



---

Títol del projecte:

**Modificació puntual del Pla parcial urbanístic  
del Parc Tecnològic del Bages  
(document per aprovació definitiva)**

---

Actuació:

**2225-1 SerratGuixPTec**

---

Municipi i comarca:

**Manresa  
(Bages)**

---

Autor:

**Direcció de Projectes**

Data:

**Desembre de 2021**

---

Document:

1. Document compresiu
  2. Memòria descriptiva i justificativa
  3. Normes urbanístiques
  4. Plànols d'informació i ordenació
  5. Avaluació econòmica i financera
  6. Estudi de l'avaluació de la mobilitat generada
  7. Informe ambiental
-



---

Títol del projecte:

**Modificació puntual del Pla parcial urbanístic  
del Parc Tecnològic del Bages**  
(document per aprovació definitiva)

---

**1. Document comprensiu**

---



## Taula de contingut del document comprensiu

<b>Taula de contingut del document comprensiu .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Resum del document per a la informació pública .....</b>	<b>3</b>
1.1. Introducció.....	3
1.2. Resum de l'abast de les determinacions del Pla .....	3
1.2.1. Objectius i criteris del Pla.....	3
1.2.2. Determinacions del Pla .....	4
1.2.3. Documentació del Pla .....	5
1.2.4. Àmbit del Pla .....	5
1.2.5. Descripció de l'actuació .....	6
1.3. Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitacions .....	8



# 1. Resum del document per a la informació pública

## 1.1. Introducció

En compliment de l'article 8.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant DL 1/2010), conjuntament amb aquesta Modificació puntual del Pla parcial urbanístic del Parc Tecnològic del Bages de Manresa (en endavant MpPPU PTB), s'exposa el present resum del document per a la informació pública, o document comprensiu, sobre els següents extrems:

1. Resum de l'abast de les determinacions del Pla.
2. Plànol de delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitacions.

## 1.2. Resum de l'abast de les determinacions del Pla

### 1.2.1. Objectius i criteris del Pla

Els objectius d'aquesta MpPPU són:

- Adaptar els límits de l'àmbit del sector a les determinacions la Modificació puntual del POUM de Manresa en l'àmbit del Parc Tecnològic, actualment en tramitació i aprovada inicialment el 28 de febrer de 2019 pel Ple de l'Ajuntament de Manresa.
- Optimitzar les previsions d'urbanització de forma que es redueixi la despesa a càrrec del sector, amb vistes a afavorir el complet desenvolupament d'aquest. I en relació amb aquest punt, adaptar l'ordenació de la part del sector encara per urbanitzar reubicant part del sostre, per tal que s'adeqüi de forma més racional a la demanda esperada del mercat i a les necessitats de les empreses que puguin desenvolupar-hi la seva activitat.
- Garantir una imatge del conjunt que preservi la imatge del planejament vigent. Per una banda, garantir la imatge volumètrica en relació a la façana a la Ronda Nord de Manresa i en relació a la mínima afectació visual a la façana posterior vinculada als espais lliures del parc, i per altra banda, flexibilitzar l'ordenació volumètrica de les naus tecnològiques i estendre el sòl privat fins als límits del sòl d'activitat econòmica de la fàbrica del Guix que lllinda amb el sector, per tal de permetre la vinculació dels dos.
- Possibilitar la localització d'altres usos complementaris al conjunt del Parc Tecnològic que aportin valor afegit i contribueixin a la creació d'un entorn adequat i de qualitat, amb l'objecte d'afavorir el desenvolupament de l'activitat econòmica. En aquest sentit cal destacar que en la finca de l'Edifici torre s'estableix que es pugui destinar majorment a usos complementaris atesa la tipologia d'aquesta edificació.
- Així mateix el present document manté els objectius i criteris del Pla parcial, aprovat el 19 de juliol de 2007 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, i n'adapta un parell, d'acord amb la situació actual i les necessitats i voluntats de l'Ajuntament de Manresa .

L'objectiu principal del Pla parcial i que aquesta modificació no varia, és interpretar la realitat complexa on es troba ubicat el sector i resoldre la transició entre dos móns aparentment contraposats, la ciutat de Manresa i la reserva d'espais lliures encara de marcat caràcter rural que s'estenen entre les Hortes del Poal i Viladordis, amb una arquitectura oberta, permeable i urbana.

Els criteris del Pla parcial aprovat, dels quals el present document n'adapta el 4 i 5, són les següents:

1. Establir els criteris d'ordenació per assegurar la compatibilitat del Parc Tecnològic amb la previsió d'ampliació de l'actual Parc de l'Agulla per esdevenir un parc de caràcter supramunicipal al servei d'activitats del lleure del Pla de Bages, i que de la mateixa manera pugui actuar com a corredor d'espais lliures entre les àrees dels regadius del Poal i Viladordis.
2. Ordenar l'edificació que permeti el manteniment de les vistes sobre el territori i la ciutat de Manresa des dels punts més rellevants: el camí de vianants perimetral al canal de la Sèquia i els punts topogràficament més elevats.
3. Manteniment i recuperació dels recorreguts de vianants principals que assegurin la connectivitat de vianants entre el Parc Tecnològic i els futurs espais lliures amb la ciutat de Manresa i la barriada del Guix.
4. Ubicar una reserva de sòl destinada a equipaments públics situada a l'extrem nord-oest del sector, i regular-ne els seus criteris per tal de garantir la integració dins els espais lliures perimetrals, ja que es preveu que aquest futur equipament pugui establir un punt de connexió entre l'actual Parc de l'Agulla i els espais lliures ubicats al nord del Parc Tecnològic.
5. Garantir l'accés rodat i sortida al sector des de la C-55, i l'accés rodat de serveis i de vianants que connecti el Guix amb el Parc Tecnològic.
6. Situar un vial de servei al Parc Tecnològic limítrof a l'actual Ronda de Manresa.
7. Concentrar l'edificabilitat pel costat nord del vial de servei al Parc Tecnològic, donant front tant a aquest vial com a la Ronda Nord.
8. Ubicar els espais lliures al nord del Parc Tecnològic, a fi i efecte de poder relacionar-se amb els futurs espais lliures ja dintre del terme de Sant Fruitós.
9. Incorporar la reserva de l'espai necessari per tal d'afavorir la connexió entre la passera actual del guix per sobre la C-16 i els espais lliures de caràcter públic.

### 1.2.2. Determinacions del Pla

La proposta de modificació s'articula en base al principi de racionalització de la despesa i l'adaptació de l'ordenació a les necessitats de la societat. En aquest sentit, es proposa l'eliminació de la galeria de serveis i els seus edificis adjacents, així com la reorganització de la zona industrial situada a la banda sud-oest del sector, entre la rotonda d'accés al sector i el límit amb la Fàbrica del Guix. Aquesta modificació comporta un augment dels espais lliures del sector i del sòl privat a la vegada que es manté inalterat el sostre edificable màxim.

Així doncs, s'estableixen les següents determinacions:

- Modificar la vialitat per tal d'optimitzar les previsions d'urbanització de forma que es redueixi la despesa a càrrec del sector ressituant el cul de sac previst i la rotonda que connecta amb el Guix.
- Modificar l'ordenació amb una millor adaptació a la morfologia del terreny, i redefinint les tipologies per tal d'adequar-nos a la demanda i necessitats del mercat.
- Afectar de servitud de pas per coberta una part del nou sòl privat per tal de permetre connectar la xarxa de camins existents possibilitant la comunicació de vianants amb la ciutat.
- Concentrar l'equipament públic en una sola peça amb la intenció de permetre la futura connexió amb l'actual Parc de l'Agulla així com preservar i protegir l'arbrat existent.
- Modificar la normativa del planejament vigent, introduint usos complementaris.



### 1.2.3. Documentació del Pla

D'acord amb l'article 96 del DL 1/2010, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

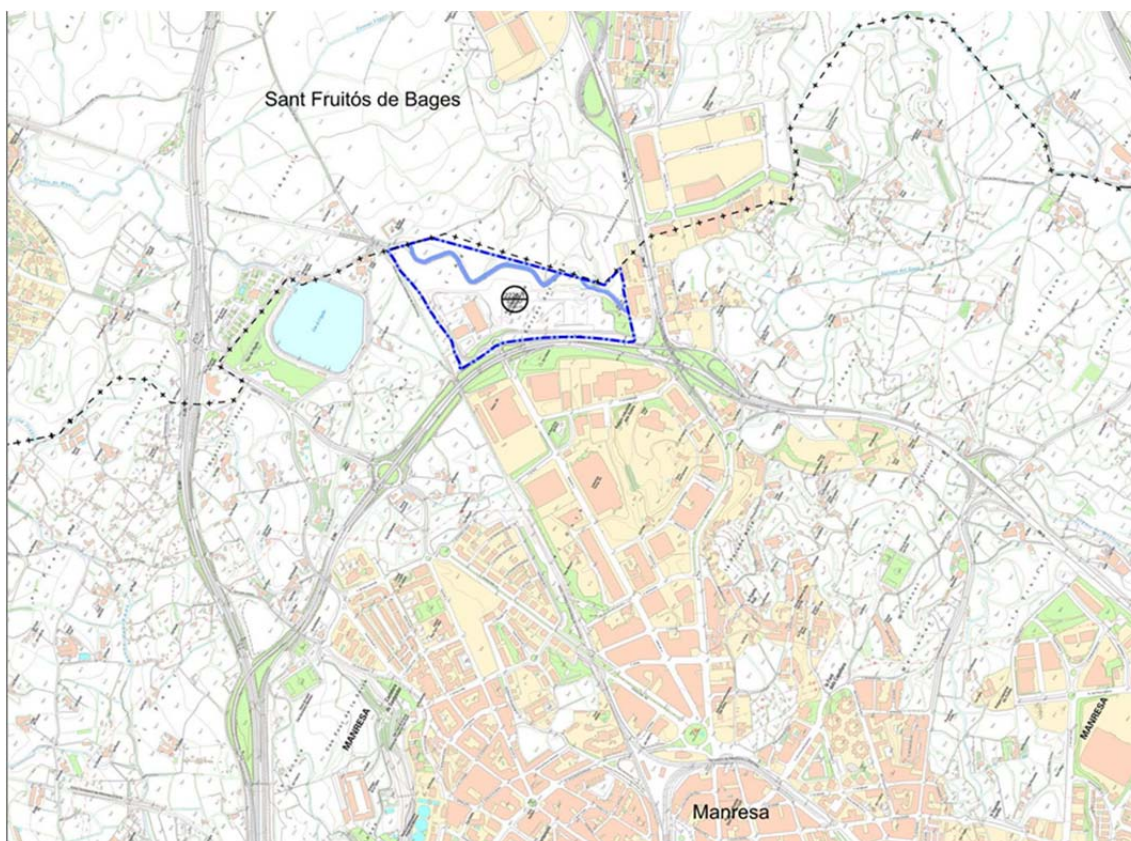
L'article 66.1 del DL 1/2010 estableix la documentació amb que es formalitzen els plans parcials urbanístics. En compliment d'aquest article, el document de MpPPU incorporarà la següent documentació:

- Document 1: Resum del document per a la informació pública
- Document 2: Memòria descriptiva i justificativa
- Document 3: Normes urbanístiques
- Document 4: Plànols
- Document 5: Avaluació econòmica i financera
- Document 6: Estudi de l'avaluació de la mobilitat generada
- Document 7: Informe ambiental

### 1.2.4. Àmbit del Pla

L'àmbit del sector Parc Tecnològic del Bages comprèn uns terrenys situats immediatament al nord del terme municipal de Manresa, en el límit amb Sant Fruitós de Bages, en l'àmbit gestionat pel Consorci Urbanístic l'Agulla creat el 2006 a partir del Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i l'empresa promotora del Parc Tecnològic signat el 2005 que contemplava la vinculació del desenvolupament del sector a l'ampliació del Parc de l'Agulla.

Concretament, el sector limita amb el terme municipal de Sant Fruitós del Bages pel nord-est, on hi discorre part de la Sèquia de Manresa, limita amb el sòl urbà de la Fàbrica del Guix pel sud-est, amb la carretera C-55 pel sud-est, amb la resta del Parc de l'Agulla situat a Manresa pel nord-oest, i a l'oest hi ha la línia del ferrocarril de Manresa a Sallent.



La superfície del present sector és de 17,2 ha (172.003,99 m<sup>2</sup>), ja que s'ha ajustat el límit de l'àmbit al que determina la Modificació puntual del POUM de Manresa en l'àmbit del Parc Tecnològic actualment en tramitació i aprovada inicialment, i això ha suposat que la superfície de l'àmbit es manté pràcticament igual respecte al planejament vigent.

L'àmbit del sector apareix en els plànols representat en color blau.

Tot i això, tal com determina el POUM de Manresa, es considera que l'àmbit del polígon d'actuació urbanística comprèn una superfície de 16,8 ha segons va definir el Pla parcial vigent aprovat el 2007 i que posteriorment va ser objecte de reparcel·lació el 2008.

### 1.2.5. Descripció de l'actuació

Per aconseguir els objectius anteriorment descrits, el present document redefeix una xarxa viària i reajusta els límits de les parcel·les, mantenint pràcticament el sòl públic i mantenint el sostre edificable, tot millorant la seva adaptació a la topografia existent.

La xarxa viària proposada s'ajusta en gran part a la vialitat del Pla parcial aprovat definitivament el 2007, i la present MpPPU segueix distingint diferents tipus de xarxa viària, tot i així, per tal d'optimitzar les previsions d'urbanització de forma que es redueixi la despesa a càrrec del sector, es proposen canvis en la vialitat. Per una banda, el vial ubicat al límit nord-oest del sector es modifica lleugerament ressituant el cul de sac per tal d'adaptar-se a la nova ordenació. Per altra banda, en el vial paral·lel a la Carretera de Circumval·lació de Manresa (C-55) que enllaçava amb el Guix i situava una rotonda al límit est del sector, es ressitua la rotonda de manera que la connexió amb el Guix passa a ser a través d'un vial rodat de serveis i de vianants.

A la part del sector encara pendent d'urbanitzar, es modifica l'ordenació amb una millor adaptació a la morfologia del terreny, i s'eliminen dues tipologies per tal de crear-ne dues de noves i adequar-se més racionalment a la demanda i necessitats del mercat.

De manera que el sòl privat s'organitza en quatre tipologies diferenciades que responen a les seves respectives zones. Per una banda, en aquesta modificació de planejament es mantenen inalterades en termes generals les naus tecnològiques i l'edifici sòcol, definides al planejament anterior i que en part ja es troben edificades, es proposa l'ampliació de les naus tecnològiques amb un tercer edifici tot acompanyant el vial existent cap a la gran zona d'equipaments prevista, i es preveu que en la finca de l'Edifici torre s'estableixi que es pugui destinar totalment a usos complementaris atesa la tipologia d'aquesta edificació, motiu pel qual ha estat necessari establir una nova clau mantenint les condicions de sostre, alçada i nombre de plantes màximes i volumetria definits en el planejament derivat vigent.

I per altra banda, a la part del sector encara pendent d'urbanitzar, es modifica l'ordenació amb una millor adaptació a la morfologia del terreny i es proposa destinar una bona part del nou sòl d'aprofitament disponible per establir una nova tipologia d'edificació en volumetria aïllada de naus productives, que permeti la ubicació d'activitats empresarials que requereixin d'aquestes característiques.

Cal destacar, que a l'extrem oest, el sòl privat limita amb el Guix i una part d'aquest sòl presenta una afectació de servitud de pas per coberta que permet connectar la xarxa de camins existent dels espais lliures amb l'extrem sud del sector, donant continuïtat a la xarxa de camins i possibilitant la comunicació de vianants amb la ciutat.

Es manté la localització d'un dels dos equipaments públics previstos en el Pla parcial aprovat definitivament el 19 de juliol de 2007, de manera que la reserva de sòl destinada a equipaments públics es concentra en una sola peça a l'extrem nord-oest del sector, però es modifica lleugerament la seva morfologia, amb la intenció de permetre la futura connexió amb l'actual Parc de l'Agulla.

S'han mantingut i potenciat l'estructura general dels espais lliures previstos pel Pla Parcial originari, aprovat definitivament el 19 de juliol de 2007, tant des del seu valor mediambiental com des del seu ús com a espai de lleure.

Els espais lliures i les reserves s'estructuren de dos formes ben diferenciades. Per una banda, es manté l'estructura dels espais de protecció de la ronda de Manresa en la part del sector que confronta amb aquesta infraestructura. I per altra banda, el gruix dels espais lliures del sector lliguen els camps conreats situats al nord-est del sector amb la sèquia de Manresa i, mitjançant una adequada urbanització dels espais lliures situats entre les l'edifici torre i les naus productives, se salva el desnivell de cota existent, de forma que es porten els espais lliures a la confluència de la vialitat d'accés al sector. D'aquesta forma, es possibilita l'accés fins a la sèquia de Manresa, i més enllà, als vianants de Manresa, que poden accedir-hi pel carrer de Sallent.

Finalment, afegir que aquests canvis es duen a terme d'acord amb la Modificació puntual del POUM de Manresa en l'àmbit del Parc Tecnològic que es tramita en paral·lel amb el present document.

### 1.3. Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitacions

L'article 73.2 del TRLU estableix el següent:

*L'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicitats i justificats.*

En aquest sentit, se suspèn l'atorgament de noves llicències de parcel·lació i d'activitats en els terrenys inclosos en l'àmbit d'aquesta modificació puntual de pla parcial urbanístic. S'identifiquen aquests terrenys a la imatge de la pàgina següent.

D'acord amb els articles 73 i 74 del DL 1/2010, els efectes de la suspensió s'extingiran definitivament un cop transcorreguts dos anys des de l'inici de la vigència de l'acord de suspensió, és a dir, des de la publicació de l'acord d'aprovació inicial de la present Modificació puntual del Pla parcial urbanístic.

