0,00	491	753	1,54E-10	0,653	0,001	1,066	2,66	0,00	2,84

Fórmula de solver i resultats obtinguts

	fórmula	n(radians)	2* π RAD	v/V	angle	q/Q	h/H
cabal mínim	1,00001	0,008278	0,016555	0,001278	0,4742776	1,538E-10	1,71E-05
CABAL MAXIM	1,00002	1,749814	3,499629	1,065689	100,25698	0,6530085	0,589032

Tram des de P-20, fins a P-21, diàmetre 0,50 m.
velocitat de les aigües:

Dià	Cabals (litres/segon)			relacions cabals		relació velocitats		velocitats (m/seg)		
(m)	Mín.(m)	Màx.(M)	Ple (Q)	m/Q	M/Q	min/ple	màx/ple	ple	mínima	màxima
0,50	0,00	542	732	6,64E-09	0,740	0,004	1,095	3,73	0,02	4,08

Fórmula de solver i resultats obtinguts

	fórmula	n(radians)	2* π RAD	v/V	angle	q/Q	h/H
cabal mínim	1,0001	0,01974	0,039479	0,004071	1,1309918	6,644E-09	9,74E-05
CABAL MAXIM	0,99984	1,855346	3,710692	1,094611	106,30349	0,7403284	0,640363

Tram des de P-32, fins a P-27, diàmetre 0,50 m.
velocitat de les aigües:

Dià	Cabals (litres/segon)			relacions cabals		relació velocitats		velocitats (m/seg)		
(m)	Mín.(m)	Màx.(M)	Ple (Q)	m/Q	M/Q	min/ple	màx/ple	ple	mínima	màxima
0,50	0,00	202	463	2E-08	0,436	0,006	0,966	2,36	0,01	2,28

Fórmula de solver i resultats obtinguts

	fórmula	n(radians)	2* π RAD	v/V	angle	q/Q	h/H
--	---------	------------	--------------	-----	-------	-----	-----

cabal mínim	1,00002	0,025458	0,050917	0,005715	1,4586608	2,001E-08	0,000162
CABAL MAXIM	1,00007	1,493987	2,987974	0,965561	85,599138	0,435659	0,461633

Tram des de P-22, fins a P-21, diàmetre 0,70 m.

velocitat de les aigües:

Dià	Cabals (l/seg)			relacions cabals		relació velocitats		velocitats (m/seg)		
(m)	Mín.(m)	Màx.(M)	Ple (Q)	m/Q	M/Q	min/ple	màx/ple	ple	mínima	màxima
0,70	0,00	617	803	4,9E-09	0,769	0,004	1,103	2,09	0,01	2,30

Fórmula de solver i resultats obtinguts

	fórmula	n(radians)	2* π	v/V	angle	q/Q	h/H
cabal mínim	1,00041	0,018404	0,036808	0,003708	1,0544739	4,905E-09	8,47E-05
CABAL MAXIM	0,99993	1,891639	3,783278	1,10287	108,38294	0,7691299	0,657683

Tram des de P-36, fins a P-21, diàmetre 0,80 m.

velocitat de les aigües:

Dià	Cabals (l/seg)			relacions cabals		relació velocitats		velocitats (m/seg)		
(m)	Mín.(m)	Màx.(M)	Ple (Q)	m/Q	M/Q	min/ple	màx/ple	ple	mínima	màxima
0,80	0,00	2.089	2.563	4,07E-10	0,815	0,002	1,115	5,10	0,01	5,69

Fórmula de solver i resultats obtinguts

	fórmula	n(radians)	2* π	v/V	angle	q/Q	h/H
cabal mínim	0,9998828	0,010359	0,020717	0,001723	0,5935118	4,065E-10	2,68256E-05
CABAL MAXIM	1,0000418	1,952179	3,904357	1,114743	111,8516	0,8152805	0,686101897

Tram des de P-21, fins a P-C, diàmetre 1,00 m.

velocitat de les aigües:

Dià	Cabals (l/seg)			relacions cabals		relació velocitats		velocitats (m/seg)		
(m)	Mín.(m)	Màx.(M)	Ple (Q)	m/Q	M/Q	min/ple	màx/ple	ple	mínima	màxima
1,00	0,00	3.248	4.156	2,79E-11	0,782	0,001	1,135	5,29	0,00	6,01

Fórmula de solver i resultats obtinguts

	fórmula	n(radians)	2* π	v/V	angle	q/Q	h/H
cabal mínim	1,18463	0,005803	0,011605	0,000796	0,3324713	3,299E-11	8,42E-06
CABAL MAXIM	1,18439	2,11759	4,235181	1,135345	121,32899	0,9257874	0,759976

Tram des de P-44, fins a P-45, diàmetre 0,50 m.

velocitat de les aigües:

Dià	Cabals (l/seg)			relacions cabals		relació velocitats		velocitats (m/seg)		
(m)	Mín.(m)	Màx.(M)	Ple (Q)	m/Q	M/Q	min/ple	màx/ple	ple	mínima	màxima
0,50	0,00	518	528	1,1E-08	0,982	0,005	1,140	2,69	0,01	3,06

Fórmula de solver i resultats obtinguts



	fórmula	n(radians)	2°RAD	v/V	angle	q/Q	h/H
cabal mínim	0,99988	0,02216	0,044319	0,00475	1,2696479	1,097E-08	0,0001228
CABAL MAXIM	0,99963	2,224076	4,448151	1,139889	127,43015	0,9821016	0,8038969

Tram des de POU, fins a RIU, diàmetre 1,00 m.
velocitat de les aigües:

Dià	Cabals (litrés/segon)			relacions cabals		relació velocitats		velocitats (m/seg)		
(m)	Mín.(m)	Màx.(M)	Ple (Q)	m/Q	M/Q	min/ple	màx/ple	ple	mínima	màxima
1,00	0,00	2.633	2.938	3,94E-11	0,896	0,001	1,131	3,74	0,00	4,23

Fórmula de solver i resultats obtinguts

	fórmula	n(radians)	2°RAD	v/V	angle	q/Q	h/H
cabal mínim	1,00006	0,006045	0,01209	0,00084	0,346349	3,939E-11	9,14E-06
CABAL MAXIM	1,00032	2,06932	4,13864	1,131083	118,56331	0,8962194	0,739065

Tram des de P-46 fins a P-47, diàmetre 0,50 m.
velocitat de les aigües:

Dià	Cabals (litrés/segon)			relacions cabals		relació velocitats		velocitats (m/seg)		
(m)	Mín.(m)	Màx.(M)	Ple (Q)	m/Q	M/Q	min/ple	màx/ple	ple	mínima	màxima
0,50	0,00	113	327	1,59E-08	0,347	0,005	0,909	1,67	0,01	1,52

Fórmula de solver i resultats obtinguts

	fórmula	n(radians)	2°RAD	v/V	angle	q/Q	h/H
cabal mínim	1,00069	0,024153	0,048306	0,005328	1,3838516	1,593E-08	0,000146
CABAL MAXIM	1,00027	1,382141	2,764283	0,909047	79,190863	0,3466315	0,406231

Tram des de POU-B fins a RIU, diàmetre 1,00 m.
velocitat de les aigües:

Dià	Cabals (litrés/segon)			relacions cabals		relació velocitats		velocitats (m/seg)		
(m)	Mín.(m)	Màx.(M)	Ple (Q)	m/Q	M/Q	min/ple	màx/ple	ple	mínima	màxima
1,00	0,00	2.301	2.938	3,94E-11	0,783	0,001	1,107	3,74	0,00	4,14

Fórmula de solver i resultats obtinguts

	fórmula	n(radians)	2°RAD	v/V	angle	q/Q	h/H
cabal mínim	1,00005	0,006045	0,01209	0,00084	0,3463482	3,939E-11	9,14E-06
CABAL MAXIM	1,00003	1,909493	3,818985	1,106619	109,40586	0,7830021	0,666129

Tram des de P-52 fins a P-53, diàmetre 0,60 m.
velocitat de les aigües:

Dià	Cabals (litrés/segon)			relacions cabals		relació velocitats		velocitats (m/seg)		
(m)	Mín.(m)	Màx.(M)	Ple (Q)	m/Q	M/Q	min/ple	màx/ple	ple	mínima	màxima
0,60	0,00	368	532	6,09E-09	0,691	0,004	1,079	1,88	0,01	2,03



Fórmula de solver i resultats obtinguts							
	fórmula	n(radians)	2* π RAD	v/V	angle	q/Q	h/H
cabal mínim	1,00024	0,019348	0,038696	0,003964	1,1085616	6,092E-09	9,36E-05
CABAL MAXIM	1,00016	1,795718	3,591436	1,079168	102,88707	0,6915304	0,611515

Tram des de P-54 fins a P-53, diàmetre 0,60 m.

velocitat de les aigües:

Dià	Cabals (litres/segon)			relacions cabals		relació velocitats		velocitats (m/seg)		
(m)	Mín.(m)	Màx.(M)	Ple (Q)	m/Q	M/Q	min/ple	màx/ple	ple	mínima	màxima
0,60	0,00	396	532	6,09E-09	0,743	0,004	1,096	1,88	0,01	2,06

Fórmula de solver i resultats obtinguts							
	fórmula	n(radians)	2* π RAD	v/V	angle	q/Q	h/H
cabal mínim	1,00036	0,019349	0,038697	0,003964	1,1085908	6,092E-09	9,36E-05
CABAL MAXIM	1,00003	1,859156	3,718312	1,095518	106,52179	0,7433873	0,64219

Tram des de P-53 fins a P-D, diàmetre 0,80 m.

velocitat de les aigües:

Dià	Cabals (litres/segon)			relacions cabals		relació velocitats		velocitats (m/seg)		
(m)	Mín.(m)	Màx.(M)	Ple (Q)	m/Q	M/Q	min/ple	màx/ple	ple	mínima	màxima
0,80	0,00	1.585	2.056	5,63E-11	0,771	0,001	1,103	4,09	0,00	4,52

Fórmula de solver i resultats obtinguts							
	fórmula	n(radians)	2* π RAD	v/V	angle	q/Q	h/H
cabal mínim	1,0004	0,006564	0,013129	0,000938	0,3761153	5,631E-11	1,08E-05
CABAL MAXIM	1,0003	1,89402	3,78804	1,103382	108,51936	0,7709917	0,658813

3.2.2.3. Xarxa d'aigua potable.

Es proposa la instal·lació d'una conducció de transport d'alta densitat de 140 mm de diàmetre exterior i 10 atm. de pressió de servei, que es connectarà a la conducció existent a les antigues instal·lació de CAMPSA propietat de la Companyia d'Aigües de Manresa. Aquesta conducció es connectarà a un dipòsit regulador del que sortirà la xarxa de distribució pròpia del Polígon Industrial. El dipòsit regulador, amb una capacitat de 800 m³, s'haurà de construir a la cota aproximada 220, per permetre un subministrament correcte, projectant-se un grup de pressió que garanteixi el correcte subministrament d'aigua per incendis que obliga la normativa vigent.

Es preveu la instal·lació d'hidrants aeris cada 200 m, així com boques de rec que facilitin la neteja dels vials a projectar, a més a més del rec de l'arbrat propi dels vials. La dotació per al dimensionat de la xarxa i dipòsit regulador s'estableix en 0,50 l/seg/ha.

La capacitat del dipòsit es determinarà seguint els càlculs fets amb les indicacions de la Companyia d'Aigües de Manresa:

3.2.2.4. Xarxa elèctrica.

El subministrament d'energia elèctrica es realitzarà mitjançant les línies elèctriques aèries existents al voltant del polígon propietat de la Companyia FECSA, segons s'indica en el corresponent plànol de planta. El grau d'electrificació serà de 125 kw per cada m2 de sostre d'ús industrial.

L'existència d'indústries com la foneria "Els Condals, S.A." o "L.M.T. Condals", que a hores d'ara ja disposen del seu propi centre de transformació, redueixen el nombre d'estacions transformadores a projectar per a la totalitat del Polígon.

Atès que es preveu el subministrament en alta a la zona de gran indústria, deixant a cada parcel·la l'elecció futura del seu subministrament, i que la xarxa en baixa s'entén a la zona de petita indústria, que hi ha compte amb l'estació transformadora de L.M.T., només cal preveure una estació transformadora per completar el subministrament en baixa.

El Pla Parcial preveu el soterrament d'una línia aèria de 25 Kv existent que travessa el polígon en sentit est/oest tot afectant a les parcel·les resultants. D'altra banda es manté el traçat de la línia aèria de 110 Kv, ja que aquesta no afecta a l'execució de les obres d'urbanització i construcció posterior de naus industrials.

3.2.2.5. Enllumenat públic.

Per a l'enllumenat públic es preveu un nivell mig d'il·luminació de 15 lux i una uniformitat del 0,5. Per assolir aquest nivell es disposen lluminàries de 10 m d'alçada i làmpades de V.S.A.P. col·locades bilateralment segons s'indica en el plànol de planta. La potència de les làmpades, així com la distància exacta entre elles, es determinarà en el projecte d'urbanització depenent dels resultats obtinguts en els estudis lumínics corresponents.

Per a les zones destinades al pas exclusiu de vianants, es col·locaran lluminàries esfèriques sobre columna de 4 m d'alçada. El nivell d'il·luminació d'aquests passos s'estableix en 10 lux.

3.2.2.6. Xarxa de telefonia.

El Polígon gaudirà del servei de telefonia, que partirà de la infraestructura existent de la companyia al llarg de la carretera C-55, i s'adequarà al projecte a redactar per la pròpia companyia. Es completarà aquesta xarxa amb la de telecomunicacions.

3.2.2.7. Quadre de xifres de la urbanització.

S'adjunten seguidament el repartiment dels costos de la urbanització, elaborat a partir de les xifres conegudes del projecte d'Urbanització del Pla Parcial.

Quadre 6: Pressupost d'urbanització Pla Parcial Els Comtals.

pressupost per etapes	
etapa 1	euros
enderrocs i moviment de terres	255.065,21
xarxa de clavegueram	540.281,38
pavimentació	239.141,18
xarxa d'aigua i reg	11.703,03
xarxa elèctrica	166.981,41
xarxa d'enllumenat públic	72.144,52
jardineria i mobiliari urbà	48.066,86
senyalització	13.752,36
obres complementàries	80.605,73
seguretat i salut	19.532,24
total etapa 1	1.447.273,91
etapa 2	
enderrocs i moviment de terres	148.631,36
xarxa de clavegueram	320.241,23
pavimentació	154.712,17
xarxa d'aigua i reg	11.733,35
xarxa elèctrica	74.116,70
xarxa d'enllumenat públic	56.660,44
jardineria i mobiliari urbà	22.122,21
senyalització	17.800,69
obres complementàries	
seguretat i salut	14.649,18
total etapa 2	820.667,33
etapa 3	
enderrocs i moviment de terres	121.688,25
xarxa de clavegueram	115.388,20
pavimentació	142.144,28
xarxa d'aigua i reg	8.248,64
xarxa elèctrica	102.806,67
xarxa d'enllumenat públic	56.508,83
jardineria i mobiliari urbà	28.719,55
senyalització	2.311,29
obres complementàries	45.212,39
seguretat i salut	14.649,18
total etapa 3	637.677,29
total execució material, etapes 1, 2 i 3.	2.905.618,53 €
pressupost de les companyies de serveis	
xarxa d'aigua (Aigües de Manresa)	413.493,34
xarxa elèctrica (FECSA, ENHER)	831.647,76
xarxa de telecomunicacions (LOCALRED)	94.609,63
total xarxes companyies	1.552.634,37
total inversió	5.010.320,42 €

3- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.

El cost d'execució de la urbanització es pot estimar en una inversió de a 5.010.320,42 €, equivalents 833.647.173,- ptes (valors sense IVA). Aquesta xifra s'estableix a partir del coneixement del projecte de la urbanització aprovat per al polígon 1 en la versió del Pla Parcial aprovat definitivament. La xifra d'aquest projecte s'hauria d'ajustar a l'alça per a comprendre una previsió raonable per al Polígon 2, ja que aquest en aquest moments no ha estat objecte de cap previsió de la seva urbanització. En el quadre adjunt es realitza aquesta previsió.

Quadre 7: repercussions econòmiques de la urbanització en el sostre edificable.

	sostre edificable m2	% Projecte d'urbanització	repercussió per m2 de sostre	repercussió per m2 de sòl
Polígon 1	109.272,35	96,175 %	45,55 €/m2	44,33 €/m2
Polígon 2	2.919,84	3,825 %	67,80 €/m2	27,12 €/m2

nota: es parteix de la xifra de valoració del projecte d'urbanització establerta en la versió final (per al l'àmbit del polígon 1, segon el Pla Parcial en la versió aprovada) en 5.010.320,42 €, amb un increment de 3,30% per a incloure una previsió del polígon 2, amb un total de 5.175.661 €. Els costos d'urbanització es reparteixen entre Polígons segons els percentatges justificats anteriorment.

Si tenim en compte que la superfície neta total de sòl industrial és de 112.272,35 m2 per a l'àmbit del Polígon 1, el que comporta 109.372,51 m2 de sostre d'aprofitament privat en el Polígon 1, veurem que el cost unitari de la urbanització és de 45,55 €/m2 de sostre. Per al Polígon 2 la previsió de sòl és de 7.299,61 m2, i la de sostre és 2.919,84 m2 amb una repercussió de 67,80 €/m2 de sostre.

En termes de repercussió en relació a la superfície de sòl qualificat industrial o terciari, els valors per al Polígon 1 serien de 44,33 €/m2 i per al Polígon 2 de 27,12 €/m2.

La diferència entre la repercussió en ambdós polígons es deu a la diferència de les cessions entre l'un i l'altre, tal i com ha estat especificat anteriorment.

El cost mitjà, per a cada tipus de Polígon, es pot considerat afectat pels dos valors de repercussió en relació al sòl i repercussió en relació al sostre, per la qual cosa es pot concloure que hi ha una equivalència entre ambdós polígons, tot tenint en compte que en el segon el coeficient net d'edificació és molt més baix i tenint en compte que aquest polígon ha fet una menor aportació de sòl per a sistemes. L'equilibri ponderat (rel del producte de repercussions) d'ambdós factors situa la relació entre ells en una diferència inferior al 15% (relació 42,88 € / 49,93 € = 1,000 / 0,858), la qual cosa demostraria l'equilibri entre els dos Polígons. És a dir, tot i la major implicació en percentatge del Polígon 2 (en relació a la seva superfície), aquest obté una lleugera diferència en menys en el preu ponderat de la repercussió dels costos de la urbanització.



A aquests costos se li hauran d'afegir diverses despeses (gestió, projectes, permisos, expropiacions i servituds per al pas de serveis, finançament, etc.) que podem estimar globalment en un 20%.

Així, doncs, el cost de posar en el mercat aquest sòl es situaria entre uns 55 €/m² de sostre en el Polígon 1 i 82 €/m² de sostre en el Polígon 2, xifres que es situen dins els paràmetres econòmics de la promoció de sòl en aquesta comarca.

4- PLA D'ETAPES.

Per al desenvolupament del Pla Parcial s'estableixen Etapes o fases d'execució. Aquestes etapes són coincidents entre la Modificació del Pla Parcial i el Pla aprovat, només amb la incorporació de les previsions que afecten al nou polígon creat.

Tal i com es preveu a la Normativa, les obres d'urbanització s'executaran en tres etapes bàsiques, que són les senyalades als plànols de projecte. Tot i així, a resultes de la demanda, es podrà ajustar temporalment les etapes, les quals tindran un procés d'execució no més gran de quatre anys cadascuna, amb un total de vuit anys com a màxim per a la totalitat del Pla Parcial.

Per tal de facilitar l'execució, les obres podran ser contractades parcialment, segons els àmbits que s'assenyalin al corresponent projecte d'urbanització. Això és possible tota vegada que els espais que el Pla Parcial destina a usos col·lectius de propietat pública, especialment la zona d'equipaments de la Casa dels Comtals, són ja accessibles des de la mínima estructura viària existent.

Pel que fa a l'edificació, aquesta s'executarà un cop acabada i lliurada la urbanització, en els terminis fixats a la legislació urbanística, referits a cada etapa. En qualsevol cas, els terminis no superaran els 5 anys des de l'acabament de la urbanització de cada etapa.

La Primera Etapa inclou la zona situada a l'est de la carretera, entre la Casa dels Comtals i la depuradora, tot incorporant els accessos a la carretera previstos en aquest punt. La primera etapa comprendrà també el sistema d'accessos des de la gasolinera en la part est del polígon, així com les obres d'adequació del pont que travessa la carretera i fins arribar a l'accés del nucli residencial dels Comtals.

La Segona Etapa inclou tota la zona situada a l'oest de la carretera, amb els accessos a aquest costat, des de la carretera.

La Tercera Etapa inclou la resta de la zona situada a l'est de la carretera, entre la Casa dels Comtals i la gasolinera, amb la connexió amb els accessos des de la carretera.

El Polígon 2 es regirà en quan a Etapes per la mateixa programació del Polígon 1, ja que els seus vials formen part i són continuïtat dels accessos a aquell. Així, doncs, en

la Segona Etapa s'haurà d'urbanitzar l'àrea que es situa a l'oest de la carretera i en la Primera Etapa la part est de la carretera. En qualsevol cas, aquesta previsió és de mínims, per la qual cosa el Polígon 2 podrà realitzar les seves obres de manera anticipada a les etapes del Polígon 1, o de manera conjunta en la totalitat del seu sòl, a ambdós costats de la carretera.

Sense perjudici dels ajustos necessaris que pugui fer el Projecte d'Urbanització com a conseqüència de les seves especificats, aquestes etapes o fases són les senyalades en la documentació gràfica del Pla Parcial. S'admetrà, però, l'ajust tècnic que el desenvolupament de les obres requereixi, sense que això signifiqui disminució de la proporció de les obligacions d'urbanització en cada Etapa.

5- NORMES URBANÍSTIQUES.

TÍTOL I- DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 1. Àmbit territorial del Pla Parcial. Aquest Pla Parcial desenvolupa l'àmbit definit en l'Avanç del Pla Parcial Industrial dels Comtals com a Subsector 1, esmenat per ajust dimensional en un 3,26% en relació a l'àmbit aprovat en l'Avanç de Pla Parcial. Aquest Avanç de Pla Parcial va ser aprovat el 18 de desembre de 1996 per part de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona. La superfície de la Modificació del P.P. comprèn un àmbit de 280.681,09 m2.

Art. 2. Vigència i revisió del Pla Parcial. La vigència d'aquest Pla Parcial serà indefinida, i es podrà revisar en la mesura que així ho determini la revisió del Pla General, o ho estableixi normativa legal de superior categoria.

Art. 3. Obligatorietat de les determinacions del Pla Parcial. L'Administració i els particulars estan obligats a complir les disposicions i determinacions del Pla Parcial, amb les limitacions contingudes en aquestes Normes.

Art. 4. Interpretació. La Normativa d'aquest Pla Parcial s'interpretarà atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats d'aquest. En el supòsit d'imprecisió o dubte en la interpretació dels plànols, prevaldrà el major detall i en tot cas la versió escrita; si el dubte es refereix a les ordenances, s'interpretarà amb la lectura simultània dels plànols i la normativa del Pla General.

Art. 5. Aplicació complementària del P.G.O. En el que no està previst en aquestes Ordenances es resoldrà per aplicació analògica de la Normativa del Pla General d'Ordenació de Manresa, amb subjecció als criteris generals establerts en aquest Pla Parcial i atenent a les seves característiques industrials, sense perjudici de l'acompliment obligat de les Ordenances Municipals i la normativa vigent en la matèria en cada moment.

TÍTOL II- DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DEL PLA PARCIAL.

Art. 6. Competència i iniciativa. Són competents per a la redacció dels projectes d'urbanització i de gestió, en primer lloc, els propietaris constituïts en junta de compensació, excepte el cas de propietari únic, i en segon terme, l'Ajuntament en exercici de les seves competències legals. La iniciativa ha estat exercida per la propietat, tal i com preveu la secció sisena del Capítol II del Títol II del DL 1/90. (Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, D.O.G núm. 1317 del 13-7-1990). Malgrat tot, això no impedeix que l'Ajuntament exerceixi les seves facultats d'iniciativa quan així ho consideri.

Art. 7. El projecte d'urbanització. El projecte d'urbanització és l'instrument per al desenvolupament de totes les determinacions del Pla en relació amb la realització de

les obres d'urbanització i instal·lacions, d'acord amb el que s'estableix als arts. 67 a 70 del reglament de Planejament Urbanístic.

El projecte d'urbanització contindrà els projectes d'obres necessaris per a la realització d'obres de pavimentació, instal·lacions, jardins i arbrat de les zones lliures segons les previsions del Pla Parcial.

L'àmbit territorial del projecte d'urbanització serà el propi del polígon o polígons d'actuació delimitats en el Pla Parcial. En el present cas es redactarà un únic projecte en els Polígons 1 i 2. El polígon 1 assumirà el 96,175% dels costos d'execució d'aquest projecte, mentre que el polígon 2 n'assumirà el 3,825% d'acord amb les justificacions contingudes en la Memòria sobre aquest repartiment. Aquest mateix percentatge s'aplicarà per a les despeses de gestió comunes a ambdós polígons en desenvolupament d'aquest Pla Parcial.

Els projectes d'urbanització hauran de preveure les necessàries connexions amb la resta de polígons o subsectors i garantiran la coherència de l'actuació amb les previsions generals del Pla Parcial. Tanmateix, aquestes prevencions afectaran a les etapes en que un mateix projecte s'hagi d'executar, encara que es gestionin de manera separada. En aquest sentit seran lícites les contractacions o licitacions d'obra per etapes.

El projecte d'urbanització podrà ajustar en detall les rasants previstes dels vials previstos en el Pla Parcial Modificat per a un millor ajust a la topografia de l'àrea i per a millorar les solucions generals de la implantació d'aquesta xarxa i dels serveis.

Art. 8. Estudis de Detalls. Els estudis de detall que es formulin en els supòsits previstos en aquest Pla Parcial, estaran subjectes a més a les determinacions, documentació i tramitació previstos en la legislació vigent i en la normativa del Pla General d'Ordenació de Manresa. Podran també formular-se Estudis de Detall amb caràcter optatiu amb les finalitats establertes a l'art. 26 del DL 1/90.

Art. 9. Polígons d'actuació. Aquest Pla Parcial es constitueix en dos polígons d'actuació, sense perjudici de la seva urbanització per etapes.

Els paràmetres dels dos polígons són:

Polígon 1: superfície de 271.711,82 m², dels quals són sòl de sistemes: 148.520,34 m² i sòl d'aprofitament privat: 123.191,48 m².

Polígon 2: superfície de 8.969,27 m², dels quals són sòl de sistemes: 1.669,66 m² i sòl d'aprofitament privat: 7.299,61 m².

Art. 10. Sistema d'actuació. Atesa la iniciativa de la propietat en la redacció del Pla Parcial, s'estima procedent establir amb caràcter preferent el Sistema de Compensació. L'Ajuntament, atès l'interès general, podrà substituir el Sistema de Compensació pel de Cooperació, si passats 3 mesos de requerir-se la constitució de la Junta de Compensació no s'ha iniciat el procediment del sistema.

Art. 11. Cessions obligatòries. Seran de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys compresos en l'àmbit del Pla Parcial la destinació dels quals segons aquell sigui per a sistemes viari, espais lliures, espais lliures de reserva viària, sistema d'aparcaments i sistema d'equipaments, d'acord amb el que disposa l'art. 121-3a del DL 1/90. Seran

també de cessió obligatòria els terrenys necessaris per a la concreció del 10% de l'Aprofitament mig del Pla Parcial, els quals estaran lliures de càrregues d'urbanització. La concreció d'aquests sòls es farà en el Projecte de Compensació i podrà concretar-se en un o varis lots. També serà objecte de cessió, que quedarà fixada com a condició de la llicència o llicències d'edificació de la illa III, els sòls pendents de cedir delimitats per la Modificació del Pla Parcial. Totes aquestes cessions seran fetes lliures de càrregues de qualsevol mena, inclosa la urbanització.

La cessió dels terrenys del Polígon 1 es considera consolidada a partir del projecte de Compensació ja realitzat, a excepció dels pendents en la illa III, els quals ho seran com a condició de l'atorgament de qualsevol llicència d'edificació en aquesta illa. En el Polígon 2 es cediran les superfícies de vials previstes, així com la previsió del 10% de l'aprofitament, la qual serà realitzada a metàl·lic, ja que no és possible segregar un sòl com a parcel·la independent en tractar-se d'una única parcel·la mínima que coincideix amb la unitat de zona d'aquest Polígon i ja que no s'assoleix el llindar mínim del 15% de la parcel·la per a formar part de la propietat (en règim d'indivís).

Els sòls de sistemes públics pendents de cedir i previstos en la illa III seran cedits en el moment de procedir-se a la parcel·lació d'aquesta illa. El projecte de parcel·lació es tramitarà prèviament a la sol·licitud de llicència que iniciï el desenvolupament d'aquesta illa.

Els sòls de sistemes públics vials pendents de cedir i previstos en la illa VI (gasolinera) seran cedits prèviament a tota sol·licitud de llicència d'edificació en aquesta illa o, com a màxim, en el moment en que s'executi la urbanització dels seus accessos.

Art. 12. Càrregues d'urbanització. Les càrregues d'urbanització assumides pels propietaris inclouran totes les obres d'urbanització i les que, per a la realització d'aquestes, siguin necessàries, com les de demolició, enderroc o destrucció de construccions, edificacions i instal·lacions, desviaments provisionals o definitius de serveis, i indemnitzacions pels mateixos conceptes; també s'inclouran les despeses dels projectes, direcció d'obres, estudis de seguretat, assaigs i controls de qualitat, i tots aquells que siguin necessaris per a la conclusió de la urbanització.

Tenint en compte el territori objecte de desenvolupament, es tindrà especial cura en el tractament de l'espai verd i de reserva viària, preveient-se una franja arbrada d'una amplada mínima de 10 m.

Art. 13. Etapes d'execució. Per al desenvolupament d'aquest Pla Parcial s'estableixen etapes o fases d'execució: Primera Etapa, que inclou la zona situada a l'est de la carretera, entre la Casa dels Comtals i la depuradora, amb les illes IV i V. Segona etapa, que inclou tota la zona situada a l'oest de la carretera, amb les illes I i II. Tercera etapa, que inclou la resta de la zona situada a l'est de la carretera, entre la Casa dels Comtals i la gasolinera. Aquestes Etapes estan delimitades al plànol corresponent i incorporen els vials i els espais lliures annexos.

No obstant aquesta previsió, la Primera Etapa garantirà el conjunt dels accessos des de la gasolinera fins a la depuradora, situats a l'est de la carretera, així com les obres d'ampliació del pont que travessa la carretera i fins a l'accés del nucli residencial dels Comtals.

Formen part específica de la Tercera Etapa els vials interiors de la illa III i els espais annexes.

El Polígon 2 es regirà, en la banda est, en quan a Etapes per la mateixa programació del Polígon 1r, ja que els seus vials formen part i són continuïtat dels accessos a aquell. Així, doncs, en la Primera Etapa s'haurà d'urbanitzar l'àrea que es situa a l'est de la carretera i en la Segona Etapa la part oest de la carretera (vial d'accés davanter de la gasolinera). En qualsevol cas, aquesta previsió és de mínims, per la qual cosa el Polígon 2 podrà realitzar les seves obres de manera conjunta en la totalitat del seu sòl, a ambdós costats de la carretera.

Sense perjudici dels ajustaments necessaris que pugui fer el Projecte d'Urbanització, com a conseqüència de les seves especificats, aquestes etapes o fases són les senyalades en la documentació gràfica del Pla Parcial. S'admetrà però l'ajust del ritme temporal per tal d'adequar-se a la demanda.

TÍTOL III- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

Art. 14. Caràcter del sòl. En virtut de l'aprovació del Programa d'Actuació Urbanística, el sòl de l'àmbit d'aquest Pla Parcial va adquirir el caràcter de sòl urbanitzable programat. Aquest Pla Parcial i la seva execució comportarà el caràcter urbà pel sòl objecte de l'actuació.

Art. 15. Edificació dels solars. Per a l'edificació dels terrenys resultants de l'execució d'aquest Pla Parcial serà necessari l'acompliment de les condicions establertes en la legislació urbanística i en el Pla General per ser considerat solar, a més de les obligacions contemplades en aquest document.

Art. 16. Deures i càrregues derivades del Pla Parcial. A més de les cessions obligatòries i càrregues d'urbanització contemplades als art. 10è i 11è d'aquesta Normativa, els propietaris del polígon hauran de fer front a les despeses de redacció dels projectes, les taxes municipals que corresponguin i les de publicació en els Butlletins Oficials dels Actes Administratius que corresponen al desenvolupament urbanístic d'aquest sector.

TÍTOL IV- LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES, ACTIVITAT EDIFICATÒRIA I ÚS DE LES OBRES I INSTAL·LACIONS.

Art. 17. Actes sotmesos a llicència municipal. Són actes sotmesos a prèvia Llicència Municipal, els moviments de terres i les obres d'Urbanització, parcel·lació, tancament



de solars, obres d'edificació de nova planta, d'ampliació o de reforma, la primera utilització dels edificis i la modificació del seu ús, els canvis d'activitat, l'enderroc d'edificacions i construccions, la tala d'arbres, la col·locació de rètols de publicitat i, en general, tots aquells actes sotmesos que recull el Pla General d'Ordenació de Manresa i la legislació urbanística vigent. El conjunt d'obres recollides en el projecte d'urbanització són executables en funció de l'aprovació definitiva d'aquest projecte, sense necessitat de tràmit independent de llicència municipal.

Art. 18. Requisits previs a la sol·licitud de llicència. No podran ser concedits llicències d'edificació ni d'urbanització sense que sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació del projecte de compensació (en el seu cas, de reparcel·lació) i s'hagi executat l'obra d'urbanització.

Art. 19. Llicències condicionades. No obstant el que s'explicita a l'art. 18è, podran concedir-se llicències d'edificació sempre que es garanteixi l'execució simultània de les obres d'urbanització. En aquest sentit, les edificacions no podran ser utilitzades fins la conclusió de les obres d'urbanització i la liquidació de totes les càrregues corresponents a la parcel·la.

TÍTOL V- REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL A L'ÀMBIT DEL PLA PARCIAL.

Capítol 1- Disposicions generals.

Art. 20. Aplicació i caràcter vinculant de la normativa d'aquest títol. Aquest títol conté la reglamentació detallada de l'ús i edificació del sòl objecte d'aquest Pla Parcial i amb subjecció a la normativa del Pla General d'Ordenació que tindrà caràcter director i complementari de la del Pla Parcial.

Zones i sistemes. El territori que defineix l'àmbit d'aquest Pla Parcial (total superfície de 280.681,09 m²), ha quedat qualificada amb algun dels següents tipus:

Amb caràcter públic:

Sistema viari públic (clau A.1): 47.162,64 m²

Sistema d'aparcaments (clau B.1): 2.462,62 m²

Sistema d'espais lliures (clau D): 50.562,70 m²

Sistema d'espais lliures de reserva viària (clau Drv): 33.933,04 m²

Sistema d'equipaments de reserva (clau E.9): 16.069,00 m²

Amb caràcter privat:

Zona industrial en edificació aïllada dels Comtals (clau 2.2h): 71.264,46 m²

Zona industrial en edificació tancada dels Comtals (clau 2.1c i 2.1d):

51.927,02m²

Zona terciària de carreteres dels Comtals (clau 3.2a): 7.299,61 m²

Capítol 2. Regulació de zones.

Secció primera : Zona Industrial en edificació aïllada dels Comtals (clau 2.2h).

Art. 21. Definició.

Comprèn aquells sòls destinats a usos i activitats predominantment industrials que s'ordenen desenvolupant espais oberts a l'entorn de les edificacions. Aquesta regulació afecta a les illes I, II i IV del Pla Parcial. En la illa IV, una part de la mateixa, es regula com a subzona 2.2h-ap, destinada a funcions d'aparcament.

Regulació general. Amb caràcter general són d'aplicació els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació segons edificació aïllada i els paràmetres aplicables a la zona industrial aïllada (clau 2.2) del Pla General de Manresa.

Art. 22. Regulació de l'ordenació.

1. Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per edificació aïllada, regulat per la normativa del Pla General.

Art. 23. Edificabilitat.

L'edificabilitat neta màxima aplicable a la superfície de la parcel·la serà de 0.8 m2 de sostre per m2 de sòl.

Art. 24. Condicions de la parcel·la.

1. Parcel·la mínima. La superfície mínima de la parcel·la serà de 2.400 m2. Aquesta superfície mínima serà obligatòria per a les parcel·les resultants o matrius de qualsevol segregació o agregació que es produeixi a l'àmbit del Pla Parcial.
2. Façana mínima. L'amplada mínima del front de parcel·la serà de 30 m. Aquesta amplada mínima es mantindrà al menys en els 8 primers metres de fondària de la parcel·la.

Art. 25. Condicions de l'edificació.

1. Alineacions: Les alineacions i rasants de la xarxa viària són les que fixa aquest Pla Parcial en el plànol corresponent.
2. Ocupació: L'ocupació de l'edificació en relació a la superfície de la parcel·la no serà superior al 60% d'aquesta.
3. Alçada reguladora: L'alçada reguladora màxima serà de 16 m., corresponent a un màxim de 3 plantes (PB + 2PP). L'alçada de l'edificació es mesurarà a la façana de l'edifici des de la cota de referència de l'alçada reguladora fins al punt d'arrencada de la coberta.
4. Coberta: Per sobre de l'alçada tant sols s'admet el paviment de la coberta, en el supòsit de coberta plana, amb un màxim de 15 cm., les baranes, amb una alçada màxima d'1 m. i els elements tècnics que justificadament hagin de superar-la, com xemeneies, conduccions especials, etc. En el supòsit de coberta inclinada, aquesta no superarà un pendent del 30%, ni el carener es situarà a una alçada superior a la meitat de l'alçada de l'edificació, amb un màxim absolut de 8 m., per sobre del seu punt d'arrencada.
5. Separacions mínimes a l'indars. L'edificació per sobre de la rasant del terreny es separarà de tots els l'indars i front de parcel·la un mínim de 5 m. En



qualsevol cas, aquesta separació no podrà ser inferior a la meitat de l'alçada de l'edificació. Els elements sortints, com ara ràfecs o sòcols podran sobresortir d'aquesta distància fins a un màxim de 40 cm.

6. Plantes soterrani. S'admet amb caràcter general la construcció de plantes soterrani que podran sobrepassar l'ocupació màxima permesa, o la resultant de l'aplicació dels paràmetres a cada zona, fins a ocupar un màxim del 30% de l'espai lliure de parcel·la.

Art. 26. Condicions dels sòls lliures d'edificació.

1. Els sòls lliures d'edificació hauran de tractar-se amb jardineria i arbrat.
2. Els espais lliures de la parcel·la resultants de l'aplicació dels paràmetres d'edificació podran ser utilitzats com a espai viari interior i d'aparcament, en un màxim del 50% de la seva superfície. Aquests espais lliures hauran de ser tractats, en un mínim del 50% de la seva superfície, com a espai de jardí. No s'admetran edificacions auxiliars llevat de la caseta de guàrdia o porteria i les Estacions Transformadores. Aquestes instal·lacions no ocuparan més d'un 1 i un 2% respectivament de l'espai lliure; la seva alçada no serà superior a 3 m. i computaran als efectes d'ocupació i d'edificació màxima. S'admeten els molls de descàrrega que no es consideraran edificacions auxiliars.
3. En la subzona 2.2h-ap, els espais lliures que per la forma de la parcel·la no resulten edificables es destinaran a usos d'aparcament al servei al servei de les edificacions properes. El projecte de la seva urbanització es podrà tramitar conjuntament amb les llicències d'edificació amb les quals es col·labori al compliment de l'estàndard del nombre de places d'aparcament.

Art. 27. Tanques.

1. Caldrà garantir el tancament de la parcel·la i assegurar adequadament la contenció del sòl interior.
2. Les tanques de parcel·la seran opaques fins 0,40 metres d'alçada i amb elements metàl·lics lleugers fins a 2,50 metres al llindar dels espais públics i fins a 1,80 metres als llindars entre parcel·les.

Art. 28. Condicions d'ús.

1. S'estableixen com a admesos els usos següents:
 - a. Industrial amb caràcter general (indústria artesana, urbana, agrupada, separada, aïllada).
 - b. Magatzem.
 - c. Taller de reparació de vehicles.
 - d. Aparcament. En particular en la subzona 2.2h-ap.
 - e. Habitatge, en que s'admet només una unitat per activitat industrial al servei del personal de vigilància.
 - f. Comercial, entès com a activitat complementària de l'activitat industrial de la parcel·la, i sempre que es refereixi a maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria o l'agricultura, o el sector serveis, ferreteries, drogueries, automòbil i similars.
 - g. Oficines i despatxos, sempre i quan estiguin al servei de l'activitat industrial de la parcel·la, amb un màxim del 30% de la seva superfície.



h. Usos auxiliars com el sanitari, assistencial o de restauració al servei exclusiu de l'activitat de la parcel·la on s'ubiqui.

2. Es consideren prohibits els usos no expressament admesos per aquesta normativa, i especialment:

- a. Hoteler.
- b. Educatiu, excepte centres de formació professional i industrial.
- c. Comercial, com a ús exclusiu.

Art. 29. connexió de serveis.

La xarxa de clavegueres és separada entre pluvial i aigües negres, per la qual cosa es connectarà a la xarxa pluvial els desguassos de les cobertes i patis que comptin amb sistema de recollida i a la d'aigües negres els serveis interiors de les edificacions.

Secció segona: Zona industrial en illa tancada dels Comtals (clau 2.1c).

Art. 30. Definició.

Comprèn aquells sòls destinats a usos i activitats predominantment industrials que s'ordenen en edificacions compactes que formen una agrupació tipus illa. Aquesta regulació afecta a la illa V del Pla Parcial.

Regulació general. Amb caràcter general són d'aplicació els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació segons edificació per volumetria específica i els paràmetres aplicables a la zona industrial en illa tancada (clau 2.1) del Pla General de Manresa.

Art. 31. Regulació de l'ordenació.

- 1. Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.
- 2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per volumetria específica, regulat per la normativa del Pla General. L'objectiu d'aquesta zona és la creació d'una unitat arquitectònica en el conjunt de les edificacions, o a través d'agrupacions significatives, que permetin superar la fragmentació de la composició a través d'edificacions individuals.

Art. 32. Edificabilitat.

L'edificabilitat neta màxima aplicable a la superfície de la parcel·la serà de 0,942 m2 de sostre per m2 de sòl.

Art. 33. Condicions de la parcel·la.

- 1. Parcel·la mínima. La superfície mínima de la parcel·la serà de 800 m2. Per tal de garantir una homogeneïtat en el tractament arquitectònic de les edificacions en aquesta zona, s'han establert unitats mínimes de projecte, a cadascuna de les quals els correspondrà un projecte arquitectònic únic.
- 2. Façana mínima. L'amplada mínima del front de parcel·la amb façana a vial, sistema d'aparcament, o a un sistema d'espais lliures, serà de 12 m.



Art. 34. Condicions de l'edificació.

1. Perímetre regulador: en el plànol corresponent es fixen les alineacions obligatòries i les màximes. Així mateix, les rasants de la xarxa viària són les que fixa aquest Pla Parcial en el plànol corresponent. En l'àmbit corresponent es garantirà la separació de l'edificació de la línia del ferrocarril, segons la previsió dibuixada als plànols.
2. Ocupació: L'ocupació de l'edificació en relació a la superfície de la parcel·la respectarà els perímetres màxims i els obligatoris definits als plànols de l'ordenació de l'edificació i en particular la distància mínima de separació a la línia del ferrocarril.
3. Alçada reguladora: L'alçada reguladora màxima serà de 16 m. Per sobre de l'alçada reguladora s'admetran els elements tècnics de les instal·lacions segons les previsions del Pla General, amb un màxim d'un 15% d'ocupació en planta i una alçada compresa en un pla inclinat de 45 graus des de l'alçada reguladora màxima.
4. Coberta: Per sobre de l'alçada tant sols s'admet el paviment de la coberta, en el supòsit de coberta plana, amb un màxim de 15 cm., les baranes, amb una alçada màxima d'1 m. En el supòsit de coberta inclinada, aquesta no superarà un pendent del 30%, ni el carener es situarà a una alçada superior en 5 m. per sobre del seu punt d'arrencada.
5. Alineació de façana. Les alineacions de la vialitat coincidiran amb les alineacions de façana, llevat dels casos de reculada, o dels espais lliures privats comuns que obeeixin a la concepció volumètrica conjunta.
6. Es defineixen en la illa V tres àmbits mínims de projecte d'edificació, delimitats als plànols, els quals hauran de resoldre's en un únic projecte arquitectònic unitari en el concepte general de l'edificació, les façanes, cobertes, accessos i implantació sobre el terreny, tot tenint cura de no deixar espais residuals amb vistes des dels espais públics. L'execució de l'edificació, si s'escau, es podrà fer per fases.
7. La superfície mínima de la nau d'ús industrial serà de 350 m² de sostre.

Art. 35. Condicions d'ús.

1. S'estableixen com a admesos els usos següents:
 - a. industrial amb caràcter general (indústria artesana, urbana, agrupada).
 - b. Magatzem.
 - c. Taller de reparació de vehicles.
 - d. Aparcament.
 - e. Comercial, entès com a activitat auxiliar i al servei de la indústria, i sempre que es refereixi a maquinària, material de transport, elements auxiliars de la indústria o l'agricultura, ferreteries, drogueries i similars.
 - f. Oficines i despatxos de serveis terciaris compatibles amb l'ús industrial.
 - g. Usos auxiliars com el sanitari i l'assistencial.
 - h. Usos auxiliars de bar i restaurant al servei exclusiu de l'activitat del sector industrial.



2. Es consideren prohibits els usos no expressament admesos per aquesta normativa, i especialment:
 - a. Hotel·ler.
 - b. Residencial.
 - c. Educatiu, excepte centres de formació professional i industrial.
 - d. Comercial, com a servei al consum (alimentari, mobiliari, productes de la llar).

Art. 36. connexió de serveis.

La xarxa de clavegueres és separada entre pluvial i aigües negres, per la qual cosa es connectarà a la xarxa pluvial els desguassos de les cobertes i patis que comptin amb sistema de recollida i a la d'aigües negres els serveis interiors de les edificacions.

Secció tercera: Zona industrial en illa tancada dels Comtals (clau 2.1d).

Art. 37. Definició.

Comprèn aquells sòls destinats a usos i activitats predominantment industrials que s'ordenen en edificacions compactes que formen una agrupació tipus illa. Aquesta regulació afecta a la illa III (IIIa i IIIb) del Pla Parcial.

Regulació general. Amb caràcter general són d'aplicació els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació segons edificació per volumetria específica i els paràmetres aplicables a la zona industrial en illa tancada (clau 2.1) del Pla General de Manresa.

Art. 38. Regulació de l'ordenació.

1. Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per volumetria específica, regulat per la normativa del Pla General. L'objectiu d'aquesta zona és la creació d'una unitat arquitectònica en el conjunt de les edificacions, o a través d'agrupacions significatives, que permetin superar la fragmentació de la composició a través d'edificacions individuals.

Art. 39. Edificabilitat.

L'edificabilitat neta màxima aplicable a la superfície de la parcel·la serà de 1,077 m2 de sostre per m2 de sòl.

Art. 40. Condicions de la parcel·la.

3. Parcel·la mínima. La superfície mínima de la parcel·la serà de 2.400 m2. Per tal de garantir una homogeneïtat en el tractament arquitectònic de les edificacions en aquesta zona, s'han establert unitats mínimes de projecte, a cadascuna de les quals els correspondrà un projecte arquitectònic únic.
 1. Façana mínima. L'amplada mínima del front de parcel·la serà de 12 m.

Art. 41. Condicions de l'edificació.

1. Perímetre regulador: en el plànol corresponent es fixen les alineacions obligatòries i les màximes. Així mateix, les rasants de la xarxa viària són les que fixa aquest Pla Parcial en el plànol corresponent.
2. L'ocupació de l'edificació en relació a la superfície de la parcel·la respectarà els perímetres màxims i els obligatoris definits als plànols de l'ordenació de l'edificació.
3. Alçada reguladora: L'alçada reguladora màxima serà de 16 m. Per sobre de l'alçada reguladora s'admetran els elements tècnics de les instal·lacions segons les previsions del Pla General, amb un màxim d'un 15% d'ocupació en planta i una alçada compresa en un pla inclinat de 45 graus des de l'alçada reguladora màxima.
4. Coberta: Per sobre de l'alçada tant sols s'admet el paviment de la coberta, en el supòsit de coberta plana, amb un màxim de 15 cm., les baranes, amb una alçada màxima d'1 m. En el supòsit de coberta inclinada, aquesta no superarà un pendent del 30%, ni el carener es situarà a una alçada superior en 5 m. per sobre del seu punt d'arrencada.
5. Es defineixen en la illa III dos àmbits mínims de projecte d'edificació, coincidents amb les illes IIIa i IIIb, i recollits als plànols, els quals hauran de resoldre's en un únic projecte arquitectònic unitari en el concepte general de l'edificació, les façanes, cobertes, accessos i implantació sobre el terreny, tot tenint cura de no deixar espais residuals amb vistes des dels espais públics. La sistematització d'aquest projecte tindrà cura d'ordenar els accessos rodats a les parcel·les privades i de no multiplicar els guals al llarg de les façanes. En particular, la façana a llevant, en relació als espais lliures sobre el riu Cardener, es tractarà com a façana principal, de manera que s'estalvi en aquesta banda una solució de darreres, o de patis de servei amb possibilitats de degradació pel seu caràcter, o pel seu manteniment. L'execució de l'edificació, si s'escau, es podrà fer per fases.

Art. 42. Condicions d'ús.

3. S'estableixen com a admesos els usos següents:
 - a. industrial amb caràcter general (indústria artesana, urbana, agrupada).
 - b. Magatzem.
 - c. Taller de reparació de vehicles.
 - d. Aparcament.
 - e. Comercial, entès com a activitat auxiliar al servei de la indústria, i sempre que es refereixi a maquinària, material de transport, elements auxiliars de la indústria o l'agricultura, ferreteries, drogueries i similars.
 - f. Oficines i despatxos de serveis terciaris compatibles amb l'ús industrial.
 - g. Usos auxiliars com el sanitari i l'assistencial.
 - h. Usos auxiliars de bar i restaurant al servei exclusiu de l'activitat del sector industrial.
4. Es consideren prohibits els usos no expressament admesos per aquesta normativa, i especialment:
 - a. Hoteler.
 - b. Residencial.

- c. Educatiu, excepte centres de formació professional i industrial.
- d. Comercial, com a servei al consum (alimentari, mobiliari, productes de la llar).

Art. 43. connexió de serveis.

La xarxa de clavegueres és separada entre pluvial i aigües negres, per la qual cosa es connectarà a la xarxa pluvial els desguassos de les cobertes i patis que comptin amb sistema de recollida i a la d'aigües negres els serveis interiors de les edificacions.

Secció quarta: Zona terciària de carreteres dels Comtals (clau 3.2a).

Art. 44. Definició.

Comprèn aquells sòls destinats a usos i activitats dirigits a resoldre les necessitats dels vehicles i a donar servei als seus ocupants. Aquesta regulació afecta a la illa VI (VIa i VIb, polígon 2n) del Pla Parcial.

Regulació general. Amb caràcter general són d'aplicació els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació segons edificació aïllada i els paràmetres aplicables a la zona terciària de carreteres (clau 3.2) del Pla General de Manresa.

Art. 45. Regulació de l'ordenació.

1. Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per edificació aïllada, regulat per la normativa del Pla General.

Art. 46. Edificabilitat.

L'edificabilitat neta màxima aplicable a la superfície de la parcel·la serà de 0,40 m2 de sostre per m2 de sòl.

Art. 47. Condicions de la parcel·la.

Parcel·la mínima. La illa VI (VIa i VIb) del Polígon 2 destinada a gasolinera es considera una única parcel·la mínima i formada per dues unitats físiques situades a banda i banda de la carretera.

Art. 48. Condicions de l'edificació.

1. Alineacions: Les alineacions i rasants de la xarxa viària són les que fixa aquest Pla Parcial en el plànol corresponent.
2. Ocupació: L'ocupació de l'edificació en relació a la superfície de la parcel·la no serà superior al 30 %.
3. Alçada reguladora: L'alçada reguladora màxima serà de 13 m. Per sobre de l'alçada reguladora s'admetran els elements tècnics de les instal·lacions segons les previsions del Pla General, amb un màxim d'un 15% d'ocupació en planta i una alçada compresa en un pla inclinat de 45 graus des de l'alçada reguladora màxima.
4. Coberta: Per sobre de l'alçada tant sols s'admet el paviment de la coberta, en el supòsit de coberta plana, amb un màxim de 15 cm., les baranes, amb una



alçada màxima d'1 m. En el supòsit de coberta inclinada, aquesta no superarà un pendent del 30%.

5. Separacions i llindars de l'edificació: les edificacions es separaran un mínim de 5 metres dels llindars de parcel·la. S'exceptua d'aquesta condició les marquesines del servei de la gasolinera que podran alinear-se en el seu vol amb els límits de parcel·la.
6. Els espais lliures de parcel·la s'ordenaran i urbanitzaran d'acord a l'ús general, tot incorporant límits amb tractament vegetal en la transició cap a les zones no vials del perímetre. Es respectaran les condicions dels sòls lliures d'edificació prefixades al PGM (art. 359, zona terciària de carreteres)

Art. 49. Condicions d'ús.

1. S'estableixen com a admesos els usos següents:
 - a. Estacions de servei
 - b. Aparcament
 - c. Taller de reparació de vehicles.
 - d. Restauració, vinculat i com a ús complementari d l'activitat de l'estació de servei de carretera.
 - e. comercial en petita unitat vinculada i complementària a l'estació de servei.

Art. 50. Connexió de serveis.

La xarxa de clavegueres és separada entre pluvial i aigües negres, per la qual cosa es connectarà a la xarxa pluvial els desguassos de les cobertes i patis que comptin amb sistema de recollida i a la d'aigües negres els serveis interiors de les edificacions.

Capítol 3. Regulació de sistemes.

Secció primera : Sistema Vial (clau A1).

Art. 51. Compren els espais definits per a la vialitat, i que comprenen el pas diverses infraestructures de serveis públics. En tot allò no previst específicament en aquesta Normativa la seva regulació es farà segons les previsions del Pla General, clau A.1.

Secció segona: Sistema d'aparcaments (clau B1).

Art. 52. Compren els espais definits per a la funció específica d'aparcament, lligada a la vialitat. En tot allò no previst específicament en aquesta Normativa la seva regulació es farà segons les previsions del Pla General, clau B.1.

En l'àmbit del Pla Parcial aquests espais es concebem com a lligats a la vialitat i alhora al sistema d'espais lliures annex, per la qual cosa es preveu la integració d'aquests espais en el caràcter del sistema d'espais lliures i es determina que seran



llocs amb una urbanització que incorporará arbrat, i una integració paisatgística, en particular en l'àrea propera a la Casa dels Comtals i l'estació de RENFE.

Secció tercera : Sistema d'espais lliures (clau D).

Art. 53. Compren els espais definits per a la funció d'espais lliures públics amb valors d'ús com a zona verda o amb valor de manteniment de valors lligats al paisatge de l'àrea i en particular en els àmbits més propers al Riu Cardener o en el contacte del sector amb les zones no urbanitzables del seu perímetre. En tot allò no previst específicament en aquesta Normativa la seva regulació es farà segons les previsions del Pla General, clau D.

Art. 54. El sistema d'espais lliures del Pla Parcial es configura com un conjunt d'àrees en les quals es pretén conservar el caràcter natural que presenten. Es preveuen com espais de baix nivell d'ús, de protecció de paisatge i amb valor de conservació de la imatge tradicional dels marges del riu Cardener. La previsió és que quedin separats de la pressió de la urbanització veïna en funció de la seva localització, topografia i protecció a l'accés. Caldrà que s'hi mantingui l'arbrat existent i que s'incrementi la superfície arbrada, especialment als espais que ressegueixen el límit est del Pla Parcial.

Secció quarta : Sistema d'espais lliures de reserva viària (clau Drv).

Art. 55. Compren els espais definits per a la funció d'espais lliures públics amb valors d'ús lligats com a complement al sistema de vialitat i com a funció paisatgística en relació a l'ordenament del conjunt del sector per a resoldre l'encaix de les edificacions i de les infraestructures en un marc d'espais lliures amb caràcter de jardineria i plantacions ordenades segons el projecte de la urbanització. En tot allò no previst específicament en aquesta Normativa la seva regulació es farà segons les previsions del Pla General, clau D. En aquest sistema serà possible l'ajust dimensional i funcional de la part urbanitzada com a vials, aparcaments relacionats amb els vials i accessos rodats o de persones, de manera que es respectin els requeriments del sistema vial, tot tenint cura però de mantenir una elevada proporció d'espais amb jardineria i plantacions.

Art. 56. Arbrat i plantacions del sistema de d'espais lliures de reserva viària (Drv). En aquest sistema es preveu una ordenació artificial de la vegetació, que incorporará els arbres que hi hagi en l'actualitat, susceptibles de la seva integració. Es tractarà com una plataforma amb verd de grama, o gespa, de fàcil manteniment i amb arbres en filera i amb caràcter més urbà.

Secció Cinquena: Sistema d'equipaments de reserva dels Comtals (clau E.9).



Art. 57. Compren els espais definits per a la funció d'espais d'equipament públic. L'equipament del Pla Parcial es correspon amb la Casa dels Comtals, el recinte del conjunt de la qual passa a ser propietat pública. Aquest espai conté, a més, unes edificacions històriques protegides pel Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric Arquitectònic i Ambiental de Manresa. En tot allò no previst específicament en aquesta Normativa la seva regulació es farà segons les previsions del Pla General, Sistema d'Equipament de reserva, clau E.9 i en els aspectes patrimonials pel Pla Especial citat

art. 58. Per a assignar ús al conjunt dels espais d'aquest sistema, per a definir les noves edificacions que es poden incorporar i per fixar l'ordenació dels espais lliures d'edificació al recinte caldrà redactar un Pla Especial.

art. 59. Regulació Patrimonial. La finca dels Comtals parteix de dos elements recollits al Pla Especial del Patrimoni: l'Església dels Comtals, específicament protegida (R.12) i la Casa, recollida en el llistat d'elements d'inventari (B.22). La regulació d'aquest pla Parcial incrementa aquesta protecció amb les següents determinacions:

- Caldrà mantenir el conjunt de la Casa, de manera que la protecció prevista al Pla Especial del Patrimoni com a simple element d'inventari (B.22 al Pla Especial) s'estén ara a la protecció des de la façana fins al conjunt del seu cos com a element construït.
- Caldrà mantenir els elements i l'estructura d'ordenació del jardí que atorguen el caràcter al conjunt de la Vil·la residencial.
- Tota nova incorporació d'us o de nova edificació en el recinte haurà de fer-se des d'un concepte de respecte i diàleg positiu amb les edificacions i espais del jardí existents prèviament.

art. 60. Els usos admesos seran els previstos en el Pla General per als equipaments de reserva, clau E.9. S'admetrà, a més, com a ús complementari, l'ús de restauració.

art. 61. Condicions de l'ordenació i de l'edificació. Seran d'aplicació el sistema d'ordenació previst al Pla General en volumetria específica. Els paràmetres de l'edificació, en quan a coeficient d'edificació, seran els següents: 0,5 m2/m2 de sostre i una ocupació neta màxima del 30%. L'alçada reguladora màxima de les noves edificacions quedarà fixada en el Pla Especial definit a l'art 58.

El Pla Especial haurà de fixar el sistema més adequat de recollida i reutilització de les aigües de pluja. Especialment caldrà que es fixi l'ús i destí de la bassa existent a l'àmbit.

Art. 62. Connexió de serveis. La xarxa de clavegueres és separada entre pluvial i aigües negres, per la qual cosa es connectarà a la xarxa pluvial els desguassos de les cobertes i patis que comptin amb un sistema de recollida i a la d'aigües negres els serveis interiors de les edificacions.

Capítol 4. Normativa d'estètica.

Art. 63 . Publicitat. La publicitat s'ajustarà a les disposicions municipals que siguin d'aplicació. En qualsevol cas no s'admet la publicitat independent i tant sols s'admet la que sigui pròpia de l'activitat industrial de la parcel·la. En aquest supòsit estarà sempre adossada a l'edificació, no significant en cap cas una inclusió negativa per al conjunt arquitectònic o paisatgístic de la zona i valorant-se la seva integració formal i estètica, tot ajustant-se a les dimensions de les obertures de finestres i portes o formant part de la composició de façana. A les tanques només s'autoritzaran les plaques informatives.

Manresa, juny de 2003.

Manel Larrosa Padró, Antonio Palomo Molina, arquitectes.

M. Larrosa

A. Palomo

