

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ELS COMTALS 2**

AJUNTAMENT DE MANRESA
MARÇ 2022

PLA POU 2202

En la redacció del present document hi han intervingut les persones següents:

Ricard Torres Montagut (arquitecte)
F. Javier Fraga Cadórniga (arquitecte)
Lara Rivero Zamora (arquitecta)
Jordi Orozco Vall (delineant)
Carme Ramilo Morato (administració)

Manresa, març de 2022
Per l'equip redactor

I N D E X

MEMÒRIA	4
1. INTRODUCCIÓ	5
2. ANTECEDENTS	5
3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	8
4. PLANEJAMENT VIGENT	8
5. ESTAT ACTUAL	10
5.1. Situació i característiques urbanes	10
5.2. Usos del sòl i edificacions existents	10
5.3. Topografia	10
5.4. Estructura de la propietat	10
6. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA	10
7. JUSTIFICACIÓ DE CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ	11
8. INFORME MEDIAMBIENTAL	12
9. MESURES PER A L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE	12
10. MEMÒRIA SOCIAL	12
NORMATIVA	13
PLA D'ETAPES	19
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	21
PLÀNOLS	23
01. INFORMACIÓ. SITUACIÓ	1/5000
02. INFORMACIÓ. EMPLAÇAMENT	1/2000
03. INFORMACIÓ. EMPLAÇAMENT - ORTOFOTO	1/2000
04. INFORMACIÓ. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT	1/2000
05. PROPOSTA D'ORDENACIÓ	1/2000

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ELS COMTALS 2
MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ

La present modificació puntual del POUM de Manresa es redacta amb l'objectiu d'ajustar els paràmetres urbanístics del Pla Parcial Comtals 2 per tal de facilitar l'execució dels accessos del polígon industrial dels Comtals a la carretera C-55 des de la banda oest de l'àmbit.

Amb aquesta finalitat s'ajusta el traçat del sistema viari del Pla Parcial Comtals 2: la localització del vial de servei de la C-55, que actualment es delimita gràficament de manera indicativa (amb línia discontinua), passa a fer-se de manera vinculant (amb una línia contínua).

2. ANTECEDENTS

En data 18 de desembre de 1996 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el Pla Parcial d'ordenació del sector industrial els Comtals de Manresa, a desenvolupar en dos subsectors, i el 28 de juny de 2000 n'acordà la seva executivitat¹.

Per tal de millorar alguns aspectes de l'ordenació, la Junta de Compensació va promoure una Modificació del Pla Parcial per desenvolupar el subsector 1 de l'àmbit (actual Pla Parcial Comtals 1), que va ser aprovada definitivament el 15 d'octubre de 2003, i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 21 de gener de 2004 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona. Aquesta modificació va ser objecte d'un conveni urbanístic específic signat el 2 de juliol de 2002, prèvia aprovació pel Ple de l'Ajuntament el 15 d'abril. Aquest document, redactat amb el Pla Parcial en fase d'execució, va introduir ajustos en la definició dels sistemes tot dissenyant novament alguns aspectes dels vials interiors i conservant amb criteris ambientals algunes de les àrees properes al riu Cardener. Entre altres qüestions, es va canviar la manera en la qual els vials interiors connectaven amb la carretera C-55, la qual cosa incidia també en el desenvolupament del subsector 2 (actual Pla Parcial Comtals 2).

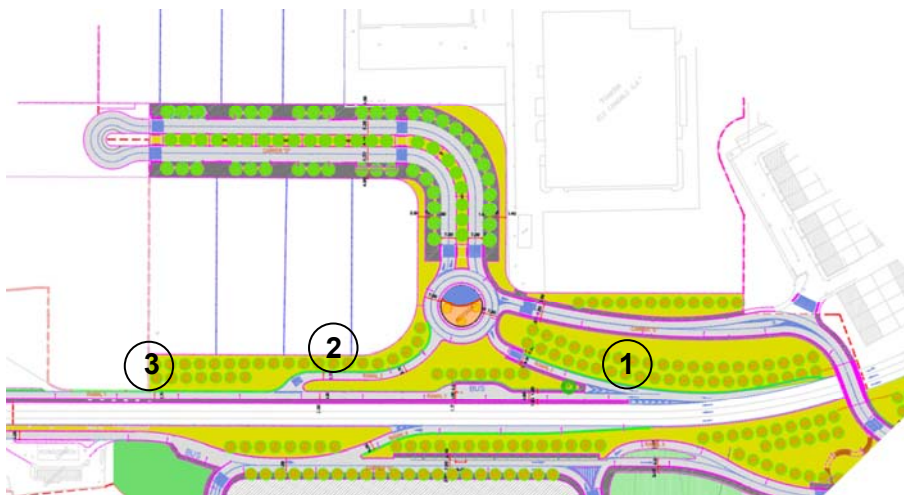
Pel que fa al subsector 1 (actual Pla Parcial Comtals 1), el projecte de reparcel·lació del polígon 1 es va aprovar definitivament el 16 d'octubre de 2001 i el projecte d'urbanització el 17 de juliol del 2007. Aquest últim incorporava les obres completes de tot l'àmbit del Pla parcial, incloses les obres a executar dins del polígon d'actuació 2, amb un cost global, amb IVA inclòs, de 6.948.513'02 euros.

El projecte d'urbanització contemplava una solució d'enllaç viari entre la C-55 i el sector est del polígon industrial que consistia en dos vials d'incorporació des de la rotonda general de distribució del trànsit del polígon, que s'incorporaven a la C-55 mitjançant un carril de de servei:

1. Ramal 1: vial d'accés al sector industrial costat oest des de la C-55 fins a la rotonda..
2. Ramal 2: Vial de sortida del sector industrial direcció Barcelona, des de la mateixa rotonda anterior fins al seu entroncament amb el vial de servei – ramal 3.

¹ El POUM de Manresa, vigent des del 26 d'octubre de 2017, divideix aquest Pla Parcial en dos plans independents, reconvertint el subsector 1 en el Pla Parcial Comtals 1 i el subsector 2 en el Pla Parcial Comtals 2. Al llarg del document es farà servir aquesta nomenclatura, ja que és la vigent d'acord amb el planejament actual.

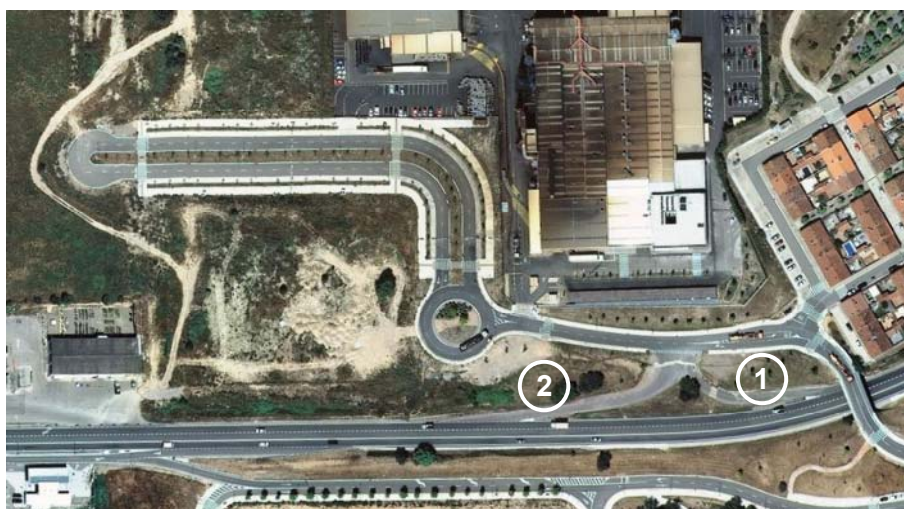
3. Ramal 3: vial de servei paral·lel a la C-55 amb accés des del punt quilomètric 26,240 –passat el pas superior dels Comtals- fins al punt quilomètric 25,850, just passada la benzinera Sant Jordi.



Els treballs d'urbanització van ser rebuts parcialment per l'Ajuntament de Manresa el 17 de juny de 2011, però sense haver-se executat els enllaços previstos entre el polígon i la C-55. En el seu lloc, aquesta connexió es va solucionar de manera provisional amb un ramal d'entrada i un de sortida que no surten de la rotonda tal i com preveia el projecte d'urbanització, sinó que enllacen el vial paral·lel a la C-55 directament amb aquesta, sense el corresponent vial d'incorporació.

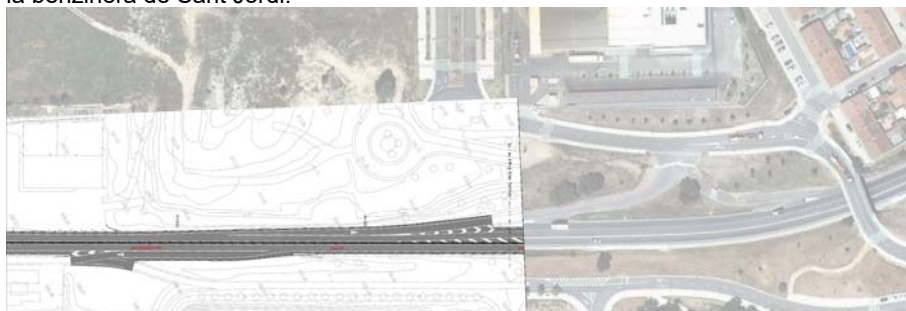
1. Ramal 1: vial d'accés al costat oest del sector industrial des de la C-55, que desemboca en el vial de distribució interna del polígon.
2. Ramal 2: Vial de sortida del sector industrial direcció Barcelona, sense carril d'incorporació – acceleració per incorporar-se a la C-55.

Aquesta solució provisional és la que continua donant servei al polígon a dia d'avui.



El 12 de juliol del 2010 la Generalitat de Catalunya va aprovar definitivament l'estudi informatiu i l'estudi d'impacte ambiental de *Millora general. Desdoblament de la carretera C-55, del PK. 15'700 al 30'800 i nou vial de connexió a la carretera C-25 (Eix Transversal). Tram Castellbell i el Vilar-Sant Fruitós de Bages*. Aquest projecte, que suposaria una alteració major en la geometria del vial i del seu entorn, no s'ha executat fins al moment.

Sí que es van desenvolupar, en 2016, una sèrie d'obres d'execució de la millora de les condicions de seguretat de la C-55 –projecte MB-13015 Castellbell i el Vilar-, que van suposar l'ampliació del ferm i una penalització de la sortida vers la C-55 des de la benzinera de Sant Jordi.



En març de 2021 la Junta de Compensació va encarregar la redacció d'un "Estudi de traçat - projecte constructiu. Carril paral·lel per millora d'accessos "Els Comtals", nou projecte de connexió viària entre el polígon i la C-55. Aquest projecte manté el plantejament de la proposta anterior, tot ajustant la geometria a les noves condicions de la C-55 fruit de les actuacions de millora executades i millorant l'adaptació a les pendents del terreny..

1. Ramal d'accés des de la C-55 fins a la rotonda existent
2. Ramal de sortida entre la rotonda existent i el vial de servei paral·lel a la C-55, sortida sentit Barcelona.
3. Vial de servei paral·lel a la C-55.



3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la modificació comprèn els terrenys situats al sud del polígon industrial dels Comtals i que estan inclosos al Pla Parcial dels Comtals 2. D'acord amb la corresponent fitxa del POUM, "Comprèn els terrenys situats al sud del polígon industrial dels Comtals i que es corresponen al subsector 2 del Pla parcial dels Comtals, l'avanç de planejament del qual s'aprova definitivament el 18 de desembre del 1996".

4. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament aplicable en l'àmbit de la present modificació és el *Pla d'ordenació urbanística municipal*, publicat el 26 d'octubre de 2017, que recull la modificació del Pla Parcial del sector industrial dels Comtals aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 15 d'octubre de 2003.

La fitxa urbanística del POUM del Pla Parcial Urbanístic 006 Comtals 2 defineix un àmbit de 93.338,00 m², que comprèn els terrenys situats al sud del polígon industrial dels Comtals i que es corresponen al subsector 2 del Pla Parcial dels Comtals, l'avanç de planejament del qual s'aprova definitivament el 18 de desembre de 1996.

Els objectius que es defineixen per a aquest PPU són:

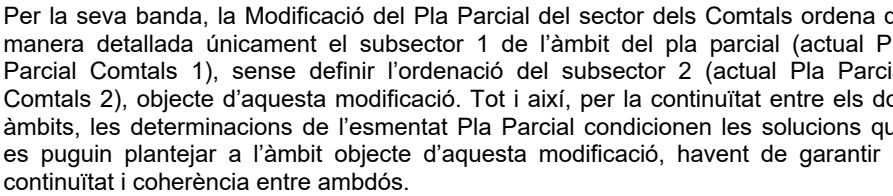
- _Completar l'ordenació del polígon industrial fins assolir el límit de terme municipal
- _Garantir la integració de l'ordenació al seu entorn rural

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 els següents:

Sòl públic	50%
Viari	25%
Espais lliures	20%
Equipaments	5%
Sòl d'aprofitament privat	50%

Pel que fa als criteris d'ordenació, s'estableix que el sistema d'espais lliures s'ha de desenvolupar de manera que permeti el manteniment de la torrentera existent i asseguri la correcta integració del sector en el seu entorn rural. Atès que l'àmbit és adjacent a la C55, objecte d'un estudi informatiu per fixar el seu desdoblament, la proposta d'ordenació requerirà la seva compatibilitat amb l'estudi informatiu a què es fa referència.

D'acord amb l'article 260 del POUM, la fitxa estableix de manera indicativa la localització i el traçat preferent dels sistemes adscrits al sector, que es delimiten en el gràfic de la fitxa amb valor indicatiu i que es concretaran en els corresponents plans parcials.



En aquest sentit, cal destacar la reserva de sistema d'espais lliures de reserva viària (clau Drv) que estableix en una franja paral·lela a la C-55 de 16 metres d'amplada, definits a l'article 55 de la normativa com "espais lliures públics amb valors d'ús lligats com a complement al sistema de vialitat i com a funció paisatgística en relació a l'ordenament del conjunt del sector per a resoldre l'encaix de les edificacions i de les infraestructures en un marc d'espais lliures (...)".

5. ESTAT ACTUAL

5.1. Situació i característiques urbanes

Els terrenys afectats constitueixen una franja paral·lela a la banda nord de la carretera C55, entre el punt quilomètric 24,950 i el punt quilomètric 25,000. Es tracta d'un àmbit no urbanitzat, al sud de la part activa del polígon industrial dels Comtals, confrontant l'estació de servei de CEPSA i una edificació de venda de productes agrícoles.

5.2. Usos del sòl i edificacions existents

Pel que fa a les característiques físiques, els terrenys objecte de la present modificació són una explanada asfaltada contigua a la superfície de la C55, que en aquest tram compta amb un carril de circulació en sentit Manresa (nord-sud) i dos carrils en sentit Barcelona (sud-nord). Aquest espai és utilitzat actualment per accedir a l'estació de servei i l'agrobotiga existents des dels carrils sentit Barcelona de la C-55.

Les construccions i edificacions existents a l'àmbit d'aquesta modificació no es veuen afectades pels paràmetres que es modifiquen.

5.3. Topografia

Els terrenys en qüestió formen una plataforma situada aproximadament a la cota 210 metres, la mateixa cota en què es desenvolupa l'estació de servei i l'agrobotiga, en continuïtat amb el ferm de la carretera C55. La pendent, tant transversal com longitudinal, és pràcticament inexistent.

5.4. Estructura de la propietat

Les finques que es veuen afectades per la delimitació del sistema viari dins l'àmbit són les següents:

Ref. cadastral	Supf. parcel·la	Propietari
3669024 DG0236E	3.633,88 m ²	AGROBAUMA SL.
3669022 DG0236E	8.185,69 m ²	Inmobiliària Els Condals, SL
3669014 DG0236E	5.184,32 m ²	Inmobiliària Els Condals, SL
3669025 DG0236E	32.155,09 m ²	Persona física

6. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

La proposta de modificació ajusta les condicions d'ordenació d'aquests terrenys en base al nou projecte redactat en 2021 d'execució d'un carril paral·lel per millorar els accessos del polígon de "Els Comtals". Amb aquesta finalitat es modifica la línia que actualment defineix de manera indicativa (línia discontinua) la delimitació del sistema viari a l'extrem nord-est de l'àmbit, en paral·lel al traçat de la carretera C-55.

La línia d'ordenació indicativa que delimita el sistema viari es converteix en línia d'alineació, passant a ser una determinació vinculant en el planejament derivat

posterior. Com a conseqüència, la línia que delimita el sistema viari passa a recollir-se a la fitxa del Pla Parcial i a la documentació gràfica del POUM amb traçat continu.

Així, l'espai confinat entre aquesta delimitació i el límit de l'àmbit passa a estar delimitat com a sistema viari de manera vinculant

Les zones de protecció de sistema viari, però, es mantenen inalterades: ni la zona de servitud ni la línia d'edificació es modifiquen.



7. JUSTIFICACIÓ DE CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

La proposta de modificació pretén donar resposta a les necessitats d'execució dels vials d'accés al polígon dels Comtals per tal de promoure el seu desenvolupament. Amb aquesta finalitat, es justifica en els següents arguments:

- Les velocitats de desenvolupament dels subsectors que originàriament formaven el Pla Parcial dels Comtals no són les mateixes: mentre que el subsector 1 (actual Pla Parcial Comtals 1) ja ha estat executat parcialment, el subsector 2 (actual Pla Parcial Comtals 2) no ha iniciat encara la seva urbanització.
- L'execució dels accessos des de la C-55 al Pla Parcial Comtals 1, de la manera en què estan detallats al projecte d'urbanització, requereixen el pas per part dels sòls del Pla Parcial Comtals 2, execució que actualment queda compromesa al desenvolupament d'aquest últim.

- Existeix un nou projecte executiu per a la construcció dels esmentats accessos, que actualitza i adapta el projecte anterior a la nova realitat de la C-55, modificada pels treballs de millora realitzats per la Generalitat en 2006.
- La present modificació permet l'execució dels esmentats vials de connexió amb la C-55 de manera independent al desenvolupament sencer del Pla Parcial Comtals 2, amb la qual cosa es facilita la materialització d'aquesta infraestructura.

D'acord amb el que s'ha exposat, es considera que la proposta de modificació aconsegueix concórrer els interessos públics i privats, atès que millora les condicions de desenvolupament tant del Pla Parcial Comtals 2 com, de manera indirecta, del Pla Parcial Comtals 1, permetent una major agilitat en l'execució de les necessàries connexions viàries per garantir la viabilitat d'ambdós sectors.

Per introduir en el POUM les modificacions proposades, esdevé necessària la tramitació de la present Modificació del POUM d'acord amb l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de Modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), atès que la modificació de qualsevol element d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

La present modificació no afecta al sistema d'espais lliures, ni de zones verdes ni d'equipaments esportius, com tampoc comporta un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial ni de la intensitat dels usos. Tampoc suposa una transformació dels usos existents.

8. INFORME MEDIAMBIENTAL

La present modificació proposa únicament un ajust de les condicions d'ordenació de la delimitació del sistema viari del sector amb el criteri de facilitar l'execució de les connexions amb la C-55, de manera que no s'han plantejat nous objectius ambientals.

9. MESURES PER A L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

L'abast de la modificació de Pla no suposa cap nova incidència en els aspectes de mobilitat, atès que només es planteja amb l'objectiu d'ajustar les condicions d'ordenació d'aquesta finca privada.

En relació amb el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, es considera que no li és d'aplicació atès que el present document és una modificació del planejament urbanístic general que no comporta una nova classificació de sòl urbà ni urbanitzable ni preveu la implantació de nous usos.

10. MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació no altera les determinacions del POUM en relació a les previsions d'habitatge públic, de manera que el seu desenvolupament no té repercussions sobre les polítiques d'habitatge assequible del municipi.

Manresa, març de 2022

Per l'equip redactor

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ELS COMTALS 2
N O R M A T I V A

Atesa la naturalesa de la present modificació puntual del POUM, s'escau incloure una nova fitxa de característiques de l'àmbit del Pla parcial Comtals 2, incorporant de forma concreta la modificació en la línia de delimitació del sistema viari.

Per tal de facilitar la comparativa entre la fitxa vigent i la nova fitxa prevista, s'inclou a continuació:

1. Fitxa de característiques vigent en l'actual POUM de Manresa, amb indicació dels aspectes modificats per aquest document (requadre negre).
2. Fitxa de característiques modificada.

Manresa, març de 2022
Per l'equip redactor

006

COM2 PPU

comtals 2

Àmbit

Delimitació

Comprèn els terrenys situats al sud del polígon industrial dels Comtals i que es corresponen al subsector 2 del Pla parcial dels Comtals, l'avanç de planejament del qual s'aprova definitivament el 18 de desembre del 1996

Superfície

93.338,00 m²

Objectius

Completar l'ordenació del polígon industrial fins assolir el límit de terme municipal
Garantir la integració de l'ordenació al seu entorn rural

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	50%
Viarí	25%
Espais lliures	20%
Equipaments	5%
Sòl d'aprofitament privat	50%

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	%
Règim general	%
Règim concertat	%

Criteris d'ordenació

El sistema d'espais lliures s'ha de desenvolupar de manera que permeti el manteniment de la torrençia existent i assegurí la correcta integració del sector en el seu entorn rural
Atès que l'àmbit es adjacent a la CS5, objecte d'un estudi informatiu per fixar el seu desdoblament, la proposta d'ordenació requerirà la seva compatibilitat amb l'estudi informatiu a què es fa referència.

Règim d'usos

S'estableixen com a usos principals i compatibles del sector els determinats per a les zones d'activitats econòmiques (clau 2), en la modalitat d'industrial

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

Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

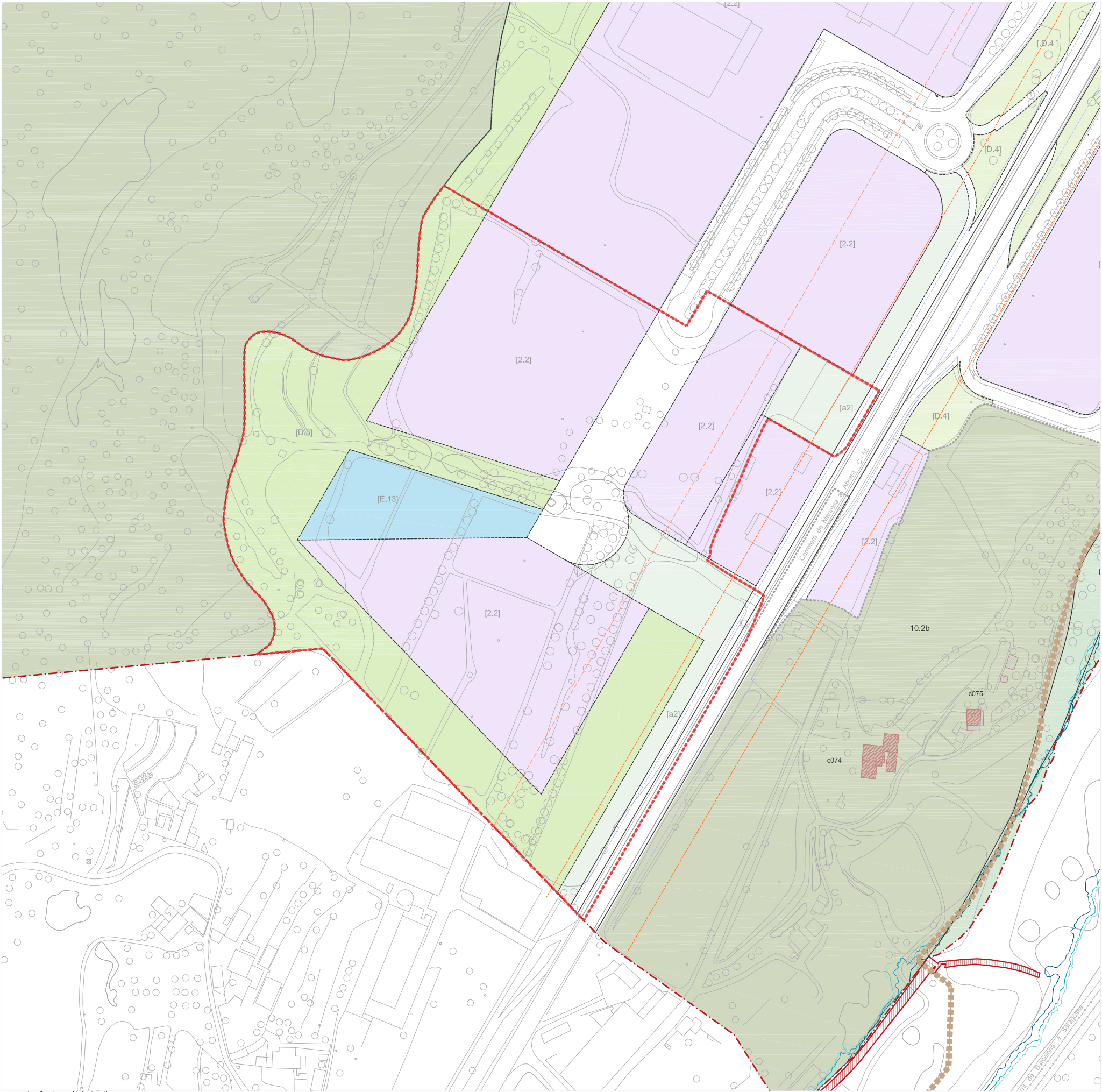
Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació

Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació dintre les modalitats d'iniciativa privada previstes per la legislació urbanística vigent, ja sigui per compensació o concertació.

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, inclosos 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 es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització. Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el segon sexenni del Pla d'ordenació

Etapas execució



proposta d'ordenació indicativa
- - - - - àmbit

- DELIMITACIONS**
- Limit de terme municipal
 - Limit de sòl urbà
 - Àmbit de desenvolupament i execució
 - Linia d'ordenació indicativa
 - Sòl urbà no consolidat
 - Inundació T=10anys
 - Inundació T=100anys
 - Inundació T=500anys
 - Zona de protecció de sistemes
 - Zona de servitud de sistemes
 - Linia d'edificació de sistemes
 - Linia de protecció paisatgística
 - SAF Sòl d'afectació ferroviària
 - SIF Reserva sistema ferroviari
 - Afectació règim fluvial

- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ**
- PROTECCIÓ PATRIMONI (PEUPM)
 - Element catalogat
 - Element catalogat comercial
 - Element catalogat nivell documental
 - PROTECCIÓ ARBRES I ARBREDES
 - EBIM
 - CBIM
 - ESPAI LLUIRE D'ILLA
 - Lliure d'edificació
 - Ocupable en planta soterrani
 - Edificable en planta baixa
 - NOMBRE DE PLANTES
 - B3
 - SERVITUD DE PAS PÚBLIC

- SISTEMES**
- A1 DE COMUNICACIÓ
 - Sistema viari
 - Recorreguts per a vianants
 - Elxos cívics i places
 - Itineraris de vianants
 - Passatges
 - A2 Sistema ferroviari
 - A3 Sistema d'estació d'autobusos
 - A4 Sistema d'aparcaments
 - C1 D'INFRASTRUCTURES DE SERVEIS
 - Tècnics
 - Mediambientals
 - C2 ESPAIS LLUIRES
 - Parc territorial
 - Parc urbà
 - Places i jardins urbans
 - De protecció de sistemes
 - E EQUIPAMENTS
 - F HABITATGE DOTACIONAL
 - H HIDROGRÀFIC
 - S LA SÈQUIA
 - [X] SISTEMA INDICATIU

- ZONES**
- SÒL URBÀ
 - RESIDENCIALS
 - 1.1 Centre Històric
 - 1.2 Àrea central
 - 1.3 Ordenació tancada
 - 1.4 Ordenació oberta
 - 1.5 Ordenació de volums
 - 1.6 Cases agrupades
 - 1.7 Cases aïllades
 - ACTIVITATS ECONÒMIQUES
 - 2.1 Ordenació tancada
 - 2.2 Ordenació oberta
 - SERVEIS COMUNITARIS
 - 3.1 Ordenació tancada
 - 3.2 Ordenació oberta
 - ZONA INDICATIVA
 - [X]
 - RÈGIM D'USOS ZONES 2/3
 - SÒL URBANITZABLE
 - [1] RESIDENCIALS
 - [2] ACTIVITATS ECONÒMIQUES
 - [3] SERVEIS COMUNITARIS
 - SÒL NO URBANITZABLE
 - ESPais DE FUNCIONALITAT ECOLÒGICA
 - 10.1 Protecció de corredors ecològics
 - 10.2 Agroforestal
 - ESPais DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA
 - 11 De balcons i costers
 - ESPais AGRÍCOLES HOMOGÈNIS
 - 12.1 Agrícola
 - 12.2 Agrícola de la sèquia
 - ZONA DE L'AGULLA
 - 13 Agulla



PPU

comtals 2

50

25

12.5

0 1/2500

COM2

006

Ajuntament de Manresa
Àrea del Territori

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal



POUM

006

COM2 PPU

comtals 2

Àmbit

Delimitació

Comprèn els terrenys situats al sud del polígon industrial dels Comtals i que es corresponen al subsector 2 del Pla parcial dels Comtals, l'avanç de planejament del qual s'aprova definitivament el 18 de desembre del 1996

Superfície

93.338,00 m²

Objectius

Completar l'ordenació del polígon industrial fins assolir el límit de terme municipal
Garantir la integració de l'ordenació al seu entorn rural

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	50%
Viarí	25%
Espais lliures	20%
Equipaments	5%
Sòl d'aprofitament privat	50%

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	%
Règim general	%
Règim concertat	%

Criteris d'ordenació

El sistema d'espais lliures s'ha de desenvolupar de manera que permeti el manteniment de la torrençeria existent i assegurí la correcta integració del sector en el seu entorn rural
Atès que l'àmbit es adjacent a la CS5, objecte d'un estudi informatiu per fixar el seu desdoblament, la proposta d'ordenació requerirà la seva compatibilitat amb l'estudi informatiu a què es fa referència.

Règim d'usos

S'estableixen com a usos principals i compatibles del sector els determinats per a les zones d'activitats econòmiques (clau 2), en la modalitat d'industrial

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

Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació. L'administració actuant no participará en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació

Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació dintre les modalitats d'iniciativa privada previstes per la legislació urbanística vigent, ja sigui per compensació o concertació.

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, inclosos 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 es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització. Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el segon sexenni del Pla d'ordenació

Etapas execució

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ELS COMTALS 2
PLA D'ETAPES

Atesa la naturalesa de la present modificació puntual del POUM, no s'escau la definició d'un pla d'etapes.

Manresa, març del 2022
Per l'equip redactor

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
ELS COMTALS 2
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

L'avaluació econòmica i financera ha de contenir l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

L'objecte del present document consisteix en la transformació d'una línia d'ordenació indicativa que delimita el sistema viari en línia d'alineació, passant a ser una determinació vinculant en el planejament derivat posterior. Tal i com s'ha exposat en apartats precedents no suposa afectació en relació als sòls públics ni en l'aprofitament urbanístic. Per aquest motiu, s'estima innecessària l'anàlisi de les repercussions econòmiques de les determinacions de la modificació.

Manresa, març del 2022
Per l'equip redactor

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
COMTALS 2
PLÀNOLS



ÀMBIT MODIFICACIÓ



1/5000

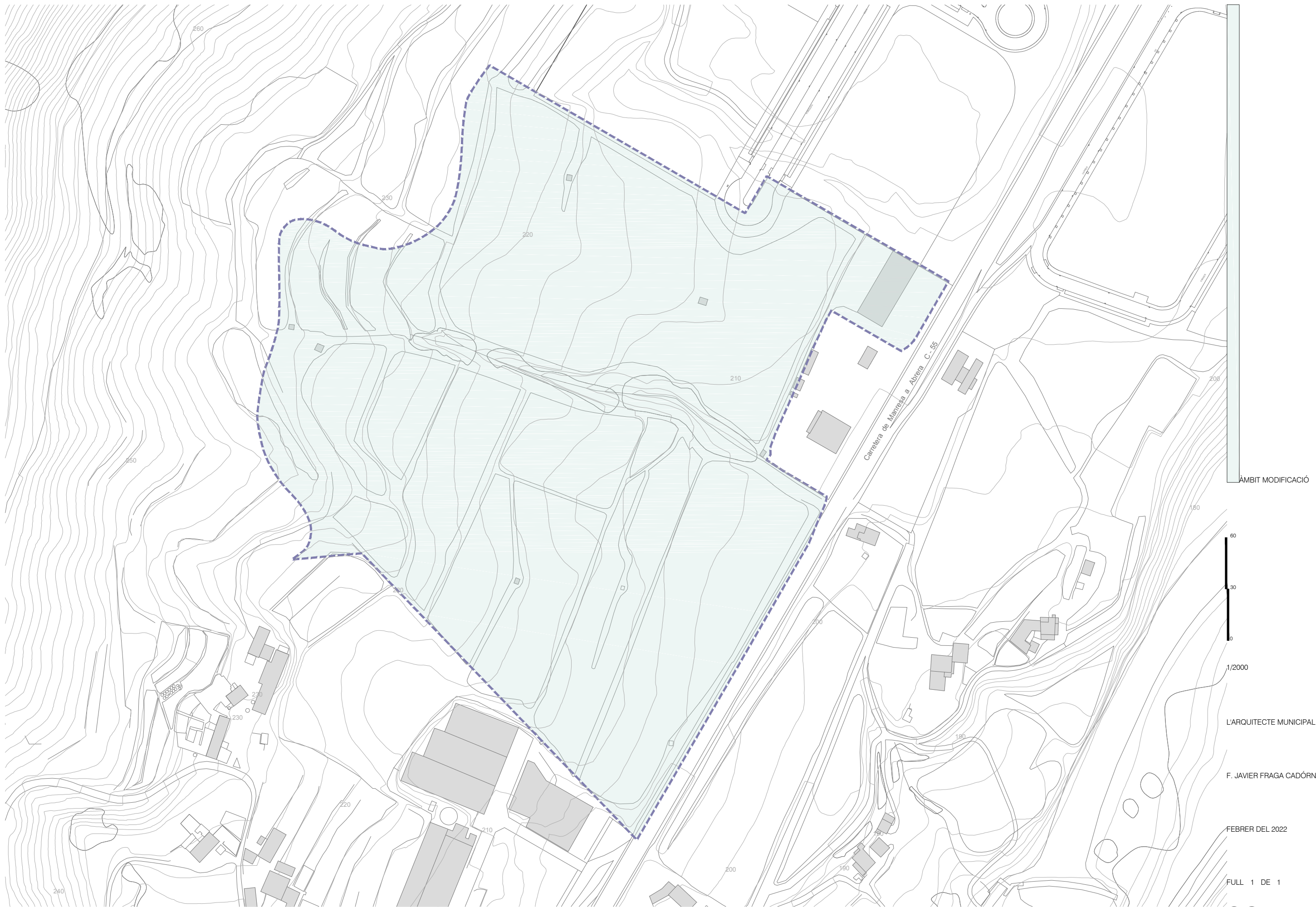
L'ARQUITECTE MUNICIPAL

F. JAVIER FRAGA CADÓRNIGA

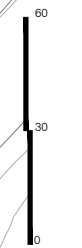
FEBRER DEL 2022

FULL 1 DE 1

SITUACIÓ 01



ÀMBIT MODIFICACIÓ



1/2000

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

F. JAVIER FRAGA CADÓRNIGA

FEBRER DEL 2022

FULL 1 DE 1

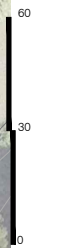
02

EMPLAÇAMENT





ÀMBIT MODIFICACIÓ



1/2000

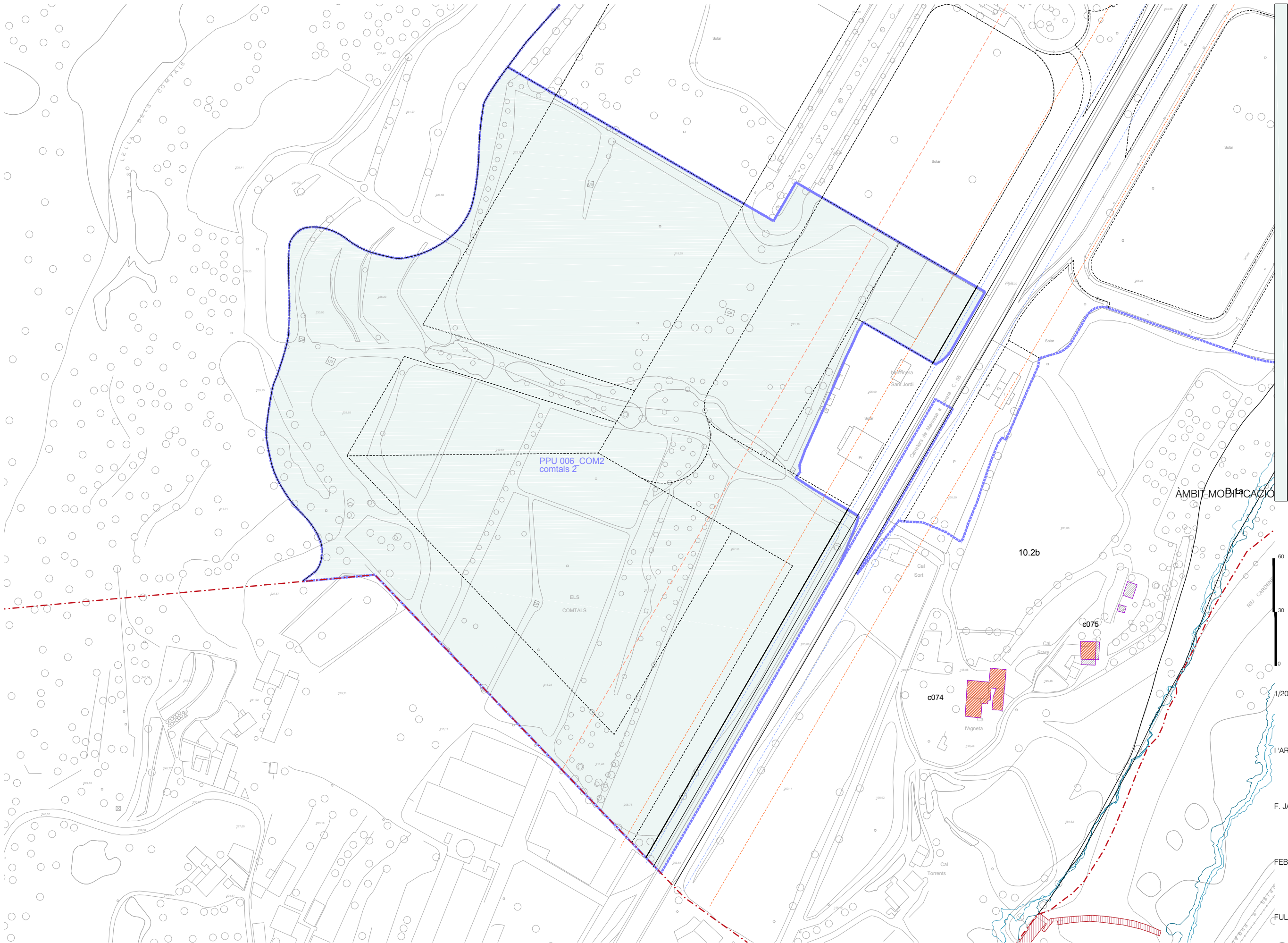
ARQUITECTE MUNICIPAL

F. JAVIER FRAGA CADÓRNIGA

FEBRER DEL 2022

FULL 1 DE 1

03



REGIM DEL SOL		Limit de terme municipal		Limit de sol urbà		C2 Mediambiental		HIDRAULIC		ZONES. Sol urbà		ZONES. Sol no urbanitzable	
DESENVOLUPAMENT I EXECUCIO		Alineació/profunditat històrica		CBM		SISTEMES		Zona fluvial		RESIDENCIALS		ESPAS DE FUNCIONALITAT ECOLOGICA	
PNU Pla d'Urbanisme		Nova alineació/profunditat històrica		Nova alineació/profunditat històrica		Sistemes		Inundació T=10anys		Centre històric		10.1 Protecció de corredors ecològics	
PNU Pla d'Urbanisme		Sòl urbà no consolidat		Sòl urbà no consolidat		A.1 Sistema fluvial		Inundació T=100anys		Àrea central		10.2 Protecció de corredors ecològics	
PNU Pla d'Urbanisme		Afectació regim fluvial		Afectació regim fluvial		A.1a Xarxa vial territorial		LA SEQUIA		Orenació tancada		10.3 Continuitat ecològica en sistemes d'infraestructures	
PNU Pla d'Urbanisme		Ambients protegits territorial		Ambients protegits territorial		A.1b Xarxa vial local		PROTECCIÓ SISTEMES		Orenació oberta		ESPAS DE PROTECCIÓ PAISATGICA	
PNU Pla d'Urbanisme		PROTECCIÓ PATRIMONI		PROTECCIÓ PATRIMONI		A.1c Xarxa principal de camins		VARI		Orenació oberta		11.1 Protecció de corredors ecològics	
PNU Pla d'Urbanisme		Element catàleg documental		Element catàleg documental		A.1c Xarxa principal de camins		Zona de servitud		Càies al·luvials		11.2 Protecció de corredors ecològics	
CONDICIONS D'ORDENACIÓ I PARAMETRES		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.3 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.4 Continuitat paisatgística en sistemes d'infraestructures	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.5 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.6 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.7 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.8 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.9 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.10 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.11 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.12 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.13 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.14 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.15 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.16 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.17 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.18 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.19 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.20 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.21 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.22 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.23 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.24 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.25 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.26 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.27 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.28 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.29 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.30 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.31 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.32 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.33 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.34 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.35 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.36 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.37 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.38 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.39 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.40 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.41 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.42 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.43 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.44 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.45 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.46 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.47 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.48 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.49 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.50 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.51 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.52 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.53 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.54 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.55 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.56 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.57 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.58 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.59 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.60 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.61 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.62 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.63 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.64 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.65 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.66 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.67 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.68 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.69 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.70 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.71 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.72 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.73 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.74 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.75 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.76 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.77 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.78 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.79 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.80 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.81 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.82 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.83 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.84 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.85 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.86 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.87 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.88 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.89 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.90 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.91 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.92 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.93 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.94 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.95 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.96 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.97 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.98 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		11.99 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		12.00 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		12.01 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		12.02 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		12.03 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		12.04 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		12.05 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		12.06 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		12.07 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front protigit		Reserva viària		Una edificació		Cases al·luvials		12.08 Protecció de corredors ecològics	
B3-12. Alçada i fondària edificable		Front protigit		Front prot									