

Serveis del Territori

Secció de Planejament i Habitatge

PUB-INF2025000842 - PLA.PPU/2024000003

ANUNCI

Carles Garcia Estany, tinent d'alcalde, regidor delegat d'Urbanisme i Mobilitat, per a coneixement general i als efectes oportuns, faig públic el següent:

Que el Ple de l'Ajuntament de 17 de juliol de 2025 va adoptar, d'entre d'altres, l'acord següent:

“Primer. ESTIMAR PARCIALMENT les al·legacions presentades per CEPESA Comercial Petróleo SAU, pels motius que consten en l'informe tècnic i jurídic de 3 de juliol de 2025 i que s'ha reproduït en aquest dictamen, en el sentit següent:

_modificar l'apartat 7 d'Estructura de la propietat de la memòria de la Modificació Puntual del Pla Parcial d'Ordenació del sector industrial *Els Comtals Subsector 1*(2a modificació) per excloure la finca 3669024DG0236E0001KT de les finques incloses en l'àmbit del Pla parcial.

_mantenir els paràmetres urbanístics de la *Zona terciària* (clau 3.2a) corresponent a les illes VIa i VIb.

_recordar a CEPESA que la finca amb referència cadastral 3669023DG236E001OT no es troba classificada com a sòl urbà, si no com a sòl urbanitzable pendent de desenvolupament dins del polígon 2 del Subsector 1 del Pla parcial urbanístic Els Comtals

Segon. APROVAR DEFINITIVAMENT la “*Modificació Puntual del Pla Parcial d'Ordenació del sector industrial Els Comtals - (2a modificació)*”, presentada per la Junta de Compensació del Polígon 1 del Pla parcial Els Comtals, subsector 1.

Tercer. FER CONSTAR, d'acord amb l'article 112.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol), les modificacions introduïdes respecte a l'aprovació inicial:

- La memòria s'ha completat i ajustat en concordança amb la proposta final i amb els requeriments dels informes i la resposta a les al·legacions, incorporant l'Estudi econòmic i financer requerit i el projecte constructiu del vial com a annex.

El detall es troba en el cos del present dictamen, especificant els aspectes de la memòria, de la normativa i dels plànols.

Quart. PUBLICAR el present acord i l'articulat de les normes de la *Modificació Puntual del Pla Parcial d'Ordenació del sector industrial Els Comtals (2a modificació)*, al Butlletí Oficial de la província, segons el que disposa l'article 70 de la Llei de Bases de Règim Local, i al mateix temps publicar-ho en mitjans telemàtics, d'acord amb l'article 70.ter del mateix text legal.

Cinquè. NOTIFICAR individualment a les persones propietàries dels terrenys inclosos en la modificació, el present acord, d'acord amb l'article 102.3.b del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Sisè. LLIURAR a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, una còpia completa de la documentació tècnica i administrativa de l'expedient, d'acord amb el que disposa l'article 88 TRLU.”

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació en el Butlletí Oficial de la Província, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 8, 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que pugueu exercitar, en el seu cas, qualsevol altre recurs que cregueu procedent, podreu interposar

Si sou persona obligada a relacionar-vos amb l'Administració a través de mitjans electrònics, haureu de presentar el recurs, degudament signat a través de la seu electrònica de l'Ajuntament www.manresa.cat, d'acord amb l'article 14.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

S'adjunta annex amb les normes reguladores de l'esmentat Pla Especial

Normativa

NORMES URBANÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL ELS COMTALS, SUBSECTOR 1, DE MANRESA (2A MODIFICACIÓ)

Article 1. Àmbit

L'àmbit de la present Modificació puntual del Pla parcial Els Comtals, subsector 1, es correspon amb l'àmbit del referit subsector 1 i es defineix en la documentació gràfica.

Article 2. Objecte

Aquesta Modificació puntual del Pla parcial Els Comtals, subsector 1, té per objecte establir els ajustos tècnics en la delimitació de les qualificacions que són necessaris per resoldre els accessos des de la carretera C-55 i per adequar aquesta delimitació a la realitat topogràfica i a l'execució del Projecte d'urbanització, objectius adreçats a permetre la finalització de l'execució d'aquest subsector.

Article 3. Marc legal

Aquest document es redacta i tramita de conformitat amb el que estableix l'ordenament urbanístic vigent, constituït pel Text refós de la Llei d'urbanisme (aprovat pel Decret Legislatiu 1/2020 i modificacions posteriors) i el Reglament de la Llei d'urbanisme (aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol).

Article 4. Contingut

Aquest document, d'acord amb el que estableix l'article 69.1 del TRLU, està integrat pels següents documents:

- A. Memòria descriptiva i justificativa
- B. Normes urbanístiques
- C. Annex fotogràfic
- D. Plànols

Plànols d'informació

- I.01 Situació
- I.02 Àmbit sobre base topogràfica ICGC
- I.03 Àmbit sobre ortofoto
- I.04 Estructura de la propietat
- I.05. Estructura cadastral
- I.06 Qualificacions urbanístiques segons PP vigent
- I.07 Planejament vigent sobre topogràfic municipal
- I.08 Planejament vigent sobre topogràfic Els Comtals

I.09 Planejament vigent sobre ortofotomapa
I.10 Estudi àmbits

Plànols d'ordenació

O.01 Proposta qualificacions urbanístiques sobre topogràfic vigent
O.02 Superposició planejament vigent i planejament proposat

Article 5. Qualificació del sòl

Es mantenen les qualificacions del sòl previstes en la *Modificació del Pla Parcial del sector industrial dels Comtals, subsector 1* aprovada l'any 2004, amb la delimitació que reflecteix el plànol d'ordenació O.01, si bé la Zona d'indústria aïllada passa a identificar-se amb la clau 2.2hCOM.

Les superfícies de sòl destinades a cada una d'aquestes qualificacions de conformitat amb la present Modificació del Pla parcial són les següents:

PLANEJAMENT PROPOSAT							
Qualificació	Clau	Polígon 1	%	Polígon 2	%	TOTAL	percentatge
VIAL	A1	44.152,39		1.671,00		45.823,39	16,40
APARCAMENTS	B1	2.470,00				2.470,00	0,88
ESPais LLIURES	D	51.824,00				51.824,00	18,55
ESPais LLIURES RESERVA VIARIA	Drv	32.770,00				32.770,00	11,73
EQUIPAMENTS	E9	16.069,00				16.069,00	5,75
total públic		147.285,39	54,49	1.671,00	18,29	148.956,39	53,31
INDUSTRIA AÏLLADA	2.2 h COM	71.074,59				71.074,59	25,44
INDUSTRIA ILLA TANCADA	2.1 c-d	51.927,02				51.927,02	18,58
TERCIARI	3.2 a			7.466,00		7.466,00	2,67
total Privat		123.001,61	45,51	7.466,00	81,71	130.467,61	46,69
TOTAL		270.287,00	100,00	9.137,00	100,00	279.424,00	100,00

Article 6. Modificació de determinats articles de les Normes urbanístiques de la Modificació del PP de 2004 i manteniment de la vigència de la resta de les referides Normes urbanístiques

1. Es modifiquen els articles 1, 9, 10, 20, 21, 22.2, 25.4, 28, 30, 31.2, 37, 38.2, 44, 45.2, 46, 48.2 i 6, 51, 52, 53, 55, 57 i 60 de les Normes urbanístiques de la *Modificació del Pla Parcial del sector industrial dels Comtals, subsector 1* aprovada l'any 2004, que passen a tenir la següent redacció:

Art. 1. Àmbit territorial del Pla Parcial

L'àmbit del Pla Parcial està constituït pel subsector 1 del sector Els Comtals (segons POUM, PPU 005 Comtals 1). Aquest àmbit comprèn una superfície de 279.424 m² de sòl.

(...)

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 polígon són:

Polígon 1: superfície de 270.453,49 m², dels quals són sòl de sistemes: 147.451,88 m² i sòl d'aprofitament privat: 123.001,61 m².

Polígon 2: superfície de 8.970,51 m², dels quals són sòl de sistemes: 1.671,00 m² i sòl d'aprofitament privat: 7.299,51 m².

Art. 10. Sistema d'actuació.

Per a l'execució del polígon 1 s'estableix el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Per a l'execució del polígon 2 s'estableix el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, de conformitat amb l'acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Manresa de 9 de novembre de 2021, que va determinar aquesta modalitat.

(...)

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, essent d'aplicació supletòria la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en tot allò que no sigui objecte de regulació específica en aquestes Normes.

Zones i sistemes. El territori que defineix l'àmbit d'aquest Pla Parcial (total superfície de 280.124 m²), ha quedat qualificada amb algun dels següents tipus:

Amb caràcter públic:

- Sistema viari públic (clau A.1): 46.022,31 m²
- Sistema d'aparcaments (clau B.1): 2.470,00 m²
- Sistema d'espais lliures (clau D): 51.822,84 m²
- Sistema d'espais lliures de reserva viària (clau Drv): 32.738,73 m²
- Sistema d'equipaments de reserva (clau E.9): 16.069,00 m²

Amb caràcter privat:

- Zona industrial en edificació aïllada dels Comtals (clau 2.2hCOM): 71.074,59 m²
- Zona industrial en edificació tancada dels Comtals (clau 2.1c i 2.1d): 51.927,02 m²
- Zona terciària de carreteres dels Comtals (clau 3.2a): 7.299,51 m²

Secció primera : Zona industrial en edificació aïllada dels Comtals (clau 2.2hCOM).

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 supletori són d'aplicació els paràmetres del tipus d'edificació en relació amb la parcel·la del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

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 tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la regulat al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

(...)

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 aquest darrer cas amb subjecció a les condicions que estableix l'article 224 del POUM. 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. 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. 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.

f. 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.

g. 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.

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 supletori són d'aplicació els paràmetres d'edificació en relació amb la parcel·la regulats al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Art. 31. Regulació de l'ordenació.

1. Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.
2. 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.

(...)

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 supletori són d'aplicació els paràmetres d'edificació en relació amb la parcel·la regulats al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Art. 38. Regulació de l'ordenació.

1. Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.
2. 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.

(...)

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 l'illa VI (VIa i VIb, polígon 2n) del Pla Parcial.

Regulació general. Amb caràcter supletori són d'aplicació els paràmetres d'edificació en relació amb la parcel·la regulats al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

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 tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la regulat al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

(...)

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 30,00%.
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. S'aplicaran als espais lliures d'edificació les condicions següents: a) hauran de tractar-se amb jardineria i arbrat; b) no és permesa la seva utilització com a magatzem ni la seva ocupació amb coberts; c) es permet la seva ocupació amb construccions auxiliars destinades a serveis com estacions transformadores, comptadors d'aigua i similars, sens perjudici de les condicions estètiques i de conjunt; d) les tanques de parcel·la seran opaques fins a 0,40 m d'alçada i amb elements metàl·lics lleugers fins a 2,5 al llindar del carrer; e) no es permet la seva ocupació en plantes soterrani.

(...)

Secció primera : Sistema Vial (clau A1).

Art. 51. Compren els espais definits per a la vialitat, i que comprenen el pas de diverses infraestructures de serveis públics. En tot allò no previst específicament en aquesta Normativa s'aplicarà supletòriament la regulació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per al sistema viari.

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

Art. 52. Comprèn els espais definits per a la funció específica d'aparcament lligada a la vialitat i computable per al compliment de les reserves mínimes de vialitat que estableix el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. En tot allò no previst específicament en aquesta Normativa s'aplicarà supletòriament la regulació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per al sistema d'aparcaments (clau A.4).

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 s'aplicarà supletòriament la regulació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per al sistema de Parc Urbà, clau D.

(...)

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 s'aplicarà supletòriament la regulació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per al sistema d'Espais lliures de protecció de sistemes, clau D.4. 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.

(...)

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

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 s'aplicarà supletòriament la regulació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per al sistema d'Equipaments, clau E i en els aspectes patrimonials pel Pla Especial citat.

(...)

art. 60. Els usos admesos seran els previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per als equipaments sanitari assistencial, social i de reserva, claus E3, E10 i E13. S'admetrà, a més, com a ús complementari, l'ús de restauració.

2. Es manté la vigència de la resta de les Normes urbanístiques de la *Modificació del Pla Parcial del sector industrial dels Comtals*, subsector 1 aprovada l'any 2004.

Article 7. Execució

Les actuacions d'execució de les determinacions de la present Modificació del PPU seran les següents:

- a) Tramitació i aprovació del Projecte de reparcel·lació del Polígon 2, per tal d'adequar la configuració de la propietat a les qualificacions urbanístiques, d'efectuar les cessions del sòl destinat a sistemes urbanístics i d'imputar la part del cost del conjunt de les càrregues i despeses d'urbanització del subsector 1 d'acord amb la regulació de l'article 7 de les Normes de la *Modificació del Pla Parcial del sector industrial dels Comtals* de 2004, que manté la seva vigència de conformitat amb el que estableix el POUM.
- b) Tramitació, en cas de resultar necessària, d'una operació jurídica complementària del Projecte de reparcel·lació del Polígon 1 per tal d'adequar-lo als ajustos tècnics incorporats en la delimitació de zones i sistemes.
- c) Execució de les actuacions d'urbanització del subsector pendents, que únicament consisteixen en l'execució del projecte de connexió viària amb la C-55 i en completar el compliment del conveni relatiu al subministrament elèctric.

El regidor delegat d'Urbanisme i Mobilitat,

Signat electrònicament
per: CARLES GARCIA
ESTANY
Data: 03/09/2025
10:56:13
Raó: Signatura
Lloc: Manresa