

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL
ELS COMTALS

PGM 0002

AJUNTAMENT DE MANRESA
ABRIL DEL 2001

Í N D E X

A. Memòria	
1. Antecedents	
2. Determinacions del planejament vigent	
3. Estat actual	
4. Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació puntual del Pla general	
5. Objectius de la modificació	
6. Descripció de la proposta	
B. Taules de dades	
C. Normativa	
D. Estudi econòmic i financer	
E. Pla d'etapes	
F. Documentació gràfica	
0. Fotografies	
1. Situació i àmbit de la modificació	1/5000
2. Planejament vigent	1/2000
3. Topogràfic	1/2000
4. Estructura de la propietat	1/2000
5. Proposta d'ordenació	1/2000

M E M Ò R I A

1. ANTECEDENTS

La present modificació puntual del Pla general afecta diferents determinacions del planejament vigent en l'àmbit de la unitat d'actuació *Els Comtals* (UA30) delimitada per la revisió del Pla general de Manresa aprovada definitivament el 23 de maig de 1997. La unitat d'actuació engloba els habitatges de l'antiga colònia obrera dels Comtals.

El 20 de juliol de 1993 s'aprovà definitivament el projecte de compensació de la unitat d'actuació dels Comtals. Les cessions del sòl públic foren realitzades en aquell moment. Tot i així, fins a l'actualitat no s'ha iniciat el procés per a la urbanització de l'àmbit.

En el procés de desenvolupament de la unitat d'actuació *Els Comtals* s'han fixat diferents criteris per a l'execució de la urbanització de la unitat d'actuació; criteris no sempre coincidents amb les determinacions del planejament vigent.

Les modificacions puntuals del Pla general vigent pretenen ajustar les determinacions urbanístiques a diferents preexistències físiques i topogràfiques del lloc i als criteris d'urbanització que s'han fixat com a convenients.

2. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

El Pla general, en l'àmbit de la unitat d'actuació *Els Comtals*, fixa un àmbit de cessió qualificat d'equipament de reserva (E.9) situat a l'oest de les illes residencials (clau 1.4a). El Pla general, d'altra banda, fixa que l'equipament estigui totalment envoltat per un carrer perimetral.

De les zones residencials de la unitat d'actuació, el Pla general en fixa dues amb una alçada de baixos i tres plantes pis i sense espai de jardí privat associat.

Cal esmentar, d'altra banda, que el 28 de juny del 2000 fou aprovat definitivament el Pla parcial, de caràcter industrial, dels Comtals. Aquest pla parcial inclou una implantació industrial existent a tocar de la unitat d'actuació.

A l'annex a la normativa del Pla general es fixen les determinacions següents per a l'àmbit de la unitat d'actuació *Els Comtals* (UA30):

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 30	ELS COMTALS		
1.	SUPERFÍCIE TOTAL	45.659 m ²	100
2.	SÒL PÚBLIC	33.788 m ²	74
	VIARI	11.415 m ²	25
	ESPAIS LLIURES	10.958 m ²	24
	EQUIPAMENTS	11.415 m ²	25
3.	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	11.871 m ²	26
4.	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE		
5.	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA		
6.	SISTEMA D'ACTUACIÓ		COOPERACIÓ
7.	OBJECTIUS		
	La unitat d'actuació pretén el desenvolupament d'aquesta àrea de sòl urbà caracteritzada per la preexistència d'unes edificacions corresponents a una colònia obrera inclosa en l'inventari del catàleg i pla especial de protecció, les quals convé conservar garantint la correcta distribució d'espais públics.		

3. ESTAT ACTUAL

a. Topografia i urbanització

El barri dels Comtals se situa en uns terrenys plans elevats respecte de la carretera C-55. La zona adjacent qualificada d'equipament presenta un pendent ascendent cap a l'oest atès que es tracta de la falda dels turons propers que limiten la vall del riu Cardener.

El barri dels Comtals, englobat per la unitat d'actuació, es troba en procés d'urbanització dels seus espais públics.

En relació a la topografia, cal esmentar l'existència d'una important excavació del terreny –d'uns 8 metres de profunditat en el punt més important- realitzada per una implantació industrial existent situada al sud de la unitat d'actuació. Aquesta excavació queda, en una faixa d'uns 12 metres, inclosa dins de l'àmbit de la unitat d'actuació.

b. Usos

El barri residencial dels Comtals és una antiga colònia obrera amb residents a gairebé tots els habitatges. Només un dels edificis en alçada es troba deshabitat.

La zona en pendent qualificada d'equipament es tracta d'un erm amb alguns arbres, alguns dels quals provenen dels antics conreus que hi havia hagut.

Cal esmentar, d'altra banda, que dins l'àmbit de la unitat d'actuació hi ha inclosa una franja utilitzada per la finca industrial adjacent al barri.

c. Estructura de la propietat

En l'àmbit de la modificació s'hi identifiquen 86 finques. Aquestes finques, amb la relació dels seus propietaris, són les següents:

Ref. cadastral	Propietari	Situació
1	36.710.01 BENITA CALVET PESARRODONA	Finca 1
2	36.710.02 ANTÓNIA RAMÍREZ RUIZ	Finca 2

Ref. catastral	Propietari	Situació
3	ABRAHAM NAVARRO IBÁÑEZ I ALTRES	
4	FRANCISCO SUÁREZ GORRERA	
5	JOSÉ CABALLERO PARDINAS I ALTRES	
6	JOSÉ MOYA HERRILLO I ALTRES	
7	JOSÉ MOYA HERRILLO I ALTRES	
8	MERCEDES RUFACH MORELL	
9	EDUARD RAMOS MARTÍNEZ I ALTRES	
10	ENRIQUE JURADO LANZAROTE	
11	ALBERTO LÓPEZ CARRASCO I ALTRES	
12	DAVID VILA GRÓS I ALTRES	
13	DAVID ESTEVE CAMPS I ALTRES	
14	JOSÉ MANZANO MALDONADO I ALTRES	
15	INMOBILIARIA ELS CONDALS	
16	ESTEBAN GÁLVEZ MARAVER I ALTRES	
17	ANTONIO MOLERO CARMONA I ALTRES	
18	JOAN FRANCESC PEÑA SALINA	
19	MANUEL PAEZ PEREZ I ALTRES	
20	LLUIS HERRAIZ HERRAIZ I ALTRES	
21	FROILAN JUAN DOMÍNGUEZ I ALTRES	
22	EDUARD MARTÍNEZ MAYA I ALTRES	
23	ANTONIO CARRILLO RECHE I ALTRES	
24	JOSÉ CRESPO GALINDO I ALTRES	

Ref. cadastral	Propietari	Situació
25	ERNESTO HARILLO DEL RIO I ALTRES	
26	CARMEN EGEA SEGURA I ALTRES	
27	JAVIER RIVASES USON I ALTRES	
28	AGUSTÍ PERRAMÓN CARRIÓ I ALTRES	
29	SALVADOR PERRAMÓN SERRA	
30	JOSE MARIA TOMÁS DELGADO	
31	INMOBILIARIA ELS CONDALS	
32	RAFAEL CARACUEL ALGABA I ALTRES	
33	ROSA FO RUFACH	
34	PERE BISBAL BO I ALTRES	
35	JOSEP MARIA BISBAL COLOME	
36	XAVIER CASAS SANVICENS I ALTRES	
37	JUAN MUÑOZ VALLDEVILARAMO	
38	VICENÇ MUÑOZ BURGUES I ALTRES	
39	ALBERT CLOSA BALAGUER	
40	PERE FONT PASCUAL I ALTRES	
41	ANGELA MASANA CORNET	
42	ENRIC FERRE VENDRELL I ALTRES	
43	FRANCISCO PÉREZ MADRID I ALTRES	
44	MANUEL PÉREZ MADRID	
45	JOAN BTA. PLADELLORENS FERNÁNDEZ	
46	JAVIER JIMÉNEZ ROBERTO I ALTRES	

Ref. catastral	Propietari	Situació
47	INMOBILIARIA ELS CONDALS	
48	INMOBILIARIA ELS CONDALS	
49	INMOBILIARIA ELS CONDALS	
50	GEMMA HARILLO DEL RIO	
51	AVELINA CABALLERO EGEA	
52	ROSA SALA CASAFONT	
53	RAFAEL BURILLO GISPETS	
54	RAUL BURILLO LLADOS I ALTRES	
55	JOSÉ DUEÑAS JIMÉNEZ I ALTRES	
56	JAUME MALLOFRE CASAS	
57	RAMONA GARROFE CORTADA	
58	JUAN MUÑOZ ALVAREZ I ALTRES	
59	MONTSERRAT TRESERRAS TALLANT	
60	INMOBILIARIA ELS CONDALS	
61	JULIO HERRERA PÉREZ I ALTRES	
62	MARTÍ FUSTÉ MORATONAS	
63	PEDRO JOSÉ MARTÍNEZ ONTIVEROS	
64	JUAN MIGUEL GOMERA VALÈNCIA	
65	RAMON CRUZ JIMÉNEZ I ALTRES	
66	JOSÉ PÉREZ LÓPEZ I ALTRES	
67	INMOBILIARIA ELS CONDALS	
68	JOSÉ-LUIS OLIVA ALARCÓN I ALTRES	

Ref. cadstral	Propietari	Situació
69	36.710.69 FRANK WESTPHAL	
70	36.710.70 INMOBILIARIA ELS CONDALS	
71	36.710.71 JOSEP PERA MARCH I ALTRES	
72	36.710.72 FRANCISCO JAVIER MUÑOZ GARZÓN	
73	36.710.73 DANIEL ROBERTO FORROLLA	
74	36.710.74 JOAN DEL MORAL GARCÍA I ALTRES	
75	36.710.75 MANUEL PERNIL ROS I ALTRES	
76	36.710.76 CESAR ROBERTO FORROLLA	
77	36.710.77 MIQUEL ANDREU ESPLUGA I ALTRES	
78	36.710.78 FERNANDO RUEDA PÉREZ I ALTRES	
79	36.710.79 JOAN MONTAÑA SANFELIU I ALTRES	
80	36.710.80 FRANCISCO SOLÉ FONT I ALTRES	
81	36.710.81 INMOBILIARIA ELS CONDALS	
82	36.710.82 INMOBILIARIA ELS CONDALS	
83	36.710.83 INMOBILIARIA ELS CONDALS	
84	36.710.84 INMOBILIARIA ELS CONDALS	
85	36.710.85 AJUNTAMENT DE MANRESA	
86	36.710.86 AJUNTAMENT DE MANRESA	
87	36.710.87 AJUNTAMENT DE MANRESA	
88	PAR 155 POL 16 FUNDERIA CONDALS SA	
89	PAR 151 POL 16 INMOBILIARIA ELS CONDALS	
90	PAR 151 POL 16 INMOBILIARIA ELS CONDALS	

	Ref. cadstral	Propietari	Situació
91	PAR 154 POL 16	INMOBILIÀRIA ELS COMTALS	

Cal esmentar que tots els espais de la unitat d'actuació qualificats com a sòl públic pel Pla general són ja de titularitat municipal.

4. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL

La present modificació puntual del Pla general pretén ajustar les determinacions fixades per a la unitat d'actuació *Els Comtals* a les preexistències físiques i topogràfiques del lloc i als criteris d'urbanització que es creuen més adequats.

L'àmbit qualificat d'equipament es troba situat en uns terrenys d'un cert pendent i més elevats que la zona plana on se situen les zones residencials. En aquests terrenys cal destacar la presència d'arbres força desenvolupats.

La situació topogràfica del terreny, la presència d'arbrat i les necessitats reals – actuals i futures- de superfície destinada a equipament per al barri, fan que la present modificació es planteji la necessitat de redimensionar la superfície destinada a equipament. Aquest redimensionament permet que bona part dels terrenys arbrats puguin passar a qualificar-se de zona verda i puguin ser, per tant, urbanitzats per tal de millorar-ne el seu ús com a espai principal de lleure del barri. L'àmbit qualificat d'equipament es proposa que es restringeixi a l'espai més proper als habitatges i situat a una cota més baixa.

La situació topogràfica del terreny i les rasants que determinen les cases existents fan que sigui inviable d'assegurar la continuïtat del vial previst en anella al voltant de l'àmbit d'equipament. Cal esmentar, al mateix temps, que aquest vial, en el tram limítrof amb el sector industrial *Els Comtals* (PP14), transcorre per un espai excavat que arriba, en el punt màxim, a una profunditat d'uns 8 metres. En aquest tram, doncs, l'execució del vial es fa extremadament difícil. Per aquests motius i per la nova delimitació d'equipament proposada, es creu convenient i oportú eliminar bona part d'aquest vial en anella previst pel Pla general.

La necessitat d'executar aparcaments en calçada suficients per a les necessitats del barri i la necessitat de resoldre adequadament els carrers en cul de sac, comporta la conveniència d'ajustar l'àmbit del sistema viari per tal que la correcta execució de la urbanització dels carrers es pugui correspondre amb les determinacions del planejament.

D'altra banda, els paràmetres corresponents a la unitat d'actuació fixats en la fitxa de l'annex a la normativa del Pla general presenta divergències importants amb les superfícies que es dedueixen dels plànols d'ordenació del Pla general. S'escau, doncs, redefinir també la fitxa de la unitat d'actuació *Els Comtals*.

5. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

Els objectius generals de la modificació es resumeixen en els següents:

1. Ajustar les delimitacions de l'àmbit objecte de la modificació a les preexistències i a les determinacions topogràfiques més rellevants del lloc.
2. Redimensionar les qualificacions del sòl públic a les necessitats del barri i a les característiques topogràfiques.

3. Ajustar alguns aspectes del sòl privat per tal d'ajustar-lo a les preexistències i usos. En aquest sentit cal dir que s'ha incrementat, al mateix temps, el total de sòl públic i, concretament, el destinat a espais lliures.

6. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

a. Les delimitacions dels àmbits

La faixa excavada i associada a l'activitat industrial existent s'ha exclòs de l'àmbit de la unitat d'actuació. Al mateix temps, la unitat d'actuació s'ha eixamplat en direcció oest per tal d'incrementar els sòls de caràcter públic. Aquests fets, més les precisions necessàries per tal d'ajustar les línies a l'aixecament topogràfic, fan que es redefineixi l'àmbit de la unitat d'actuació *Els Comtals*. Això comporta, al mateix temps, reajustar els límits del sòl urbà.

b. El sòl públic

S'han suprimit dos trams del sistema viari previst al voltant de l'àmbit d'equipament. La topografia del terreny i les rasants que determinen les cases existents fan que sigui inviable d'assegurar la continuïtat del vial previst en anella al voltant de l'àmbit d'equipament. Com ja s'ha esmentat aquest vial, en el tram limítrof amb el sector industrial *Els Comtals* (PP14), transcorre per un espai excavat que arriba, en el punt màxim, a una profunditat d'uns 8 metres. En aquest tram, doncs, l'execució del vial es fa impossible.

La necessitat d'executar aparcaments en calçada suficients per a les necessitats del barri i la necessitat de resoldre adequadament els carrers en cul de sac, han portat a redefinir l'àmbit del sistema viari eixamplant-lo en alguns punts.

S'ha restringit l'àmbit qualificat d'equipament a l'espai més baix i proper a les zones residencials. Es proposa que l'espai que deixa d'estar qualificat d'equipament passi a ser-ho d'espais lliures. Al mateix temps, s'ha fet arribar la delimitació d'aquest nou àmbit d'espai lliure més amunt del límit de la unitat d'actuació fins a permetre enllaçar-lo amb el definit dins del sector industrial *Els Comtals* (PP14). A l'equipament de reserva se li ha assignat ja un ús, l'esportiu, ateses les necessitats del barri.

c. El sòl privat

S'ha qualificat una franja de terreny de sòl urbà industrial per tal d'ajustar el límit de les qualificacions a la finca industrial existent. Aquesta finca, com ja s'ha esmentat, es troba deprimida respecte la unitat d'actuació fruit d'una important excavació. S'ha assignat a aquest sòl industrial les mateixes condicions d'ordenació i edificació que les de la zona industrial adjacent situada dins l'àmbit de pla parcial *Els Comtals*. Aquesta modificació comporta un increment del sòl d'aprofitament privat. Cal dir que, paral·lelament, el sòl públic en l'àmbit de la modificació s'ha incrementat en una superfície equivalent. Concretament aquest increment s'ha produït en sòl qualificat d'espai lliure (clau D.3).

En l'àmbit de la unitat d'actuació, hi ha dues edificacions plurifamiliars de planta baixa i tres plantes pis, en un cas, i de planta baixa i dues plantes pis en l'altre. Una d'aquesta té les plantes baixes destinades a usos diferents dels residencials. En l'altra -actualment desocupada- es pretén que els baixos puguin destinar-se a habitatge. A aquest efecte, s'hi ha delimitat una zona de jardí privat per tal de preservar la intimitat d'aquests habitatges en planta baixa. Així mateix, s'ha ajustat la profunditat edificable d'aquest mateix bloc per tal de permetre millorar les condicions d'habitabilitat dels habitatges mitjançant la construcció de terrasses.

Manresa, abril del 2001
L'arquitecte municipal,

T A U L E S D E D A D E S

TAULA COMPARATIVA DE SUPERFÍCIES I ESTÀNDARDS. QUADRES GENERAL

	FITXA UA PLA GENERAL		PLÀNOLS UA PLA GENERAL	
SUPERFÍCIE TOTAL	45.659	100	40.362	100
SÒL PÚBLIC	33.788	74	28.530	71
VIARI	11.415	25	10.858	27
ESP AIS LLIURES	10.958	24	6.919	17
EQUIPAMENTS	11.415	25	10.753	27
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	11.871	26	11.832	29
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE				8.468

	MODIFICACIÓ (UA)		MODIFICACIÓ (TOTAL)	
SUPERFÍCIE TOTAL	42.667	100	44.272	100
SÒL PÚBLIC	30.669	72	30.669	69
VIARI	10.352	24	10.352	23
ESP AIS LLIURES	17.114	40	17.114	39
EQUIPAMENTS	3.204	8	3.203	7
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	11.998	28	13.603	31
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE		8.593		9.876 ⁽¹⁾

(1) Inclou l'edificabilitat corresponent al sòl qualificat d'industrial en edificació aïllada. El sostre que correspon a aquesta clau és 1283m²

Manresa, abril del 2001
L'arquitecte municipal

N O R M A T I V A

Atesa la naturalesa de la present modificació puntual del Pla general, s'escau la definició d'una normativa específica relativa, exclusivament, a la regulació de la zona industrial definida entre la unitat d'actuació i l'àmbit de pla parcial amb la clau 2.2h. Atès que aquesta zona esdevé una ampliació de la zona industrial inclosa dins l'àmbit de pla parcial Els Comtals, la regulació per a aquesta clau s'ajusta als paràmetres fixats en la zona homònima del pla parcial.

Així mateix, atès que la modificació puntual del Pla general comporta canvis, ajustos i correccions de les dades de la fitxa de l'annex a la normativa del Pla general, s'escau, també, redefinir la fitxa corresponent a la unitat d'actuació Els Comtals (UA30).

CAPÍTOL ÚNIC. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LA ZONA INDUSTRIAL EN EDIFICACIÓ AÏLLADA ELS COMTALS (CLAU 2.2h)

Art 1 Definició

Comprèn aquells sòls ocupats per usos i activitats predominantment industrials que s'ordenen desenvolupant espais oberts a l'entorn de les edificacions.

Art 2 Regulació de l'ordenació

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

Art 3 Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a les parcel·les és de 0'8 m²st/m²s.

Art 4 Condicions de la parcel·la

1. S'estableix com a superfície mínima de parcel·la la de 2.400 m²
2. Es fixa com a façana mínima de parcel·la la de 30 metres d'amplada. Aquesta amplada es mantindrà almenys en els primers 8 metres de profunditat de la parcel·la.

Art 5 Condicions de l'edificació

1. Ocupació màxima de parcel·la. S'estableix una ocupació màxima de la parcel·la amb edificació del 50%.
2. Alçada de l'edificació. Es fixa una alçada reguladora màxima de setze metres (16 m). El nombre màxim de plantes serà de planta baixa i dues plantes pis.
 - a. En el cas de cobertes planes, per damunt de l'alçada reguladora només s'admet el paviment de la coberta amb un gruix màxim de 15 cm, les baranes amb una alçada màxima d'un metre i les elements tècnics, com xemeneies o conduccions especials, que justificadament hagin de superar-la.
 - b. En el cas de coberta inclinada, s'estableix un pendent màxim del 30%. El carener se situarà, en qualsevol cas, a una alçada igual o inferior a la meitat de l'alçada de l'edificació respecte del punt d'arrencada de la coberta.
3. Separacions mínimes a l'indars. S'estableix una separació mínima a tots els l'indars de parcel·la de 5 metres. En qualsevol cas, aquesta separació no podrà

ser inferior a la meitat de l'alçada de l'edificació. Els elements sortints, com ara ràfecs o sòcols, podran sobresortir d'aquesta distància fins a un màxim de 40 cm.

Art 4 Condicions dels sòls lliures d'edificació

1. Els sòls lliures d'edificació hauran de tractar-se amb jardineria i arbrat.
2. És permesa la seva utilització com a magatzem a l'aire lliure fins a un 30% de la seva superfície. És també admesa la seva utilització com a espai d'aparcament de vehicles fins a un màxim d'un altre 30%. En qualsevol cas s'haurà de garantir l'enjardinament d'almenys un 20% de la superfície sense edificar.
3. No s'admeten construccions auxiliars llevat de locals per a porteries i per a estacions de transformació elèctrica. Aquestes instal·lacions no ocuparan més d'un 1%, en el primer cas, ni més d'un 2%, en el segon cas, de l'espai lliure. L'alçada màxima d'aquestes edificacions s'estableix en 3 metres. Aquestes instal·lacions, llevat de les estacions transformadores, computaran a efectes d'ocupació i sostre.

Art 5 Tanques

1. Caldrà garantir el tancament de la parcel·la i assegurar adequadament la contenció de l'excavació existent en l'àmbit d'aquesta qualificació.
2. Les tanques de parcel·la seran opaques fins a 0'4 m d'alçada i amb elements metàl·lics lleugers fins a 2'5 metres al llindar dels espais públics i fins a 1'8 metres als llindars entre parcel·les.

Art 6 Condicions d'ús

1. S'estableixen com a prohibits els usos següents:
 - a. Habitatge, excepte el del personal de vigilància de les activitats industrials. En qualsevol cas, només s'admet un habitatge per activitat.
 - b. Hoteler
 - c. Residència mòbil
 - d. Oficines, excepte les pròpies de cada activitat industrial
 - e. Sanitàrio-assistencial, excepte el que estigui al servei del sector
 - f. Educatiu, excepte centres de formació professional i industrial
 - g. Comercial com a ús exclusiu
2. S'estableixen com a admesos els usos següents:
 - a. Industrial
 - b. Residencial en el cas regulat en l'apartat a del punt anterior
 - c. Comercial amb caràcter d'ús complementari de la indústria. Aquest ús ha de fer referència a maquinària, material de transport, a elements auxiliars de la indústria o l'agricultura, ferreteries, drogueries, automoció o similars
 - d. Oficines, sempre i quan estiguin al servei d'una activitat industrial amb un màxim del 30% de la seva superfície
 - e. Usos auxiliars com el sanitari o de restauració al servei exclusiu de l'activitat de la parcel·la on s'ubiqui

Al mateix temps, com s'ha esmentat, s'escau redefinir la fitxa de l'annex a la normativa del Pla general corresponent a la unitat d'actuació Els Comtals. Aquesta fitxa és la que apareix tot seguit.

UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A. 30 ELS COMTALS

1.	SUPERFÍCIE TOTAL	42.667 m ²	100
2.	SÒL PÚBLIC	30.669 m ²	72
	VIARI	10.352 m ²	24
	ESP AIS LLIURES	17.114 m ²	40
	EQUIPAMENTS	3.204 m ²	8
3.	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	11.998 m ²	28
4.	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE		
5.	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA		
6.	SISTEMA D'ACTUACIÓ		COOPERACIÓ
7.	OBJECTIUS		
	La unitat d'actuació pretén el desenvolupament d'aquesta àrea de sòl urbà caracteritzada per la preexistència d'unes edificacions corresponents a una colònia obrera inclosa en l'inventari del catàleg i pla especial de protecció, les quals convé conservar garantint la correcta distribució d'espais públics.		

Manresa, abril del 2001
L'arquitecte municipal

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Atès que s'han ajustat els paràmetres de la unitat d'actuació *Els Comtals* (UA30), s'escau valorar la repercussió de les càrregues d'urbanització sobre el sostre susceptible d'edificar-s'hi.

Els valors unitaris emprats per avaluar les despeses d'urbanització, són els següents:

Espais lliures	4.000 ptes/m ²
Viari	18.000 ptes/m ²

Utilitzant aquests valors es determinen les càrregues d'urbanització i la repercussió corresponent sobre el sostre.

Viari	$10.352\text{m}^2 \times 18.000 \text{ ptes/m}^2 =$	186.336.000 ptes
Espais lliures	$17.114\text{m}^2 \times 4.000 \text{ ptes/m}^2 =$	68.456.000 ptes
Total despeses		254.792.000 ptes
Repercussió	$254.792.000 / 8.593 =$	29.651 ptes/m ² st

Manresa, abril del 2001
L'arquitecte municipal

P L A D ' E T A P E S

En el programa d'actuació del Pla general s'establia que el desenvolupament de la unitat d'actuació *Els Comtals* es realitzaria durant el primer quadrienni i que el seu desenvolupament es realitzaria per iniciativa pública. Atès que la present modificació puntual del Pla general no introdueix cap canvi en aquest sentit, es manté tant la previsió de l'etapa per al seu desenvolupament com el sistema d'actuació, que es fixava per cooperació.

Manresa, abril del 2001
L'arquitecte municipal

D O C U M E N T A C I Ó G R À F I C A