
Títol del projecte:

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

2. Memòria

Índex

Preàmbul	3
1. Memòria descriptiva i justificativa: Informació.....	5
1.1. Introducció.....	5
1.2. Antecedents	5
1.2.1. Antecedents urbanístics de la Modificació puntual del Pla parcial urbanístic del Parc Tecnològic del Bages	5
1.2.2. Documentació urbanística.....	15
1.3. Conveniència i oportunitat del Pla.....	18
1.4. Redacció i contingut documental	19
1.5. Situació i àmbit de l'actuació.....	20
1.5.1. Situació del municipi	20
1.5.2. Situació de l'àmbit.....	21
1.6. Característiques naturals del territori.....	22
1.6.1. Descripció topogràfica.....	22
1.6.2. Riscos naturals i geològics existents	23
1.6.3. Vegetació	23
1.6.4. Xarxa hidrogràfica. Canal de la Sèquia	24
1.6.5. Espais singulars i camins.....	24
1.6.6. Fotografies de l'estat actual	26
1.7. Usos i edificacions existents	28
1.7.1. Activitats existents	29
1.7.2. Patrimoni cultural	29
1.8. Situació respecte de les infraestructures i serveis existents	29
1.9. Situació respecte el planejament vigent	31
1.9.1. Planejament territorial	31
1.9.2. Planejament general	32
1.9.3. Planejament derivat	41
1.10. Estructura de la propietat.....	43
1.11. Marc legal aplicable	44
2. Memòria descriptiva i justificativa: Ordenació	45
2.1. Justificació de la modificació.....	45
2.2. Objectius i criteris de l'ordenació de l'àmbit.....	46
2.2.1. Objectius i criteris	46
2.3. Descripció de l'ordenació proposada	47
2.3.1. Estructura general d'ordenació.....	47
2.3.2. Sistema viari	47
2.3.3. Sistema d'equipaments.....	48
2.3.4. Sistema d'espais lliures.....	48
2.3.5. Sòl d'ús privat i edificació.....	49
2.3.6. Xarxes de serveis	49
2.4. Justificació de l'adequació de l'ordenació proposada	51
2.4.1. Determinacions del planejament general.....	51
2.4.2. Desenvolupament urbanístic sostenible	51
2.4.3. Determinacions en relació a la mobilitat sostenible.....	52
2.4.4. Adequació de l'ordenació a les necessitats socials.....	52
2.4.5. Criteris de gestió i execució	52
2.5. Quadre de dades.....	53

3. Programació	55
3.1. Avaluació econòmica i financera.....	55
3.2. Pla d'etapes	55
3.2.1. Terminis per a la gestió urbanística integrada	55
3.2.2. Fons disponibles.....	55
3.3. Cessions de sòl i obra d'urbanització.....	56
3.3.1. Cessions de sòl obligatòries.....	56
3.3.2. Lliurament i recepció de les obres d'urbanització.....	56

Preàmbul

L'Institut Català del Sòl, creat mitjançant Llei 4/1980, de 16 de desembre, és una entitat de dret públic adscrita al Departament Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, que té com a objecte dur a terme les actuacions tècniques, econòmiques i de gestió urbanístiques necessàries per a la promoció de sòl urbanitzat i el foment de l'habitatge; amb la finalitat d'atendre necessitats col·lectives, remodelacions urbanes, creació d'espais lliures i zones verdes, dotacions i equipaments.

D'acord amb l'article 3.1.g) de la Llei esmentada, l'Institut Català del Sòl té com una de les seves funcions pròpies la gestió urbanística en execució dels plans propis o assumits com a tals, mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació establerts en la legislació urbanística vigent.

La Junta de Compensació del Sector Parc Tecnològic de la Catalunya Central impulsa la tramitació d'aquesta modificació de planejament derivat, i a petició d'aquesta, l'Institut Català del Sòl col·labora tècnicament en la redacció del document.

Així mateix, l'Institut Català del Sòl, d'acord amb l'article 3.1.k) de la Llei 4/1980, de creació de l'Institut Català del Sòl, pot adquirir sòl fins i tot mitjançant expropiació forçosa, en qualitat de beneficiari de l'expropiació de terrenys destinats a la creació de sòl urbanitzat, la formació de reserves de sòl, la promoció d'habitatge públic, la creació de dotacions i equipaments, zones verdes i espais lliures o qualsevol altra finalitat anàloga de caràcter urbanístic. La potestat expropiatòria correspon al Departament de Territori i Sostenibilitat.

1. Memòria descriptiva i justificativa: Informació

1.1. Introducció

En aquest punt de la memòria es dona compliment a l'article 66.1.a) del DL 1/2010 i concordants del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant D305/2006). Els articles 84.2.a i 84.2.b estableixen que a la memòria dels plans parcials urbanístics s'ha de justificar la procedència de la seva formulació d'acord amb el planejament general que desenvolupin i també que s'ha de referir a la informació urbanística de l'àmbit, on s'ha de considerar els següents aspectes:

- 1r. Característiques naturals del territori amb indicació dels riscos naturals i geològics existents.
- 2n. Usos, edificacions i infraestructures existents.
- 3r. Estructura de la propietat del sòl

1.2. Antecedents

1.2.1. Antecedents urbanístics de la Modificació puntual del Pla parcial urbanístic del Parc Tecnològic del Bages

Amb caràcter previ a l'aprovació inicial de la Modificació puntual del Pla parcial urbanístic del Parc Tecnològic del Bages, es va redactar el document d'Avanç del Parc Tecnològic del Bages que contenia els objectius i propòsits generals, i la justificació de la tramitació ambiental.

El 16 de març de 2018 es va fer entrada de l'esmentat document d'Avanç, i es va efectuar la corresponent consulta, a l'Oficina Territorial d'Avaluació Ambiental de les Comarques centrals i es va sol·licitar la no subjecció al procediment d'avaluació ambiental estratègica.

El 8 d'abril de 2018 la Directora dels Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya va determinar que la Modificació puntual del Pla parcial urbanístic del Parc Tecnològic del Bages (MPPU PTB) no té efectes significatius sobre el medi ambient, i per tant, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica, sempre i quan es tinguin en compte les següents consideracions, que queden recollides en present document:

- a) Caldrà garantir la màxima naturalització dels espais lliures, prioritzar la vegetació arbòria existent, establir la seva revegetació amb espècies autòctones pròpies del lloc i prohibir el tractament de les zones verdes amb espècies exòtiques.
- b) Caldrà incorporar les mesures i els criteris d'ordenació necessaris per garantir la màxima integració paisatgística de les noves edificacions en l'entorn, i establir determinacions quant a materials i acabats, colors, composició, volums, etc.
- c) Caldrà donar compliment a les determinacions establertes en el POUM de Manresa quant a abastament d'aigua potable i sanejament, especialment pel que fa a sistemes d'estalvi d'aigua, reg de zones verdes preferentment amb aigua procedent de fonts alternatives a la potable, superfícies màximes impermeables en tipologies d'edificació aïllada i foment dels paviments porosos i filtrants.
- d) En les matèries relatives al cicle integral de l'aigua, caldrà incorporar les prescripcions que pugui emetre l'Agència Catalana de l'Aigua en el procés de tramitació de la Modificació, si escau.

- e) Les Normes urbanístiques de la Modificació hauran d'incorporar l'obligatorietat de donar compliment, quan procedeixi, a tota aquella normativa de caire ambiental que sigui vigent en el moment de tramitar les actuacions urbanístiques derivades del seu desenvolupament, especialment pel que fa a contaminació atmosfèrica, enllumenat exterior i contaminació lluminosa, contaminació acústica, eficiència energètica en l'edificació, materials i residus, mobilitat sostenible i gestió ambiental de les obres.
- f) En cas que el desenvolupament de la Modificació comporti instal·lacions d'enllumenat exterior, caldrà donar compliment a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, al Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de l'esmentada llei, al Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves Instruccions tècniques complementàries.

D'acord amb el Mapa de protecció envers la contaminació lluminosa a Catalunya, aprovat pel Departament de Medi Ambient i Habitatge el 19 de desembre de 2007, els terrenys de l'àmbit es troben en una zona E3, de protecció moderada.

Tot i així, caldrà atendre la determinació establerta en l'article 2.1.5 de la normativa del Pla director urbanístic del Pla de Bages, segons la qual, als efectes de la zonificació establerta pel Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, els espais inclosos a l'estructura d'espais lliures territorials s'han d'incloure en la zona E1, de màxima protecció, llevat dels casos en que això no sigui possible per raons de seguretat.

- g) Els projectes d'urbanització s'hauran d'adequar a la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, i les seves modificacions.

El juliol de 2018, la Junta de compensació del Parc Central va lliurar el document de MPPU PTB al registre d'entrades del Consorci de l'Agulla, proposant la seva tramitació.

El 25 de juliol de 2018, el president del Consorci Urbanístic de l'Agulla va sol·licitar informes tècnics i jurídics als municipis de Manresa i Sant Fruitós de Bages en relació al document de MPPU PTB, en allò que es considerés oportú informar. Aquests informes són preceptius previs a l'aprovació inicial dels instruments de planejament derivat pel CUA.

En aquest sentit, el 8 d'agost de 2018, l'Ajuntament de Manresa va emetre informe tècnic en el qual s'observaven aspectes de caràcter tècnic i material a esmenar, a preveure la seva correcció en el document d'aprovació provisional, informant favorablement el document per a la seva aprovació inicial.

El 31 d'agost de 2018, el secretari de l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages va emetre informe de valoració del document de MPPU PTB, i el 14 de desembre de 2018 el va emetre el secretari de l'Ajuntament de Manresa. Entre d'altres consideracions, els dos informes coincidien en identificar que la porció de la finca de la CUA inclosa en l'àmbit del pla parcial, resultat de l'àmbit definit pel POUM de Manresa, generava un dret d'aprofitament urbanístic vers el CUA, i coincidien en valorar que la inclusió dels nous usos derivats de la referència de l'addenda del Conveni esmentada en el POUM de Manresa, no era possible per no estar explicitada en la documentació normativa del POUM. Així mateix, l'Informe del secretari de l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages considerava que aquesta inclusió s'havia de valorar com una major intensitat dels usos vigents, i per tant, s'havia de reconèixer el supòsit d'increment d'aprofitament urbanístic i en conseqüència calia remetre's al previst a l'art. 99 del TRLU, mentre que l'Informe del secretari de l'Ajuntament de Manresa no en va fer esment.

Vist el contingut dels dos informes jurídics, es va considerar necessari de forma prèvia, adequar el marc urbanístic general a fi de poder procedir a la tramitació del document de Modificació puntual del Pla parcial urbanístic en l'àmbit del Parc Tecnològic del Bages.

El 30 d'abril de 2019 es va fer entrada per registre del document de Modificació puntual del Pla parcial urbanístic del Parc tecnològic del Bages a l'Ajuntament de Manresa, per tal que se li donés la tramitació corresponent i es tramités a la Junta de Compensació del sector Parc Tecnològic de la Catalunya Central.

El 8 de maig de 2019 la Junta de Compensació del sector va fer entrada per registre del present document a l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages.

El 16 de maig de 2019 es van emetre dos informes del Consorci Urbanístic de l'Agulla, per una banda es va emetre un informe tècnic signat pels arquitectes del Consorci, i per altra banda es va emetre informe del secretari del Consorci.

El 20 de maig de 2019, el Consorci Urbanístic l'Agulla va aprovar inicialment el document de Modificació puntual del Pla parcial urbanístic del Parc Tecnològic del Bages, supeditant-ne la seva publicació a la presentació d'un Text Refós.

L'esmentat acord, va aprovar inicialment el document amb un conjunt d'esmenes que es van refundre en gran part en un document de text refós, i el 31 de juliol de 2019 es va fer entrada per registre del document de Modificació puntual del Pla parcial urbanístic del Parc tecnològic del Bages text refós a l'Ajuntament de Manresa, per tal que se li donés la tramitació corresponent i es tramités a la Junta de Compensació del sector Parc Tecnològic de la Catalunya Central, però aquest document finalment no va ser aprovat. Les esmenes que plantejava van ser les següents:

- Pel que fa a la Memòria del document aprovat inicialment, es va donar compliment a les cinc esmenes suprimint les parts del redactat que es demanava, incorporant la referència a les condicions establertes a l'informe de l'òrgan ambiental de la Generalitat, i completant la justificació de la proposta d'ordenació en els termes de l'informe dels arquitectes municipals.
- Pel que fa a les Normes urbanístiques, es va donar compliment a les set esmenes amb excepció del primer apartat de la quarta esmena. Així doncs, es va afegir la menció de la constitució de l'entitat de conservació i que l'administració actuant és el Consorci Urbanístic l'Agulla, es va redactar de nou *l'article 6. Cessions obligatòries*, detallant que el Pla parcial ha de preveure els sòls destinats a sistema d'infraestructures de vialitat, que cal cedir a l'Ajuntament de Manresa, i els sòls destinats a sistemes d'espais lliures i equipaments, que es cediran a l'Administració actuant, i que les cessions d'aprofitament urbanístic seran del 10% per l'aprofitament previst abans de la present modificació, i del 15% per l'increment d'aprofitament que s'escaigui d'aquesta modificació respecte al planejament urbanístic anterior, es va suprimir l'ús hotel·ler i els articles que fan referència a les condicions de reparcel·lació i a les llicències urbanístiques.

- En relació al primer apartat de la quarta esmena, es va mantenir l'Ús global com a Serveis avançats en correspondència amb la Modificació del POUM aprovada inicialment i d'acord amb les consideracions de l'Ajuntament de Manresa. En aquest sentit, la definició de l'Ús industrial del POUM estableix que *comprèn les activitats industrials i d'emmagatzematge adreçades a l'obtenció, transformació i transport de productes industrials o a l'envasament i embalatge, i també les activitats de gestió de residus, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats*. Tenint en compte els objectius del Parc tecnològic que pretén la implantació d'activitats amb necessitats dins del camp de la recerca, el desenvolupament i la innovació, l'ús global Industrial es va considerar que no s'ajustava a aquesta voluntat. En aquest sentit, es va considerar que el destí que es pretén donar al Parc no trobava encaix en els usos globals previstos pel POUM atès que no es considerava que era pròpiament Ús Industrial, com tampoc ho seria Ús Terciari. Així, l'Ús global de Serveis avançats, amb la definició prevista com a *activitats vinculades a recerca, desenvolupament i innovació a nivell científic i tecnològic. També comprenia aquelles activitats que desenvolupen processos productius amb tecnologia avançada, amb alt valor afegit i que destinen un percentatge rellevant d'inversió a la recerca, al desenvolupament de nous productes, a la innovació i al disseny aplicat*. Inclouent les activitats complementàries i de servei vinculades a l'ús principal, permetent definir les activitats que s'hi ha de dur a terme amb major precisió, emmarcant-les en la investigació i la innovació i exclouent la producció de forma genèrica. Per aquest motiu es va proposar mantenir l'Ús global com a Serveis avançats atès que la seva definició es va considerar que s'adequava millor als objectius del Parc tecnològic.
- En relació a la setena esmena, l'objectiu va quedar garantit ja que es va definir que les trames ratllades en marró als plànols o.1, o.2, o.3, i o.5, constitutives de part de la rotonda fora del sector la resta del qual sí s'inclou i del vial perimetral situat al sud de la fàbrica del Guix són sistemes urbanístics fora del sector, però a càrrec d'aquest, però atès que els terrenys ja van ser expropiats en part, es va proposar que l'ordenació dels terrenys requerirà de la gestió per l'obtenció d'aquest sòl per part de la comunitat reparcel·la tòria, sent el beneficiari el conjunt dels propietaris del sector.
- Pel que fa als Plànols d'ordenació, de les sis esmenes es va donar compliment a quatre fent constar en els plànols les obres fora sector ja executades i pendents d'executar i a càrrec del sector, modificant la secció de la sèquia, els recorreguts dels vianants i bicicletes, i l'errada material detectada d'una de les cotes de coronament. Però en referència a la primera esmena no es va donar compliment de qualificar el plànol o.4 *Ordenació indicativa (no vinculant)* com a plànol informatiu ja que es va considerar que com diu el mateix plànol es presenta una proposta d'ordenació, i en referència a la sisena esmena es va desestimar atès que es considera que el plànol de pavimentació de la vialitat era correcte ja que així es donarà continuïtat als recorreguts de vianants que l'acord demana però a través de la zona verda, raó per la qual no surt grafiat en el plànol o.5 *Vialitat i pavimentació*.
- Pel que fa a l'Avaluació econòmica i financera, es va donar compliment a les esmenes segona i tercera atès que els costos d'urbanització fora sector ja estaven incorporats en el document aprovat inicialment però no quedava detallat en el quadre de despeses del sector, i es va modificar l'apartat que fa referència a l'administració actuant en coherència amb la nova redacció de l'article 6 (*article 7 en el present document*). *Cessions obligatòries* de les Normes urbanístiques.
- En relació a la primera esmena de l'Avaluació econòmica i financera relativa a l'exigència de la incorporació del document d'avaluació econòmica i financera de l'article 99.1 apartat c) del TRLU i al punt sisè referent a la documentació de l'article 99 del TRLU, es va informar que procedia no donar compliment atès que aquest article es refereix a les modificacions de les figures de planejament urbanístic general que

comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos, efectivament aquest precepte disposa que:

“ 1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:

a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.

b) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic “.

En aquest cas, al tractar-se d'un planejament derivat, en concret la modificació puntual d'un Pla parcial, no resulta d'aplicació l'establert a l'article 99 del TRLU, i per tant, no és necessària la previsió de la documentació esmentada. En aquest sentit, és la Modificació del POUM aprovada inicialment la que es tramita en paral·lel la que estableix els usos admesos.

- Pel que fa al Document comprensiu, es va donar compliment a l'esmena suprimint les referències al PAU4 l'Agulla i incorporant la referència actualitzada al règim que hi preveu el POUM.
- Pel que fa a la darrera esmena de l'acord, en referència a la construcció d'un nou pontarró a tocar amb la nau del Guix, en el projecte d'urbanització s'estudiarà en detall la possibilitat de construir-lo, i en cas de no ser possible tècnicament es justificarà detalladament.

- Finalment, atès que es va constatar de la qualificació com a *sistema viari clau A.1b* d'una porció de sòl on actualment hi ha executada parcialment la rampa d'accés al subsòl de la *zona 2.3a edifici sòcol* (aspecte que es considera erroni per impossibilitat i incoherència que aquesta rampa pugui formar part de sòl públic, quan l'únic beneficiari d'aquesta és un aparcament amb sòl privat), es va considerar pertinent corregir aquesta situació i qualificar com a sòl privat l'ocupació d'aquesta rampa, compensant la mateixa superfície com a sòl públic en un altre punt del sector, on aquest destí públic del sòl es pogués realment materialitzar.

Així doncs, la vialitat es va reduir però els espais lliures es van incrementar, modificant lleugerament les zones 2.3a Edifici sòcol i 2.3d Naus productives.

Així mateix, el document de text refós tramitat, va incorporar els següents canvis acordats entre els Ajuntaments de Manresa i Sant Fruitós de Bages, i entre els propietaris del sector:

- Pel que fa a les cessions d'aprofitament urbanístic, tal com es justifica en el document de Modificació puntual del POUM del Parc Tecnològic del Bages no es preveu un increment de sostre edificable respecte el planejament vigent i no és d'aplicació l'apartat 3 de l'article 99 del TRLUC, de manera que les cessions d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant seran del 10%, i aquestes es concretaran en el projecte de reparcel·lació que correspongui a raó de l'aprovació del nou planejament.
- Pel que fa a la regulació dels usos que és d'aplicació en l'àmbit del present sector, es va modificar *l'article 14 (article 16 en el present document)* de la normativa per tal d'ajustar-se a la normativa i fitxa del PPU del POUM de Manresa, tot mantenint els objectius bàsics i principals els quals justificaven la proposta de regulació de l'Addenda del Conveni urbanístic pel desenvolupament del Parc tecnològic de la Catalunya central Parc Central aprovada per Ple el 19 de febrer del 2015.
- En referència al plànol *o.4 Ordenació indicativa (no vinculant)*, es va qualificar com a plànol informatiu, així doncs va passar a ser el plànol *i.5 Ordenació indicativa (no vinculant)*
- Es va incorporar com a annex en el document d'Avaluació econòmica i financera el document *Comparativa del rendiment econòmic de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació proposada per la Modificació Puntual del POUM Parc Tecnològic* que es va elaborar per encàrrec de l'Ajuntament de Manresa a raó de la l'esmena 4t.1er de l'Acord de 20 de maig del 2019 d'aprovació inicial de la Modificació puntual del Pla parcial Sector Parc Tecnològic del Bages.
- Es va incorporar com a annex en el document de Memòria els certificats del registre de la propietat dels darrers cinc anys, de les finques incloses dins l'àmbit del sector Parc Tecnològic del Bages, i es va modificar el quadre de propietaris d'acord amb aquestes dades.
- Es va ajustar el nom del present document com a Modificació del Pla parcial urbanístic de delimitació del Parc Tecnològic del Bages, tal com deia l'acord d'aprovació inicial.
- Es va modificar de la normativa els *articles 18, 19, 20 i 21 (articles 20, 21, 22 i 23) en el present document*, l'apartat de *Condicions d'integració* que concreta la instal·lació de rètols d'identificació de les empreses en els edificis.
- Es va modificar *l'article 21 (article 23 en el present document)* de la normativa apartat *Accessos rodats* ajustant el nombre d'accessos rodats i l'ampla màxima dels guais.
- Es va incorporar a *l'article 29 (article 31 en el present document)* de la normativa *Sistema d'espais lliures* el vial de servei, que dona accés i connecta el sector amb la Fàbrica del Guix, en el *D.4 Espais lliures de protecció de sistemes* tal com ja preveia la memòria del present document i el plànol *o.4 Vialitat i pavimentació*.

- Es va incorporar a l'article 46 (article 48 en el present document) de la normativa *Apantallament de centres de transformació* que els costos d'apantallament i d'integració amb l'edifici aniran a càrrec dels costos de la urbanització del sector.

El 12 de març de 2020, la Junta General del Consorci Urbanístic l'Agulla va deixar sense efecte l'acord de la Junta General de 20 de maig de 2019 relatiu a l'aprovació inicial de la Modificació puntual del Pla parcial del Parc Tecnològic del Bages i va tornar a aprovar inicialment el document de Modificació puntual del Pla parcial urbanístic del Parc Tecnològic del Bages-Text Refós.

Així mateix, en data 31 de març de 2020 el document va ser publicat al BOP i el 4 d'abril de 2020 va ser publicat al Regió 7. La seva informació pública va finalitzar el 2 de juliol de 2020.

L'esmentat acord, va aprovar inicialment la Modificació puntual del Pla parcial amb un conjunt de canvis a incorporar en el document a tramitar per a la seva aprovació provisional. Els 13 canvis que va determinar l'acord i que el present document incorpora en la seva totalitat van ser les següents:

- 1er.- A la Memòria del document.- S'ha suprimit el paràgraf darrer de l'apartat 2.3.5 Sòl d'ús privat i edificació que fa referència a l'argumentació de certs canvis fets fruit del document de Modificació del POUM en el PTB que incorpora l'annex 1 del Conveni urbanístic per al Desenvolupament del Parc Tecnològic de la Catalunya Central Parc Central, que fa referència als usos admesos i a les activitats complementàries i de servei vinculades a l'ús principal, dels quals n'estableix limitacions.
- 2on.- A les Normes urbanístiques.- S'ha introduït un article nou, *article 5. Criteris de gestió i execució*, que reproduïx les previsions sobre la divisió poligonal i el sistema d'actuació que consta en la memòria del document.
- 3er.- A la Memòria i Normes urbanístiques.- S'ha modificat el títol de l'apartat 3.2.1 de la memòria com a *Terminis per a la gestió urbanística integrada*, i s'ha establert el termini per formular el projecte de reparcel·lació de sis mesos. I s'ha traslladat íntegrament a les normes urbanístiques *article 8*.
- 4art.- A les Normes urbanístiques.- S'ha modificat el redactat de l'*art.6 Entitat de conservació* per tal de que la constitució de l'Entitat de conservació sigui voluntària en els termes de l'art. 202 del Decret 305/2006.
- 5è.- A les Normes urbanístiques.- S'ha afegit un nou punt a l'art. 16.2 .Usos admesos, que diu que "la relació d'usos i activitats admesos per remissió a lleis que s'efectua en aquest article s'entén realitzada a la regulació que aquestes lleis presenten en el dia 12 de març de 2020. Aquesta relació, quant a l'admissibilitat d'usos, no variarà per raó que ho facin les lleis a les quals es remet".
- 6è.- A les Normes urbanístiques.- S'ha suprimit l'expressió "etc ..." de l'art. 16.2.5 Usos admesos.
- 7è.- A les Normes urbanístiques.- S'ha suprimit el darrer apartat de l'article 20 de la tipologia 2.3a Edifici sòcol, que feia referència als Convenis signats entre Ajunt. Manresa i PTB, i entre els Ajunt. de Manresa i St. Fruitós de Bages.
- 8è.- A l'Avaluació econòmica.- S'ha suprimit del document d'Avaluació econòmica l'Annex del Estudi de mercat realitzat per l'Incasòl de data 18 de juny de 2018, ja que el document tramitat text refós fa referència a l'estudi econòmic comparatiu del document de MpPOUM PTB en tràmit.
- 9è.- S'ha revisat que en el document totes les autoreferències digui que es tracta d'un pla parcial de delimitació.
- 10è.- A les Normes urbanístiques.- S'ha corregit de l'*art.16 Condicions d'ús* diferents matisos de la descripció dels diferents apartats.

- 11è.- A les Normes urbanístiques.- S'ha modificat l'*art.7 Cessions obligatòries*, definint clarament la cessió del sistema d'infraestructures de vialitat a l'Ajuntament de Manresa, i dels sistemes d'espais lliures i equipaments a l'Administració actuant.
- 12è.- En els Plànols.- S'ha complementat la documentació gràfica i s'ha incorporat un nou plànol *o.5.4 Seccions transversals* que defineixin les edificacions corresponents a les zones 2.3a, 2.3b i 2.3c
- 13è.- A la Memòria del document.- S'ha substituït la fitxa de característiques del sector per la darrera versió que incorpora la Modificació puntual del POUM en tràmit.

En data 2 d'abril de 2020 es van sol·licitar informes a les companyies de serveis, i en data 14 d'abril de 2020 es van sol·licitar els informes sectorials de planejament. I va ser en posterioritat al tràmit d'informació pública que es van rebre els informes de les companyies de serveis i dels organismes sectorials següents:

03/08/2020 Endesa, es va rebre informe favorable amb condicions al projecte d'urbanització.

03/09/2020 Aigües de Manresa, es van rebre informes favorables de la xarxa de clavegueram i d'abastament d'aigua potable per separat, amb una previsió d'actuacions a fer.

16/09/2020 Agència Catalana de l'Aigua (ACA), es va rebre informe favorable amb observacions i consideracions a fer.

14/10/2020 Oficina d'Acció i Avaluació Ambiental (OTAA), es va rebre informe favorable amb condicionants a adoptar.

30/09/2020 Servei Territorial de Carreteres de Barcelona, es va rebre informe favorable.

22/01/2021 Autoritat del Transport Metropolità Àrea Barcelona, es va rebre informe favorable, no obstant estableix 8 consideracions i 6 recomenacions.

A instància dels informes emesos s'han incorporat les consideracions, prescripcions i modificacions següents:

- Pel que fa a l'Informe d'Aigües de Manresa de la xarxa de clavegueram, es fa esment de la necessitat de preveure una sèrie d'actuacions per tal d'adaptar la xarxa existent a la nova ordenació i que el present document ja preveu, així com a la zona d'aparcament preveure un sistema de reixes per tal de poder drenar amb seguretat les seves aigües.

També es fa esment del projecte de construcció del sobreexidor i conducció de les aigües fins a la xarxa de pluvials que es redactarà. Aquest projecte no s'inclou com a càrrega del pla i serà en el projecte d'urbanització que es concretarà i coordinarà.

- Pel que fa a l'Informe d'Aigües de Manresa de la xarxa d'abastament d'aigua, es fa esment de preveure el relligat de la xarxa existent del Guix amb el present sector per acabar enllaçant amb el Parc de bombers i creuar la carretera N-141. Aquest projecte no s'inclou com a càrrega del pla i serà en el projecte d'urbanització que es concretarà i coordinarà.
- De l'Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua s'incorporen les observacions i consideracions que demanen en les Normes urbanístiques *Capítol 3 Cicle de l'aigua* i *article 63 Mesures ambientals de la documentació ambiental associada al planejament urbanístic*.
- De l'Informe de Oficina d'Acció i Avaluació Ambiental (OTAA) s'incorporen els condicionants que demanen en les Normes urbanístiques *articles 20, 21, 22, 23* que fa referència a les *Condicions particulars d'ordenació i edificació* de les diferents subzones d'activitat econòmica, apartat *Condicions dels sòls lliures d'edificació* i *article 56 Criteris de l'enjardinament de zones verdes i espais lliures urbans, incloent la prohibició expressa d'emprar espècies exòtiques invasores en els projectes d'enjardinament dels espais lliures* ; *article 31 Sistema d'espais lliures apartat Condicions d'ordenació i edificació per a la clau D.2 sistema de Parc Urbà, prioritzant l'ús de solucions d'estabilització dels talussos amb tècniques de bioenginyeria* ; *article 37 Sanejament d'aigua, incloent Sistemes Urbans de Drenatge Sostenible i l'elaboració d'un estudi hidrològic i hidràulic*.

- Pel que fa a l'Informe del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona, es detallen 10 prescripcions a garantir en aplicació de la legislació sectorial de carreteres. Atès que el sector es troba pròxim a la C-55 s'ha de tenir en compte la legislació sectorial en matèria de carreteres, es grafien en els plànols *i.4 Planejament vigent, o.1 Zonificació proposada, o.2 Condicions d'ordenació de l'edificació i o.4 Vialitat i pavimentació* les franges de protecció i la línia d'edificació de la carretera C-55, en els *articles 43 i 44 de la normativa* ja queda incorporat el tema de la contaminació acústica, en el *capítol 10 de la normativa* s'incorpora un nou *article 55* que fa referència a les activitats permeses en el sector i els residus, en l'article 46 de la normativa s'incorpora que els sistemes d'il·luminació no afectaran negativament als usuaris de les carreteres afectades i en cas d'enlluernament a la via els promotors hauran d'executar mesures per solucionar-ho, i en referència a les conduccions subterrànies, accessos i aparcaments en la zona de servitud, publicitat, i noves infraestructures no es preveu però si fós el cas caldria aplicar el que diu la legislació sectorial de carreteres.
- De l'Informe d'ATM s'incorporen totes les consideracions i la majoria de les recomanacions que demanen en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, i que es resumeixen en el seu *punt 0*.

De les consideracions, en el *punt 3* es modifiquen els ratis a aplicar segons el Decret i es recalculen les taules que se'n deriven, en el *punt 6.2* es reforça la idea de demanar a l'operador poder carregar de passatgers urbans en els serveis interurbans i s'inclou un nou *punt 6.3 de difusió del Transport públic*, en els *punts 2.2.1 i 6.1* s'aclareix i es justifica l'accessibilitat, en el *punt 6.8* es preveu una reserva de places d'aparcament de mobilitat reduïda, en el *punt 6.9* es fa esment de la previsió de dotació mínima de places de càrrega i descàrrega, en els *punts 6.2 i 6.3* es desenvolupen les propostes de promoció de l'ús del transport públic, en els *punts 6.1.1 i 6.1.2* es concreten les millores d'accessibilitat i connexió entre el PTB i les parades de transport públic i la creació del carril bici, i finalment, en els *punts 6.1, 6.4, i 6.11* es presenta una taula de costos de mobilitat on s'incorporen els costos derivats de la proposta de fer un Pla d'informació de difusió d'oferta de transport públic, els costos de fer aparcament per VMP, i els costos de la connexió del carril bici existent fora sector amb el PTB.

De les recomanacions, atesa la situació actual de pandèmia no s'ha pogut incloure dades de la demanda actual i la capacitat de les diferents línies de transport públic, en el *punt 2.3.4* s'inclou informació referent al servei de taxi, en els *punts 6.5 i 6.6* s'inclouen punts d'aparcament de bicicletes i vehicles de mobilitat personal, en el *punt 6.10* es recomana a les empreses del sector minimitzar el trànsit d'agitació vinculat al comerç electrònic, en el *punt 4.7* s'inclou dades quantitatives de l'anàlisi de gènere i mesures per incrementar la seguretat, i finalment, en el *punt 6.10* es recomana que les principals empreses del sector elaborin i tramitin a ATM el corresponent Pla de Desplaçaments d'Empresa.

En sessió ordinària celebrada en data 19 de març de 2021, la Junta General del Consorci Urbanístic l'Agulla va acordar aprovar provisionalment la Modificació puntual del Pla parcial urbanístic del Parc Tecnològic del Bages, segons consta acreditat al certificat emès pel Secretari del Consorci en data 25 de març de 2021.

En data 21 de juliol de 2021 es va rebre l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de sessió de 19 juliol de 2021 que va ser informat favorablement condicionat a donar compliment a un seguit d'aspectes que s'incorporen de la següent manera:

- 1er.- Es crea dins el sistema viari una subzona de vialitat de servei amb clau A.1d, que qualifica el vial de servei que fins ara formava part de la clau D4, que connectarà amb l'àmbit de la fàbrica del Guix.

La creació d'aquesta nova clau, s'ha incorporat després de les redaccions dels Annexes de EAMG i Informe ambiental, i aquests no s'han modificat atès que segueixen sent coherents amb el present document de MpPPU PTB.

- 2on.- A les Normes urbanístiques, s'estableix l'índex d'edificabilitat net de la *zona 2.3d Naus productives*, i s'elimina que la previsió del sostre edificable màxim sigui establert en el projecte de reparcel·lació per cadascuna de les parcel·les resultants.
- 3er.- A les Normes urbanístiques, s'incorporen les prescripcions següents de l'informe: es fa constar que els terminis seran comptadors des de la publicació de la present modificació (art.8), es concreta per la zona 2.3a les condicions de l'admissió de la compartimentació (art.24.13), s'estableixen les façanes mínimes per a les claus on s'admet compartimentació (arts.25.13, 26.13, 27.15), s'eliminen els punts articles, s'incorpora una disposició final, s'estableix que el projecte de reparcel·lació haurà de contemplar la cessió del 10% (art.5), s'elimina l'errada material que fa referència a l'ús hotel·ler (art.40)
- 4t.- A la Memòria del document, s'incorpora la justificació de la proposta de descartar l'ampliació del parc de bombers prevista al planejament vigent.
- 5è.- I atès que la classificació del sòl vigent en l'àmbit, d'acord amb el POUM de Manresa, és de sòl urbanitzable delimitat, s'anomena el document com Modificació puntual del Pla parcial urbanístic del Parc Tecnològic del Bages.

Així mateix, tal com deia l'acord, en data 28 de juliol de 2021 es van sol·licitar els informes de comerç, ferrocarrils, seguretat industrial i bombers que demanava la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, i aquests van ser rebuts en les dates següents:

15/09/2021 FGC, es va rebre informe favorable amb consideracions

29/09/2021 DG Comerç, es va rebre informe favorable amb prescripció en la normativa

06/10/2021 DG Indústria, Seguretat industrial, es va emetre informe favorable

22/10/2021 DG Energia, es va emetre informe favorable

22/11/2021 Departament d'Interior- Generalitat de Catalunya-, Bombers, es va emetre informe condicionant a donar compliment als requeriments normatius referits a mesures de prevenció d'incendis

A instància dels informes emesos s'han incorporat les consideracions, prescripcions i aspectes següents:

- Pel que fa a l'Informe de Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya, FGC, per una banda, s'incorporen a la normativa les consideracions en referència a les zones incloses als terrenys immediats al ferrocarril i als projectes d'edificacions sobre els terrenys limítrofs a la plataforma ferroviària.

I per altra banda, es justifica la compatibilitat de l'ordenació amb l'encaix de la proposta del nou baixador d'FGC del Parc Tecnològic, ja que des de Ferrocarrils de la Generalitat s'està redactant l'estudi informatiu per a la integració ferroviària a la ciutat de Manresa, que inclou l'habilitació d'un nou baixador de passatgers en un àmbit confrontant al sector. La seva ubicació, prevista en una pastilla d'aproximadament 10.000 m² entre la via fèrria i el límit del sector, garanteix la provisió de les instal·lacions necessàries (aparcament, vialitat, etc.) . D'igual manera, la connectivitat viària es podrà realitzar des del carrer d'Albert Einstein una vegada que es concreti la solució específica d'accessibilitat, sense generar interferències amb la funcionalitat interna de l'àmbit del Pla Parcial.

- Pel que fa a l'Informe de Direcció General de Comerç, s'incorpora un nou article a la normativa que fa referència als criteris de localització i ordenació de l'ús comercial d'acord amb l'article 9 del Decret Llei 172009 pels establiments comercials petits (PEC) que es poden implantar en aquest sector.

- Pel que fa a l'Informe de Direcció General d'Indústria, s'emet informe favorable ja que, en referència a la Seguretat industrial en l'àmbit municipal no hi ha implantat cap establiment AG i el més proper està a més de 2.000m de l'àmbit d'actuació, i en referència a Mines no hi ha cap dret miner en vigor dins l'àmbit del sector del Parc Tecnològic.
- Pel que fa a l'Informe de Direcció General d'Energia, s'emet informe favorable ja que, en referència a l'electricitat no es contradiu la normativa vigent en matèria de construcció d'infraestructures elèctriques i no afecta a la xarxa de distribució elèctrica existent atès que el tram de línia aèria existent dins l'àmbit passarà a soterrat, i en referència als hidrocarburs atès que a la zona existeix la xarxa de distribució de gas natural, s'incorpora a la normativa un nou punt per tal de tenir en compte si en un futur es realitzen modificacions del traçat actual del gasoducte o es planifica la gasificació del sector, puntualitzant el cas que s'hi ubiqui una benzinera.
- Pel que fa a l'Informe de Departament d'Interior- Generalitat de Catalunya-, Bombers, s'incorpora a la normativa un nou article fent referència a la normativa de mesures de prevenció d'incendis, pel que fa a la disponibilitat d'hidrants i a les condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers, a tenir en compte en la redacció i execució del Projecte d'urbanització.

1.2.2. Documentació urbanística

Planejament general

- El Pla General d'Ordenació Urbanística de Manresa es va aprovar definitivament el 23 de maig de 1997, i va ser publicat al DOGC número 2408 de data 9 de juny de 1997. Aquest Pla General va ser el resultat de la revisió del Pla General de 1981.

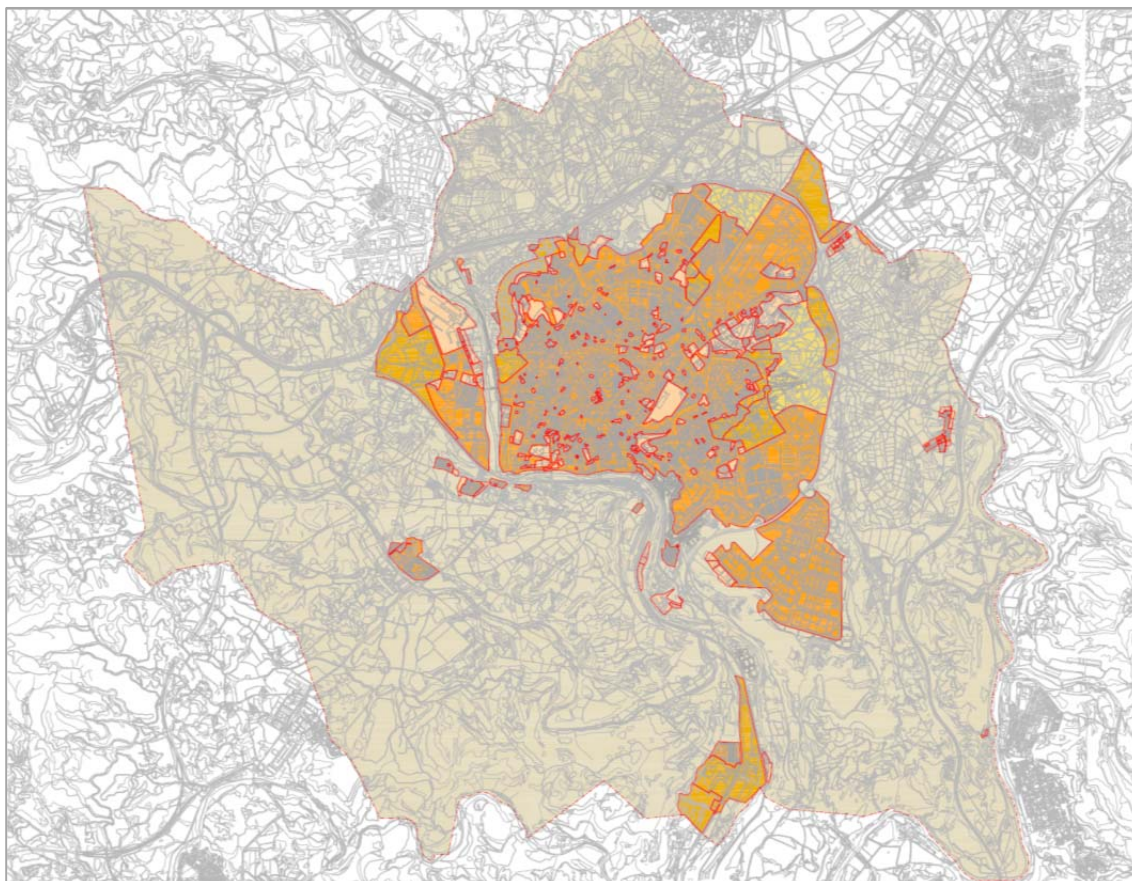
La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 22 de juny de 2006, va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació del Parc Tecnològic, de Manresa, promoguda i tramesa per l'Ajuntament. Aquesta modificació seguia els acords del conveni signat entre l'Ajuntament de Manresa i Projectes Territorials del Bages SA, de data 13 de juny de 2005, i plantejava la delimitació d'un sector de sòl urbanitzable no delimitat, la definició del Sistema d'Infraestructures de Comunicació, que limitava l'àmbit del futur Parc Tecnològic i les vies de comunicació rodada que garantia la funcionalitat viària necessària, i finalment la definició de Sistema d'equipament Esportiu de Lleure clau E.8.

L'expedient per a la redacció del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa es va iniciar el mes de juny de 2012. Des d'aleshores es van dur a terme diferents actuacions i tràmits per aconseguir la màxima difusió dels treballs: aprovació del programa de participació ciutadana (juliol 2012), aprovació de l'avanç de planejament i obertura d'un primer tràmit d'informació pública (juliol 2013), i aprovació inicial del document i sotmetre'l a informació pública (març 2015).

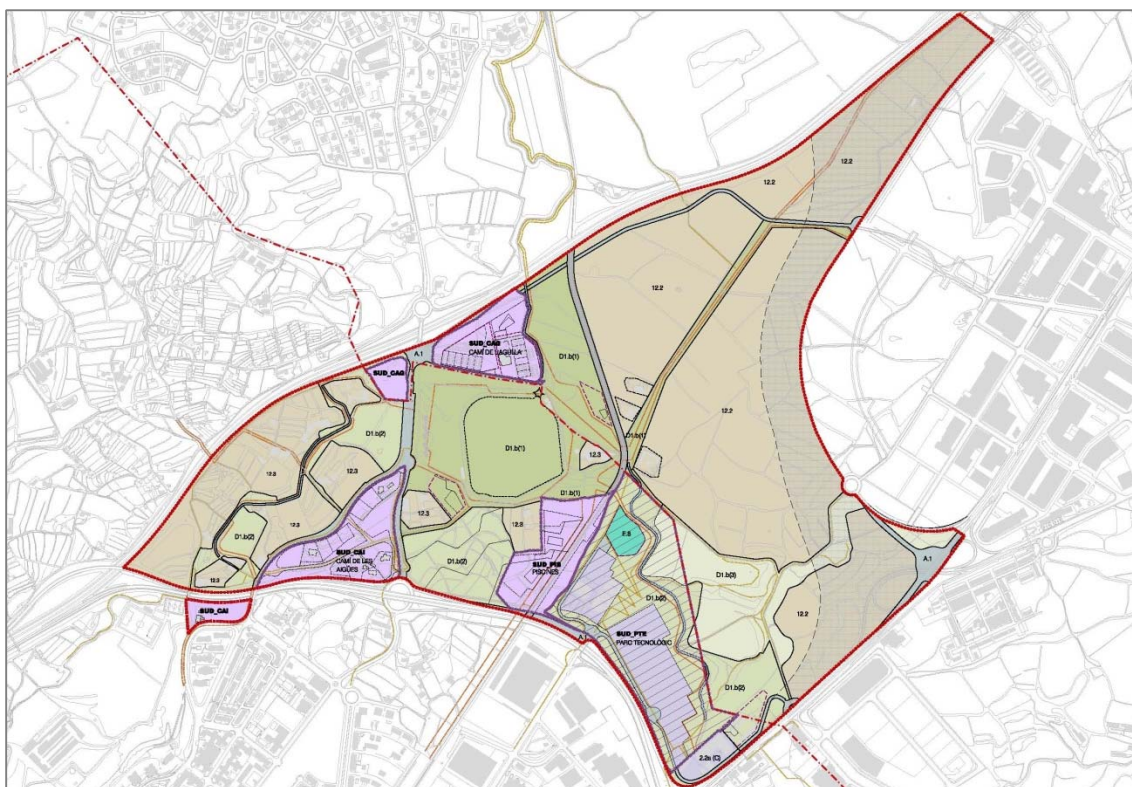
El període d'informació pública i participació respecte del document inicial va finalitzar el 30 de setembre de 2015. Totes les al·legacions presentades durant aquest termini van ser informades i resoltes en la sessió del Ple municipal del dia 30 de març de 2017, al mateix moment que s'aprovava provisionalment l'esmentat POUM.

El document aprovat provisionalment es va trametre a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, que el va aprovar definitivament el 6 de juny de 2017 condicionada la seva executivitat a l'aprovació d'un Text refós que incorporés determinades prescripcions.

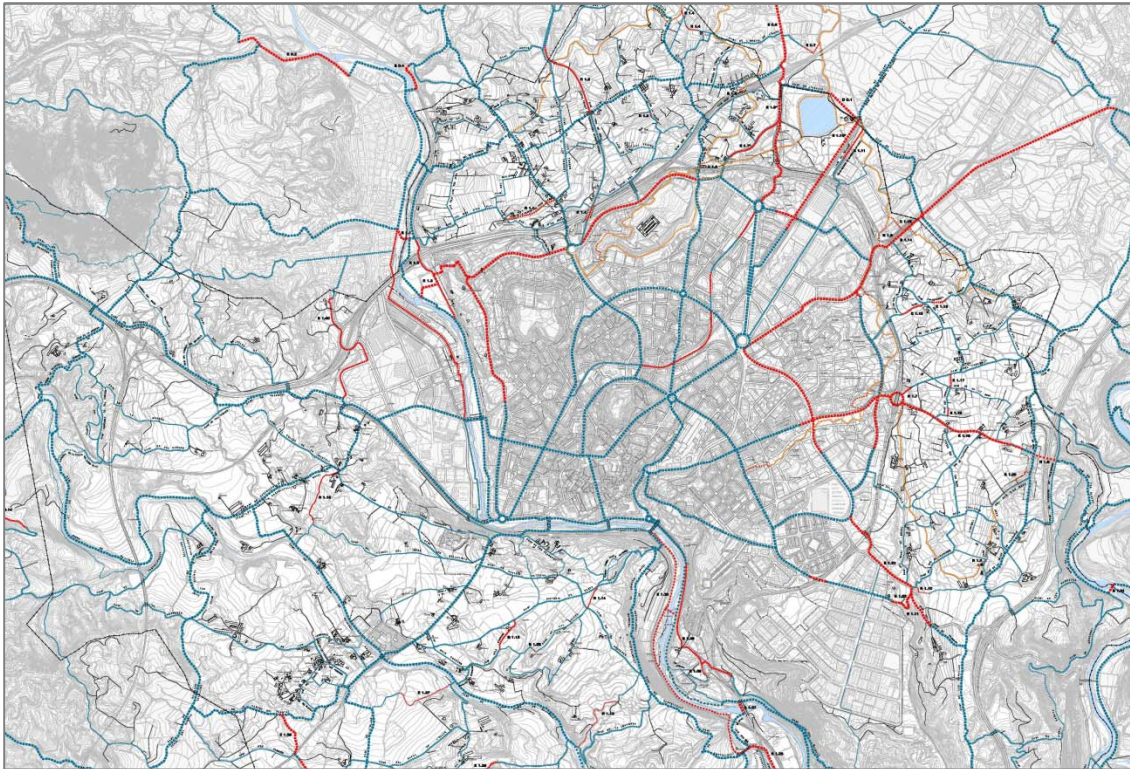
El Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Manresa el 21 de setembre de 2017 i del qual se'n va donar conformitat per resolució del Director General d'Ordenació d'Urbanisme i Territori el 28 de setembre de 2017 ha estat publicat al DOGC número 7482 en data 26 d'octubre de 2017.



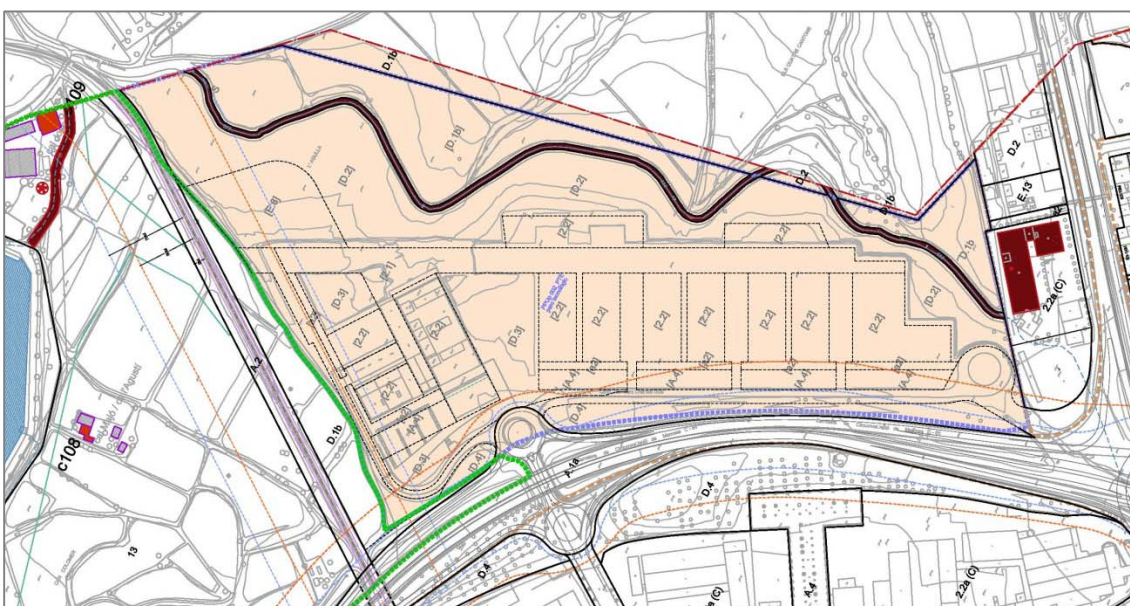
- Els dies 13 de desembre i 20 de desembre de 2018, els Plens municipals de Sant Fruitós de Bages i Manresa, van aprovar respectivament, l'Avanç de planejament per a la Modificació puntual del POUM de Manresa i alteració del planejament de Sant Fruitós de Bages en l'àmbit del Consorci Urbanístic de l'Agulla.



- El 24 de gener de 2019, l'Ajuntament de Manresa va aprovar el Text Refós del Pla Especial de Camins de Manresa, per tal de garantir i regular l'accessibilitat rodada del sòl no urbanitzable i la vigilància dels espais agroforestals, així com, garantir i regular la xarxa de vianants per l'espai no urbanitzable en resposta a la demanda social de lleure i coneixement en els espais rurals i naturals.



- El 28 de febrer de 2019, el Ple municipal de Manresa va aprovar inicialment el document de Modificació puntual del POUM de Manresa en l'àmbit del Parc Tecnològic del Bages, i el 23 de setembre de 2021 va aprovar el corresponent text refós. Els paràmetres d'aquesta modificació de Pla Parcial s'ajusten als que estableix aquest document.



Planejament derivat

El Pla parcial de delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages, va ser aprovat definitivament el 19 de juliol de 2007 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, i el 29 de maig de 2008 es va donar per complerta la seva condició d'eficàcia assenyalada a l'acord d'aprovació definitiva. Així mateix, va ser publicat al DOGC número 5247 de data 30 d'octubre de 2008.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Catalunya Central, en sessió de 19 de maig de 2010, va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla parcial de delimitació del sector Parc Tecnològic del Bages, de Manresa, promoguda a iniciativa de la Junta de Compensació del Pla parcial, i tramesa per l'Ajuntament. Aquest acord va ser publicat en el DOGC número 5713 de data 13 de setembre de 2010.

Gestió urbanística

La Junta de Compensació es va constituir en data 23 de novembre de 2007, el 27 de novembre del mateix any l'Ajuntament de Manresa va aprovar definitivament el Projecte d'Urbanització, i posteriorment, el 30 de maig de 2008 es va aprovar definitivament el Projecte de Reparcel·lació de Pla parcial de sector Parc Tecnològic del Bages.

Urbanització

Entre el 2008 i el 2011 es van dur a terme els moviments de terres propis de la urbanització del sector.

Posteriorment, es van executar una part de les obres d'urbanització a la zona nord-oest del sector, que van ser finalitzades el juny de 2013 i cedides a l'Ajuntament de Manresa en data 18 de juliol de 2013.

1.3. Conveniència i oportunitat del Pla

La modificació puntual del Pla parcial urbanístic del Parc Tecnològic del Bages s'ajusta al que determina el POUM de Manresa i la posterior Modificació puntual del POUM de Manresa en l'àmbit del Parc Tecnològic.

La conveniència i oportunitat de la MPPU rau diferents aspectes. Per una banda, en aconseguir millores en la vialitat del sector per tal de definir de nou una xarxa viària, fonamentades en raons d'utilitat pública i interès social que han de garantir la materialització de l'interès públic, la generació de llocs de treball i l'obtenció dels sistemes públics.

En aquest sentit es proposa una vialitat que, garantint la mobilitat del sector, redueix els costos de construcció i planteja una millor adaptació a la topografia natural del terreny. D'aquesta manera es substitueix l'anterior vialitat per l'actual.

Amb aquests canvis, es redefeixen els límits entre sòl privat i sòl públic del document aprovat definitivament el 19 de juliol de 2007, amb l'objectiu d'adaptar-se millor a les necessitats del sector, alhora que s'adapta la zonificació del sòl privat a les necessitats actuals i als usos permesos per la legislació vigent. La redistribució de les superfícies modifica el còmput total de superfícies de sòl públic i privat, però no altera l'edificabilitat del sector.

Per altra banda, l'oportunitat i conveniència de la redacció d'aquesta MPPU també ve determinada per la situació del mercat immobiliari. Es considera raonable facilitar una major diversitat d'usos al Parc Tecnològic del Bages i ampliar les possibilitats que operadors d'altres usos s'implantin al sector.

La conveniència de tramitar aquest document es fonamenta en el fet que, si no s'ajusta la normativa del planejament, l'estancament del mercat actual i la necessitat d'enfortir-lo justifica el canvi normatiu, en tant que facilitarà l'arribada d'operadors industrials que permetran completar el desenvolupament del sector, generar dinàmiques econòmiques positives per al municipi i crear llocs de treball.

Per tot l'exposat, es dóna compliment a l'article 97.1 del DL 1/2010, en tant que resulta justificada i raonada la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats, atès que la present modificació ampliarà la possibilitat de desenvolupament del sector, incidint positivament en l'economia local.

1.4. Redacció i contingut documental

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 MPPU 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

1.5. Situació i àmbit de l'actuació

1.5.1. Situació del municipi

El terme municipal de Manresa s'estén en 41,24 km², i es troba a l'extrem meridional del Pla de Bages, a l'angle de confluència dels rius Llobregat i Cardener. El municipi de Manresa limita, al nord, amb els municipis de Sant Joan de Vilatorrada i de Sant Fruitós del Bages; a l'est amb Pont de Vilomara i Rocafort; al sud amb Castellgalí, Sant Salvador de Guardiola i Sant Vicenç de Castellet, i a l'oest limita amb Rajadell, Sant Salvador de Guardiola i Fonollosa. Manresa es troba circumscrita entre diversos eixos viaris: la Ronda Nord (C-55) al nord-est, l'Eix Transversal al nord-oest, i la carretera de Berga (C-16) a l'est. La Ronda Nord de la ciutat (C-55), correspon al límit en contacte amb el sector del Parc Tecnològic del Bages.



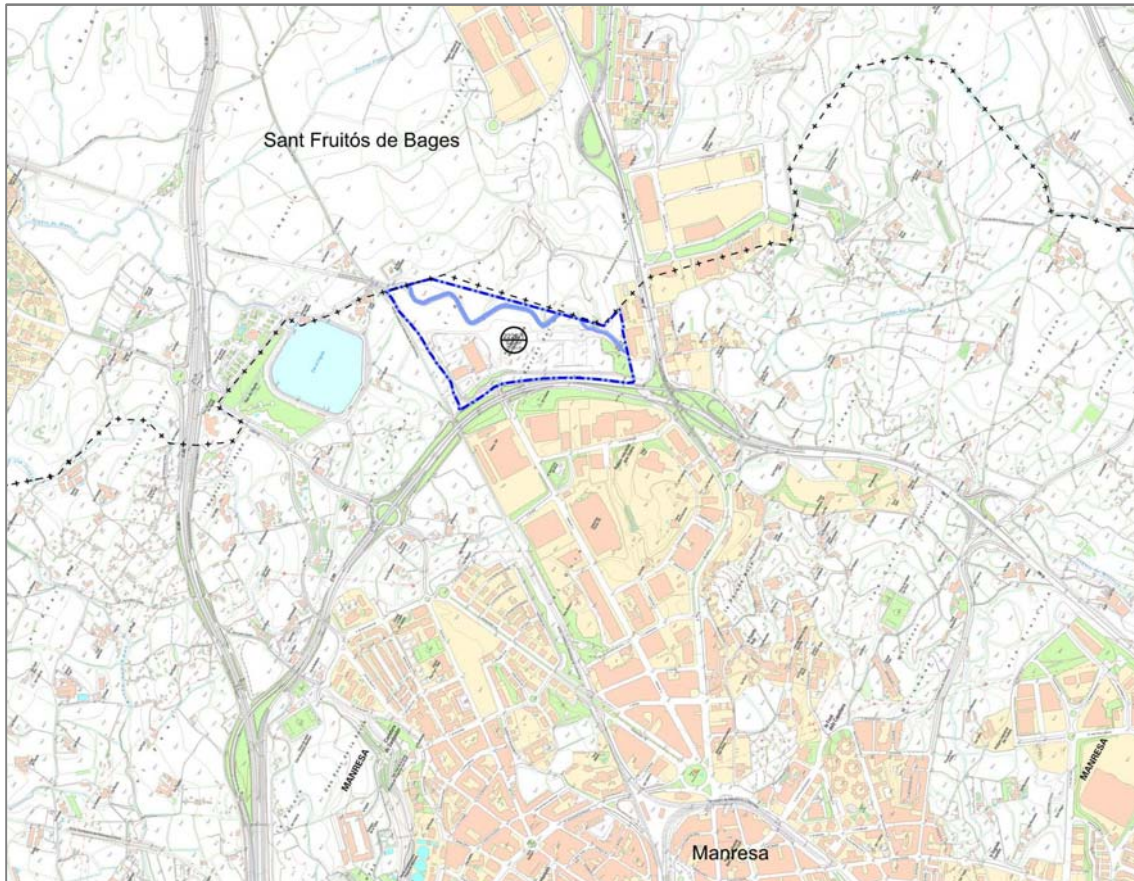
Malgrat que l'àrea urbana de la capital del Bages ha crescut al llarg dels primers anys del segle XXI, la ciutat es manté cohesionada, amb un centre urbà que concentra l'oferta comercial de la ciutat i uns pocs nuclis perifèrics relativament isolats del centre. A la perifèria del municipi es troben onze polígons d'activitat econòmica, en els quals s'ubica el gruix del teixit industrial de la ciutat. Manresa juga el paper de capital d'un sistema urbà que va més enllà dels límits del municipi tant a nivell de serveis com a nivell econòmic, administratiu o educatiu.

La seva població, l'any 2016, era de 75.475 habitants.

1.5.2. Situació de l'àmbit

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 m²), 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 aprovada definitivament el 21 de juliol de 2021, 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.

1.6. Característiques naturals del territori

1.6.1. Descripció topogràfica

El límit sud de l'àmbit a peu de talús de la carretera C-55 constitueix la cota baixa i el terreny s'eleva en direcció nord, amb una diferència mitjana de cota entre 10 i 12 metres.

Aquest pendent que originàriament seria uniforme, va ser objecte d'importants moviments de terres a la part confrontant amb la carretera C-55, amb motiu de la construcció d'aquesta carretera, sense que es realitzés cap tipus de reposició, quedant a la part baixa de l'àmbit una zona erma i descontextualitzada respecte la configuració natural de la resta.

Posteriorment, entre el 2008 i el 2011, es van realitzar els moviments de terres propis de la urbanització del sector del Parc Tecnològic del Bages, segons el Pla Parcial aprovat l'any 2007. Aquests moviments de terres es van realitzar afectant gran part de l'àmbit, malgrat que finalment només es va urbanitzar una petita part situada al nord-oest. Com s'observa en la imatge següent (any 2008), es van fer moviments de terres fins al límit amb la Sèquia.



Finalment, destacar la vorada amb rigola i els embornals que intercepten el vial previst, que van ser col·locats durant la urbanització de la fase 1 del sector, així com la capa de sub base i de base de la calçada prevista

1.6.2. Riscos naturals i geològics existents

El Pla parcial de delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages, va ser aprovat definitivament el 19 de juliol de 2007, i va concloure que no existeixen riscos geològics ni riscos de presència de sòls contaminats dins de l'àmbit del sector, situació que no ha canviat des de llavors.

1.6.3. Vegetació

El Pla del Bages és tant una unitat fisiogràfica com paisatgística. La seva estructura agrícola amb hàbitats naturals en els seus intersticis constitueix un sistema que resulta fràgil i vulnerable. Alhora, aquest sistema agrícola exerceix una funció de connexió biològica entre els diferents espais protegits inclosos en el PEIN que l'envolten.

La plana està ocupada principalment per conreus de secà. Els cereals, sobretot l'ordi i el blat, són els més abundants, per bé que sempre s'hi conrea farratge, vinya, ametller i olivera. Altrament tot aprofitant el cicle curt de l'ordi, s'hi conrea gira-sol, colza i cànem, entre altres espècies. El regadiu es concentra en els cursos fluvials i a les terres irrigades per la Sèquia de Manresa.

La Sèquia ha permès la pervivència d'una superfície important de regadiu on es conreen hortalisses, fruiters i altres herbàcies hortícoles, sobretot al nord de Manresa. El mosaic de conreus, així com els petits boscos aïllats i les penetracions de les masses forestals són especialment destacables en les planes del nord i sud-oest de Manresa.

La zona d'estudi corresponia a una antiga zona dedicada al conreu, on es desenvolupava conreu de regadiu principalment al marge dret del ramal de Viladordis de la sèquia de Manresa, i conreu de secà al marge esquerre. En l'àmbit d'estudi, la superfície dedicada a conreu es va veure reduïda per les obres de la C-55, quedant com a una zona erma fins que l'any 2008 es van començar a realitzar les obres d'urbanització del sector amb els corresponents moviments de terres.

En l'àmbit, cal destacar una petita massa boscosa, situada al costat del canal de la Sèquia, en el tram més proper a la fàbrica del Guix, que té zona arbrada formada per pins blancs d'un gran interès paisatgístic, i on també hi ha alguns exemplars de pi pinyer i d'alzina. En aquesta àrea boscosa s'hi localitza un exemplar de pi blanc centenari catalogat per l'ajuntament de Manresa com a arbre protegit inclòs en el Pla Especial urbanístic de protecció d'arbres i arbredes d'interès municipal aprovat definitivament el 14/12/2011, com a l'element EBIM-019 el pi blanc de la Sèquia.

La resta de vegetació arbòria de l'àmbit correspon a alguns peus aïllats de noguers, ametllers, lledoners, pollancre, etc., situats també a les proximitats de la sèquia o al nord d'aquesta, els peus situats en els talussos de la C-55 i a la zona propera a la fàbrica del Guix.

1.6.4. Xarxa hidrogràfica. Canal de la Sèquia

El canal de la Sèquia creua tot el sector procedent de l'estany de l'Agulla en direcció sud fins a amagar-se dins del recinte de l'antiga fàbrica del Guix on antigament era aprofitat com a font d'energia, per continuar després cap al regadiu de Viladordis.

Es tracta d'un tram original del canal de la Sèquia construïda el 1.339, que encara avui alimenta el regadiu de Viladordis. Aquest tram del canal es caracteritza per la seva considerable profunditat respecte la cota natural del terreny, i conserva alguns pontons.

La sèquia de Manresa en tractar-se d'un curs regulat, fa que la possibilitat d'inundació sigui menor.

Comentar que el sector abasta uns terrenys deprimits respecte als terrenys immediatament perimetrals pel nord i, per tant, rep la influència hidrològica d'àrees externes a l'àmbit.

1.6.5. Espais singulars i camins

Cal comentar que a nivell de municipi existeix el projecte de l'Anella Verda, que té la finalitat de protegir, connectar i potenciar el conjunt d'espais lliures al voltant de la ciutat que tenen uns valors socials, ambientals, paisatgístics i productius agraris. Per aquest àmbit discorren nombrosos camins, senders, corriols i viaranys de gran valor paisatgístic i mediambiental. En l'àmbit de l'anella verda es diferencien 9 zones d'especial interès, la més propera a l'àmbit d'estudi, que queda adjacent, és el Parc de l'Agulla.

1.6.6. Fotografies de l'estat actual



Foto 1. Ramal de la Sèquia prop de la fàbrica del Guix



Foto 2. Vista cap al sud est del sector



Foto 3. Vista cap al nord oest



Foto 4. Vista de les edificacions existents des de dalt del camí de la sèquia



Foto 5. Imatge de la zona on es preveu situar-hi els equipaments, sense vegetació arbrada.



Foto 6. Imatge del final del carrer Albert Einstein urbanitzat i de les edificacions existents.



Foto 7. Imatge de les edificacions existents: el Centre Tecnològic del Bages i l'edifici Impuls



Foto 8. Imatge de la rotonda d'accés al sector.



Foto 9. Imatge de l'extrem sud-est de l'àmbit



Foto 10. Vista aèria del sector

1.7. Usos i edificacions existents

La zona d'estudi actualment està ocupada principalment per terrenys i zones amb moviments de terres, arrel de les obres que es van realitzar per urbanitzar el sector, i que van quedar parcialment aturades. Únicament s'ha urbanitzat l'extrem oest de l'àmbit, on es va executar la rotonda d'accés al sector des de la C-55 i el vial paral·lel a les vies del FGC, al límit nord-oest del sector.

Dues de les parcel·les, ubicades a la part nord-oest del sector, es troben ja edificades en la seva totalitat. Les dues edificacions estan destinades a terciari, en les quals s'hi localitzen l'edifici del CTM – Centre Tecnològic del Bages i l'edifici Impuls on s'hi localitzen les empreses Deporvillage, La Caixa, Projectes Territorials del Bages (PTB) i UVE Solutions.

La resta dels terrenys resta pendent la urbanització i edificació de les parcel·les.

Entre la zona amb moviment de terres i el ramal de Viladordis de la Sèquia de Manresa s'hi localitza una zona de prats i herbassars, corresponent a zona on es van realitzar moviments de terres però que ha estat colonitzada majoritàriament per vegetació ruderal i canyes.

A la banda nord de la Sèquia es localitzen camps de conreu, mentre que en la zona més propera a la Fàbrica del Guix i al Parc de Bombers, on hi ha el turó dels Quatre Cantons s'hi desenvolupen matollars i una petita massa boscosa.

1.7.1. Activitats existents

Com a conseqüència de la tramitació del present planejament, cap de les edificacions o instal·lacions existents resulten fora d'ordenació o en ús o volum disconforme.

1.7.2. Patrimoni cultural

En el Pla Especial Urbanístic de Protecció del Patrimoni de Manresa consten com a elements inclosos en el Catàleg els següents:

Elements de paisatge:

- PP012 Sèquia de Manresa. Categoria de protecció: BCIL. Nivell de protecció: Integral

Arquitectura industrial:

- I023 Fàbrica del Guix. Categoria de protecció: BPU. Nivell de protecció: Parcial

D'aquests dos elements malgrat que únicament la Sèquia de Manresa es localitza dins el sector objecte d'estudi, la proximitat de la Fàbrica del Guix fa que calgui tenir-lo en compte.

1.8. Situació respecte de les infraestructures i serveis existents

El Parc Tecnològic se situa com a punt final de la via principal del polígon industrial dels Dolors, el carrer de Sallent, que enllaça directament el Parc amb el centre mitjançant la plaça Prat de la Riba. El Parc a més, se situa dins d'un entorn paisatgístic de gran qualitat, ja que té a l'altre costat del ferrocarril el Parc de l'Agulla, el més important equipament de lleure de Manresa i rodalies. Aquest àmbit es troba travessat per un canal secundari de la sèquia que desapareix per sota de la Fàbrica del Guix.

L'accessibilitat del sector queda totalment garantida mitjançant totes les infraestructures que envolten el sector, ronda nord de Manresa i eix del Llobregat així com per la proximitat de l'eix transversal i per l'existència del final del vial del polígon industrial de Els Dolors que limita pel sud amb la ronda de Manresa i la travessa..

Les estratègies d'implantació del Parc Tecnològic es completen amb els criteris establerts pels accessos al Parc Tecnològic, tant pels rodats, de vianants o mitjançant transport públic. Els primers consoliden i milloren els dos punts ja existents, el lateral des de la C-16 i la penetració des de Manresa a través del polígon dels Dolors des del remodelat carrer de Sallent. Ambdós enllacen amb un vial de distribució, la secció i el traçat del qual, sensiblement paral·lel a la ronda, ha de possibilitar els moviments interiors del Parc,

L'estructura viària construïda resta jerarquitzada en tres categories: viari principal, viaris de vianants i zones d'aparcament tou.

Pel que fa als serveis existents, tenint en compte que aquest sector ja té part executada, destacar el següent:

Clavegueram

A la zona qualificada com espai viari, tant a la fase ja construïda com a la prevista en el present document, existeix una xarxa de clavegueram d'aigües residuals i una de pluvials.

Aigua potable i telecomunicacions

Pel carrer Albert Einstein i la zona destinada a aparcament ja urbanitzada del sector hi passa la xarxa d'aigua potable, propietat de l'empresa municipal Aigües de Manresa.

Pel que fa a la xarxa de telecomunicacions, aquesta segueix el mateix traçat, i va ser executada d'acord amb els criteris de Localred.

Energia elèctrica

Pel que fa a la xarxa de subministrament elèctric, a tota la zona ja urbanitzada es va estendre una xarxa soterrada de MT fins al límit de la zona urbanitzada, propietat de la companyia EDE.

També existeix una línia aèria que travessa la parcel·la d'equipament i que dona subministrament a la fase 1 del sector i al polígon de Sant Isidre.

Gas

Des de la 1a fase del sector, per la part interior de la vorada existent en el futur vial, transcorre una canonada de PE de diàmetre 110 de la companyia Gas Natural que arriba fins al límit del sector on connecta amb la canalització que travessa la C-55.

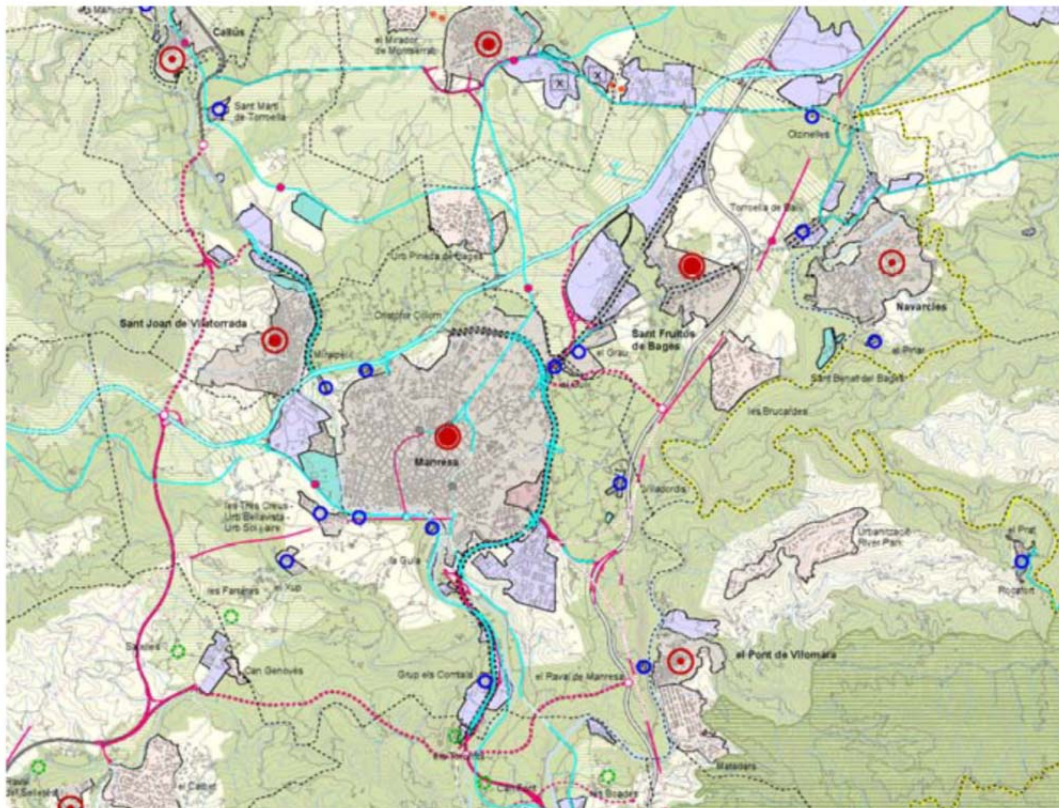
1.9. Situació respecte el planejament vigent

1.9.1. Planejament territorial

El planejament territorial vigent que afecta els terrenys compresos en l'àmbit d'aquesta modificació puntual de planejament derivat és el Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC), que va ser aprovat definitivament el 16 de setembre de 2008 i publicat en el DOGC de 22 d'octubre de 2008. El Pla ordena el desenvolupament urbanístic de l'àmbit i protegeix els valors naturals, la connectivitat ecològica i els espais significatius d'interès paisatgístic, així com defineix les estratègies de creixement dels nuclis urbans i potencia el sòl per a activitat econòmica.

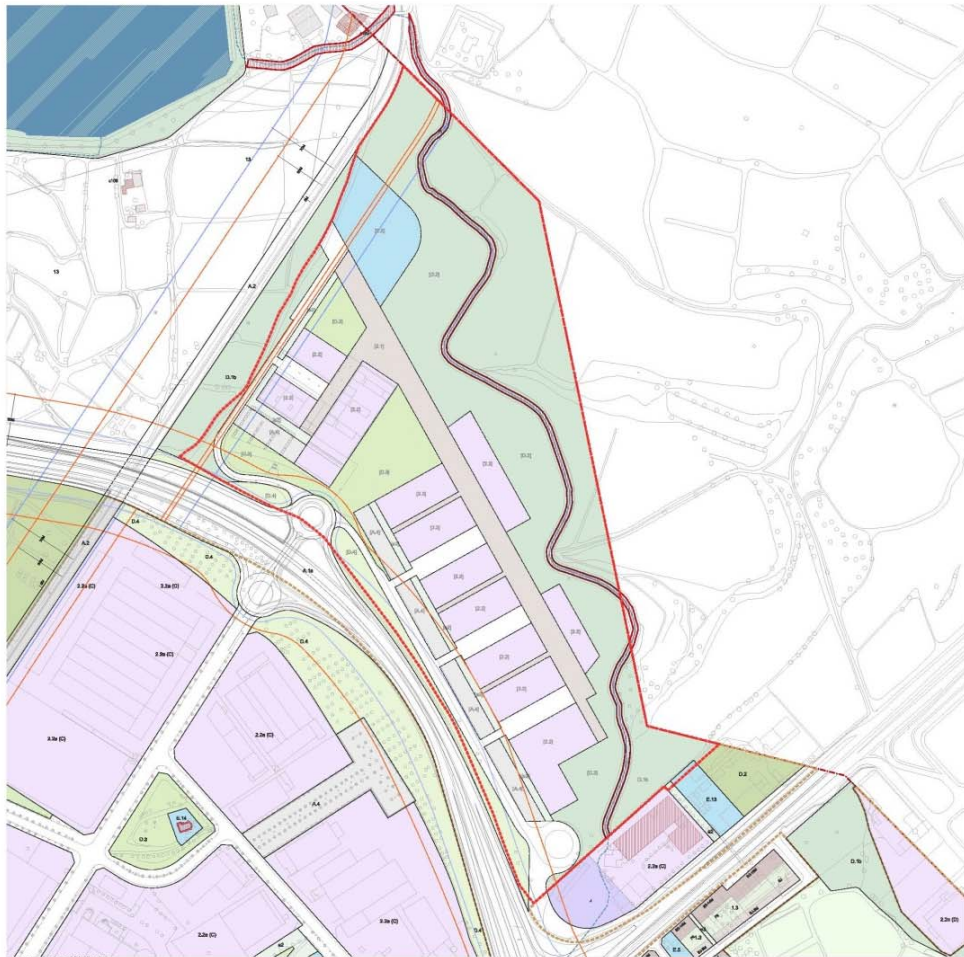
Cal tenir present que el Pla director urbanístic de l'àmbit del Pla de Bages es va aprovar anteriorment al PTPCC, i les seves propostes estan integrades en les d'aquest Pla territorial.

En referència a l'àmbit del Parc Tecnològic del Bages, el PTPCC contemplava l'àmbit com una peça ja desenvolupada.



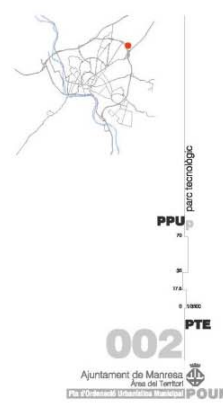
1.9.2. Planejament general

- El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa es va aprovar definitivament el 6 de juny de 2017 condicionada la seva executivitat a l'aprovació d'un Text refós que incorporés determinades prescripcions. Posteriorment, va ser aprovat el Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal pel Ple de l'Ajuntament de Manresa el 21 de setembre de 2017 i del qual se'n va donar conformitat per resolució del Director General d'Ordenació d'Urbanisme i Territori el 28 de setembre de 2017. Finalment, es va publicar al DOGC el 26 d'octubre de 2017.



proposta d'ordenació indicativa
 --- àmbit

<p>DELIMITACIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> --- Límit de terme municipal --- Àmbit de desenvolupament planejat --- Límit d'ordenació indicativa --- Sòl urbà no ordenat --- Interurbà I - Urbanització --- Interurbà II - Urbanització --- Interurbà III - Urbanització --- Zona de protecció de estanes --- Zona de protecció de estanes --- Límit d'ordenació de estanes --- Límit de protecció arqueològica --- Sòl d'ordenació ferroviària --- Sòl de reserva estacionament --- Al·locació aigua fluvial 	<p>CONDICIONS DEDIFICACIÓ</p> <ul style="list-style-type: none"> --- PROTECCIÓ PATRIMONI (PPUM) --- Element catòlic --- Element catòlic ancestral --- Element catòlic medieval --- PROTECCIÓ AERIS I AEROSPACI --- C-1 --- C-2 --- C-3 --- C-4 --- C-5 --- C-6 --- C-7 --- C-8 --- C-9 --- C-10 --- C-11 --- C-12 --- C-13 --- C-14 --- C-15 --- C-16 --- C-17 --- C-18 --- C-19 --- C-20 --- C-21 --- C-22 --- C-23 --- C-24 --- C-25 --- C-26 --- C-27 --- C-28 --- C-29 --- C-30 --- C-31 --- C-32 --- C-33 --- C-34 --- C-35 --- C-36 --- C-37 --- C-38 --- C-39 --- C-40 --- C-41 --- C-42 --- C-43 --- C-44 --- C-45 --- C-46 --- C-47 --- C-48 --- C-49 --- C-50 --- C-51 --- C-52 --- C-53 --- C-54 --- C-55 --- C-56 --- C-57 --- C-58 --- C-59 --- C-60 --- C-61 --- C-62 --- C-63 --- C-64 --- C-65 --- C-66 --- C-67 --- C-68 --- C-69 --- C-70 --- C-71 --- C-72 --- C-73 --- C-74 --- C-75 --- C-76 --- C-77 --- C-78 --- C-79 --- C-80 --- C-81 --- C-82 --- C-83 --- C-84 --- C-85 --- C-86 --- C-87 --- C-88 --- C-89 --- C-90 --- C-91 --- C-92 --- C-93 --- C-94 --- C-95 --- C-96 --- C-97 --- C-98 --- C-99 --- C-100 	<p>SISTEMES DE COMARCACIÓ</p> <ul style="list-style-type: none"> A1 Sistema riu A2 Recanvi per la marxa A3 Eixos d'alta i baixa A4 Recanvi de marxa A5 Recanvi A6 Sistema de marxa A7 Sistema de marxa A8 Sistema de marxa A9 Sistema de marxa A10 Sistema de marxa A11 Sistema de marxa A12 Sistema de marxa A13 Sistema de marxa A14 Sistema de marxa A15 Sistema de marxa A16 Sistema de marxa A17 Sistema de marxa A18 Sistema de marxa A19 Sistema de marxa A20 Sistema de marxa A21 Sistema de marxa A22 Sistema de marxa A23 Sistema de marxa A24 Sistema de marxa A25 Sistema de marxa A26 Sistema de marxa A27 Sistema de marxa A28 Sistema de marxa A29 Sistema de marxa A30 Sistema de marxa A31 Sistema de marxa A32 Sistema de marxa A33 Sistema de marxa A34 Sistema de marxa A35 Sistema de marxa A36 Sistema de marxa A37 Sistema de marxa A38 Sistema de marxa A39 Sistema de marxa A40 Sistema de marxa A41 Sistema de marxa A42 Sistema de marxa A43 Sistema de marxa A44 Sistema de marxa A45 Sistema de marxa A46 Sistema de marxa A47 Sistema de marxa A48 Sistema de marxa A49 Sistema de marxa A50 Sistema de marxa A51 Sistema de marxa A52 Sistema de marxa A53 Sistema de marxa A54 Sistema de marxa A55 Sistema de marxa A56 Sistema de marxa A57 Sistema de marxa A58 Sistema de marxa A59 Sistema de marxa A60 Sistema de marxa A61 Sistema de marxa A62 Sistema de marxa A63 Sistema de marxa A64 Sistema de marxa A65 Sistema de marxa A66 Sistema de marxa A67 Sistema de marxa A68 Sistema de marxa A69 Sistema de marxa A70 Sistema de marxa A71 Sistema de marxa A72 Sistema de marxa A73 Sistema de marxa A74 Sistema de marxa A75 Sistema de marxa A76 Sistema de marxa A77 Sistema de marxa A78 Sistema de marxa A79 Sistema de marxa A80 Sistema de marxa A81 Sistema de marxa A82 Sistema de marxa A83 Sistema de marxa A84 Sistema de marxa A85 Sistema de marxa A86 Sistema de marxa A87 Sistema de marxa A88 Sistema de marxa A89 Sistema de marxa A90 Sistema de marxa A91 Sistema de marxa A92 Sistema de marxa A93 Sistema de marxa A94 Sistema de marxa A95 Sistema de marxa A96 Sistema de marxa A97 Sistema de marxa A98 Sistema de marxa A99 Sistema de marxa A100 Sistema de marxa 	<p>ZONES</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.1 Zona urbana residencial 1.2 Zona urbana residencial 1.3 Zona urbana residencial 1.4 Zona urbana residencial 1.5 Zona urbana residencial 1.6 Zona urbana residencial 1.7 Zona urbana residencial 1.8 Zona urbana residencial 1.9 Zona urbana residencial 1.10 Zona urbana residencial 1.11 Zona urbana residencial 1.12 Zona urbana residencial 1.13 Zona urbana residencial 1.14 Zona urbana residencial 1.15 Zona urbana residencial 1.16 Zona urbana residencial 1.17 Zona urbana residencial 1.18 Zona urbana residencial 1.19 Zona urbana residencial 1.20 Zona urbana residencial 1.21 Zona urbana residencial 1.22 Zona urbana residencial 1.23 Zona urbana residencial 1.24 Zona urbana residencial 1.25 Zona urbana residencial 1.26 Zona urbana residencial 1.27 Zona urbana residencial 1.28 Zona urbana residencial 1.29 Zona urbana residencial 1.30 Zona urbana residencial 1.31 Zona urbana residencial 1.32 Zona urbana residencial 1.33 Zona urbana residencial 1.34 Zona urbana residencial 1.35 Zona urbana residencial 1.36 Zona urbana residencial 1.37 Zona urbana residencial 1.38 Zona urbana residencial 1.39 Zona urbana residencial 1.40 Zona urbana residencial 1.41 Zona urbana residencial 1.42 Zona urbana residencial 1.43 Zona urbana residencial 1.44 Zona urbana residencial 1.45 Zona urbana residencial 1.46 Zona urbana residencial 1.47 Zona urbana residencial 1.48 Zona urbana residencial 1.49 Zona urbana residencial 1.50 Zona urbana residencial 1.51 Zona urbana residencial 1.52 Zona urbana residencial 1.53 Zona urbana residencial 1.54 Zona urbana residencial 1.55 Zona urbana residencial 1.56 Zona urbana residencial 1.57 Zona urbana residencial 1.58 Zona urbana residencial 1.59 Zona urbana residencial 1.60 Zona urbana residencial 1.61 Zona urbana residencial 1.62 Zona urbana residencial 1.63 Zona urbana residencial 1.64 Zona urbana residencial 1.65 Zona urbana residencial 1.66 Zona urbana residencial 1.67 Zona urbana residencial 1.68 Zona urbana residencial 1.69 Zona urbana residencial 1.70 Zona urbana residencial 1.71 Zona urbana residencial 1.72 Zona urbana residencial 1.73 Zona urbana residencial 1.74 Zona urbana residencial 1.75 Zona urbana residencial 1.76 Zona urbana residencial 1.77 Zona urbana residencial 1.78 Zona urbana residencial 1.79 Zona urbana residencial 1.80 Zona urbana residencial 1.81 Zona urbana residencial 1.82 Zona urbana residencial 1.83 Zona urbana residencial 1.84 Zona urbana residencial 1.85 Zona urbana residencial 1.86 Zona urbana residencial 1.87 Zona urbana residencial 1.88 Zona urbana residencial 1.89 Zona urbana residencial 1.90 Zona urbana residencial 1.91 Zona urbana residencial 1.92 Zona urbana residencial 1.93 Zona urbana residencial 1.94 Zona urbana residencial 1.95 Zona urbana residencial 1.96 Zona urbana residencial 1.97 Zona urbana residencial 1.98 Zona urbana residencial 1.99 Zona urbana residencial 2.00 Zona urbana residencial
---	--	---	---



002
PTE
PPU p

Àmbit parc tecnològic

Delimitació Comprèn els terrenys situats al nord de la ronda en el tram corresponent al polígon Dolors, el desenvolupament dels quals ha de permetre la localització d'activitats tecnològiques. Es tracta d'un àmbit amb projecte de reparcel·lació -CPS 0801 Parc tecnològic- aprovat el 30 de maig del 2005 i amb la urbanització parcialment executada.

Superfície 168.176,16 m²

Objectius Fixar el desenvolupament d'un espai destinat a la localització d'activitats tecnològiques que complementi els terrenys d'activitat econòmica de la ciutat
Plantejar una ordenació que suposi la transició entre l'assentament urbà i els espais vinculats a la zona de l'Agulla
Desenvolupar una edificació amb criteris unitaris, amb la finalitat d'assolir un conjunt coherent amb el seu entorn

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Sòl públic i sòl d'aprofitament privat

Els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit són

Sòl públic	72%
Vian	17%
Espais lliures	49%
Equipaments	5%
Sòl d'aprofitament privat	28%

Edificabilitat

Ús residencial	m ² st/m ² s
Altres usos	0,40 m ² st/m ² s
Edificabilitat total	0,40 m ² st/m ² s

Habitatges

Densitat màxima	0 hab/ha
Percentatge mínim del sostre residencial definitiu previst per habitatge de protecció pública	
Regim general	%
Regim concertat	%

Criteris d'ordenació Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla, que transcriuen les fixades pel Pla parcial aprovat i que han estat desenvolupades pel projecte de reparcel·lació corresponent

Regim d'usos El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zonificació fixada pel document de Pla parcial aprovat -PPO 0601/PPU 0901 Parc Tecnològic del Bages-

S'estableixen com a usos principals i compatibles del sector els determinats per a les zones d'activitats econòmiques (clau 2) limitats als previstos en l'adenda del Conveni urbanístic pel desenvolupament del Parc tecnològic de la Catalunya central Parc central, aprovada per Ple el 19 de febrer del 2015

Cessions

Sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació

Aprofitament El projecte de reparcel·lació aprovat preveu la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent. L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'han de cedir urbanitzats

Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació El polígon d'actuació urbanística s'ha desenvolupat pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Obres d'urbanització El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització són les definides pel projecte d'urbanització aprovat

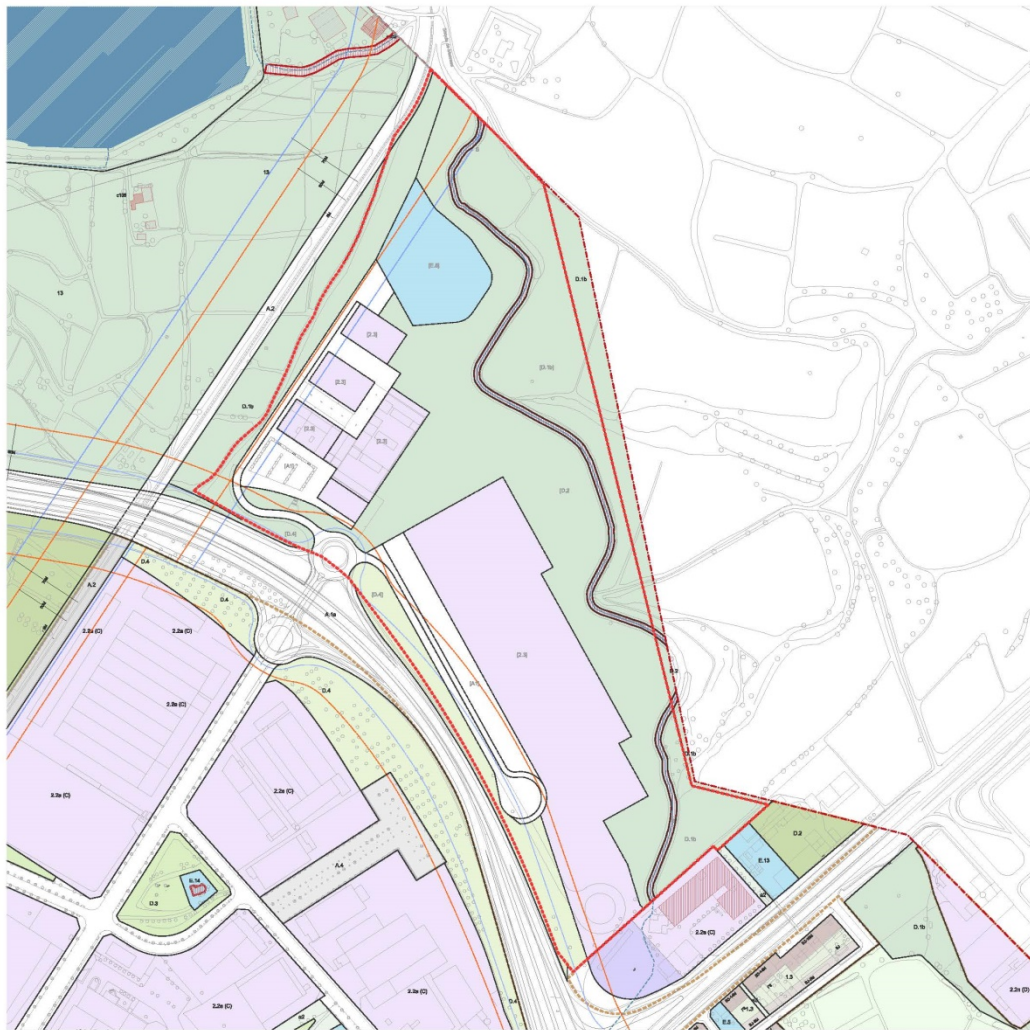
Etales execució Es preveu que el desenvolupament d'aquest àmbit finalitzi el primer sexenni del Pla d'ordenació

- En data 21 de juliol de 2021 es va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa en l'àmbit del Parc Tecnològic del Bages., amb l'aprovació del Text refós el 23 de setembre de 2021.

En data 28 de febrer de 2019 es va aprovar inicialment, pel Ple de l'Ajuntament de Manresa, i entre el 22 de març i el 2 de maig de 2019 va estar exposada públicament.

Aquest document de modificació ajusta l'àmbit del sector del Pla parcial del Parc Tecnològic que definia el POUM de Manresa al previst pel mateix Pla parcial aprovat definitivament el 19 de juliol de 2007, excloent els terrenys propietat del Consorci de l'Agulla al sud del terme municipal vigent de 8.083,03 m² i qualificant-los com Sistema de Parcs Territorials, clau D.1b Parc de l'Agulla.. En base a la nova superfície de l'àmbit, es corregeix i adapta la fitxa de característiques que manté els percentatges destinats als sòls públics i d'aprofitament privat.i Per últim, la Modificació de POUM clarifica i concreta la referència dels usos admesos dins el sector del Parc Tecnològic, limitant els usos d'activitat econòmica vinculats als previstos a la modificació de l'addenda del Conveni Urbanístic pel desenvolupament del Parc tecnològic de la Catalunya Central Parc central, aprovada el 19 de febrer de 2015.

L'esmentat document incorpora la següent fitxa normativa:



Proposta d'ordenació inicial
----- límits

- DELIMITACIONS**
- Límit de terme municipal
 - Límit de sub-àrea
 - Àmbit de desenvolupament i s'ecció
 - Línia d'ordenació urbana
 - Sòl urbà no consolidat
 - Inundació T=10any
 - Inundació T=100any
 - Zona de protecció de sistemes
 - Zona de serveis de abastament
 - Línia d'ordenació de abastament
 - Línia de protecció hidroelèctrica
 - Sòl protegit sistema ferroviari
 - Abastament híbrid fonsat

- CONDICIONS D'IDENTIFICACIÓ**
- PROTECCIÓ PATRIMONI (PELPM)
 - Element catòlic conatrat
 - Element catòlic medieval o romàntic
 - PROTECCIÓ ARBRES I ARBREDES
 - SBM
 - SBM
 - SERVA LLIBRE D'ILLA
 - Llura d'edificació
 - Disposició en planta soterrani
 - ESPECIALITAT EN PLANTA BATES
 - ES
 - NOMBRE DE PLANTES
 - ES
 - SERVITIUS DE PAÍS PÚBLIC

- SISTEMES DE COMUNICACIÓ**
- A1 Sistema veïal
 - Recorregut per vianants
 - A2 Sistema d'accessos
 - Èsca cènica pública
 - Itinerari de vianants
 - Pedregal
 - A3 Sistema ferroviari
 - A4 Sistema d'estructures d'edificacions
 - AA Sistema d'estructures de serveis
 - C1 Tòrica
 - C2 Intermodalitat
 - ESPAIS LLIBRES
 - Parc urbà
 - Parc jardí
 - Plaça i jardins urbans
 - D4 De protecció de sistemes
 - E1 EQUIPAMENT
 - F HABITATGE DOTACIONAL
 - H HORTICULTURA
 - S LA BARRACA
 - D2 SISTEMA INDICATIU

- ZONES**
- SÒL URBÀ
 - RESIDENCIAL
 - 1.1 Carta habitatge
 - 1.2 Àrea comercial
 - 1.3 Ordenació terciària
 - 1.4 Ordenació d'oficis
 - 1.5 Ordenació de rebuats
 - 1.6 Cases agrícoles
 - 1.7 Cases d'habitatge
 - ACTIVITAT ECONÒMICA
 - 2.1 Ordenació terciària
 - 2.2 Ordenació d'oficis
 - 2.3 Ordenació d'oficis
 - ZONA INDICATIVA
 - D2
 - RÈGIM D'URBS ZONES 629
 - D2
 - SÒL URBANITZABLE
 - RESIDENCIAL
 - 3.1
 - 3.2
 - 3.3
 - ACTIVITAT ECONÒMICA
 - 4.1
 - 4.2
 - SERVIS COMERCIALS
 - 5.1
 - 5.2
 - SÒL NO URBANITZABLE
 - 10.1 Protecció de corredors ecològics
 - 10.2 Apropiació
 - 11 ESPAIS DE PROTECCIÓ PAISATGICA
 - 12.1 Agrícola
 - 12.2 Agrícola de la albuca
 - 13 Zona de l'agulla



PPU
0 1000

002
Ajuntament de Manresa
Àrea del Territori
PTE
P OUM

002
PTE
PPU p

Àmbit

parc tecnològic

Delimitació Comprèn els terrenys situats al nord de la ronda en el tram corresponent al polígon Dolors, el desenvolupament dels quals ha de permetre la localització d'activitats tecnològiques. Es tracta d'un àmbit amb projecte de reparcel·lació -CPS 0801 Parc tecnològic- aprovat el 30 de maig del 2005 i amb la urbanització parcialment executada.

Superfície 172.003,99 m²
Superfície computable 167.960,25 m²

Objectius Fixar el desenvolupament d'un espai destinat a la localització d'activitats tecnològiques que complementi els terrenys d'activitat econòmica de la ciutat
Plantejar una ordenació que suposi la transició entre l'assentament urbà i els espais vinculats a la zona de l'Agulla
Desenvolupar una edificació amb criteris unitaris, amb la finalitat d'assolir un conjunt coherent amb el seu entorn

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Sòl públic i sòl d'aprofitament

Els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit són

Sòl públic	72%
Viari	% necessari
Espais lliures	49%
Equipaments	5%
Sòl d'aprofitament privat	28%

Edificabilitat

Ús residencial	m ² st/m ² s
Altres usos	0,40 m ² st/m ² s
Edificabilitat total	0,40 m ² st/m ² s
Sostre màxim d'acord amb el Pla parcial aprovat	67.270,00m ²

Habitatges

Densitat màxima	0 hab/ha
Percentatge mínim del sostre residencial definitiu previst per habitatge de protecció pública	
Règim general	%
Règim concertat	%

Criteris d'ordenació El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zonificació fixada pel document de Pla parcial aprovat -PPO 0601/PPU 0901 Parc Tecnològic del Bages- i les seves modificacions.

Règim d'usos

S'estableixen com a usos principals i compatibles del sector els determinats per a les zones d'activitats econòmiques (clau 2) limitats al següent:

Les condicions d'ús s'estableixen amb la finalitat de possibilitar la implantació d'activitats econòmiques, tant de sectors tradicionals com emergents, que es caracteritzen per reunir tots els requisits següents:

- Inverteixen, en el desenvolupament de la pròpia activitat, un percentatge rellevant de recursos vinculats a R+D+I
- Generen un alt valor afegit
- Fan ús de ma d'obra qualificada
- Treballen amb un producte propi diferenciat

El planejament derivat concretarà la distribució dels usos concrets següents dins del sector:

Relació d'usos admesos:

1. D'acord amb els usos previstos pel POUM
 - Tecnològic
 - Indústria artesanal
 - Indústria urbana (amb la possibilitat de superar les limitacions de potència si es garanteix la compatibilitat amb la resta d'usos i l'entorn)
2. Dins d'aquests usos, s'admeten les activitats previstes a la Normativa de la modificació puntual del Pla parcial de 19 de maig del 2010.
3. De les activitats regulades per la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, només s'admeten com a usos principals les activitats dels epígrafs següents:

Activitats de l'Annex II:

- 12.23 Laboratoris d'anàlisi i de recerca, amb una superfície superior a 75 m² (excloent-ne despatxos, magatzems i altres àrees auxiliars).
- 12.24 Laboratoris industrials de fotografia.
- 12.42 Fabricació de circuits integrats i circuits impresos.

Activitats de l'Annex III:

- 3.14 Fabricació de maquinària i/o productes metàl·lics diversos (excloent serralleries)
 - 3.27 Fabricació de materials, maquinària i equips elèctrics, electrònics i òptics.
 - 3.32 Fabricació d'articles de joieria, orfèbreria, argenteria, bijuteria i similars.
 - 6.10 Tallers de confecció, calçat, marroquineria i similars. Aquesta classe no s'admetrà de forma autònoma i únicament és admesa com a ús complementari vinculat exclusivament a un altre ús principal.
 - 12.23 Laboratoris d'anàlisi i de recerca, amb una superfície de fins a 75 m² (excloent-ne despatxos, magatzems i altres àrees auxiliars).
 - 12.43 Fabricació de fibra òptica.
 - 12.46 Activitats de garatge i aparcament de vehicles amb una superfície superior a 500 m².
4. De les activitats de l'Annex I i l'Annex II de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, només s'admeten com a usos principals les activitats dels epígrafs següents:
- J582 Edició de programes informàtics
 - J620-Serveis de tecnologies de la informació
 - J631-Processament de dades i hostatge. Portals web
 - M712-Anàlisis i assajos tècnics
 - M7410- Activitats de disseny especialitzat
 - H521-Dipòsit i emmagatzematge. Únicament com a ús complementari vinculat exclusivament a un altre ús principal.
5. Aquests usos admesos poden incloure usos complementaris d'acord amb l'art. 390 del POUM com ara el d'aparcament, de magatzem, educatiu, de restauració, d'oficines i serveis, etc...
6. La relació d'usos i activitats admesos per remissió a lleis que s'efectua en aquest article s'entén realitzada a la regulació que aquestes lleis presenten en el dia 12 de març de 2020. Aquesta relació, quant a l'admissibilitat d'usos, no variarà per raó que ho facin les lleis a les quals es remet.
7. Amb l'objectiu de possibilitar altres usos addicionals al conjunt del Parc Tecnològic que aportin valor afegit i contribueixin a la creació d'un entorn adequat i de qualitat, també es podran admetre els usos següents, amb la limitació de fins a un percentatge màxim del 25% del sostre total del Parc Tecnològic i sempre vinculats als usos admesos principals i a la seva materialització en proporció a la resta de percentatge.
- Oficines i serveis, *excloent oficines bancàries d'atenció directa al públic, companyies d'assegurances, gestories administratives i les activitats de prestació de serveis personals al públic, com peruqueries, estètiques, salons bellesa, bugaderies i similars, els consultoris mèdics, els centres de suport familiar i activitats similars. Inclou les seues centrals i oficines corporatives d'empreses (control operatiu, supervisió i gestió de les unitats que s'hi relacionen).*
 - Restauració, *limitat a un aforament màxim de 100 persones i una superfície màxima de 200 m² d'ús públic, i excloent la modalitat de saló de banquets.*
 - Comercial en establiment petit (PEC), *excloent el comerç d'aliments, begudes i tabac, vinculat a l'activitat principal, no admès de forma independent. D'aquests, només s'admeten els següents PEC previstos al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent:*
 - PEC singular previst a l'art. 6.1b
 - Espai d'exposició i venda adjacent a les indústries previst a la Disposició addicional tretzena
 - PEC no singular d'acord amb Disposició addicional dotzena
 - Educatiu, *excloent els ensenyaments de preescolar, primària, secundària, escoles d'idiomes, arts plàstiques i conducció.*
 - Cultural i associatiu, *incloent establiments destinats a conferències, congressos i similars.*
 - Esportiu
8. Altres usos de suport
Comprèn els serveis de suport als usos admesos que no podran admetre's de forma autònoma sinó conjuntament amb els usos admesos:

- Serveis tècnics i mediambientals *limitats a les xarxes de serveis*
- Instal·lacions de radiocomunicació
- Instal·lacions solars

Amb l'objectiu de vetllar per la idoneïtat dels usos que es puguin implantar en el marc dels objectius del Parc tecnològic es podrà crear un òrgan assessor, format per una *Comissió assessora* que serà integrada per professionals coneixedors i vinculats al món empresarial i de les activitats econòmiques que aportin R+D+I pugui exercir d'assessor extern i consultor als efectes de les possibles demandes d'empreses a instal·lar-se al sector. El règim propi de funcionament d'aquesta comissió assessora, composició i funcions, s'establirà mitjançant el ple de l'Ajuntament de Manresa.

Cessions

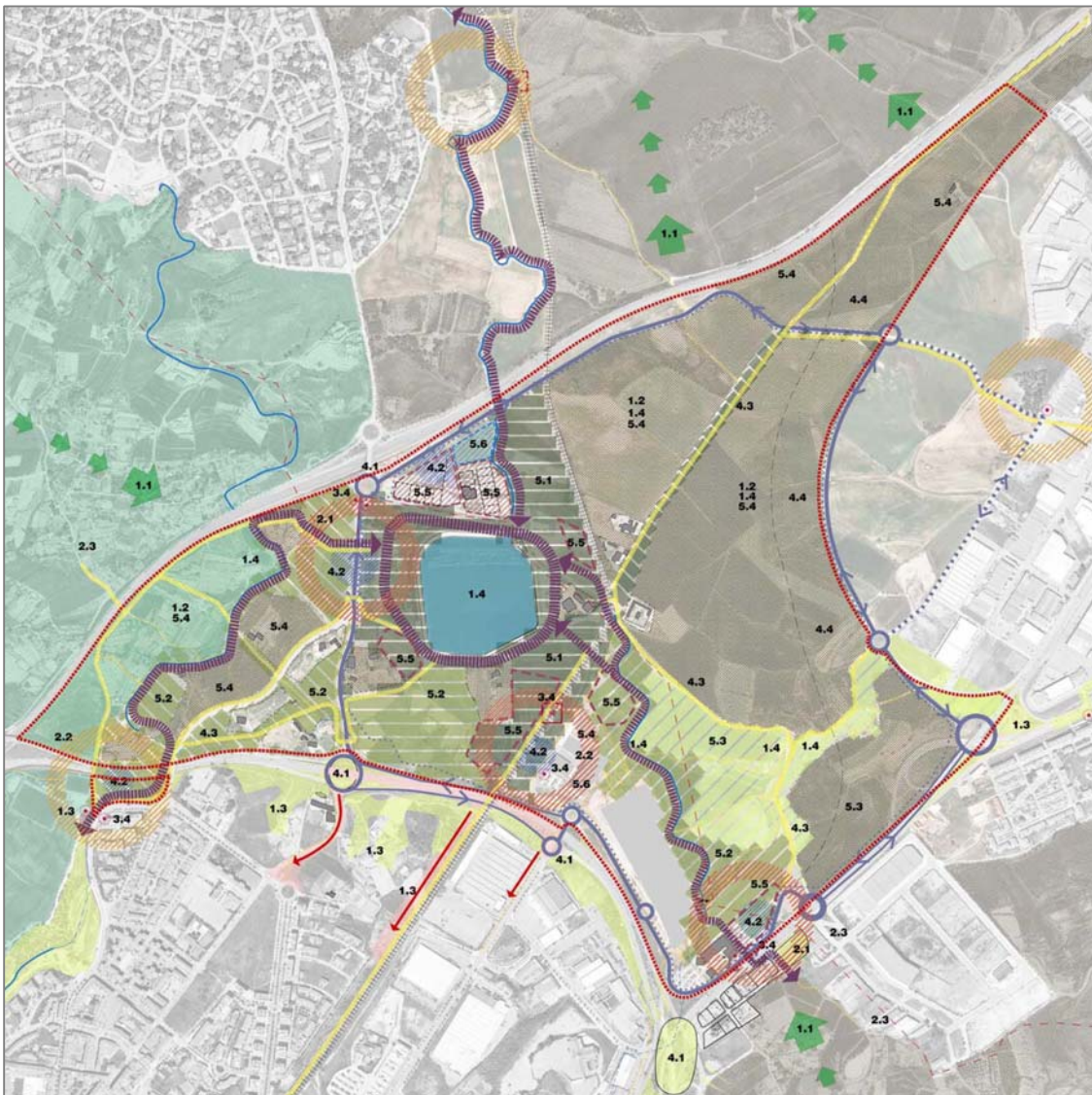
Sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació. El Pla parcial ha de preveure els sòls destinats a sistemes que cal cedir a l'Ajuntament de Manresa i aquells que s'han de cedir a l'Administració actuant en funció dels objectius i finalitats d'aquests sistemes públics i dels acords que puguin establir ambdues administracions.
Aprofitament	El projecte de reparcel·lació aprovat preveu la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent. L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'han de cedir urbanitzats

Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	El polígon d'actuació urbanística s'ha desenvolupat pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
Obres d'urbanització	El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització són les definides pel projecte d'urbanització aprovat
Etaques execució	Es preveu que el desenvolupament d'aquest àmbit finalitzi el primer sexenni del Pla d'ordenació

- Els dies 13 de desembre i 20 de desembre de 2018, els Plens municipals de Sant Fruitós de Bages i Manresa, van aprovar respectivament, l'Avanç de planejament per a la Modificació puntual del POUM de Manresa i alteració del planejament de Sant Fruitós de Bages en l'àmbit del Consorci Urbanístic de l'Agulla, que té com a objectius principals plantejar una proposta d'ordenació global de l'àmbit amb grau de detall suficient per determinar estructures funcionals bàsiques de mobilitat, sistema d'espais lliures, usos, ordenació global i avanç econòmic per tal de possibilitar el seu anàlisi a efectes de la consulta prèvia ambiental, i amb l'objectiu d'avaluar la seva idoneïtat i aptitud en el marc del debat ciutadà obert a partir de la seva exposició al públic.

Durant les diverses fases de redacció de la Modificació esmentada, i més concretament el juliol de 2016, es va estudiar diverses alternatives per a la ubicació de l'ús hotel·ler, amb treball conjunt entre els tècnics del CUA i els de la CTUCC, i d'entre les alternatives estudiades, la ubicació de l'ús hotel·ler en l'edifici torre del PTB es va considerar com a factible i adequada a l'interès general, complementant els serveis del Parc Tecnològic i reforçant els objectius generals pe a l'entorn de l'Agulla. Finalment però, en l'aprovació inicial d'aquest document, per part del Consorci Urbanístic l'Agulla, s'ha acordat suprimir l'admissió de l'ús hotel·ler.



- L'Ajuntament de Manresa va aprovar 24 de gener de 2019, el Text Refós del Pla Especial de Camins de Manresa, que suposa un punt de partida en l'estudi de la situació actual dels camins de l'àmbit, així com en l'anàlisi de les necessitats i millores. Concretament, en l'àmbit de l'Agulla, la proposta del Pla especial de camins és indicativa.

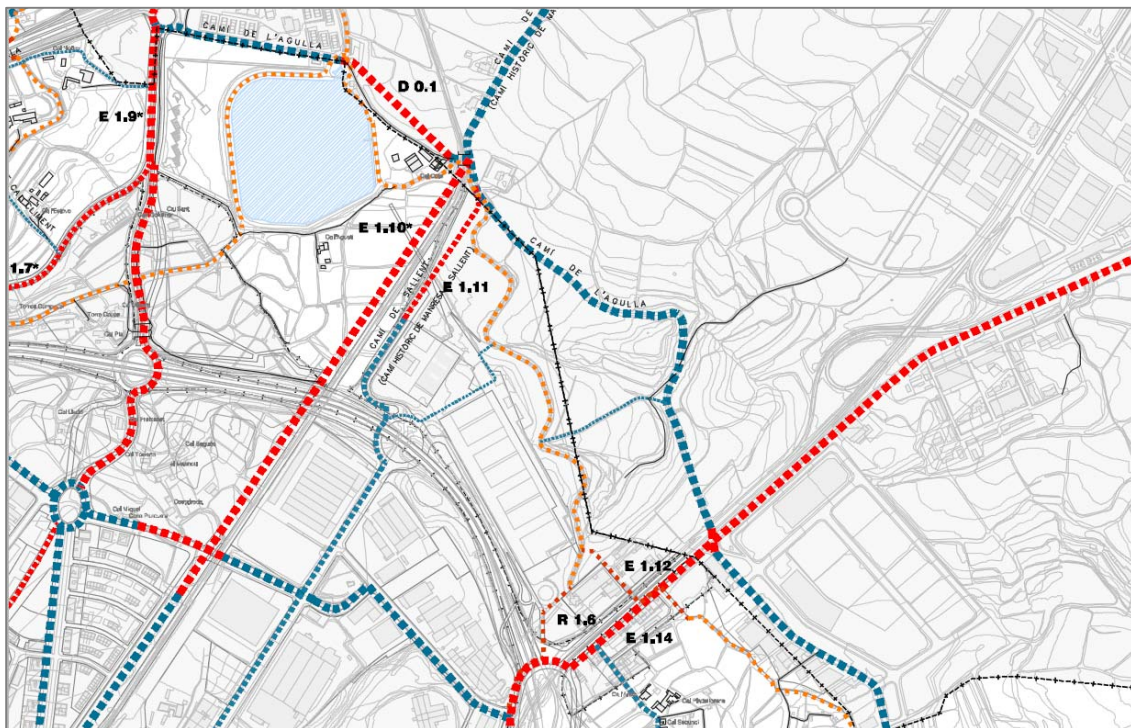
Pel que fa als camins de vianants, el pla proposa una distinció en 4 categories: recorreguts de la Sèquia, xarxa principal, xarxa secundària i xarxa capil·lar.

El camí de la Sèquia de Viladordis, és un camí de lleure amb un caràcter més paisatgístic que genera visuals de la ciutat de Manresa i de la muntanya de Montserrat. Aquest camí paral·lel a la Sèquia recorre l'àmbit en sentit nord-sud i a la cota més alta.

Per la banda nord, el camí connecta amb el Parc de l'Agulla i té continuïtat cap a Sallent a través del camí de l'Agulla (o Camí històric de Manresa a Sallent) i cap a Balsareny a través del corriol de la Sèquia de Manresa. Per la banda sud, el camí queda interromput per la propietat de l'empresa Tous, tot i que es manté una servitud de pas per tal que el vianant pugui creuar els terrenys i continuar el camí de la Sèquia (Actuació R 1.6).

La connexió del camí de la Sèquia de Viladordis amb el Camí de la Sèquia del Grau, prevista en el Pla, connectant amb la passera elevada que creua la C-16, es va dur a terme durant l'any 2018, i ja està totalment operativa (E 1.12.). Així mateix, el pla especial també proposa recuperar el seu pas vora el recinte de Tous per connectar amb el següent tram de la Sèquia de Viladordis.

Pel que fa als camins de vianants de caràcter principal, no n'hi ha cap que creui l'àmbit que ens ocupa. Tanmateix, per la seva proximitat, cal tenir presents el camí de l'Agulla - camí del Grau, ja que és una pista que va des de la C-16c fins la casa Murallada, i que el Pla proposa millorar el camí de connexió entre aquest camí principal i el camí de la Sèquia de Viladordis, i el camí de l'Agulla (antic camí de Sallent), en el tram que va des de la Casa Murallada fins al camí vell ramader de Cardona, ja que és un camí que continua cap a Manresa en forma de corriol i en paral·lel a la via del tren fins a arribar al carrer d'Albert Einstein del Parc Tecnològic. (Actuació E 1.11).



1.9.3. Planejament derivat

El Pla parcial de delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages, va ser aprovat definitivament el 19 de juliol de 2007 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

La proposta es basava en l'ordenació lineal d'un conjunt de volums edificats, independents entre ells, conformant un nou paisatge des de la ronda nord de Manresa que permetia, a través de la separació dels diferents volums, preservar les vistes des de la Sèquia. Aquests volums o naus tecnològiques, recolzades en un únic vial, se'ls hi preveia per la part posterior un cos únic que de forma comunitària dotava al conjunt dels serveis i les dotacions d'aparcament. Aquest cos lineal, anomenat galeria de serveis, es preveia que esdevingués el bulevard o rambla pública que permetés el recorregut públic des del barri del guix fins a l'extrem oposat, preveient en un futur, el salt per sobre de la via del tren. En aquesta rambla, s'hi ubicaven dos edificis aparadors com a serveis complementaris del Parc. Així mateix, com a contrapunt a aquesta ordenació a mode d'espina de peix es preveia ubicar un edifici torre i darrera un edifici més baix adaptat a la mateixa cota que la galeria de serveis. Per la part oest, es situaven dos volums també de naus tecnològiques que formalitzaven la façana del parc vers la via del tren.

La reserva dels espais lliures es centrava en la creació d'un parc lineal al voltant de la Sèquia, preveient-se com una ampliació del Parc de l'Agulla.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Catalunya Central, en sessió de 19 de maig de 2010, va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla parcial de delimitació del sector Parc Tecnològic del Bages, de Manresa, promoguda a iniciativa de la Junta de Compensació del Pla parcial, i tramesa per l'Ajuntament. Aquesta modificació comportava bàsicament ajustar la inversió projectada en infraestructures privades per tal de garantir la viabilitat econòmica del Projecte, que tenia per objecte donar la màxima satisfacció a la demanda potencial en el camp de la recerca, el desenvolupament i la innovació.



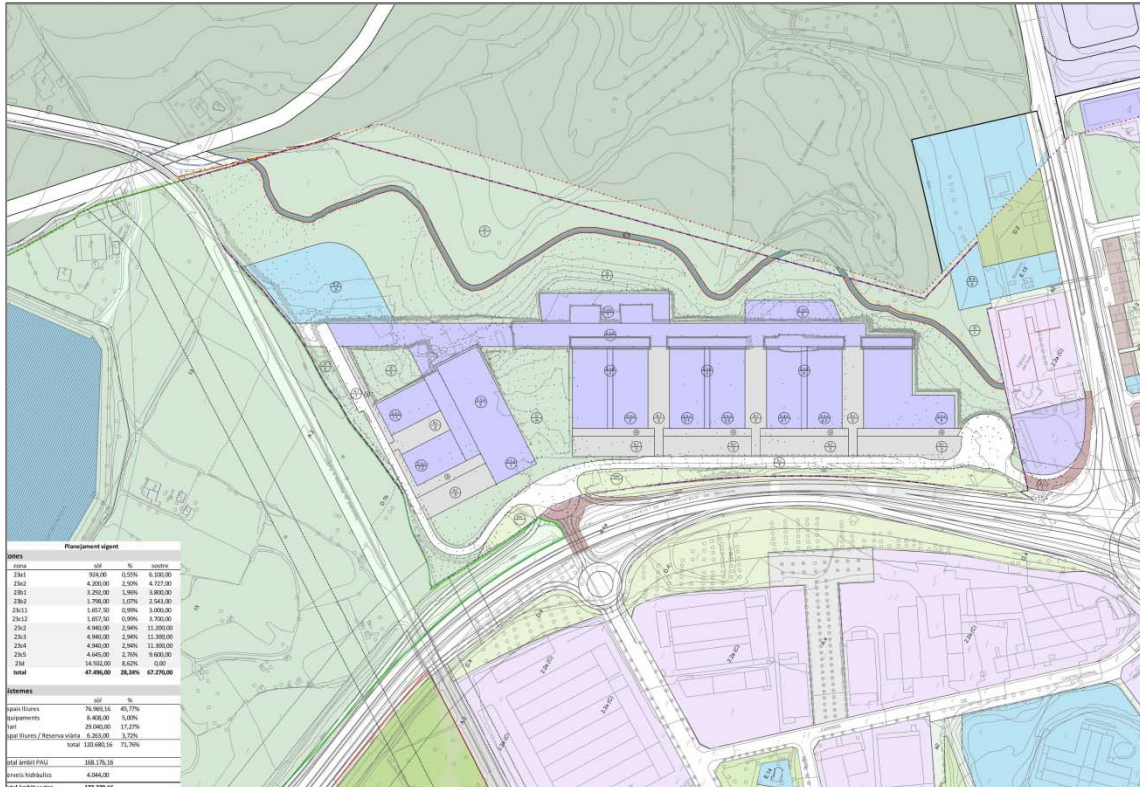
Gestió urbanística

L'esmentat Pla preveia com a sistema d'execució del planejament urbanístic del sector el de reparcel·lació per compensació bàsica, i d'acord amb aquesta determinació, es van redactar i tramitar els estatuts i bases de la Junta de Compensació que van ser aprovats definitivament el 19 de novembre de 2007.

La Junta de Compensació es va constituir en data 23 de novembre de 2007, el 27 de novembre del mateix any l'Ajuntament de Manresa va aprovar definitivament el Projecte d'Urbanització, i posteriorment, el 30 de maig de 2008 es va aprovar definitivament el Projecte de Reparcel·lació de Pla parcial de sector Parc Tecnològic del Bages.

Pla parcial del Parc Tecnològic del Bages

Planejament vigent				Planejament proposat				
Zones	sòl	%	sostre	Zones	sòl	%	sostre	coef ed.
23a1	924,00	0,55%	6.100,00	2.3b	924,00	0,55%	6.100,00	
23a2	4.200,00	2,50%	4.727,00	2.3a	4.687,50	2,79%	4.727,00	
23b1	3.292,00	1,96%	3.800,00		0,00	0,00%	0,00	
23b2	1.798,00	1,07%	2.543,00		0,00	0,00%	0,00	
23c11	1.657,50	0,99%	3.000,00	2.3c.2	1.657,50	0,99%	3.000,00	
23c12	1.657,50	0,99%	3.700,00	2.3c.3	1.657,50	0,99%	3.700,00	
23c2	4.940,00	2,94%	11.200,00		0,00	0,00%	0,00	
23c3	4.940,00	2,94%	11.300,00		0,00	0,00%	0,00	
23c4	4.940,00	2,94%	11.300,00		0,00	0,00%	0,00	
23c5	4.645,00	2,76%	9.600,00		0,00	0,00%	0,00	
23d	14.502,00	8,62%	0,00		0,00	0,00%	0,00	
	0,00		0,00	2.3c.1	1.657,50	0,99%	3.000,00	
	0,00		0,00	2.3d.1	9.861,08	5,87%		
	0,00		0,00	2.3d.2	7.843,00	4,67%	46.743,00	1,2827
	0,00		0,00	2.3d.3	7.843,00	4,67%		
	0,00		0,00	2.3d.4	10.895,38	6,49%		
total	47.496,00	28,24%	67.270,00	total	47.026,46	28,00%	67.270,00	
Sistemes				Sistemes				
	sòl	%			sòl	%		
Espais lliures	76.969,16	45,77%		Espais lliures	82.587,07	49,17%		
Equipaments	8.408,00	5,00%		Equipaments	8.398,01	5,00%		
Viari	29.040,00	17,27%		Viari	23.263,06	13,85%		
Espai lliures / Reserva viària	6.263,00	3,72%		Espai lliures / Reserva	6.685,65	3,98%		
total	120.680,16	71,76%		total	120.933,79	72,00%		
Total àmbit PAU (AD2007)	168.176,16			Total	167.960,25			
Serveis hidràulics	4.044,00			Serveis hidràulics	4.043,74			
Total àmbit sector (AD 2007)	172.220,16			Total àmbit sector	172.003,99			



Plànol i.4 Planejament vigent

1.10. Estructura de la propietat

El plànol núm. i.3 Topogràfic i propietats, reflexa l'estructura actual de la propietat de l'àmbit.

QUADRE DE PROPIETATS DEL SECTOR PARC TECNOLÒGIC DEL BAGES

Núm.Prop.	Propietari	Superfície Finca
1	INCASOL	10.070,00 m2
2	LA CANTERANA, SLU	17.733,00 m2
3	AJUNTAMENT DE MANRESA (CTM)	4.200,00 m2
4	AIGÜES DE MANRESA	924,00 m2 *
Total SÒL AMB APROFITAMENT		32.927,00 m2
5	AJUNTAMENT DE MANRESA (CTM)	120.531,25 m2
6	TOTS	14.502,00 m2
Total SÒL SENSE APROFITAMENT		135.033,25 m2
TOTAL		167.960,25 m2
7	COMUNITAT REGANTS	4.043,74 m2
TOTAL SÒL SECTOR		172.003,99 m2

* en procés d'actualització al registre de la propietat

1.11. Marc legal aplicable

- Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
- Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.
- Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, a excepció de la Disposició final segona, derogada expressament pel DL 1/2010.
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*
- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica
- Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
- Llei 7/2011, de 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres.
- Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.
- Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació estudis d'avaluació d'impacte ambiental generada.
- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*
- *Ley 39/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviario* i el seu reglament, *Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre.*
- Llei 4/2006, de 31 de març, ferroviària de Catalunya.
- *Real Decreto 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació – document bàsic de seguretat en cas d'incendi –.*
- *Real Decreto 2267/2004, de 3 de desembre, Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials.*
- Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen les mesures de prevenció d'incendis forestals.
- Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.
- Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament que desenvolupa la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos.
- Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.
- Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei de carreteres.
- Decret 293/2003, de 18 de novembre, que aprova el Reglament general de carreteres.
- Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
- Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental i s'adapten els seus annexos.
- *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.*
- *Real Decreto 1367/2007, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.*
- *Ley 37/2015, de 29 de setiembre, de Carreteras* i el seu reglament, *Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.*
- Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.
- Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

Aquesta és la normativa d'obligat compliment sens perjudici que, més endavant, pugui ser derogada per nous textos normatius. En aquest cas, serà d'aplicació el text que la substitueixi.

2. Memòria descriptiva i justificativa: Ordenació

En aquest punt de la memòria es dona compliment als articles 65 i 66.1.a) del DL 1/2010 i concordants del Reglament de la Llei d'urbanisme (D305/2006). L'article 84.2.c) del D305/2006, estableix que la memòria dels plans parcials urbanístics s'ha de referir als objectius i criteris de l'ordenació de l'àmbit, anàlisi, si s'escau, de les alternatives plantejades i descripció i justificació de la proposta d'ordenació i, concretament, dels aspectes següents:

1r. De l'adequació de l'ordenació a les determinacions del planejament urbanístic general per al sector."

"2n. De l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte les conclusions de l'informe ambiental que integra la documentació del pla.

3r. De l'adequació de l'ordenació a les directrius de planejament que estableixen l'article 9 de la Llei d'urbanisme i els articles 5 a 7 d'aquest Reglament.

4t. De l'adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, en especial pel que fa a paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.

5è. Del compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible, d'acord amb l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que ha de formar part de la documentació del pla."

2.1. Justificació de la modificació

L'article 97.1 del DL 1/2010 estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

La MPPU és una iniciativa de la Junta de Compensació del sector del Parc Tecnològic de la Catalunya Central i l'Ajuntament de Manresa, així com del Consorci Urbanístic l'Agulla com a administració actuant. L'esmentada Junta encarrega a l'Incasòl la redacció del present document.

La conveniència i oportunitat de la present MPPU rau diferents aspectes. Pel que fa a l'àmbit, aquest s'ajusta al que determina 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, que reajusta el límit del sector respecte al POUM de Manresa per tal d'adaptar-lo a l'àmbit del sector del pla parcial vigent aprovat definitivament el 19 de juliol de 2007 .

A més a més, per una banda, en aconseguir millores en la vialitat del sector per tal de definir de nou una xarxa viària, fonamentades en raons d'utilitat pública i interès social que han de garantir la materialització de l'interès públic, la generació de llocs de treball i l'obtenció dels sistemes públics.

En aquest sentit es proposa una vialitat que, garantint la mobilitat del sector, redueix els costos de construcció i planteja una millor adaptació a la topografia natural del terreny. D'aquesta manera es substitueix l'anterior vialitat per l'actual.

Amb aquests canvis, es redefeixen els límits entre sòl privat i sòl públic del document aprovat definitivament el 19 de juliol de 2007, amb l'objectiu d'adaptar-se millor a les necessitats del sector, alhora que s'adapta la zonificació del sòl privat a les necessitats actuals i als usos permesos per la legislació vigent. La redistribució de les superfícies modifica el còmput total de superfícies de sòl públic i privat però donant compliment al que diu el POUM, i no alterant l'edificabilitat del sector.

I per altra banda, l'oportunitat i conveniència de la redacció d'aquesta MPPU també ve determinada per la situació del mercat immobiliari. Es considera raonable facilitar una major diversitat d'usos al Parc Tecnològic del Bages i ampliar les possibilitats que operadors d'altres usos s'implantin al del sector. Usos que per altra banda, ja quedaven recollits en la fitxa del sector inclosa en el POUM de Manresa del 2017 i que queden recollits en detall en la Modificació puntual del POUM de Manresa en l'àmbit del Parc Tecnològic, actualment en tramitació i aprovada inicialment ja citada anteriorment.

La conveniència de tramitar aquest document es fonamenta en el fet que, si no s'ajusta la normativa del planejament, l'estancament del mercat actual i la necessitat d'enfortir-lo justifica el canvi normatiu, en tant que facilitarà l'arribada d'operadors industrials que permetran completar el desenvolupament del sector, generar dinàmiques econòmiques positives per al municipi i crear llocs de treball.

Així es dóna compliment a l'article 97.1 del DL 1/2010, en tant que resulta justificada i raonada la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats, atès que la present modificació ampliarà la possibilitat de desenvolupament del sector, incidint positivament en l'economia local.

2.2. Objectius i criteris de l'ordenació de l'àmbit

2.2.1. Objectius i criteris

Els objectius d'aquesta MPPU són:

- Adaptar els límits de l'àmbit del sector a les determinacions de 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 llinda 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 2007 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.

2.3. Descripció de l'ordenació proposada

2.3.1. Estructura general d'ordenació

Per aconseguir els objectius anteriorment descrits, el present document redefineix 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.

2.3.2. Sistema viari

La xarxa viària proposada s'ajusta en gran part a la viabilitat del Pla parcial aprovat definitivament el 2007, donant continuïtat a la trama viària ja urbanitzada, i la present MPPU segueix distingint diferents tipus de xarxa viària.

Per tal d'optimitzar les previsions d'urbanització de forma que es redueixi la despesa a càrrec del sector, es proposen els següents canvis en la vialitat:

- Per una banda, el vial ubicat al límit nord-oest del sector, anomenat carrer Albert Einstein, es prolonga fins a donar accés a la parcel·la d'equipament, modificant-se lleugerament i ressituant el cul de sac per tal d'adaptar-se a la nova ordenació.

El tram del carrer Einstein que arribarà fins la parcel·la d'equipaments mantindrà la secció i la tipologia d'acabats del tram del sector ja urbanitzat.

- 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 vialitat acaba en un atzucac en forma de rotonda, i la connexió amb el Guix passa a ser a través d'un vial rodat de serveis i de vianants.

La vialitat d'aquest tram tindrà una amplada de 12m, amb un vorera de 5m a una banda i una calçada de 7m.

- Finalment, es proposa una nova zona d'aparcament tou que anirà situada enfront de les parcel·les de naus productives, clau 2.3d, i tindrà una amplada de 21,80m.

La geometria que conforma la xarxa viària del sector es troba recollida en el plànols o.2 *Condicions d'ordenació de l'edificació* i o.4 *Vialitat i pavimentació* del present document.

2.3.3. Sistema d'equipaments

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, i es proposa com un equipament que ha de completar l'oferta lúdica de l'actual Parc de l'Agulla i que a la vegada serveixi com element d'enllaç entre els terrenys situats a ambdós costats de la línia del ferrocarril.

No es considera necessari mantenir la reserva de sòl d'equipament que permeti l'ampliació del parc de bombers ja que està previst el trasllat de la seva ubicació actual. A principis de l'any 2021 la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments comunica a l'Ajuntament de Manresa la voluntat de renovar i traslladar el Parc de Bombers de Manresa, amb la petició al consistori de trobar una parcel·la adient per a la seva implantació. L'Ajuntament proposa la instal·lació del Parc en uns terrenys situats al polígon industrial de Bufalvent, al carrer d'Edison 8B, un solar amb bona accessibilitat i dimensions suficients, qualificat de Sistema d'Equipaments, equipament de reserva (clau E.13). És per això que es redacta el "Pla Especial Urbanístic Equipament del Parc de Bombers a Bufalvent", que concreta el destí específic d'aquest equipament de reserva, aprovat inicialment per la Junta de Govern Local del dia 6 de juliol de 2021.

La qualificació urbanística d'equipaments es correspon amb la *clau E.8 Equipament ambiental i de lleure*.

2.3.4. Sistema d'espais lliures

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 claus 2.3a i 2.3d, 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.

La qualificació urbanística dels espais lliures es correspon amb les claus D.1b Parc de l'Agulla i D.2 Parc urbà, mentre que la qualificació dels espais lliures/reserva viària es correspon amb la clau D.4 Protecció de sistemes. Aquestes qualificacions experimenten un increment de superfície respecte el planejament vigent.

2.3.5. Sòl d'ús privat i edificació

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 claus 2.3c Zona naus tecnològiques i 2.3a Zona edifici sòcol, definides al planejament anterior i que en part ja es troben edificades.

En la part ja urbanitzada del sector, es proposa l'ampliació de la zona 2.3c de forma que es pugui ubicar un tercer edifici tot acompanyant el vial existent cap a la gran zona d'equipaments prevista.

Pel que fa a la zona 2.3a, el seu sòl es troba edificat en la seva major part amb un gran edifici de caràcter sensiblement horitzontal i que recull tant la cota superior del terreny com la cota general d'accés al sector.

Pel que fa al sòl pendent d'edificar, per una banda es preveu que s'incorpori la possibilitat de construir un edifici que pugui ser destinat la major part del seu sostre (75%) a usos addicionals, motiu pel qual ha estat necessari establir una nova clau 2.3b Zona edifici torre en què es reculli aquest requeriment. En aquesta nova zona, es mantenen les condicions de sostre, alçada i nombre de plantes màximes i volumetria definits en el planejament derivat vigent.

I per altra banda, es proposa destinar una bona part del nou sòl d'aprofitament disponible per establir una nova tipologia d'edificació de parcel·les grans que afavoreixi la permeabilitat i la relació dels volums edificats amb l'exterior a través de la flexibilització de la seva configuració, que permeti la ubicació d'activitats empresarials que requereixin d'aquestes característiques, clau 2.3d Zona naus productives. Es proposa per tant la definició d'aquesta zona possibilitant edificar volums extensius amb una cota màxima de coronament en planta baixa i volums puntuals amb una cota màxima de coronament que varia segons adaptació a la topografia existent.

Cal destacar, que aquesta tipologia 2.3d presenta una singularitat a la part més oest, ja que s'estableix la possibilitat d'edificar un volum que s'extén fins al límit del sector i que passa per sota de la cota de la sèquia permetent connectar amb el Guix per sota rasant, però que no permet edificació en alçada per tal de garantir la permeabilitat del paisatge, és per això que 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. En el plànol o.2 *Condicions d'ordenació de l'edificació* queda grafiat en detall.

2.3.6. Xarxes de serveis

Xarxa de clavegueram

Caldrà adaptar les tapes, embornals i reixes existents a les variacions de la nova rasant així com reposar tots els elements malmesos per al temps transcorregut des de la seva construcció.

Les aigües de pluja de la calçada es recolliran amb els embornals existents, i les aigües de pluja de les parcel·les es canalitzaran fins la xarxa existent a la calçada. Les aigües de la zona

d'aparcament, com el paviment és tou permetrà i per tant permet filtratge al subsòl i no és canalitzaran.

Les aigües residuals de les parcel·les es connectaran a la xarxa de residuals existent a la calçada.

Xarxa d'aigua potable

La xarxa d'aigua potable ha de connectar a la xarxa existent d'Aigües de Manresa . Hi haurà dos punts de connexió, un en el tram nord del carrer Albert Einstein, de manera que prolongarem la xarxa existent fins la parcel·la d'equipament, i l'altre a la zona d'aparcament en el límit de la part ja actualment urbanitzada, des d'on es prolongarà per la vorera fins la última parcel·la del sector.

Per al disseny de la xarxa es tindrà en compte el projecte que Aigües de Manresa ja va realitzar per la urbanització del sector, i que per tant inclou la part ja urbanitzada i la que resta pendent.

D'acord amb l'obra existent, les canonades seran de fosa de diàmetre 150 i es projectaran els hidrants necessaris per donar compliment a la normativa de prevenció d'incendis vigent.

Xarxa de subministrament elèctric

La potència elèctrica prevista per a la MPPP del Sector Parc Tecnològic del Bages és de 5.880,14kW, aquesta potència està garantida en el conveni, de 18 de desembre de 2012, signat per la Junta de Compensació del PP del Parc tecnològic de la Catalunya Central i l'empresa de subministrament EDE, que assignava 10.505,92 kW a tot el Sector, dels quals corresponien a la 1a Fase 3756,92kW i a la 2a fase 6.744,00kW.

La xarxa de MT i BT es dissenyaran d'acord amb l'assessorament de la companyia EDE ,responsable del subministrament elèctric del sector.

La nova xarxa de MT connectarà a la conducció soterrada existent a la zona d'aparcament en el límit de la fase 1 del sector, des d'on es prolongarà per la vorera fins la última parcel·la d'aquesta modificació.

També es retirarà, el tram de la línia aèria existent que travessa la parcel·la d'equipament, fent una variant soterrada per la vorera de l'equipament de manera que permeti el subministrament de MT a aquesta parcel·la.

A la vegada, cada parcel·la tindrà un subministrament en BT de 100Kw per parcel·la, que es distribuirà des del nou centre de transformació que s'ubicarà dins de parcel·la privada en la zona de naus productives, i des del CT 68563 existent ubicat a l'edifici del carrer Albert Einstein en la zona de naus tecnològiques.

Enllumenat públic

Es definirà l'enllumenat públic d'acord amb els criteris dels tècnics municipals de l'Ajuntament de Manresa i d'acord amb les normatives vigents aplicables.

Un cop fet l'estudi luminotècnic i el de distribució de potències, els nous circuits es connectaran a les línies existents, al nou quadre d'enllumenat ubicat a prop del nou centre de transformació o bé a la façana dels edificis.

L'estesa de línies serà sempre subterrània, dins de tub de polietilè i amb cinta senyalitzadora de polietilè. Es disposarà d'una arqueta de 30x30cm a cada punt de llum en el que s'hi localitzarà la pica de connexió a terres i una arqueta de 40x40cm en els encreuaments de calçada per facilitar-ne l'estesa i reposició dels conductors.

Xarxa de telefonia

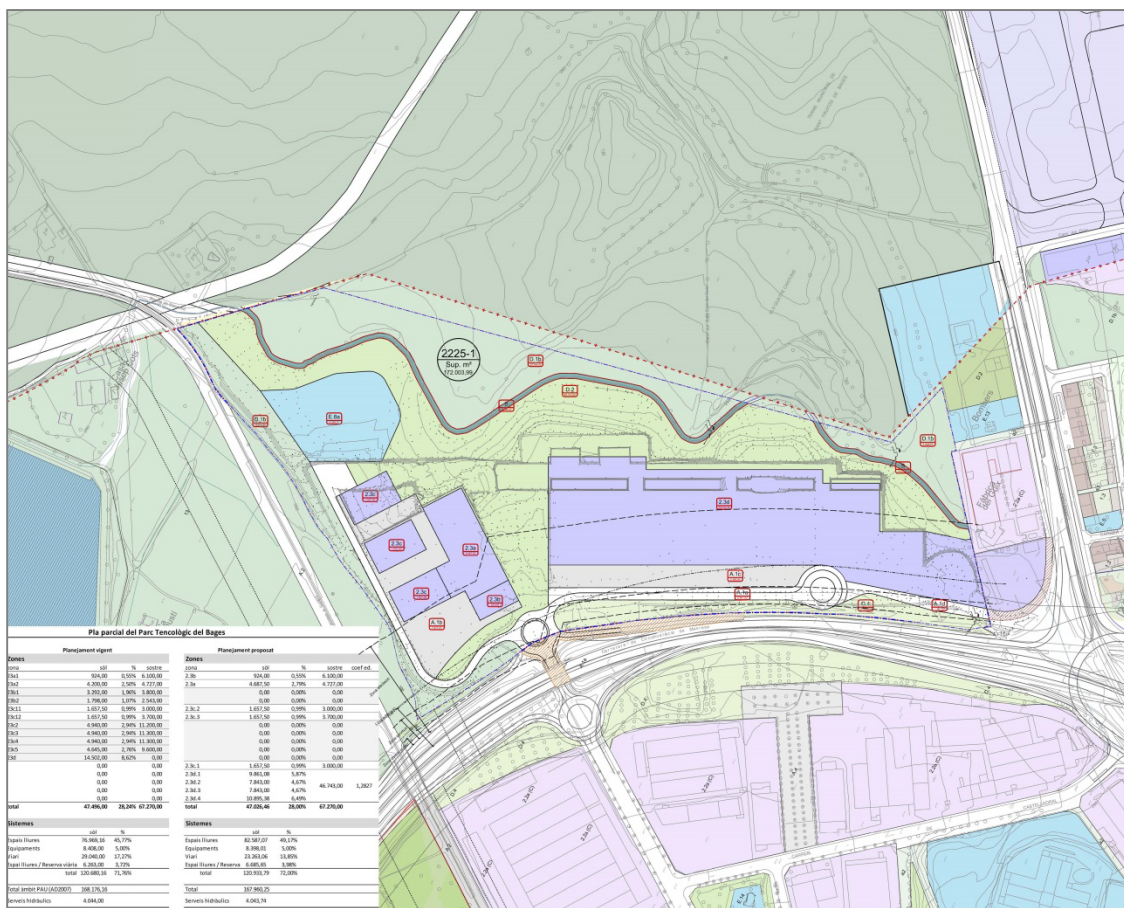
La xarxa de telefonia es connectarà a la xarxa soterrada municipal existent i es dissenyarà d'acord amb els criteris de la companyia concessionària d'aquest servei.

La canalització anirà soterrada per la vorera amb arquetes de connexió a peu de cada parcel·la.

Gas natural

D'acord amb la companyia de Gas Natural, a la fase 1 de les obres d'urbanització del sector, es va estendre tota la xarxa necessària per al subministrament de gas a totes les parcel·les del Sector Parc Tecnològic del Bages.

D'acord amb l'article 65.2.e del DL 1/2010, les xarxes de serveis quedaran recollides i es descriuran amb detall al projecte d'urbanització que s'ha de redactar i tramitar en desenvolupament del planejament vigent.



Plànol o.1 Zonificació proposada

2.4. Justificació de l'adequació de l'ordenació proposada

2.4.1. Determinacions del planejament general

L'estructura general i orgànica del territori que proposa el planejament general i el Pla parcial del Parc Tecnològic del Bages no es veu alterada per la present MpPPU. Ja que el canvi d'ordenació de l'àmbit objecte d'aquesta modificació, no suposa cap increment de sòstre edificable.

2.4.2. Desenvolupament urbanístic sostenible

Tots els aspectes relatius al desenvolupament urbanístic sostenible queden recollits al document número 7. Informe ambiental que s'acompanya la present tramitació, i a la normativa ambiental.

2.4.3. Determinacions en relació a la mobilitat sostenible

D'acord amb el descrit anteriorment, es presenta un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada annexat a la MpPPU com a document número 6. Aquesta nova xarxa viària proposada resol i fa viable la proposta des del punt vista de la mobilitat.

2.4.4. Adequació de l'ordenació a les necessitats socials

Accessibilitat

Es compleixen els paràmetres de l'Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats, a més del Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.

Mobilitat

Es potencia la mobilitat interna del sector per a vianants a través dels espais verds. L'àmbit nord-est disposa d'una xarxa de camins i espais lliures que permetrà una gran connectivitat entre els accessos a les parcel·les en un entorn de qualitat, tal com es reflexa en el plànol o.3 *Territori i connectivitat*.

La mobilitat del sector amb l'exterior queda detallada en el document número 6. Estudi de l'avaluació de la mobilitat generada, que s'adjunta al document de MpPPU.

Ferrocarrils

Es justifica la compatibilitat de l'ordenació amb l'encaix de la proposta del nou baixador d'FGC del Parc Tecnològic, ja que des de Ferrocarrils de la Generalitat s'està redactant l'estudi informatiu per a la integració ferroviària a la ciutat de Manresa, que inclou l'habilitació d'un nou baixador de passatgers en un àmbit confrontant al sector. La seva ubicació, prevista en una pastilla d'aproximadament 10.000 m² entre la via fèrria i el límit del sector, garanteix la provisió de les instal·lacions necessàries (aparcament, vialitat, etc.) . D'igual manera, la connectivitat viària es podrà realitzar des del carrer d'Albert Einstein una vegada que es concreti la solució específica d'accessibilitat, sense generar interferències amb la funcionalitat interna de l'àmbit del Pla Parcial.

2.4.5. Criteris de gestió i execució

En aquest apartat de la memòria es dona compliment a l'article 65.2.f del DL 1/2010, on es recull que la memòria dels plans parcials urbanístics han d'establir les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i executar les obres d'urbanització i edificació.

Divisió poligonal

Es manté el previst en el planejament vigent, document que va ser aprovat el 19 de juliol de 2007. L'esmentat document preveia un únic polígon d'actuació urbanística.

Altrament, si s'escau, es podrà estudiar i tramitar una divisió poligonal en el moment que es consideri oportú, quedant garantida la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic urbanitzats que corresponguin a cada etapa.

Sistema d'actuació

El sistema d'actuació previst per a l'execució del planejament urbanístic és, d'acord amb el previst en el planejament vigent que va ser aprovat el 19 de juliol de 2007, el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Els estatuts i bases de la Junta de Compensació van ser aprovats definitivament el 19 de novembre de 2007, i la Junta de Compensació es va constituir en data 23 de novembre de 2007.

Administració actuant

L'Administració és el Consorci Urbanístic l'Agulla.

2.5. Quadre de dades

Quadre comparatiu de superfícies i estàndards

Pla parcial del Parc Tecnològic del Bages

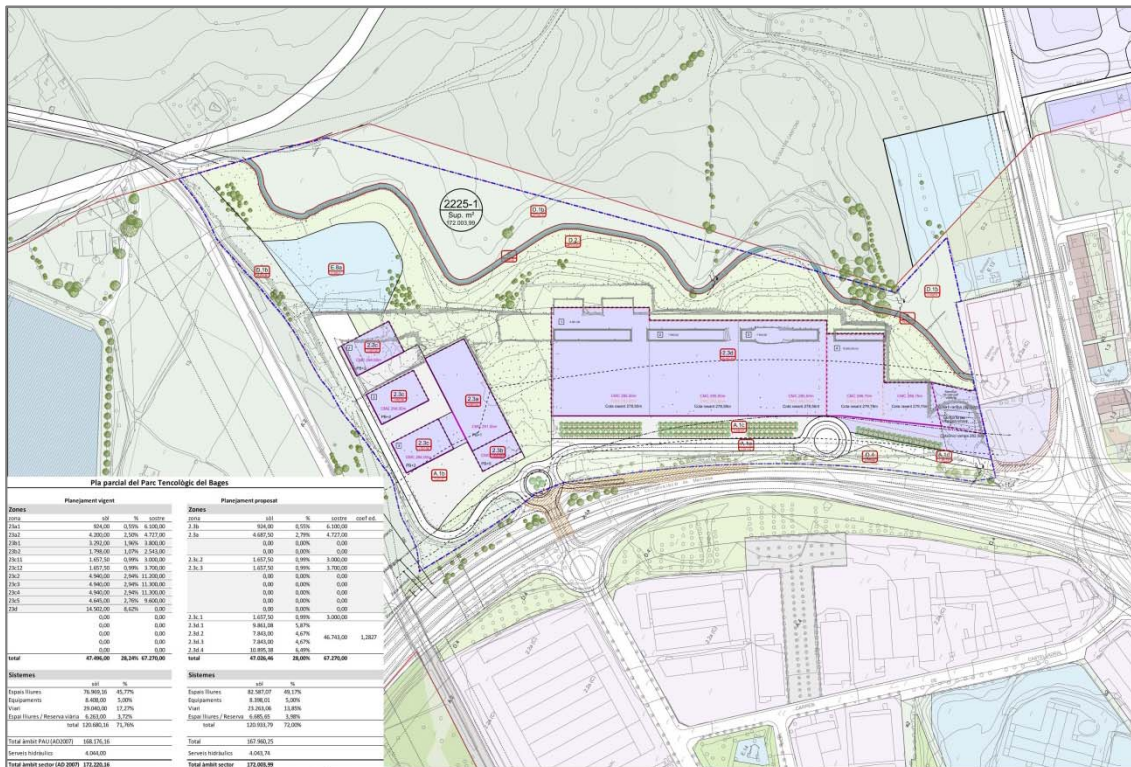
Planejament vigent				Planejament proposat				
Zones	sòl	%	sostre	Zones	sòl	%	sostre	coef ed.
23a1	924,00	0,55%	6.100,00	2.3b	924,00	0,55%	6.100,00	
23a2	4.200,00	2,50%	4.727,00	2.3a	4.687,50	2,79%	4.727,00	
23b1	3.292,00	1,96%	3.800,00		0,00	0,00%	0,00	
23b2	1.798,00	1,07%	2.543,00		0,00	0,00%	0,00	
23c11	1.657,50	0,99%	3.000,00	2.3c.2	1.657,50	0,99%	3.000,00	
23c12	1.657,50	0,99%	3.700,00	2.3c.3	1.657,50	0,99%	3.700,00	
23c2	4.940,00	2,94%	11.200,00		0,00	0,00%	0,00	
23c3	4.940,00	2,94%	11.300,00		0,00	0,00%	0,00	
23c4	4.940,00	2,94%	11.300,00		0,00	0,00%	0,00	
23c5	4.645,00	2,76%	9.600,00		0,00	0,00%	0,00	
23d	14.502,00	8,62%	0,00		0,00	0,00%	0,00	
	0,00		0,00	2.3c.1	1.657,50	0,99%	3.000,00	
	0,00		0,00	2.3d.1	9.861,08	5,87%		
	0,00		0,00	2.3d.2	7.843,00	4,67%	46.743,00	1,2827
	0,00		0,00	2.3d.3	7.843,00	4,67%		
	0,00		0,00	2.3d.4	10.895,38	6,49%		
total	47.496,00	28,24%	67.270,00	total	47.026,46	28,00%	67.270,00	
Sistemes				Sistemes				
	sòl	%			sòl	%		
Espais lliures	76.969,16	45,77%		Espais lliures	82.587,07	49,17%		
Equipaments	8.408,00	5,00%		Equipaments	8.398,01	5,00%		
Viari	29.040,00	17,27%		Viari	23.263,06	13,85%		
Espai lliures / Reserva viària	6.263,00	3,72%		Espai lliures / Reserva	6.685,65	3,98%		
total	120.680,16	71,76%		total	120.933,79	72,00%		
Total àmbit PAU (AD2007)	168.176,16			Total	167.960,25			
Serveis hidràulics	4.044,00			Serveis hidràulics	4.043,74			
Total àmbit sector (AD 2007)	172.220,16			Total àmbit sector	172.003,99			

Quadre de característiques del sector

Planejament proposat

Zones				
zona	sòl	%	sostre	coef ed.
2.3b	924,00	0,55%	6.100,00	
2.3a	4.687,50	2,79%	4.727,00	
2.3c.2	1.657,50	0,99%	3.000,00	
2.3c.3	1.657,50	0,99%	3.700,00	
2.3c.1	1.657,50	0,99%	3.000,00	
2.3d.1	9.861,08	5,87%		
2.3d.2	7.843,00	4,67%	46.743,00	1,2827
2.3d.3	7.843,00	4,67%		
2.3d.4	10.895,38	6,49%		
total	47.026,46	28,00%	67.270,00	

Sistemes		
	sòl	%
Espais lliures	82.587,07	49,17%
Equipaments	8.398,01	5,00%
Viari	23.263,06	13,85%
Espai lliures / Reserva	6.685,65	3,98%
total	120.933,79	72,00%
Total	167.960,25	
Serveis hidràulics	4.043,74	
Total àmbit sector	172.003,99	



Plànol o.2 Condicions d'ordenació de l'edificació

3. Programació

3.1. Avaluació econòmica i financera

L'article 66.d del TRLU estableix la necessitat que el Pla parcial disposi de l'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'avaluació econòmica i financera i l'informe de sostenibilitat econòmica d'aquest document de planejament derivat es troba al document 5.

3.2. Pla d'etapes

Segons l'article 65.2.e del DL 1/2010, els plans parcials urbanístics *"poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 72. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització."*

L'article 72.2 del DL 1/2010 estableix que les obres d'urbanització bàsiques comprenen les relatives al sanejament, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions.

3.2.1. Terminis per a la gestió urbanística integrada

Els terminis seran comptadors des de la publicació de la present modificació puntual del Pla parcial urbanístic.

El termini per formular el projecte de reparcel·lació serà de 6 mesos.

Les obres d'urbanització estan parcialment executades, de forma que falta per urbanitzar les que deriven dels canvis en l'ordenació que proposa aquest Pla parcial.

Aquestes, s'hauran d'iniciar als 12 mesos de la publicació de l'aprovació definitiva de la modificació de la reparcel·lació. Quedarà garantida, un cop finalitzades les obres d'urbanització, la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin una vegada urbanitzats.

Per a la finalització de l'execució del sector, es fixa un termini de 4 anys, coincident amb la finalització del sexenni -2023- establert a la fitxa de característiques del POUM de Manresa.

3.2.2. Fons disponibles

Els fons disponibles per a dur a terme les obres d'urbanització corresponents a les obres d'urbanització provindran de les aportacions dels propietaris amb obligació de sufragar les obres d'urbanització.

3.3. Cessions de sòl i obra d'urbanització

3.3.1. Cessions de sòl obligatòries

En relació als sòls de cessió, els sòls destinats a sistema d'infraestructures de vialitat, caldrà cedir-los a l'Ajuntament de Manresa, i els sòls destinats a sistemes d'espais lliures i equipaments, es cediran a l'Administració actuant.

El projecte de reparcel·lació haurà de contemplar la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

3.3.2. Lliurament i recepció de les obres d'urbanització

D'acord amb el que estableix l'article 169 del D305/2006, la cessió d'obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions corresponents que s'hagin de cedir a les administracions s'ha d'efectuar dins d'un termini no superior a tres mesos, comptant des de la recepció de l'obra per part de la persona responsable de l'execució. La cessió ha de ser formalitzada en acta que han de subscriure l'ajuntament, l'administració actuant i la persona responsable de l'execució de la urbanització.

Conclusa l'obra es notifica aquest fet a l'administració pertinent, amb sol·licitud que s'incoï el seu expedient de recepció.

A la sol·licitud s'ha d'adjuntar, si s'escau, una còpia de les actes de recepció de l'obra realitzada pel contractista de què es tracti i descripció dels serveis a què es refereix. A aquests efectes, també s'ha d'adjuntar documentació gràfica on es precisi l'obra realment executada amb memòria justificativa de les possibles modificacions que s'hagin hagut de realitzar respecte del projecte aprovat, i la variació econòmica dels diferents serveis a cedir a l'administració.

L'administració ha de comprovar en el termini de tres mesos que l'obra realitzada ha estat executada de conformitat amb les previsions d'urbanització del planejament i del projecte d'urbanització i, si s'escau, s'actua d'acord amb el que estableix la legislació en matèria de contractació administrativa aplicable, sobre recepció d'obres i terminis de garantia.

En el cas que s'haguessin constatat deficiències, una vegada esmenades aquestes s'ha de procedir de conformitat amb el què estableixen les normes anteriors. L'administració no pot, en aquesta fase, assenyalar altres deficiències diferents que les apreciades amb anterioritat.

Si l'òrgan actuant no resol expressament sobre la recepció de les obres en el termini de tres mesos, s'entén estimada la petició i formalitzada la cessió per silenci administratiu positiu.

Independentment del número de fases d'execució, s'aplicaran les condicions anteriors a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

Barcelona, desembre de 2021

L'arquitecta
de l'equip de Projectes
Núria Millán Calvet

El coordinador de Projectes,
responsable executiu
Jordi Salvat Martí

ANNEX: CERTIFICATS REGISTRE DE LA PROPIETAT



CERTIFICACIÓ



LAORDEN ARNAO, REGISTRADOR DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT NUMERO U DEL DISTRICTE HIPOTECARI DE MANRESA, PROVINCIA DE BARCELONA.-

C E R T I F I C O :

Que en vista del que s'interessa en la precedent sol·licitud amb firma electrònica del dia 29 d'octubre de 2019 extesa per Maria Angeles Clotet Miró, Cap del Serveis del Territori de l'Ajuntament de Manresa, he examinat els corresponents llibres del Registre al meu càrrec, i d'ells resulta:

PRIMER.- Que la finca número **61.488**, a qué fa referència aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

"**URBANA: PORCION DE TERRENO**, de forma rectangular, de superficie novecientos veinticuatro metros cuadrados, con un techo edificable de seis mil cien metros cuadrados, que constituye la **PARCELA RESULTANTE NUMERO UNO del PROYECTO DE REPARCEL.LACIO DEL PLA PARCIAL DE DELIMITACIO DEL SECTOR "PARC TECNOLOGIC DEL BAGES"**, en el término municipal de Manresa, destinada al uso de servicios tecnológicos, zona con clau 2.3.a.- Edifici Torre -. Linda: Al Noroeste, en una línea de cuarenta y dos metros, con la parcela resultante nº 2; al Este, en una línea de veintidós metros, con la parcela resultante nº 36; al Oeste, en una línea de veintidós metros, con la parcela resultante nº 20; y al Suroeste, en una línea de cuarenta y dos metros, con la parcela resultante nº 36." REFERENCIA CATASTRAL Nº:NO CONSTA CRU: 08090000598319

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT no consta

2.- Que L' esmentada finca consta inscrita actualment en aquest Registre, la participació del **67,213 per cent**, a favor de "**PROJECTES TERRITORIALS DEL BAGES, S.A.**" en ple domini per adjudicació en el projecte de reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages mitjançant certificació extesa el 24 de juliol de 2008 per l'Ajuntament de Manresa, mitjançant Instància suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2008, per la "Junta de Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnològic de la Catalunya Central", junt amb el "Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages", que va motivar amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca; y respecte a la restant participació de **32,787 per cent** a favor de "**AIGUES DE MANRESA, S.A.**", con C.I.F. A08294282, en ple domini, per compra a l'Ajuntament de Manresa, en escriptura autorizada pel Notari de Manresa, en Jaime Sanchez Parellada, el dia 30 d'abril de 2010, que va motivar, amb data 7 de juny de 2010 la inscripció 3ª de l'esmentada finca número 61.488, foli 117, del volum 2852 de l'arxiu, llibre 1481 de Manresa.

3.- Que la finca número 61.490, a que fa referència aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA.- EDIFICI situat a la parcel·la 2.3/2 del sector **Parc Tecnològic del Bages** en el terme municipal de Manresa, compost de quatre plantes en planta baixa i té una superfície total construïda de onze mil set-cents seixanta-un metres quadrats, distribuïts de la següent forma: La planta soterrani menys ú té una superfície construïda de tres mil quatre-cents seixanta-nou metres i deu decimetres quadrats i exceptuant les sales tècniques és una zona sense ús ni ocupació. La planta baixa te una superfície construïda de tres mil seixanta-un metres i noranta decimetres quadrats i està destinada a sales tècniques, laboratoris i oficines. La planta primera te una superfície construïda de dos mil trescents vint-i-cinc metres i vint decimetres quadrats i està destinada a sales tècniques, laboratoris i oficines. La planta segona te una superfície construïda de dos mil nou-cents quatre metres i vuitanta decimetres quadrats i està destinada a sales tècniques, laboratoris i oficines. Es troba edificada sobre part d'una porció de terreny de superfície quatre mil dos-cents metres quadrats. Limita, tot de per junt: al nord-oest, en una línia de quaranta-dos metres, amb la parcel·la resultant número 14; a l' est, en una línia de cent metres, amb la parcel·la resultant número 36; a l' Oest, en part en una línia de noranta metres, amb la parcel·la resultant número 14 i en part, en línia de deu metres, amb la parcel·la resultant número 26; al sud, en una línia de quaranta dos metres, amb la parcel·la resultant número 1. REFERENCIA CATASTRAL N°:NO CONSTA CRU: 08090000599302

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en que la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT no consta

4.- L'esmentada finca consta inscrita actualment en aquest Registre a favor de l'**AJUNTAMENT DE MANRESA** en ple domini, per cessió gratuïta resultant del "Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages", mitjançant instància suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2.008, per la "Junta de la Compensació del Pla Parcial de delimitació del Sector del Parc tecnològic de la Catalunya Central", que va motivar, amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca.

La "**FUNDACIÓ EURECAT**" inicialment "**CTM CENTRE TECNOLOGIC, FUNDACIÓ PRIVADA**", es titular del **DRET DE SUPERFICIE sobre l'esmentada finca**, mitjançant escriptura atorgada el 4 de novembre de 2009, pel notari de Manresa en Jaime Sánchez Parellada, que va motivar amb data 23 de desembre de 2009, la inscripció 2ª, de l'esmentada finca; mitjançant escriptura d'obra nova atorgada el 10 de gener de 2014, pel notari de Manresa don Francisco de Borja Morgades de Olivar, que va motivar amb data 10 de febrer de 2014, la inscripció 3ª, de l'esmentada finca; i mitjançant escriptura de fusió per absorció atorgada el dia 15 de novembre de 2018, pel Notari de Barcelona en Raúl González Fuentes, que va motivar amb data 2 de julio de 2019 la inscripció 8ª de l'esmentada finca número 61.490, folio 13 revers, del volum 2954 de l'arxiu, llibre 1583 de Manresa.

5.- Que la finca número 61.492, a que fa referència aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma trapezoïdal, de tres mil



CERTIFICACIÓ



dos-cents noranta-dos metres quadrats de superfície, amb un sostre edificable de tres mil vuit-cents metres quadrats, que constitueix la **parcel·la resultant n°3 del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial de delimitació del Sector "Parc Tecnològic del Bages"**, en el terme municipal de Manresa, destinada a l'ús de serveis tecnològics, zona amb clau 2.3.b. -Edifici Aparador-. **LIMITA:** al nord, amb una línia de cent vint-i-un coma quaranta-set metres amb la parcel·la resultant n°32; a l'est, amb una línia de vint-i-set coma cinquanta metres amb la parcel·la de resultant n°32; a l'oest, amb una línia de vint-i-set coma setanta-dos metres amb la parcel·la resultant n°32; al sud, amb una línia de cent disset coma noranta-set metres amb la parcel·la resultant n°14 -tram 1-. REFERENCIA CATASTRAL N°:4518208DG0241A0001UE CRU: 08090000598289

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT No consta

6.- Que l'esmentada finca amb data 4 de setembre de 2008, figurava inscrita a favor de "**PROJECTES TERRITORIALS DEL BAGES, S.A.**", en ple domini per adjudicació en el projecte de reparcel·lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages, mitjançant certificació extesa el 24 de juliol de 2008 per l'Ajuntament de Manresa, mitjançant Instància suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2008, per la "Junta de Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnològic de la Catalunya Central", junt amb el "Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages", que va motivar amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca.

ACTUALMENT consta inscrita en aquest Registre a favor de "**LA CANTERANA S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL**", con C.I.F. B61579546, en ple domini, per compra a "Projectes Territorials del Bages, S.A.", mitjançant escriptura atorgada pel Notari de Manresa, en Pedro Carlos Moro Garcia, el dia 27 de desembre de 2016 que va motivar, amb data 26 de gener de 2017 la inscripció 7ª de l'esmentada finca número 61.492, foli 99 revers, del volum 2849 de l'arxiu, llibre 1478 de Manresa.

7.- Que la finca número **61.494**, a què fa referència aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma trapezoïdal, de mil set-cents noranta-vuit metres quadrats de superfície, amb un sostre edificable de dos mil cinc-cents quaranta tres metres quadrats, que constitueix la **parcel·la resultant n°4 del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial de delimitació del Sector "Parc Tecnològic del Bages"**, en el terme municipal de Manresa, destinada a l'ús de serveis tecnològics, zona amb clau 2.3.b. -Edifici Aparador-. **LIMITA:** al nord, amb una línia de vuitanta-un coma vint-i-quatre metres amb la parcel·la resultant n°32; a l'est, amb una línia de vint-i-dos coma setanta-cinc metres amb la parcel·la de resultant n°32; a l'oest, amb una

línia de vint-i-un metres amb la parcel·la resultant nº32; al sud, amb una línia de noranta metres amb la parcel·la resultant nº14 -tram 1-. REFERENCIA CATASTRAL Nº:NO CONSTA CRU: 08090000598241

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT No consta

8.- L'esmentada finca consta inscrita actualment en aquest Registre a favor de "INSTITUT CATALA DEL SOL", con C.I.F. Q0840001B, en ple domini, per adjudicació en el projecte de reparcel·lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages, mitjançant certificació extesa el 24 de juliol de 2008 per l'Ajuntament de Manresa, mitjançant Instància suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2008, per la "Junta de Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnològic de la Catalunya Central", junt amb el "Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages", que va motivar amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca número 61.494, foli 174, del volum 2.812 de l'arxiu, llibre 1.441 de Manresa.

9.- Que la finca número 61.496, a què fa referència aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma rectangular, de mil sis-cents cinquanta-set metres quadrats de superfície, amb un sostre edificable de tres mil metres quadrats, que constitueix la parcel·la resultant nº5 del **Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial de delimitació del Sector "Parc Tecnològic del Bages"**, en el terme municipal de Manresa, destinada a l'ús de serveis tecnològics, zona amb clau 2.3.c. -Naus Tecnològiques-. LIMITA: al nord-oest, amb una línia de cinquanta-un metres amb la parcel·la resultant nº35; a l'est, amb una línia de trenta-dos coma cinc metres amb la parcel·la resultant nº14 -tram 1.; a l'oest, amb una línia de trenta-dos coma cinc metres amb la parcel·la resultant nº25; al sud-oest, amb una línia de cinquanta-un metres amb la parcel·la resultant nº16. REFERENCIA CATASTRAL Nº:NO CONSTA CRU: 08090000598234

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT No consta

10.- L'esmentada finca consta inscrita actualment en aquest Registre a favor de "INSTITUT CATALA DEL SOL", con C.I.F. Q0840001B, en ple domini, per adjudicació en el projecte de reparcel·lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages, mitjançant certificació extesa el 24 de juliol de 2008 per l'Ajuntament de Manresa, mitjançant Instància suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2008, per la "Junta de Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnològic de la Catalunya Central", junt amb el "Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages", que va motivar amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca número 61.496, foli 177, del volum 2812 de l'arxiu, llibre 1441 de Manresa.



CERTIFICACIÓ



11.- Que la finca número **61.498**, a qué fa referència aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma rectangular, de mil sis-cents setanta-cinc metres quadrats de superfície, amb un sostre edificable de tres mil set-cents metres quadrats, que constitueix la **parcel·la resultant n°6 del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial de delimitació del Sector "Parc Tecnològic del Bages"**, en el terme municipal de Manresa, destinada a l'us de serveis tecnològics, zona amb clau 2.3.c. -Naus Tecnològiques-. **LIMITA:** al nord-oest, amb una línia de cinquanta-un metres amb la parcel·la resultant n°16; a l'est, amb una línia de trenta-dos coma cinc metres amb la parcel·la de resultant n°14 -tram 1.; a l'oest, amb una línia de trenta-dos coma setanta-dos metres amb la parcel·la resultant n°26; al sud-oest, amb una línia de cinquanta-un metres amb la parcel·la resultant n°26. REFERENCIA CATASTRAL N°:NO CONSTA CRU: 08090000598210

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT No consta

12.- Que dicha finca consta inscrita en la actualidad en éste Registro a favor de **INSTITUT CATALA DEL SOL** es titular del pleno dominio de la **totalidad**, por Adjudicación, mediante certificación expedida el día 24 de Julio de 2008, y de la instancia suscrita en Manresa, el día 23 de Julio de 2008, por la "Junta de Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnològic de la Catalunya Central" junto con el Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages, que motivó con fecha 4 de Septiembre de 2008 la inscripción 1ª de dicha finca.

L' "**AJUNTAMENT DE MANRESA**" es titular del **DRET DE SUPERFICIE sobre el sòl i el subsòl de l'esmentada finca**, mitjançant escriptura autoritzada el 30 de juny de 2010, pel Notari de Barcelona en Rafael Ruz Núñez, que va causar amb data 20 d'octubre de 2010, la inscripció 2ª de l'esmentada finca.

13.- Que la finca número **61.500**, a qué fa referència aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma rectangular, de dos mil quatre-cents setanta metres quadrats de superfície, amb un sostre edificable de cinc mil sis-cents metres quadrats, que constitueix la **parcel·la resultant n°7 del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial de delimitació del Sector "Parc Tecnològic del Bages"**, en el terme municipal de Manresa, destinada a l'us de serveis tecnològics, zona amb clau 2.3.c. -Naus Tecnològiques-. **LIMITA:** al

nord, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant n°14 -tram 1-; a l'est, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel.la de resultant n°14 -tram 2.; a l'oest, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel.la resultant n°36; al sud, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant n°27. REFERENCIA CATASTRAL N°:4518212DG0241A0001HE CRU: 08090000598197

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT No consta

14.- Que l'esmentada finca amb data 4 de setembre de 2008, figurava inscrita a favor de "**PROJECTES TERRITORIALS DEL BAGES, S.A.**", en ple domini per adjudicació en el projecte de reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages, mitjançant certificació extesa el 24 de juliol de 2008 per l'Ajuntament de Manresa, mitjançant Instància suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2008, per la "Junta de Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnològic de la Catalunya Central", junt amb el "Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages", que va motivar amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca.

ACTUALMENT consta inscrita en aquest Registre a favor de "**LA CANTERANA S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL**", con C.I.F. B61579546, en ple domini, per compra a "Projectes Territorials del Bages, S.A.", mitjançant escriptura atorgada pel Notari de Manresa, en Pedro Carlos Moro García, el dia 27 de desembre de 2016 que va motivar, amb data 26 de gener de 2017 la inscripció 6ª de l'esmentada finca número 61.500, foli 203 revers, del volum 2849 de l'arxiu, llibre 1478 de Manresa.

No se certifican las cargas por no haberse solicitado.

15.- Que la finca número 61.502, a què fa referència aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma rectangular, de dos mil quatre-cents setanta metres quadrats de superfície, amb un sostre edificable de cinc mil sis-cents metres quadrats, que constitueix la **parcel.la resultant n°8 del Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de delimitació del Sector "Parc Tecnològic del Bages"**, en el terme municipal de Manresa, destinada a l'us de serveis tecnològics, zona amb clau 2.3.c. -Naus Tecnològiques-. **LIMITA:** al nord, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant n°14 -tram 1-; a l'est, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel.la de resultant n°17; a l'oest, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel.la resultant n°14 -tram 2-; al sud, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant n°27. REFERENCIA CATASTRAL N°:4518213DG0241A0001WE CRU: 08090000598173

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT No consta





CERTIFICACIÓ



16.- Que l'esmentada finca amb data 4 de setembre de 2008, figurava inscrita a favor de "**PROJECTES TERRITORIALS DEL BAGES, S.A.**", en ple domini per adjudicació en el projecte de reparcel·lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages, mitjançant certificació extesa el 24 de juliol de 2008 per l'Ajuntament de Manresa, mitjançant Instància suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2008, per la "Junta de Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnològic de la Catalunya Central", junt amb el "Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages", que va motivar amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca.

ACTUALMENT consta inscrita en aquest Registre a favor de "**LA CANTERANA S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL**", con C.I.F. B61579546, en ple domini, per compra a "Projectes Territorials del Bages, S.A.", mitjançant escriptura atorgada pel Notari de Manresa, en Pedro Carlos Moro García, el dia 27 de desembre de 2016 que va motivar, amb data 26 de gener de 2017 la inscripció 6ª de l'esmentada finca número 61.502, foli 187 revers, del volum 2812 de l'arxiu, llibre 1441 de Manresa.

17.- Que la finca número **61.504**, a què fa referència aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma rectangular, de dos mil quatre-cents setanta metres quadrats de superfície, amb un sostre edificable de cinc mil sis-cents metres quadrats, que constitueix la **parcel·la resultant nº9 del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial de delimitació del Sector "Parc Tecnològic del Bages"**, en el terme municipal de Manresa, destinada a l'us de serveis tecnològics, zona amb clau 2.3.c. -Naus Tecnològiques-. **LIMITA:** al nord, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel·la resultant nº14 -tram 1-; a l'est, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel·la de resultant nº14 -tram 3-; a l'oest, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel·la resultant nº17; al sud, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel·la resultant nº28.- REFERENCIA CATASTRAL Nº:4518214DG0241A0001AE CRU: 08090000598159

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT No consta

18.- Que l'esmentada finca amb data 4 de setembre de 2008, figurava inscrita a favor de "**PROJECTES TERRITORIALS DEL BAGES, S.A.**", en ple domini per adjudicació en el projecte de reparcel·lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages, mitjançant certificació extesa el 24 de juliol de 2008 per l'Ajuntament de Manresa, mitjançant Instància suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2008, per la "Junta de

Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnològic de la Catalunya Central", junt amb el "Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages", que va motivar amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca.

ACTUALMENT consta inscrita en aquest Registre a favor de "**LA CANTERANA S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL**", con C.I.F. B61579546, en ple domini, per compra a "Projectes Territorials del Bages, S.A.", mitjançant escriptura atorgada pel Notari de Manresa, en Pedro Carlos Moro Garcia, el dia 27 de desembre de 2016 que va motivar, amb data 26 de gener de 2017 la inscripció 7ª de l'esmentada finca número 61.504, foli 191, del volum 2812 de l'arxiu, llibre 1441 de Manresa.

19.- Que la finca número 61.506 a qué fa referència aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma rectangular, de dos mil quatre-cents setanta metres quadrats de superfície, amb un sostre edificable de cinc mil sis-cents cinquanta metres quadrats, que constitueix la parcel·la resultant nº10 del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial de delimitació del Sector "Parc Tecnològic del Bages", en el terme municipal de Manresa, destinada a l'us de serveis tecnològics, zona amb clau 2.3.c. -Naus Tecnològiques-. **LIMITA:** al nord, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel·la resultant nº14 -tram 1-; a l'est, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel·la de resultant nº18; a l'oest, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel·la resultant nº14 -tram 3-; al sud, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel·la resultant nº28.-
REFERENCIA CATASTRAL N°:4518215DGO241A0001BE CRU: 08090000598135

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimitació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en que la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT No consta

20.- Que l'esmentada finca amb data 4 de setembre de 2008, figurava inscrita a favor de "**PROJECTES TERRITORIALS DEL BAGES, S.A.**", en ple domini per adjudicació en el projecte de reparcel·lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages, mitjançant certificació extesa el 24 de juliol de 2008 per l'Ajuntament de Manresa, mitjançant Instància suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2008, per la "Junta de Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnològic de la Catalunya Central", junt amb el "Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages", que va motivar amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca.

ACTUALMENT consta inscrita en aquest Registre a favor de "**LA CANTERANA S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL**", con C.I.F. B61579546, en ple domini, per compra a "Projectes Territorials del Bages, S.A.", mitjançant escriptura atorgada pel Notari de Manresa, en Pedro Carlos Moro Garcia, el dia 27 de desembre de 2016 que va motivar, amb data 26 de gener de 2017 la inscripció 6ª de l'esmentada finca número 61.506, foli 194, del volum 2812 de l'arxiu, llibre 1441 de Manresa.

21.- Que la finca número 61.508, a qué fa referència aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma rectangular, de dos mil



CERTIFICACIÓ



quatre-cents setanta metres quadrats de superfície, amb un sostre edificable de cinc mil sis-cents cinquanta metres quadrats, que constitueix la **parcel·la resultant nº11 del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial de delimitació del Sector "Parc Tecnològic del Bages"**, en el terme municipal de Manresa, destinada a l'ús de serveis tecnològics, zona amb clau 2.3.c. -Naus Tecnològiques-. **LIMITA:** al nord, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel·la resultant nº14 -tram 1-; a l'est, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel·la de resultant nº14; a l'oest, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel·la resultant nº18; al sud, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel·la resultant nº29.- **REFERENCIA CATASTRAL N°:NO CONSTA CRU: 08090000598104**

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: **ESTAT No consta**

22.- L'esmentada finca consta inscrita actualment en aquest Registre a favor de **"INSTITUT CATALA DEL SOL"**, con C.I.F. Q0840001B, en ple domini, per adjudicació en el projecte de reparcel·lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages, mitjançant certificació extesa el 24 de juliol de 2008 per l'Ajuntament de Manresa, mitjançant Instància suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2008, per la "Junta de Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnològic de la Catalunya Central", junt amb el "Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages", que va motivar amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca número 61.508, foli 195, del volum 2812 de l'arxiu, llibre 1441 de Manresa.

23.- Que la finca número **61.510**, a què fa referència aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma rectangular, de dos mil quatre-cents setanta metres quadrats de superfície, amb un sostre edificable de cinc mil sis-cents cinquanta metres quadrats, que constitueix la **parcel·la resultant nº12 del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial de delimitació del Sector "Parc Tecnològic del Bages"**, en el terme municipal de Manresa, destinada a l'ús de serveis tecnològics, zona amb clau 2.3.c. -Naus Tecnològiques-. **LIMITA:** al nord, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel·la resultant nº14 -tram 1-; a l'est, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel·la de resultant nº19; a l'oest, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel·la resultant nº14 -tram 4-; al sud, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel·la resultant nº29.- **REFERENCIA CATASTRAL N°:NO CONSTA CRU: 08090000598081**

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la

delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT No consta

24.- L'esmentada finca consta inscrita actualment en aquest Registre a favor de "INSTITUT CANERA DEL BAGES", con C.I.F. Q0840001B, en ple domini, per adjudicació en el projecte de reparcel·lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages, mitjançant certificació extesa el 24 de juliol de 2008 per l'Ajuntament de Manresa, mitjançant Instància suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2008, per la "Junta de Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnològic de la Catalunya Central", junt amb el "Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages", que va motivar amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca número 61.510, foli 198, del volum 2812 de l'arxiu, llibre 1441 de Manresa.

25.- Que la finca número 61.512, a què fa referència aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma de "L", de quatre mil cinc-cents seixanta-un metres quadrats de superfície, amb un sostre edificable de nou mil sis-cents metres quadrats, que constitueix la parcel·la resultant nº13 del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial de delimitació del Sector "Parc Tecnològic del Bages", en el terme municipal de Manresa, destinada a l'us de serveis tecnològics, zona amb clau 2.3.c. -Naus Tecnològiques-. **LIMITA:** al nord, amb una línia de quaranta-cinc metres amb la parcel·la resultant nº14 -tram 1-, i en part, amb una línia de trenta-nou coma cinquanta metres amb la parcel·la resultant nº32; a l'est, amb part, amb una línia de quaranta-cinc metres amb la parcel·la de resultant nº32, i en part, amb una línia de trenta-un metres amb la parcel·la resultant nº32; a l'oest, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel·la resultant nº19; al sud, amb una línia de vuitanta-quatre coma cinquanta metres amb la parcel·la resultant nº30.- REFERENCIA CATASTRAL Nº:4518218DG0241A0001QE CRU: 08090000598012

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT No consta

26.- Que l'esmentada finca amb data 4 de setembre de 2008, figurava inscrita a favor de "PROJECTES TERRITORIALS DEL BAGES, S.A.", en ple domini per adjudicació en el projecte de reparcel·lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages, mitjançant certificació extesa el 24 de juliol de 2008 per l'Ajuntament de Manresa, mitjançant Instància suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2008, per la "Junta de Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnològic de la Catalunya Central", junt amb el "Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages", que va motivar amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca.

ACTUALMENT consta inscrita en aquest Registre a favor de "LA CANTERANA S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL", con C.I.F. B61579546, en ple domini, per compra a "Projectes Territorials del Bages, S.A.", mitjançant escriptura atorgada pel Notari de Manresa, en Pedro Carlos Moro García, el dia 30 de setembre de 2016, protocol número 2372 que va motivar, amb data 24 d'octubre de 2016 la inscripció 7ª de l'esmentada finca número 61.512, foli 203, del volum



CERTIFICACIÓ



2812 de l'arxiu, llibre 1441 de Manresa.

27.- Que la finca número **61.514**, a qué fa referència aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma irregular, de catorze mil cinc-cents dos metres quadrats de superfície, integrada per quatre trams de tretze mil tres-cents seixanta-dos metres quadrats, tres-cents vuitanta metres quadrats, tres-cents vuitanta metres quadrats, que constitueix la **parcel·la resultant nº14 del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial de delimitació del Sector "Parc Tecnològic del Bages"**, en el terme municipal de Manresa, destinada a l'ús de serveis tecnològics, zona amb clau 2.3.d. -Edifici de Serveis/Aparcament-, que es troba integrada pels següents quatre trams: TRAM 1.- De tretze mil tres-cents seixanta-dos metres quadrats de superfície, que LIMITA: al nord: en part, amb una línia de seixanta-quatre coma zero tres metres amb la parcel·la resultant nº39, en part, amb una línia de cent trenta-cinc coma noranta-cinc metres amb la parcel·la resultant nº32, en part, amb una línia de cent vint-i-un coma quaranta-set metres amb la parcel·la resultant nº3, en part, amb una línia de setanta metres amb la parcel·la resultant nº32, en part, amb una línia de noranta metres amb la parcel·la resultant nº4, i en part amb dues línies de vint-i-dos coma zero cinc i quaranta-dos coma noranta-cinc metres amb la parcel·la resultant nº32; a l'est: en part, amb dues línies de onze coma vint i deu coma cinquanta metres amb la parcel·la resultant nº32, i en part, amb una línia de noranta metres amb la parcel·la resultant nº2; a l'oest: en part, amb una línia de vint-i-quatre coma trenta-set metres amb la parcel·la resultant nº15, en part, amb una línia de trenta-quatre coma deu metres amb la parcel·la resultant nº35, en part, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel·la resultant nº5, en part, amb una línia de vint metres amb la parcel·la resultant nº16, i en part, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel·la resultant nº6; al sud: en part, amb una línia de cinquanta-set coma trenta metres amb la parcel·la resultant nº35, en part, amb una línia de seixanta-quatre coma zero tres metres amb la parcel·la resultant nº26, en part, amb una línia de quaranta-dos metres amb la parcel·la resultant nº2, en part, amb una línia de vuitanta-vuit coma vuitanta metres amb la parcel·la resultant nº36, en part, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel·la resultant nº7, en part, amb una línia de cinc metres amb la parcel·la resultant nº14 -tram 2-, en part, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel·la resultant nº8, en part, amb una línia de vint metres amb la parcel·la resultant nº17, en part, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel·la resultant nº9, en part, amb una línia de cinc metres amb la parcel·la resultant nº14 -tram 3-, en part, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel·la resultant nº10, en part, amb una línia de vint metres amb la parcel·la resultant nº18, en part, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel·la resultant nº11, en part, amb una línia de cinc metres amb la parcel·la resultant nº14 -tram 4-, en part, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel·la resultant nº12, en part, amb una línia de vint metres amb la parcel·la resultant nº19, i en part, amb una línia de quaranta-cinc metres amb la parcel·la resultant nº13.- TRAM 2.- De tres-cents vuitanta metres quadrats de superfície, que LIMITA: al nord, amb una línia de cinc metres amb la parcel·la resultant nº14 -tram 1; a l'est, amb una línia de setanta-sis metres

amb la parcel·la resultant nº6; a l'oest, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel·la resultant nº7; al sud, amb una línia de cinc metres amb la parcel·la resultant nº27.- TRAM 3.- De tres-cents vuitanta metres de superfície, que LIMITA: al nord, amb una línia de cinc metres amb la parcel·la resultant nº14 -tram 1-; a l'est, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel·la resultant nº10; a l'oest, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel·la resultant nº9; al sud, amb una línia de cinc metres amb la parcel·la resultant nº28.- TRAM 4.- De tres-cents vuitanta metres quadrats de superfície, que LIMITA: al nord, amb una línia de cinc metres amb la parcel·la resultant nº14 -tram 1-; a l'est, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel·la resultant nº12; a l'oest, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel·la resultant nº11; al sud, amb una línia de cinc metres amb la parcel·la resultant nº29.- REFERENCIA CATASTRAL Nº:NO CONSTA C/1 06090000597965

El possible registre de la referencia cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT No consta

28.- L'esmentada finca consta inscrita actualment en aquest Registre la participació del 30,5501 per cent a favor de l' "INSTITUT CATALA DEL SOL", la participació del 59,4619 per cent a favor de la Compañia "PROYECTES TERRITORIALS DEL BAGES, S.A." i la restant participació del 10 per cent a favor de l' "AJUNTAMENT DE MANRESA" per adjudicació en el projecte de reparcel·lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages, mitjançant certificació estesa el 24 de juliol de 2008 per l'Ajuntament de Manresa, mitjançant Instància suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2008, per la "Junta de Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnològic de la Catalunya Central", junt amb el "Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages", que va motivar amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca número 61.514, foli 204, del volum 2812 de l'arxiu, llibre 1441 de Manresa.

No es certifiquen les càrregues per no haver-se sol·licitat.

No hi ha documents presentats al llibre diari, pendents d'inscripció o anotació, relatius a les finques de referència.

Aquesta certificació s'expedeix en base a la situació del Llibre Diari abans de la seva obertura en el dia d'avui.

El que antecedeix està conforme amb els assentaments del Registre citats, i no existint cap altre vigent relatiu al domini d'aquestes finques en els llibres d'inscripcions ni en el Diari, signo la present certificació que va estesa en aquest full i sis més amb número anterior de paper d'ús per a certificacions.

Manresa a 21 de novembre de 2019

EL REGISTRADOR

Queda prohibida la incorporació de les dades que consten en la present certificació a fitxers o bases de dades informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència -Instrucció de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98-



CERTIFICACIÓ



Als efectes del Reglament General de Protecció de Dades 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques respecte al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (d'ara endavant, "RGPD"), queda informat:

De conformitat amb el disposat a la sol·licitud de publicitat registral, les dades personals expressades en la mateixa han estat i seran objecte de tractament i incorporats als Llibres i arxius del Registre, el responsable del qual és el Registrador, sent l'ús i finalitat del tractament els recollits i previstos expressament en la normativa registral, la qual serveix de base legitimadora d'aquest tractament.

- Conforme a l'art. 6 de la Instrucció de la Direcció General dels Registres i del Notariat de 17 de febrer de 1998, el titular de les dades queda informat que els mateixos seran cedits per tal de satisfer el dret del titular de la/s finca/s o dret/s inscrits en el Registre a ser informat, a la seva instància, del nom o de la denominació i domicili de les persones físiques o jurídiques que han obtingut informació respecte a la seva persona o béns.-

- El període de conservació de les dades es determinarà d'acord als criteris establerts en la legislació registral, resolucions de la Direcció General dels Registres i del Notariat i instruccions col·legials. En el cas de la facturació de serveis, els esmentats períodes de conservació es determinaran d'acord a la normativa fiscal i tributària aplicable en cada moment. En tot cas, el Registre podrà conservar les dades per un temps superior als indicats conforme als esmentats criteris normatius en aquells supòsits en què sigui necessari per l'existència de responsabilitats derivades de la prestació servei.

- La informació posada a la seva disposició és per al seu ús exclusiu i té caràcter intransferible i confidencial i únicament podrà utilitzar-se per a la finalitat per la qual es va sol·licitar la informació. Queda prohibida la transmissió o cessió de la informació per l'usuari a qualsevol altra persona, fins i tot de manera gratuïta.

- De conformitat amb la Instrucció de la Direcció General dels Registres i del Notariat de 17 de febrer de 1998 queda prohibida la incorporació de les dades que consten en la informació registral a fitxers o bases informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressament la font de procedència.

Quan resulti compatible amb la normativa específica i aplicable al Registre, es reconeix als interessats els drets d'accés, rectificació, supressió, oposició, limitació i portabilitat establerts en el RGPD citat, podent exercitar-los dirigint un escrit a la direcció del Registre. De la mateixa manera, l'usuari podrà reclamar davant de l'Agència Espanyola de Protecció de Dades (AEPD): www.agpd.es. Sense perjudici d'això, l'interessat podrà posar-se en contacte amb el delegat de protecció de dades del Registre, dirigint un escrit a la direcció ap@corpma.es.