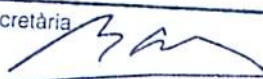


 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de **24 GEN 2008**
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'acord
La secretària 
Mercè Albiol i Núñez

PLA ESPECIAL

OCTUBRE 2007

REGULACIÓ PER L' IMPLANTACIÓ D'UNA ACTIVITAT DE PÚBLICA
CONCURRENCIA AMB UNA CABUDA SUPERIOR A 500 PERSONES EN LA
PARCEL·LA P4 DEL ZONA INDUSTRIAL ELS TRULLOLS DE MANRESA

MEMÒRIA I DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
PROMOTOR: PROVILARS, S.L.



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLEU

15 OCT 2007

Ho certifico. El Secretari,

Acctal.

ÍNDEX

A.- MEMÒRIA

- 1- ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL
- 2- ANTECEDENTS
- 3- PROMOTOR
- 4- DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT
- 5- ESTAT ACTUAL. ANÀLISI
 - Situació i àmbit
 - Topografia, Hidrologia, geologia i geotècnica
 - Usos i activitats existents
 - Edificacions i construccions existents
 - Situació respecte les infraestructures i serveis existents
- 6- JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DEL PLA ESPECIAL
- 7- OBJECTIUS I CRITERIS DEL PLA ESPECIAL
- 8- INFORME MEDIAMBIENTAL
- 9- MESURES DE SOSTENIBILITAT ADOPTADES EN ELS ASPECTE DE MOBILITAT
- 10- DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

B.- TAULES DE DADES

C.- NORMATIVA

- 1- Art. 1 DISPOSICION GENERALS
- 2- Art: 2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL
- 3- Art. 3 REGULACIÓ DE LES ZONES
 - Art.3.1. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL
 - Art. 3.2. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR
 1. Ordenació dels espais exteriors
 2. Ordenació de l'edificació
 3. Condicions complementàries de caràcter estètic
 4. Condicions d'ús
 5. Accessos i sortides de l'edifici
- 4- Art. 4 REGULACIÓ DELS SISTEMES
 - Art.4.1. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL
 - Art. 4.2. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR
- 5- Art. 5 GESTIÓ DEL PLA ESPECIAL
- 6- Art. 6 DETERMINACIONS DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ



D.- JUSTIFICACIÓ ASPECTES PLA ESPECIAL

E.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 1- SITUACIÓ I ÀMBIT
- 2- PLANEJAMENT VIGENT
- 3- ESTAT ACTUAL. AIXECAMENT TOPOGRÀFIC
- 4- ESTAT ACTUAL. USOS I ACTIVITATS EXISTENTS
- 5- ORDENACIÓ VIÀRIA I ACCESSOS EXISTENTS
- 6- ORDENACIÓ PLANTA SOTERRANI
- 7- ORDENACIÓ PLANTA BAIXA
- 8- ORDENACIÓ PLANTA PRIMERA
- 9- ORDENACIÓ PLANTA SEGONA, COBERTA
- 10- USOS PLANTA SOTERRANI
- 11- USOS PLANTA BAIXA
- 12- USOS PLANTA PRIMERA
- 13- USOS PLANTA SEGONA, COBERTA
- 14- ORDENACIÓ FAÇANES B-C
- 15- ORDENACIÓ FAÇANES A-D

F.- ANNEXES

- 1- INFORME MEDIAMBIENTAL "Querol & Colomer consultors acústics s.l."
- 2- Pla General de Manresa, Secció quarta, de l'article 133 al 143 - *Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per edificació aïllada*-).
- 3- PLA PARCIAL "ELS TRULLOLS 1". Text refós.
- 4- PLANO DE PLANEJAMENT PREVIST DEL SECTOR EST DE MANRESA.



MEMÒRIA

A- MEMÒRIA

1.- Àmbit del pla especial

Aquest pla especial el podem situar dins l'àmbit de la ciutat de Manresa, més concretament a l'est del terme municipal i dins la zona denominada "Zona Industrial Els Trullols (Clau 2.2.h)" que compren els sòls ocupats per usos i instal·lacions i altres activitats destinades a la producció i que es combinen, per la seva proximitat als assentaments residencials, amb activitats de tipus terciari, amb establiments del tipus multicinemes, oci, restauració, hotelers i venda comercial. La parcel·la sobre la qual es redacta aquest pla especial és la denominada P4.

2.- Antecedents

El territori a on en l'actualitat es troba la denominada Zona Industrial Els Trullols era una zona de la ciutat de Manresa molt poc desenvolupada industrial i comercialment, l'aprovació per l'ajuntament del Pla parcial d'aquesta zona, el 22 de febrer de 2000, la construcció d'unes sales multicinemes i la proximitat d'una gran superfície comercial ja existent, van desenvolupar un augment del creixement de l'activitat constructiva i amb ella l'aparició de diferents establiments del sector comercial i terciari.

3.- Promotor

Propietat: - PROVILARS, S.L.

Promotor: - PROVILARS, S.L.

Tècnic Redactor: Santi Marés Soler.



4.- Determinacions del planejament vigent

El planejament vigent en l'àmbit, on es vol realitzar aquest Pla Especial, serà regulat per les següents normatives (*Consultar plànol núm.2 – Planejament vigent-*):

- El Pla General d'Ordenació de Manresa, aprovat definitivament el 23 de maig de 1997. La regulació de la forma de l'edificació s'estableix el tipus d'edificació aïllada amb la possibilitat de procedir a l'agrupació de parcel·les ((Veure Annexa 2 corresponent al Pla General de Manresa, concretament la Secció quarta, de l'article 133 al 143 - *Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per edificació aïllada-*).

- El Pla Parcial els Trullols (clau 2.2h), aprovat definitivament el 22 de febrer de 2000.

PLA PARCIAL "ELS TRULLOLS 1". Text refós.

Emplaçament: Manresa

Promotor: IMMOBILIÀRIA MS-MT, SL

Aprovat pel ple de la Corporació el 22 de febrer de 2000

Miquel Àngel Ordeig i Mata. Arquitecte

M^lIsabel Vilalta i Calaf. Advocada

5.- Estat actual. Anàlisi.

Situació i àmbit

L'àmbit on es delimita aquest Pla Especial, denominat "Zona Industrial Els Trullols (Clau 2.2.h)" de la ciutat de Manresa i més concretament la parcel·la P4, està format per un conjunt de parcel·les industrials i comercials en edificació aïllada, espais lliures destinats a zones verdes públiques i els vials interiors del conjunt.

Aquest conjunt de parcel·les que formen un polígon industrial/comercial, es de nova generació ja que les construccions existents estan construïdes les mes antigues aproximadament l'any 2000. Aquest polígon es situa al costat del la carretera C-16 i bàsicament el polígon es comercial i d'esbarjo. (*Consultar plànol núm. 1 -Situació i àmbit-*).

Els elements d'urbanització que podem trobar actualment és l'asfalt i enllumenat dels carrers que envolten la parcel·la i delimiten la màxima ocupació d'aquesta, en aquesta delimitació hi trobem una vorada existent . A la zona que llinda amb el carrer Caieta Mensa existeix una rampa de formigó, amb una barana metàl·lica, que enllaça amb el carrer de Dania Rius mitjançant la servitud de pas que té aquesta parcel·la. (*Consultar plànol núm. 3,4 i 5*)).



Topografia, Hidrologia, geologia i geotècnica

La parcel·la P4 per la qual es redacta aquest Pla especial, trobem que és una zona a on podem trobar un terreny natural, amb una beta de pedra típica de la zona del Bages soterrada en la façana del carrer principal, aquesta beta la podem trobar a una cota de 3 metres sota el carrer urbanitzat.

Aquest parcel·la conserva el seu perfil natural, conservant la orografia del terreny creant una base plana i un talús posterior amb un desnivell aproximat d'uns 3 metres. Part del terreny ja es troba urbanitzat i delimitant així l'ocupació de la parcel·la i la delimitació de la planta baixa (*Consultar plànol núm. 3 – Aixecament Topogràfic*).

Usos i activitats existents

Actualment podem trobar els següents usos i activitats existents, respecte la parcel·la P4:

A l'est i sud est trobem dues parcel·les destinades a zona verda ("Places i Jardins Urbans), la primera té uns 3.000m² i la segona al voltant dels 6.000m².

Al sud i sud oest trobem emplaçat una sèrie de parcel·les d'unes mesures similars (3.000m²) a on es desenvolupen diferents activitats d'empreses que tradicionalment situen el seu nínxol de mercat en polígons comercials i recreatius com ara: Norauto, Burger King, Merkalçats, Multicinemes Bages Centre (a on en el seu interior hi trobem diferents activitats de restauració de franquícies reconegudes com: Pans & Company, Gelats Fargi, Kurts & Gurtz., Cantina Mariachi, etc. I una d'activitat recreativa: Magic Park), Bages Bowling (Actualment tancada, es desconeix l'ús amb que es destinarà aquesta parcel·la), Viena, Motos Toni Elias, Carrefour, Decathlon, Hipopotamo, Fés Més Bricolatge.

Al nord hi trobem uns terrenys a on actualment són camps, no existeix cap edificació ni cap moviment de terres. En un futur serà una zona residencial, ja que així és com estan catalogats aquests terrenys., però això passa per a on soterrament o bé desplaçament d'una línia d'alta tensió elèctrica que creua tots aquests terrenys. (*Consultar plànol núm. 4 – Estat actual. Usos i Activitats existents*).

Edificacions i construccions existents

La majoria de les edificacions que formen part d'aquest polígon, estan compostes de P. Baixa i P. Primera.

De la seva configuració tant constructiva com estètica cal indicar que es troba dintre dels paràmetres tradicionals i típics en la construcció comercial/industrial formant conjunts rectangulars.



Actualment una part d'aquesta parcel·la és urbanitzada i utilitzada, a causa d'una servitud de pas establerta per normativa per la banda frontal i una lateral, com a carrer del propi polígon per a pas de vehicles i circulació d'aquests (*Consultar plànol núm. 5 - Ordenació viària i accessos existents -*)

Situació respecte les infraestructures i serveis existents

Tot el polígon es troba completament urbanitzat i es preveu en el pla general la connexió d'aquest amb la Ctra. de Vic (pujada Roja) amb una avinguda de doble carril.

Actualment aquest polígon disposa de tots els serveis urbanístics necessaris, com pot ser el clavegueram, l'enllumenat públic, el subministrament d'aigua potable, d'electricitat i telefonies, etc... Aquest polígon es situa al costat del la carretera C-16. (*Consultar plànol núm. 1 -Situació i àmbit-*)

6.- Justificació de la procedència del Pla especial

El present Pla Especial es redacta, donada la necessitat de regular les condicions d'us, entorn, ordenació viària, aparcaments, seguretat i proximitat amb altres usos, degut a la implantació d'una activitat de pública concurrència amb un aforament superior a 500 persones. Així complir amb l'ordenança municipal d'activitats de pública concurrència en l'article 2 , punt 3. (Publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona el 10/05/06. Núm.111 / Pàg.38.)On especifica:

" Els establiments públics de cabuda superior a 500 persones , sense perjudici de l'obligatorietat d'obtenir llicència municipal, restaran subjectes a un Pla Especial que en determini les condicions d'us i entorn específiques, així com l'ordenació viària, aparcaments, seguretat i proximitat a d'altres usos. A aquest establiments els serà d'aplicació supletòria la present Ordenança"

Davant la insuficient definició d'una regulació específica en aquests casos, en les determinacions del vigent Pla General i en concret en el pla parcial dels Trullols els articles de la normativa que afecta l'àmbit assenyalat com Clau 2.2h., esdevé una necessitat la redacció d'un Pla Especial, dintre de les finalitats previstes en els art. 29-38 del Decret Legislatiu 1/90 (Decret Legislatiu 1/2006 26 de juliol), pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i per tant permet regular correcte i normativament aquesta intervenció en aquest conjunt.

Per aquests motius es redacta aquest pla especial per la implantació d'una sala de festes en la parcel·la P4 de la zona industrial els Trullols.



7.- Objectius i criteris del Pla especial

La redacció del Pla Especial es necessari a partir de les pròpies determinacions de la Ordenança Municipal d' activitats de pública Concurrencia.

L'objectiu principal del present Pla Especial es la regulació i formulació de les condicions exteriors i interiors del local i terreny per tal de regular les característiques constructives i de condicionament exterior per tal de que l' implantació de l'activitat amb aforament superior a 500 persones sigui viable i sostenible.

Els objectius a assolir en aquest Pla especial són:

- Condicionar l'ús i l'edificabilitat (volums, alçades, plantes d'edificació, cossos i elements sortints, ocupació de la parcel·la, etc.).
- Condicionar l'entorn (mediambientals, materials constructius, etc.)
- Ordenació viària i accessos
- Ordenació i previsió d'aparcaments
- Previsió d'infraestructures i sistemes de seguretat
- Estudi de la proximitat d'altres usos
- Ordenació dels espais exteriors
- El compliment als punts que estableix l'Ordenança municipal d'activitats i establiments de concurrència pública.

8.- Informe mediambiental

Adjuntem l'informe mediambiental elaborat per l'empresa "Querol & Colomer consultors acústics s.l." en aquesta parcel·la. (Veure Annexa 1 corresponent a aquest informe mediambiental)

9.- Mesures de sostenibilitat adoptades en els aspectes de mobilitat

Les mesures adoptades per a la sostenibilitat de mobilitat són:

- Creació de varies zones d'aparcaments, incloses les corresponents a minusvàlids.
- Adaptació de les zones de mobilitat rodat i peatonal a una correcta organització viària.
- Creació d'una vorera en la façana davantera per al pas de vianants i la seva seguretat.
- Adaptació d'una zona pel servei de taxis metropolitans.
- Muntatge d'un sistema de seguretat i protecció a la vorera pels vianants i en alguna altra zona de la parcel·la susceptible de ser un perill tant pels vianants com pels vehicles.
- Marcatge de les diferents zones d'aparcament per facilitar la correcta ordenació.



- Construcció d'una pèrgola en la façana principal d'una de les activitats per a la seguretat i l'aixopluc dels vianants.

10.- Descripció de la proposta

La nostra proposta per aquest projecte consta en crear dues naus independents a on s'hi puguin desenvolupar dues activitats, la primera es destinaria, inicialment, a una nau sense ús específic però amb la idea de poder-hi desenvolupar una activitat de caire comercial i a l'altra nau, una sala de festes polivalent a on es combini oferta lúdica, cultural i servei a l'empresa en una zona adequada per aquest tipus d'activitats. Així doncs, per això s'ha escollit la Zona Industrial Els Trullols ja que actualment és una zona de la ciutat de Manresa on es pot desenvolupar una activitat d'aquestes característiques dins un entorn ja reglamentat per aquest ús i a on en l'actualitat ja hi ha activitats d'aquest caire d'oci i esbarjo.

La nostra proposta la podem sintetitzar amb el següent esquema orientatiu:

0. CONCEPTES

Oferta lúdica (sala de festes)
 Equipament cultural (concerts i actuacions en directe)
 Servei a empreses (celebracions i esdeveniments)

1. INFRESTRUCTURA

Planta Soterrani

- 1.1.1 Aparcament (soterrani i exterior)
- 1.1.2 Magatzem

Planta Baixa

- 1.2.1 Sala principal:
 - Escenari, Barres, sala DJ, vídeo projeccions, etc.
- 1.2.2 Vestíbul
 - Taquilles, guarda-roba, wc, etc.
 - Pèrgola exterior per a la seguretat i confort del públic assistent
- 1.2.3 Gestió interna
 - Backoffice, vestidors, camerí, infermeria, backstage, etc.
- 1.2.4 Aparcament
 - Zona d'aparcament a l'exterior de l'edifici

Planta primera

Sala secundària
 Restaurant / Sala tranquil·la
 Cuina

Planta Segona, Terrassa

Bar-Restaurant / Bar de copes
 -Possibilitat de decorar i separar els espais amb estructures desmuntables o carpes.



2. OBJECTIUS A ASSOLIR:

2.1. Ampliar l'equipament cultural de la ciutat:

- Concerts, teatre, actuacions, espectacles en directe, etc

2.2. Ampliar l'oferta lúdica i d'oci de la ciutat dins un marc respectuós:

- Situat en una zona adequada per aquesta tipus d'activitat.
- Fomentar l'ús de transport públic ja sigui a nivell de servei de taxi, a on el cost del viatge és molt raonable degut a la proximitat, o bé de la possibilitat d'algun servei d'autobús llançadora.

2.3. Crear una sala/espai i servei a l'empresa de la comarca.

- Sopars, presentacions de productes, celebracions, esdeveniments, etc.

Cal indicar que, en aquests moments hi ha una important necessitat per la ciutat de disposar d'una activitat d'aquestes característiques i dimensions per tal de completar la zona de lleure dels ciutadans de Manresa.

La proposta de regulació que fixa aquest Pla Especial consisteix en establir les condicions viaries, d'urbanització exterior, aparcaments, seguretat de que disposarà l'activitat que es pretén implantar. Indicar que la implantació de l'activitat proposada del recinte, no perjudiquen ni malmeten les condicions de l'entorn sinó que millorarà i conservarà el mateix.

B- Taules de dades.

S/N P G i	
PP TRULLOLS	S/N PLA ESPECIAL

SOLAR	3.660,00	m2		3.660,00	m2	
S.C. P. SOTERRANI + 15%	2.536,64	m2	69,31%	2.170,86	m2	59,31%
S.C. P. BAIXA (s/n planol P.P.)	2.205,77	m2	60,27%	1.925,13	m2	52,60%
S.C. P. PRIMERA	356,23	m2	9,73%	382,44	m2	10,45%
S.C. P. SEGONA	-	m2		254,43	m2	6,95%
OCUPACIÓ PG (70%)	2.562,00	m2		1.925,13	m2	52,60%
EDIFICABILITAT (0,70m2st/m2s)	2.562,00	m2		2.562,00	m2	0,70

Les superfícies construïdes de Planta Primera i Planta Segona són a títol indicatiu i vindran donades per la distribució final de cada planta segon el Projecte d'obra i activitat.

En la superfície de la Planta soterrani com es pot observar no s'esgota la màxima edificació permesa segons el Pla Parcial dels Trullols (Capítol 3, article 10, punt 4.A.2). En cas de necessitat es podria arribar a edificar fins al total de 2.536,64m2 corresponent a la màxima ocupació més un 15% per sota la zona edificable de la parcel·la

C.- NORMATIVA

Art. 1. Disposicions generals

Art. 1.1 Definició i Marc Legal.

1 La present normativa forma part del Pla Especial per la regulació i control de la implantació d'una activitat de pública concurrència amb una cabuda superior a 500 persones situat en la zona industrial Els Trullols 1 , parcel·la P4.

2 Tot el que no quedi regulat en aquest Pla Especial quedarà regulat el Pla General de Manresa aprovat definitivament el 23 de maig de 1997 i el Pla Parcial Els Trullols 1 aprovat definitivament el 22 de febrer del 2000.

3 Aquest Pla Especial a de considerar-se com un complement i per un desenvolupament de les determinacions corresponents al sector abans anomenat i que es objecte del Pla Especial i que fixa el Pla General de Manresa aprovat definitivament el 23 de maig de 1997 i el Pla Parcial Els Trullols 1 aprovat definitivament el 22 de febrer del 2000.

Art. 1.2 Objectius del Pla Especial.

1 Els objectius i criteris de la regulació s'emmarquen completament en els definits pel Pla General i el Pla Parcial Els Trullols 1

2 L'objectiu del Pla Especial es centra en la determinació de les condicions d'us i entorn específiques, així com l'ordenació viària, aparcaments, seguretat i proximitat a d'altres usos de la ordenació d'espais tan interiors com exteriors i fixar paràmetres d'ordenació, viària, aparcaments i seguretat.

Art. 2. Règim Urbanístic del sòl.

El Pla Especial no varia el règim urbanístic inicialment previst pel Pla General i Pla Parcial dels Trullols 1 en el sector objecte de l'actuació, classificat com a **Sòl industrial** i qualificat com a **Zona industrial Els Trullols. Clau 2.2h.**

Així queda reflexat en **Capítol 2** del *PLA PARCIAL "ELS TRULLOLS 1". Text refós.*

"CAPÍTOL 2. RÉGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art.7 Qualificació del sòl

1. El sòl comprés en l'àmbit d'aquest Pla parcial es qualifica en zones i sistemes.
2. S'entén per zona aquella part de terreny dins de la qual, i ateses les previsions del present Pla parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.
3. S'entén per sistema, els terrenys que d'acord amb els articles 25 i 121 del Decret 1/1990 pel qual s'aprova la refosa de textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta."



Art.8 Zones

1. Es defineix una única zona, Zona Industrial Els Trullols (Clau 2.2.h) que compren els sòls ocupats per usos i instal·lacions i altres activitats destinades a la producció i que es combinen, per la seva proximitat als assentaments residencials, amb activitats de tipus terciari.
2. En aquesta zona es defineixen uns usos amb caràcter general i una altres amb caràcter restringit només per a unes determinades parcel·les. Així en la illa formada per les parcel·les P9, P10 i P11 degut a la seva proximitat al Terciari s'admetrien els usos hotelers i de restauració. En les parcel·les P4 i P8, degut a la seva proximitat amb el sistema d'Espais Lliures, serien admesos els usos educatiu, esportiu, cultural i associatiu."

Art.9 Sistemes

1. Es defineixen els següents sistemes
2. Sistemes viaris (clau A)
 - A.- Recorreguts per a vianants (clau a)
3. Sistema d'espais lliures (clau D)
 - A. Places i jardins urbans (clau D.3)
 - B. Places i jardins urbans – protecció de sistemes (clau D.3)
4. Sistema d'equipaments (clau E)
 - A. Equipament de reserva (clau E.9)

Art. 3. Regulació de les zones.

Art. 3.1. Regulació de caràcter general.

- 1 Definició: Comprèn la parcel·la P4 de la Zona Industrial Els Trullols.
- 2 La superfície de l'àmbit d'actuació es de 3660.00m2.
- 3 Objectius: La determinació de l'ordenació dels espais exteriors i interiors del local.
- 4 Sistema d'ordenació (Consultar plànol núm.2 – Planejament vigent-) :
 - El Pla General d'Ordenació de Manresa, aprovat definitivament el 23 de maig de 1997. La regulació de la forma de l'edificació s'estableix el tipus d'edificació aïllada amb la possibilitat de procedir a l'agrupació de parcel·les (Veure Annexa 2 corresponent al Pla General de Manresa, concretament la Secció quarta, de l'article 133 al 143 - Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per edificació aïllada-).
 - El Pla Parcial els Trullols (clau 2.2h), aprovat definitivament el 22 de febrer de 2000. Establert pel Pla General d'ordenació i Pla Parcial els Trullols. El Pla Especial no varia la regulació de la zona inicialment previst pel Pla General i Pla Parcial dels Trullols 1 en el sector objecte de l'actuació, classificat com a **Sòl industrial** i qualificat com a **Zona industrial Els Trullols. Clau 2.2h**. Així queda reflexat en **Capítol 3, Art. 10, del PLA PARCIAL "ELS TRULLOLS 1". Text refós.**



"CAPÍTOL 3. NORMES PARTICULARS DE LES ZONES I SISTEMES

Art.10 Regulació de la zona industrial Els Trullols

Definició

1. Zones: Es defineix una zona única.

Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el tipus d'ordenació per edificació aïllada, amb la possibilitat de procedir a l'agrupació de parcel·les.

2. Edificabilitat

L'índex de l'edificabilitat neta màxima aplicat a la parcel·la, és el 0,70m²st/m²s

3. Condicions de la parcel·la

A. Superfície mínima

S'estableix com a superfície mínima la de 2.000 m²

B. Façana mínima

Es fixa com a façana mínima la de 20 m.

4. Condicions de l'edificació

A. Ocupació màxima de la parcel·la:

A.1. S'estableix com a ocupació màxima de la superfície de parcel·la el 70% d'aquesta.

A.2. No serà computable als efectes d'edificabilitat la superfície d'edificació situada per sota de la planta baixa, admetent-se la ocupació, sota la zona edificable de la parcel·la, més un 15% sota la zona no edificable de la mateixa.

A.3. L'espai no ocupat per l'edificació tindrà un tractament enjardinat o pavimentat i podrà ser usat com aparcament de vehicles a l'exterior: a tal efecte, l'aparcament podrà ser protegit de l'aixopluc per porxada tipificada, que no computarà com a edificació i no superarà el 50% de l'espai lliure. La tipificació de la porxada s'efectuarà en el projecte d'urbanització.

A.4. La zona d'aparcaments i de serveis de les parcel·les de titularitat privada grafiada al pàr. núm. 06 de zonificació tindrà caràcter normatiu, i tindrà a més el caràcter de compartida entre les diferents parcel·les. La disposició de la zona d'aparcaments s'efectuarà a través dels corresponents Projecte d'edificació.

B. Alçada de l'edificació

Es fixa una alçada reguladora màxima de 15 metres, que podrà subdividir-se com a màxim en 3 plantes. Tindrà el caràcter de planta baixa aquella que estigui situada a menys 1m., referent a la cota de la parcel·la. La planta baixa tindrà una alçada mínima de 3,50 m. i màxima de 15,00 m.

C.- Separacions mínimes als lindars:

Respecte del carrer l'edificació haurà d'estar separada un mínim de 5 m. útils des de la línia interior del talús a la parcel·la. Respecte dels lindars als veïns haurà d'estar separada 4 metres.

D.- Distàncies de l'edificació respecte d'elements preexistents

L'edificació es situarà fora de les línies delimitades en el plànol d'ordenació núm. 6. Zonificació corresponents a la zona d'afectació pel traçat de les línies aèries de transport elèctric, que en qualsevol cas seran precisades amb exactitud segons informe de la companyia elèctrica.

5. Pel tancament de les parcel·les es permetrà construir un mur fins a 1,00 metre, per sobre o sota, de la rasant del carrer en cada punt del perímetre de la parcel·la. La resta de desnivell que pugui quedar entre la rasant del coronament del mur i el carrer o interior de la parcel·la, s'haurà de solucionar amb un talús enjardinat d'una proporció 2/3 (alçada/amplada). La resta de la tanca de cada parcel·la podrà ser opaca fins a 0,40 metres d'alçada i amb elements vegetals o metàl·lics fins a 2,50 metres des de la rasant del carrer.



6. Condicions d'ús

A. S'estableixen com a admesos els usos següents:

a. Industrial artesanal
b. Industrial urbana
c. Indústria agrupada
d. Comercial. L'ús comercial al detall es limitarà a aquells establiments l'obertura dels quals sigui exclusivament competència municipal d'acord amb els paràmetres establerts a la llei 1/1997, de 29 de març, d'equipaments comercials. Per tant queda exclosa la possibilitat de creació de grans establiments comercials, tant individuals com col·lectius, i més especialment la creació d'un parc comercial. S'exceptuen d'aquesta limitació els establiments comercials considerats com a excepció als criteris d'ubicació a l'article 8.2 del PTSEC. En aquests casos s'haurà de preveure una dotació d'aparcament, com a mínim de dues places cada 100m2 edificats, d'acord amb allò que preveu l'ordre de 26 de setembre de 1997, sobre tipologia dels equipaments comercials. L'ús comercial s'haurà de limitar a productes no considerats de consum quotidià – entenent per consum quotidià l'alimentació, drogueria i perfumeria.

e. Oficines i serveis
f. Recreatiu
g. Magatzem
h. Taller de reparació de vehicles
i. Aparcament

B. En la illa ocupada per les parcel·les P9, P10 i P11 s'admeten a més els següents usos:

a. Hoteler
b. Restauració

C. En les parcel·les P4 i P8 s'admeten a més els següents usos:

a. Educatiu
b. Esportiu
c. Cultural
d. Associatiu"

Art. 3.2. Regulació de caràcter particular.

Les condicions de caràcter particulars que regulen l'edificació i l'activitat referida al local queden concertades de manera global en els plànols 6,7,8,9,10,11,12,13,14 i 15.

1. Ordenació dels espais exteriors:

Accessos rodats:

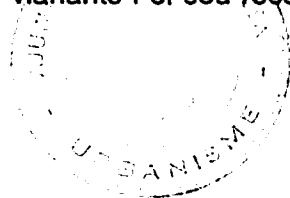
Els accessos rodats queden regulats en el plànol núm. 6,7,10 i 11.

Es mantindrà l'accés existent des del carrer per accés a la part superior de la parcel·la.

L'accés a la planta semisoterrani (aparcament privat i magatzem) , serà mitjançant una o varies portes d'accés acord el que estableix els present Pla especial, però amb accés des d'un sol gual per la façana posterior de l'edificació, les seves dimensions seran justificades en el projecte d'activitats. Estarà ubicat d'acord amb els plànols 6 i 10. El conjunt de la parcel·la, quedaran correctament senyalitzada amb els recorreguts de vehicles tant amb senyalització vertical com horitzontal d'acord amb el plànol 6,7,10 i 11. El projecte d'activitats podrà ajustar les determinacions fixades pels accessos sempre que es respectin els criteris fixats.

Accessos de vianants:

Els accessos de vianants queden regulats en el plànol núm. 6,7,10 i 11, es fixen els punts d'accés de vianants des de la via pública. D'acord amb els plànols 6,7,10 i 11, quedaran correctament senyalitzats els accessos de vianants i el seu recorregut a l'interior de la parcel·la, incorporant



elements de seguretat respecte als vehicles.

Aparcaments exteriors:

En els plànols 6,7,10 i 11, es defineixen les zones exteriors previstes per aparcaments de vehicles privats, aparcament de minusvàlids aparcament de motocicletes, aparcament de bicicletes, zones de pas i espais de reserva de càrrega i descàrrega. El projecte d'edificació i activitats podrà ajustar aquestes determinacions mantenint-ne els criteris generals d'ordenació.

Urbanització:

Al plànol 6 i 7, es defineixen les característiques dels espais exteriors, de la implantació del mobiliari urbà i de les característiques de la jardineria i arbrat.

Elements de seguretat:

D'acord amb els plànols 6 i 7, es disposaran d'elements de seguretat passiva entre els recorreguts de vehicles i els recorreguts de vianants, amb elements tipus pilones o altres.

Tanques exteriors:

No es permetran la instal·lació de tanques exteriors contínues. Els elements físics de delimitació de la finca es realitzarà a través d'elements individuals tipus pilones o altres elements delimitadors.

Transport públic:

En el plànol 6,10 i 11, es delimita la parada de taxis que quedarà degudament senyalitzada tant horitzontalment com verticalment acord els criteris fixats per l'Ajuntament.

Construccions auxiliars:

En el plànol 7,8,11,12,14 i 15, queden definits els elements auxiliars a implantar als espais lliures de la parcel·la. La pèrgola queda regulada per un perímetre regulador i no podrà ser tancada. En el projecte d'edificació s'haurà de justificar la seva integració arquitectònica dintre del conjunt. Les escales d'emergència hauran d'ésser d'estructura metàl·lica i amb graons de malla, sense recolzament de pilars al sòl.

Altres condicions:

En els espais lliures exteriors no es podrà ubicar cap element de les instal·lacions ni centres de transformació elèctrica. Les ventil·lacions de l'aparcament hauran de ventilar per sobre dels 3 metres d'alçada lliures en relació a la urbanització dels espais exteriors.

Manteniment d'ús i conservació:

Els propietaris del sòl hauran de mantenir i conservar:

- A.- Els espais exteriors
- B.- La parada de taxis



Càrregues d'urbanització:

Els propietaris del sòl hauran de fer-se càrrec de l'execució de les obres necessàries per a la implantació de la parada de taxis, així com la resta de necessitats que impliqui una ocupació de la via pública.

2. Ordenació de l'edificació

Edificabilitat

Superfície de la parcel·la 3.660m²

Superfície de sostre màxim edificable 2.562m² (un 0,70 m²s/ms² de la superfície de la parcel·la)

Aquesta superfície edificable queda dividida horitzontalment de la següent manera:

Ocupació en planta soterrani 2.170,86m²

Ocupació en planta baixa 1.925,13m²

En la superfície de la Planta soterrani la màxima edificació permesa segons el Pla Parcial dels Trullols és la màxima ocupació més un 15% per sota la zona edificable de la parcel·la, en cas de necessitat es podria arribar a edificar fins al total de 2.536,64m² en aquesta planta. Esgotant així la màxima ocupació permesa en planta soterrani. (*Consultar taula de dades punt B*).

Altura de l'edificació

- 1.- En el plànol 14 i 15, es fixen els perfils màxims reguladors de l'edificació.
- 2.- Els plans de façana hauran de ser continus i únics en cadascuna de les seves cares.
- 3.- En tot l'edifici, es mantindrà una única cota de coronament

Ocupació de l'edificació

En el plànol 6,7,8 i 9, es fixen els perímetres màxims d'ocupació de l'edificació. En aquest sentit, en el plànol 6,7,8,9,14 i 15, es fixa un perímetre màxim d'ocupació del subsòl, un de l'edificació en alçada, i un altre d'ordenació de la coberta, establint un perímetre regulador per a la implantació de les instal·lacions i un altre per l'ocupació del terrat.

Cobertes

- 1.- El plànol 9, estableix la regulació de l'ocupació de l'espai de coberta.
- 2.- Per mantenir les visuals de l'espai de terrassa a la coberta, es permetrà la instal·lació de vidrieria al pla de façana, que haurà de mantenir el coronament unitari de l'edifici.
- 3.- Sempre i quant no es sobrepassi l'alçada reguladora segons el Pla General, de 15 metres, es podrà instal·lar en aquest volum, una estructura/pèrgola desmuntable ja sigui vidre, alumini, lona, fusta, ferro o algun altre material per a un ús decoratiu i acústic. Aquesta no podrà tenir una alçada lliure superior al perfil regulador segons el Pla General respecte al paviment de la coberta. El projecte d'activitats justificarà el període d'instal·lació i funcionament d'aquesta estructura/pèrgola, que haurà d'ésser desmuntada la resta de l'any.



Cossos sortints

No s'admeten.

Construccions per damunt del perfil regulador

A.- La coberta plana de l'edifici no podrà sobrepassar el perfil regulador màxim establert.

B.- Els ampits o baranes opaques del pla de façana, no podran sobrepassar el perfil regulador màxim establert.

C.- Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, captadors, claraboies, antenes, conductes de ventilació, conductes d'evacuació de fums, caixa d'escala i accés al terrat, cambra de màquines de l'ascensor i plaques solars. Atès que aquest perímetre es regula pel perímetre regulador establert per a les instal·lacions i en cap cas podran sobrepassar el perfil regulador màxim de 15 metres establert pel Pla general. Els únics elements que podran regular-se pel què defineix l'article (no superar el perfil a 45° respecte el pla límit de vol) són aquells elements com xemeneies, antenes i altres que per les seves característiques així sigui necessari.

D.- En el cas de muntatge de plaques solars, aquestes hauran de ser planes. Podran ser inclinades aquelles que es col·loquin a la coberta i no sobrepassin el perfil regulador.

E.- Es preveu com a zona d'instal·lació de la maquinaria de climatització i d'altra de complementaria, la coberta de les naus amb les separacions de façana regulades en el plànol núm. 9. La zona d'instal·lacions en la coberta plana invertida (Consultar plànol núm. 9), podrà ser protegida de l'aixopluc per porxada tipificada, que no computarà com a edificació i no superarà el 40% del possible espai total destinat a aquest ús.

F.- Sobresortiran 3 cossos sortints a la planta segona, terrassa, destinats a encabir les següents caixes i cobertes dels següents usos: la d'escala d'accés a aquesta planta, l'ascensor i el muntacàrregues. Així mateix, si les condicions mediambientals o requereixen, es preveu la possible construcció d'una barrera de so decorativa. Aquests cossos sortints en cap cas podran sobrepassar el perfil màxim regulador de 15 metres establert pel Pla general.

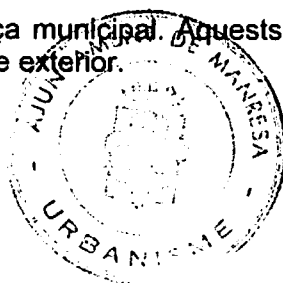
G.- En quan a l'altura del recinte de nova construcció, cal indicar que d'acord a la seva col·locació i disposició, segons la topografia del terreny, així com a l'ajustament de les necessitats de les mides establertes i oficialitzades per normatives particulars per l'ocupació i edificabilitat, dona com a resultat un volum i alçada reguladora inferior a la que marca el Pla General de Manresa.

3. Condicions complementàries de caràcter estètic

1.- El material d'acabat exterior serà únic. Si es realitza es realitza la construcció amb placa prefabricat per anar vist, aquest haurà d'ésser de formigó llis per anar vist.

2.- Es permetran pintats o trasdossats puntuals exteriors de tipus decoratius. En aquest cas, s'haurà de justificar la seva integració i coherència respecte el conjunt edificat.

3.- Els cartells enunciatius s'hauran d'ajustar a l'ordenança municipal. Aquests hauran d'estar integrats a l'edificació i no podran col·locar-se a l'espai lliure exterior.



4.- Formalitzar l'agrupament de totes les portes i obertures situades al pla de façana de la planta semisoterrani, amb un únic tractament de material i un únic remat superior.

4. Condicions d'ús

Delimitació dels usos:

1.- En el plànol 7, es delimita la implantació de la nau destinada a ús de sala de festes i la nau sense ús específic.

2.- La distribució de cada planta és indicativa, quedant condicionada la seva concreció a la presentació del projecte d'activitats i obres. Aquestes distribucions queden delimitades de manera global i orientativa en els plànols 10,11,12 i 13.

3.- Com annex d'informació, s'inclouen de forma indicativa les instal·lacions bàsiques de l'edifici en compliment de l'ordenança de pública concurrència, quedant condicionada la seva concreció a la presentació del projecte d'activitats i d'obres. Aquestes instal·lacions queden distribuïdes de manera global en els plànols 16,17,18 i 19.

4.- Els usos que es podran desenvolupar en aquesta parcel·la es regularan d'acord amb el que s'estableix en el Pla Parcial els Trullols (clau 2.2h), Capítol 3 article 10, punt 4; aprovat definitivament el 22 de febrer de 2000.

L'ús comercial d'aquesta parcel·la s'adequarà al Programa d'orientació per als equipaments comercials (POEC) de Manresa, aprovat per resolució de 27 d'agost de 2002 del Conseller d'Indústria, Comerç i Turisme, prorrogat per resolució de 23 de gener de 2007 del Conseller d'Innovació, Universitats i Empresa, i que és d'aplicació durant tot el període de vigència del PTSEC 2006-2009.

Tot l'anterior, sens perjudici del que determini la normativa específica d'equipaments comercials en vigor. Aquesta, mentre no sigui modificada, es constitueix per la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials; i el Decret 378/2006, de 10 d'octubre, de desplegament de l'anterior; i el Decret 379/2006, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials.

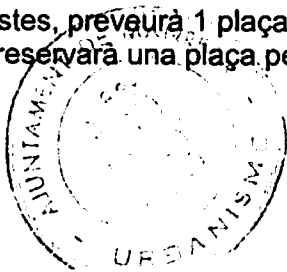
Aforaments

El projecte d'activitats concretarà l'aforament màxim de la sala de festes, que serà superior a 500 persones, la qual quedarà regulada segons el que estableix l'ordenança municipal d'activitats de pública concurrència en l'article 30 , punt 3 i 4. (Publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona el 10/05/06. Núm.111 / Pàg.38.)

L'aforament serà limitat a 2.000 persones o la obligació d'acomplir les determinacions establertes pel Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada, en relació als projectes de noves instal·lacions considerades com a implantacions singulars.

Aparcament

Per a l'espai destinat a la sala de festes, preveurà 1 plaça d'aparcament per cada 10 persones. Per a la sala sense ús específic es reservarà una plaça per a cada 100m2 construïts, tot en el



compliment de l'ordenança municipal d'activitats de pública concurrència (Publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona el 10/05/06. Núm.111 / Pàg.38.). En el plànol 6,7,10 i 11, es defineixen les zones destinades a aparcament, amb delimitació indicativa de les places d'aparcament.

Activitat

La catalogació de l'ús i els horaris d'obertura d'aquestes dues activitats estaran regulades per la normativa vigent en cada cas:

Pel que fa a la nau de sala de festes polivalent estarà catalogada segons el DECRET 239/1999, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el catàleg dels espectacles, les activitats recreatives i els establiments públics sotmesos a la Llei 10/1990, de 15 de juny, sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics. (DOGC 2972, de 10.9.1999).

Pel que fa als horaris d'obertura, fins ara, el règim general dels horaris dels espectacles, activitats recreatives i establiments públics estava fixat per l'Ordre d'1 de juliol de 1994, i per les resolucions de 10 de maig i les de 13 d'octubre de 1989, de la Direcció General del Joc i d'Espectacles, conjuntament amb les delegacions territorials del Govern de la Generalitat i la nova ordre que entrarà en vigor a partir de l'estiu del 2.007 i unifica en una de sola totes les disposicions vigents sobre horaris d'aquest tipus d'establiments. Aquesta activitat, en funció dels objectius marcats en el punt 10 "Descripció de la proposta" i com a mesura de potenciar el servei a l'empresa i l'equipament cultural de la ciutat es permetrà la possibilitat d'obertura de l'activitat en una horari anterior a les 17:00 hores, per activitats amb aquesta finalitat.

Pel que fa a la nau sense ús específic, tant la catalogació de l'activitat com els horaris d'obertura vindran regulats per la normativa vigent en el moment d'iniciar l'activitat i pel que estableixi el projecte d'activitats.

Ambdues activitats podran arribar a tenir una compatibilitat horària d'obertura, així doncs, normalment quant l'activitat sense ús específic estigui oberta al públic la sala de festes restarà tancada i a l'inversa. En el cas de que no existís aquesta compatibilitat horària, l'ús de la zona d'aparcament serà compartit i en tot cas anirà en detriment a la sala de festes, la qual haurà d'establir un sistema de control per a regular el seu aforament en funció de les places d'aparcament útils per a cadascuna de les dues activitats. Així doncs, en aquests casos, l'activitat de sala de festes no podrà assolir el 100% el seu aforament fins que l'altra activitat veïna hagi tancat l'establiment i per tant hagi finalitzat la seva jornada laboral. Ambdues activitats quedaran regulades segons el projecte d'activitats que hauran de ser compatibles amb el número de places d'aparcament i horaris.

Accessos i sortides de l'edifici:

1.- En els plànols 10,11,12 i 13, s'indiquen la posició dels accessos a l'edifici, tant els públics com els privats i les sortides d'evacuació. El projecte d'activitats indicarà les característiques de cada accés o sortida en compliment del CTE.

2.- En el plànol 10 i 11, es defineixen la ubicació dels accessos/sortides exteriors del pàrquing.



Art. 4. Regulació dels sistemes.

Art. 4.1. Regulació de caràcter general.

El Pla Especial no varia la regulació dels sistemes inicialment previstos pel Pla General i Pla Parcial dels Trullols 1 en el sector objecte de l'actuació, classificat com a **Sòl industrial** i qualificat com a **Zona industrial Els Trullols. Clau 2.2h.**

Així queda reflexat en **Capítol 2** del *PLA PARCIAL "ELS TRULLOLS 1"*. Text refós.

"CAPÍTOL 3. NORMES PARTICULARS DE LES ZONES I SISTEMES

Art.11 Regulació del sistema viari. Recorreguts per a vianants (clau a)

1. Definició

Comprèn aquells sòls que es preveuen amb disposició paral·lela al traçat d'un carrer pels quals s'exigeix un acurat tractament com a espai complementari del carrer de caràcter lineal.

2. Condicions d'ordenació i edificació

A. Aquests espais s'han d'ordenar amb arbrat i jardineria, procurant en la seva urbanització el desenvolupament de carrils bicicleta.

B. No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions accessòries de caràcter puntual.

C. Els projectes d'urbanització corresponents preveuran la situació natural de les espècies vegetals, així com el material urbà. Així mateix, preveuran les xarxes de serveis necessàries per a la bona conservació i manteniment d'aquests espais."

Art. 4.2. Regulació de caràcter particular.

En els plànols núm. 2, 10,11,12,13,14,i 15 es delimita el sòl ocupat, accessos, sortides, zones enjardinades aparcaments interiors i exteriors.

Art. 5. Gestió del Pla Especial.

Les determinacions del Pla Especial es desenvoluparan a través de la regulació detallada en els plànols d'ordenació núm. 2,4,5,6,7,8 i 9.

Art. 6. Determinacions dels polígons d'actuació.

El desenvolupament previst serà unitari per tota l'edificació en totes les seves fases, des de l'adquisició del sòl, si fa falta, la seva preparació i la realització i execució de les obres, d'acord a les necessitats en cada moment de la propietat.



C.- JUSTIFICACIÓ ASPECTES PLA ESPECIAL

D'acord el què estableix l'Ordenança municipal d'activitats i establiments de concurrència pública i el Decret Legislatiu 1/2005 pel qual s'aprova la Llei d'Urbanisme, a continuació s'adjunten els aspectes que s'han d'incloure en aquest Pla especial:

A.- Compliment amb l'ordenança municipal d'activitats de pública concurrència en l'article 2 , punt 3. (Publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona el 10/05/06. Núm.111 / Pàg.38.).

- Estudi de l'entorn amb ubicació dels locals de pública concurrència amb especificació d'ús i cabuda. És innecessari justificar o aportar aquesta informació ja que en l'entorn no existeix cap local de pública concurrència d'aquest mateix estil.
- Previsió d'aparcaments segons estàndards pel Pla General de Manresa. Queda justificat en aquest Pla Especial en l'*apartat C.- Normativa, Article 3.2. apartat 4, Aparcament; així com en els plànols núms.6,7,10 i 11.*
- Característiques de les instal·lacions a nivell de projecte bàsic, amb justificació del compliment de totes les normatives generals sobre seguretat, incendis, acústica, etc. Es troba justificat en aquest Pla Especial, de forma indicativa i condicionada la seva concreció a la presentació del projecte d'activitats i d'obres, en l'*apartat C.- Normativa, Article 3.2. apartat 4, Delimitació dels usos, punt 3; així com en els plànol núm.16,17,18 i 19.*
- Distribució d'usos dins de l'edifici. Es troba justificat en aquest Pla Especial, de forma indicativa i condicionada la seva concreció a la presentació del projecte d'activitats i d'obres, en l'*apartat C.- Normativa, Article 3.2. apartat 4, Delimitació dels usos, punt 1,2 i 4; així com en els plànol núm.10,11,12,i 13.*
- Característiques dels edificis veïns amb expressió dels seus usos. Relació dels habitatges afectats. Es troba justificat en aquest Pla Especial en l'*apartat A.- Memòria, apartat 5, usos i activitats existents, així com en el plànol núm.4 – (Estat actual. Usos i activitats existents-)*. Pel que fa a la relació d'habitatges afectats, en l'actualitat no n'hi ha cap d'existent. Es preveu el desenvolupament d'un Pla Urbanístic anomenat del Sector Est, a on el Pla Parcial de la zona residencial de Can Serra s'executarà en els propers anys i a on podem dir que no hi haurà una afectació d'aquesta zona residencial, ja que la zona més pròxima a la Sala de Festes està planejat com zona verda i equipaments. Així mateix, en un futur es preveu el desenvolupament del PAU Can Teula, encara està pendent d'aprovació i revisió.



En el cas de construcció d'edificacions residencials, en aquest Pla Especial ja es tenen previstes unes mesures correctores per a la no afectació a la zona residencial. (Es poden consultar les mesures correctores en l'annexa 1 "Informe mediambiental" així com el Pla Urbanístic del Sector Est en l'annexa 4 "Plano de Planejament Previst al Sector Est de Manresa").

- Compliments de l'Ordenança sobre establiments de pública concurrència. Es troba justificat en aquest Pla Especial en l'apartat A.- Memòria, apartat 6, Justificació de la procedència del Pla Especial així com en l'apartat C.- Normativa Article 1.
- Justificació del compliment de la normativa urbanística aplicable. Es troba justificat en aquest Pla Especial en l'apartat A.- Memòria, apartat 5, usos i activitats existents, així com en el plànol núm.4 – (Estat actual. Usos i activitats existents-).

B.- Pla d'etapes. No procedeix i per tant és innecessari, la realització d'un pla d'etapes degut a les característiques d'aquest propi Pla Especial.

C.- Determinacions establertes per l'article 97 de la Llei d'Urbanisme en relació als plans urbanístics derivats d'iniciativa privada.

- L'estructura de la propietat del sòl afectat. La informació d'aquesta estructura la podem trobar en aquest Pla Especial en l'apartat A.- Memòria, apartat 5, Situació i àmbit i Topografia, Hidrologia, geologia i geotècnica, així com en els plànols núm.1,2 i 3.
- La viabilitat econòmica de la promoció. No és necessària la justificació d'aquesta viabilitat econòmica en aquest Pla Especial.
- Els compromisos que s'adquireixen. És el desenvolupament de cadascun dels punts que es regulen en aquest Pla Especial.
- Les garanties de compliment de les obligacions concretes. No existeixen obligacions concretes per tant, no és necessària la justificació d'una garantia de compliment d'aquestes.

D.- Determinacions establertes per l'article 93.6 de la Llei d'Urbanisme en relació als usos prohibits. Els usos prohibits queden determinats en l'apartat C.- Normativa, Article 3.2, apartat 4, Delimitació dels usos, punt 1,2 i 4; així com en els plànol núm.10,11,12,i 13.

Manresa, 5 d'octubre de 2007.

Ho certifico. El Secretari, **Acctal.**



COL·LEGI D'ENGINYERS TÈCNICS
INDUSTRIALS DE MANRESA

1294892 22.10.07

V I S A T

SANTI MARÉS SOLER
Enginyer Tècnic Industrial
Muralla del Carme, 22-24, 1r 3a
Tel./Fax 93 872 68 92 - 06831 MANRESA

23

15 00. 2007
Mòbil 670 43 30 44
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

PROVILARS, S.L.

ESTUDI D'IMPACTE ACÚSTIC
DE SALA DE FESTES A MANRESA
MESURES CORRECTORES

Abril 2007

Abril 2007

PROVILARS, S.L.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

ESTUDI D'IMPACTE ACÚSTIC DE SALA DE FESTES A MANRESA

MESURES CORRECTORES

OBJECTE

L'objecte d'aquest informe es l'estudi d'impacte acústic de la instal·lació d'una sala de festes a la zona industrial Els Trullols, Parcel·la 4 de Manresa.

METODOLOGIA

La metodologia adoptada en el present Estudi d'impacte és la que determina la Llei 16/2002 en l'annex 10. "Contingut d'un estudi d'impacte acústic per a les activitats".

També es té en compte l'Ordenança Municipal de Manresa sobre control de la contaminació acústica (.B.O.P. núm. 77, de 31 de Març de 1994) en tot allò que no es contradigui amb la Llei 16-2002,

ANÀLISI ACÚSTIC

Anàlisi acústica de la capacitat del territori

L'edifici de l'activitat està situat en zona industrial i d'oci en la Zona Industrial Els Trullols, parcela P4 en el terme municipal de Manresa i l'hi correspon una zona d'emissió de sensibilitat acústica baixa.

Actualment no existeixen habitatges a l'entorn de l'edifici projectat, encara que cap la possibilitat de la seva instal·lació no mes aprop de 20 m.



Nivells d'immissió

Les zones de sensibilitat acústica i els nivells que atorga la Llei 16/2002 a l'entorn de l'activitat són els següents.

S'adopten com nivells límits d'immissió els més baixos de l'Ordenança Municipal o els indicats a la Llei 16/2002

Zona de sensibilitat	Valors límit d'immissió L _{Ar} en dB(A)	
	Dia	Nit
A, alta	60	50
B, moderada	65	55
C, baixa	70	60

El nivell d'avaluació es calcula per al període següent:

- a) L'horari diürn, període comprès entre les 8 h i les 21 h (780 min).
- b) L'horari nocturn, període comprès entre les 21 h i les 8 h (660 min)

Anàlisi acústica de l'activitat

El recinte de l'activitat és un recinte tancat, amb coberta a base de forjat de plaques alveolars i tancaments de façana de formigó.

Emissió acústica

Emissió acústica

A efectes de càlcul, el nivell d'emissió al centre de la pista es determina, en 110 dBA en la zona de públic.

A la distància de $r = 3$ metres dels altaveus la potencia acústica radiada a la sala pels altaveus, amb directivitat $D = 3$ dels altaveus és:

$$L_{WA} = L_p + 20 \lg r + 11 - 10 \lg D \quad (1)$$

$$L_{WA} = 110 + 20 \lg 3 + 11 - 10 \lg 3 = 125,8 \text{ dBA}$$

Potencia acústica emesa a l'exterior

L'element de major radiació sonora, per la seva constitució i per la visibilitat dels futurs habitatges més propers, situats a no menys de 20 metres de l'edifici, és la façana.

La potencia acústica emesa per la façana ve determinada a partir del nivell de pressió sonora



superficial de la mateixa, que és el nivell sonor reverberat.

El temps de reverberació, per a aquest tipus de sala de festes, s'ha calculat en 0,9 segons a freqüències mitjanes.

El volum de la zona de públic és de 5.788,5 m³

L'absorció acústica segon la fórmula de Sabine és:

$$A = 0,16 V/T_r \quad (2)$$

$$A = 0,16 \times 5.788,5 / 0,9 = 1.029,0 \text{ m}^2$$

i el nivell de pressió sonora reverberat és:

$$L_{pA} = L_{WA} + 10 \lg 4/A \quad (3)$$

$$L_{pA} = 125,8 + 10 \lg 4 / 1029,0 = 101,7 \text{ dBA}$$

L'aïllament de la façana que consta de plaques alveolars de formigó s'ha determinat en $R_w + C = 52$ dBA.

La potencia acústica emesa a l'exterior per la part emissora de superfície S radiant de la façana (30 m x 8,5m) , amb un aïllament R de $(R_w + C) = 52$ dBA és:

$$S \text{ (Superfície Radiant)} = 255 \text{ m}^2$$

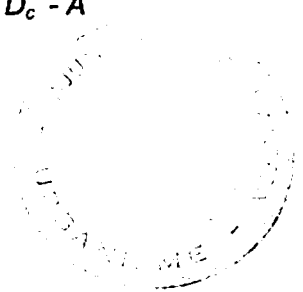
$$L_{WA} = L_{pA} + 10 \lg S - R \quad (4)$$

$$L_{WA} = 101,7 + 10 \lg 255 - 52 = 73,8 \text{ dBA}$$

Nivells d'immissió a l'exterior

La propagació a l'exterior és segons ISO 9613-2 del 1996:

$$L_{IT}(DW) = L_W + D_c - A \quad (5)$$



D_c es un factor corrector segons la directivitat de la font.

A es la atenuació total, segons el camí recorregut entre la font i el receptor.

$$A = A_{div} + A_{Atm} + A_{gr} \quad (6)$$

A_{div} es la atenuació por divergència geomètrica

A_{Atm} es la atenuació por absorció atmosfèrica

A_{gr} es la atenuació por efectes del sol

Divergència geomètrica

Segons l'Annex E de la norma EN 12354-4:2000

el nivell d'immissió L_{pA} és:

$$L_{pA} = L_{WA} - A'_{tot} = L_{WA} - 10 \lg 1/\pi d^2 \quad (7)$$

$$L_{pA} = L_{WA} - A'_{tot} = 73,8 - 10 \lg 1/\pi 20,00^2 = 73,8 - 31,0 = 42,8 \text{ dBA}$$

Absorció atmosfèrica

Degut a la distància i segons ISO 9613-1 és l'absorció atmosfèrica no es apreciable (menys de 0,1 dBA)

Atenuació del sol

No es té en compte degut a la curta distancia de propagació i sol no absorbent.

AVALUACIÓ DEL IMPACTE ACÚSTIC

El nivell d'avaluació segons la Llei 16/2002 és:

$$L_{Ar} = L_{Aeq} + K_1 + K_2 + K_3 = 42,8 + 5 + 0 + 0 = 47,4 \text{ dBA}$$

- El nivell d'avaluació de 47,8 dBA no supera el nivell L_{Ar} 50 dBA de la Normativa per a zona de sensibilitat acústica alta i en horari nocturn.

Per tant l'impacte acústic es compatible amb el seu entorn i l'activitat a l'interior de l'edifici compleix amb els nivells màxims admesos.

Caldrà però, pendre una serie de mesures correctores, basicament per a la renovació d'aire, l'aïllament de les portes d'accés i sortida d'emergència i si es vol utilitzar part de la terrassa com a



zona de Bar-Restaurant.

MESURES CORRECTORES

Les mesures correctores a tenir en el moment de la instal·lació de l'activitat seran les següents:

- Limitació del nivell de pressió sonora dels equips de so en cas d'ús de la terrassa.
- Silenciadors d'entrada i sortida d'aire per a la renovació d'aire del local.
- Aïllament de portes d'accés i de sortides d'emergència

Limitació del nivell de pressió sonora dels equips de so en cas d'ús de la terrassa.

La terrassa útil per l'activitat té forma de trapezi i queda apantallada com a mínim 2,50 m. respecte la zona on en un futur es podrien construir habitatges.

Malgrat això, es necessari limitar el nivell de so, per tal de garantir un nivell L_{ar} inferior a 50 dBA, en les façanes de les possibles vivendes.

Es limitarà el nivell de pressió sonora al perímetre de la terrassa en 80 dBA (per un emissor a 5 m.)

Considerant que l'atenuació degut a la pantalla és de 15 dBA, a l'exterior a la part de coberta de l'edifici tindriem 65 dBA

Com que la distància més propera fins el punt de la zona de possible ubicació de vivendes és de 25 m. el nivell estimat a façana seria de

$$L_{p2} = L_{p1} - 20 \log r_2 / r_1$$

on

L_{p1} = nivell a 5 m. del focus emissor = 65 dBA

L_{p2} = nivell a façana del receptor

r_2 = distància focus emissor-receptor = 25 + 5 = 30 m.

r_1 = distància focus emissor-límit façana = 5 m.

Aplicant la fórmula, obtindrem

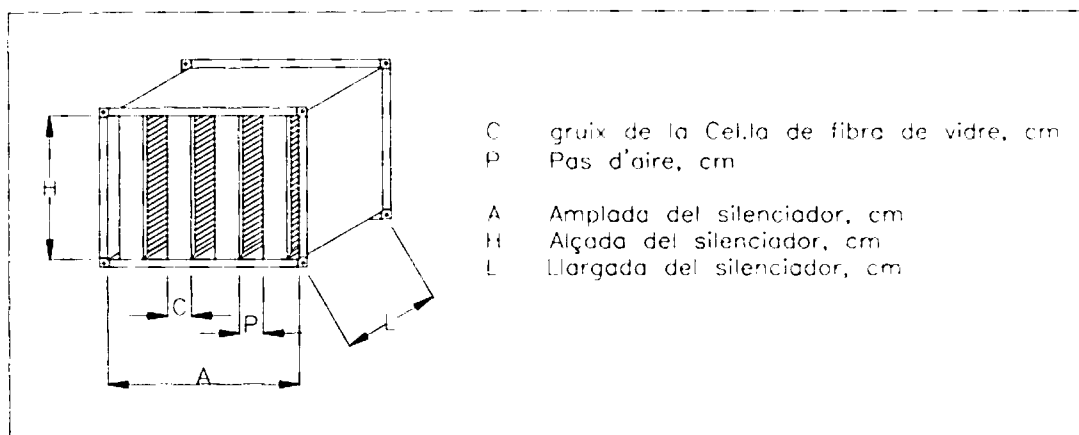
$$L_{p2} = 49,40 \text{ dBA}$$



Silenciadors d'entrada i sortida (renovació d'aire)

La renovació prevista en el projecte d'activitats és de 40.000 m³/h. Es col·locaran silenciadors a l'entrada i sortida de l'aire de les següents característiques.

Impulsió i extracció		
Q	Cabal m ³ /h	40.000
Q	Cabal m ³ /s	11,11
Pa	Pèrdua silenciador	40
Silenciador		
C	Cel·la	20
P	Pas d'aire	10
A	Amplada	210
H	Alçada	180
L	Llargada	120



Entre el local i el silenciador es col·locarà un laberint acústic de secció mínima 1,2 m².

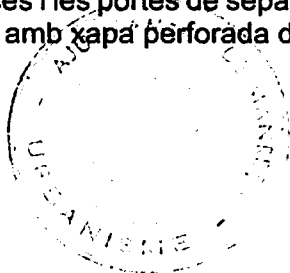
Els ventiladors extractors o impulsors es col·locaran entre el laberint i el silenciador.

L'entrada i sortida d'aire es realitzarà per la zona de la coberta de l'edifici i no s'ha de debilitar l'aïllament acústic de la mateixa i les boques s'orientaran oposadament a la zona d'habitatges.

Aïllaments de portes d'accés i de sortides d'emergència

Les portes d'accés i de sortida d'emergència, tindran un aïllament acústic no inferior a R_w 46 dBA.

El recinte entre la porta d'accés i les portes de separació de la sala, tindrà 70 mm d'absorbent acústic en el sostre i parets, protegit amb xapa perforada de perforació no inferior al 20 %.



CONCLUSIONS

- Segons els càlculs adjunts, el normal funcionament de l'activitat una vegada portades a terme les mesures correctores complementaries a les condicions inicials de l'edifici, complirà amb la normativa vigent per a la regulació dels sorolls i les vibracions.



JAUME COLOMER i RODÓ
ENGINEYER INDUSTRIAL
Col·legiat 3535



COL·LEGI D'ENGINYERS TÈCNICS
INDUSTRIALS DE MANRESA

Nº 4892 22 10.07

V I S A T



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PL

15 08

Ho certifico.

El Secretari,

Acctal.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

ANNEXE 2: Pla General de Manresa, Secció quarta, de l'article 133 al 143 - Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per edificació aïllada-).

Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per edificació aïllada

Art.133

Definició

Es defineix el sistema d'ordenació per edificació aïllada com aquell mitjançant el qual els edificis es disposen aïllats a cada parcel·la, mantenint-hi distàncies amb les partions.

Art.134

Paràmetres reguladors

Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per alineació de carrer són els que segueixen:

- A. Illa
- B. Parcel·la
- C. Alçada de l'edificació
- D. Alçada de les plantes
- E. Plantes de l'edificació
- F. Patis de llum i ventilació
- G. Cossos i elements sortints
- H. Edificabilitat
- I. Ocupació de la parcel·la

Art.135

Illa

S'entén per illa aquella superfície de sòl delimitada en forma poligonal per alineacions de carrer contigües, la qual pot comprendre més d'una qualificació urbanística.

Art.136

Parcel·la

1.Definició

A. S'entén per parcel·la tota porció de sòl que compleix amb les condicions previstes pel plantejament, delimitada amb la finalitat de regular la urbanització i l'edificació.

B. La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat. Es pot donar el cas que una parcel·la compregui diverses propietats i també el cas contrari.

2. Parcel·la mínima

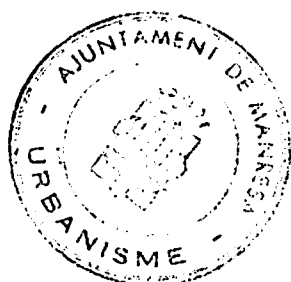
A. S'entén per parcel·la mínima la superfície mínima que ha de tenir la parcel·la perquè s'hi pugui autoritzar l'edificació.

B. Donat el cas que el planejament establis una parcel·la o unes condicions mínimes de forma serà obligatori poder edificar complir amb aquest mínims. S'exceptuen d'aquesta condició aquelles parcel·les de tamany inferior a la parcel·la mínima existents amb anterioritat a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla general.

C. Les parcel·les mínimes seran indivisibles. La qualitat de parcel·la mínima indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

3. Condicions del solar

Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir les condicions mínimes d'urbanització i superfície establertes a l'article 63 d'aquestes normes.



Art.137

Alçada de l'edificació

1. Alçada reguladora màxima

A. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions.

B. L'alçada reguladora màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota del paviment de les plantes que, segons el relleu del terreny, tinguin la consideració de planta baixa.

C. En cap cas, les cotes de referència de les plantes baixes podran establir-se amb una variació de més-menys un metre en relació a la cota natural de terreny. Es prendrà com a punt de referència de cada alçada el centre de gravetat de cada planta baixa.

D. Donat el cas que l'edificació es desenvolupi de forma esglaonada, com a conseqüència de les característiques topogràfiques del terreny, els volums que es construeixin a partir de les plantes considerades baixes s'ajustaran a les alçades màximes corresponents. En qualsevol cas, l'edificabilitat total no podrà excedir l'edificació teòrica resultat de construir en un pla horitzontal.

E. En el cas que l'ús establert obligui a la construcció de molls de càrrega, es considerarà planta baixa la situada en aquest nivell en funció de les necessitats del local.

F. L'alçada reguladora màxima es determinen en la regulació de cada zona.

2. Nombre màxim de plantes

A. S'entén per nombre màxim de plantes aquelles plantes admeses dins l'alçada reguladora.

B. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes s'estableix atenent a l'amplada del carrer, a la façana i tamany de l'illa i a d'altres condicions pròpies de la zona.

C. El nombre màxim de plantes es determina en la regulació de cada zona.

3. Construccions per damunt l'alçada reguladora

A. La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al quaranta per cent (40%), l'origen de la qual és situï sobre una línia horitzontal en els paraments exteriors de les façanes a una alçada no superior a la màxima autoritzada. L'espai sotacoberta que resulti seran ocupables sense que pugui formar habitatge independent.

B. La coberta plana de l'edifici, el paviment de la qual no podrà excedir del perfil regulador màxim. Els espais per sota la coberta plana seran ocupables però no podran formar habitatge independent.

C. Les baranes de les façanes i dels patis interiors, l'alçada de les quals no podrà excedir d'un metre i si són opaques d'un metre vuitanta centímetres si són transparents (reixes o similars), amidament pres des del paviment de la coberta plana o terrat.

D. Els elements de separació entre terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir d'un metre vuitanta des del paviment del terrat.

E. Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, claraboies, antenes, conductes de ventilació, conductes d'evacuació de fums, caixa d'escala i accés al terrat i cambra de màquines de l'ascensor. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir el pla límit virtual traçat a 45°, l'origen del qual és una línia horitzontal situada al pla de la façana anterior i posterior a l'alçada de l'edificació.

F. Excepcionalment les construccions i els elements compositors de caràcter arquitectònic els quals s'hauran de justificar en relació amb la composició de la façana i la volumetria del propi edifici i dels edificis de seu entorn més immediat. La coberta d'aquestes construccions de caràcter arquitectònic podrà excedir del perfil regulador.

Art.138

Alçada de les plantes

1. Alçada lliure

S'entén per alçada lliure d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior del forjat.

2. Alçada total per planta

S'entén per alçada total d'una planta la suma de l'alçada lliure i el gruix del sostre, el qual inclou el paviments i els possibles elements tècnics incorporats.

3. Alçada útil



S'entén per alçada útil d'una planta la distància entre el paviments i la cara inferior de qualsevol element que en redueixi l'alçada lliure.

Art. 139

Plantes de l'edificació

1. Planta soterrani

A. S'entén per planta soterrani tota planta o part de planta que es trobi total o parcialment enterrada, els sostres de la qual estiguin menys d'un metre per sobre del nivell del terreny natural. La part de la planta semienterrada el sostre de la qual sobresurti més d'aquesta alçada tindrà la consideració de planta baixa.

B. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de dos metres i vint centímetres

C. L'alçada útil serà la que es determini en les ordenances en funció de l'ús.

2. Planta baixa

A. S'entén per planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible, segons la definició de planta soterrani anterior.

B. L'alçada lliure mínima i màxima es fixarà en el planejament de desenvolupament corresponent.

3. Planta pis

A. S'entén per planta pis tota planta d'edificació situada per sobre de la planta baixa.

B. L'alçada lliure mínima de la planta pis serà de dos metres i mig.

C. L'alçada útil mínima serà la que fixin les ordenances en relació a l'ús.

Art. 140

Patis de parcel·la i elements tècnics de ventilació i evacuació

1. Patis de llums

A. S'entendrà per pati de llum l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici o a crear a l'interior espais lliures privats amb jardineria.

B. Als edificis d'habitatges, les habitacions no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació per mitjà, almenys, de celoberts. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin destinades a habitacions i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.

C. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació s'admetrà per a dependències i peces auxiliars no destinades a habitacions quan s'assegurin les adequades condicions higièniques d'acord amb la normativa vigent aplicable.

D. Les estances i els locals de treball corresponents als usos específics comercial, oficina, podran ventilar a través de patis de ventilació. Tanmateix es podran ventilar o il·luminar per mitjans tècnics que assegurin les condicions higièniques adequades.

E. Les obres d'ampliació per a l'addició de noves plantes pis sobre edificis ja construïts requeriran per l'atorgament de llicència d'obres que els celoberts corresponents a les noves plantes tinguin les dimensions mínimes obligatòries corresponents al nombre total de plantes de l'edifici edificables.

F. En el cas d'edificis de nova construcció, tot i que no s'arribi a construir el màxim sostre edificable i per tant no s'assoleixi l'alçada reguladora màxima, els celoberts hauran de tenir les dimensions mínimes obligatòries corresponents al nombre màxim de plantes edificables permès.

G. El celobert es considera interior quan no és obert a espais lliures o de viari. En cas contrari, es denominarà pati de llums mixt o exterior.

H. El celobert tindrà la consideració de mancomunitat quan ocupi el volum de dues o més parcel·les.

I. Les dimensions mínimes obligatòries del celobert estaran en funció de la seva alçada, del nombre de plantes que compregui i del diàmetre mínim inscriptible, el qual es fixa en 1/6 de l'alçada total del pati amb un mínim de tres metres. L'amidament de l'alçada del celobert es determinarà a



partir de la cota més baixa dels paviments de les estances que hi ventilen o il·luminen, fins el nivell més baix de la seva coronació. El nombre de plantes es determinarà tenint en compte totes les que comprenen una o més estances, la il·luminació i ventilació de les quals sigui a través del pati de llums considerat. Les superfícies mínimes s'estableixen en la taula següent:

<i>Nombre de Plantes</i>	<i>Alçada</i>	<i>Superfície mínima</i>
Taula número 10	Dimensions Mínimes	Patis de llum
1	6	9
2	8	9
3	11	9
4	14	9
5	17	14
6	20	16
7	23	18
Més de 7	-	20

J. En edificis d'habitatges de planta baixa i dues plantes pis, s'admet una reducció de les dimensions mínimes dels celoberts d'acord amb les següents condicions:

- El diàmetre mínim inscriptible serà de dos metres
- La superfície mínima serà de sis m²

K. Els celoberts exteriors o mixtes no caldrà que compleixin necessàriament la condició de superfície mínima però sí la corresponent al diàmetre inscriptible

L. Sempre que els celoberts siguin coberts amb claraboies, la superfície de ventilació de perímetre ha de ser igual a la superfície del celobert i preveure's lliure de qualsevol tancament.

2. Patis de ventilació

A. S'entendrà per pati de ventilació l'espai no edificat situat dins el volum de l'edificació destinat a permetre la ventilació d'escaleres, cambres higièniques, cuines i altres dependències diferents de les peces principals dels habitatges.

B. Les dimensions mínimes obligatòries dels patis de ventilació estaran en funció de la seva alçada i del nombre de plantes que compreguin.

C. L'amidament de l'alçada del pati i del nombre de plantes es determinarà seguint el mateix procediment que pels patis de llum, mentre que les superfícies mínimes s'establiran en funció de la taula següent:

<i>Nombre de Plantes</i>	<i>Alçada</i>	<i>Superfície mínima</i>
Taula número 11 Ventilació	Dimensions Mínimes	Patis de llum
3	11	9
4	14	9
5	17	11
6	20	13
7	23	15
Més de 7	-	17

D. En edificis d'habitatges de planta baixa i tres plantes pis, s'admetrà que la ventilació i la il·luminació de les escaleres es faci mitjançant lluernies amb les següents condicions:

- La superfície mínima de les lluernies serà de 2/3 de la superfície en planta de la caixa d'escala amb les condicions tècniques adequades per a una correcta ventilació.
- El forat de l'escala tindrà una superfície mínima d'un m² i almenys un dels seus dos costats no serà inferior a 0,5 metres per tal d'assegurar una correcta ventilació.



E. Sempre que els patis de ventilació siguin coberts amb claraboies, la superfície de ventilació de perímetre ha de ser igual a la superfície del pati i preveure's lliure de qualsevol tancament.

3. Elements tècnics de ventilació i evacuació

A. Els edificis de nova construcció, a part de preveure els elements tècnics de ventilació i evacuació necessaris per garantir el compliment del decret 274/1995 d'11 de juliol sobre nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges, es disposaran conductes d'evacuació de les dependències de la planta baixa.

B. Els conductes de ventilació i d'evacuació d'aquelles edificacions l'altura de les quals sigui inferior a la de qualsevol dels edificis propers, s'ajustarà al que disposa la norma tecnològica NTE-ISH/194

C. No es permet la situació d'aparells de climatització, refrigeració i calefacció a les façanes principal i posterior ni a l'interior del pati de llums i de ventilació. Caldrà situar aquestes instal·lacions a la coberta de l'edifici de forma que quedin integrats en el volum predominant, respectant els criteris compositors i estètics de l'edifici i del seu entorn més immediat. Excepcionalment, es permetrà la instal·lació d'aquests aparells a les façanes a partir d'un projecte global que en garanteixi la seva completa integració en la composició arquitectònica de la façana.

Art.141

Cossos i elements sortints

1.Cossos sortints

A. S'entén per cossos sortints aquells volums que sobrepassen de l'alineació de façana, de l'alineació interior a l'espai lliure interior d'illa i tenen caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts. Són cossos sortints tancats aquells que tenen tots els costats totalment tancats com miradors, tribunes i similars. Són cossos sortints semitancats aquells que tenen totalment tancat algun dels costats laterals. Són cossos oberts els balcons.

B. El vol dels cossos sortints tancats i semitancats és limitat per la superfície de sostre edificable per parcel·la.

2. Elements sortints

A. S'entén per elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix que sobrepassen de la línia de la façana o de la línia de profunditat edificable o d'alineació de l'edificació.

B. Es consideraran com a elements sortints els sòcols, pilars, ràfecs, volades, gàrgoles, marquesines, parasols o altres elements similars. No s'inclouen en aquesta regulació els elements sortints de caràcter no permanent, lones, persianes, rètols, anuncis i similars.

Art. 142

Edificabilitat

1. Índex d'edificabilitat

A. És l'índex que relaciona els metres quadrats de sostre construïble per metres quadrats de sòl d'aprofitament privat. Aquest índex, que multiplicat per la superfície de la parcel·la ens dona la màxima quantitat de sostre que s'hi pot edificar, es defineix per a cada zona.

B. Donat el cas que es reguli, en funció de les dimensions de la parcel·la, un límit màxim d'unitats d'habitatge o nombre màxim d'unitats d'edificació independents, aquest límit s'haurà de respectar encara que no s'assoleixi l'aprofitament màxim segons el coeficient d'edificabilitat aplicable.

2. Sostre màxim

A. És una superfície màxima de sostre edificable en metres quadrats calculats d'acord amb els criteris d'amidament definits per aquestes normes.

B. El sostre edificable podrà distribuir-se segons la zona en una o més edificacions principals i en edificacions auxiliars.

3. Sostre de l'edificació a efectes de càlcul d'edificabilitat

A. A efectes del càlcul d'edificabilitat són computables els patis de llum i de ventilació en aquella superfície que no excedeixi les dimensions mínimes fixades per aquestes normes, els altells



depenents de la planta baixa, els cossos tancats i semitancats, els espais sotacoberta i les construccions auxiliars que ocupen l'espai lliure.

B. Per altra banda, no són computables a efectes del càlcul d'edificabilitat, la superfície situada per sota de la planta baixa i la que ocupen els elements tècnics de les instal·lacions situats per sobre de l'alçada reguladora màxima.

4. Construccions auxiliars.

A. S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals destinats a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscines, vestidors, quadres, safarejos, hivernacles, quioscs, glorietses, casetes de control i altres similars.

B. El sostre de les construccions auxiliars és computable a efectes de càlcul d'edificabilitat.

Art. 143

Ocupació de la parcel·la

1. Ocupació màxima de la parcel·la

A. S'entén per ocupació màxima de la parcel·la aquell percentatge de la superfície de la parcel·la que pot ser ocupat per l'edificació o pels soterranis.

B. La regulació de zona fixarà per a cada zona els percentatges d'ocupació màxima de l'edificació per parcel·la.

C. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints. Aquest percentatge pot variar segons el nombre màxim d'unitats d'edificació independents autoritzades per parcel·la.

D. Les plantes soterrani no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la, llevat que l'ocupació de soterrani es reguli específicament.

E. En habitatges unifamiliars, els soterranis no podran excedir de l'ocupació màxima permesa, respectant, per tant, les separacions mínimes a les partions entre parcel·les, llevat d'aquella part que serveixi d'accés des de l'exterior, la superfície de la qual no podrà excedir del quinze per cent de la superfície lliure de la parcel·la.

F. En habitatges plurifamiliars els soterranis podran sobrepassar l'ocupació màxima permesa en un trenta per cent de la superfície lliure d'edificació, sense que s'hagin de respectar les distàncies mínimes a les partions de la parcel·la i amb la condició d'enjardinar aquests espais. Aquest percentatge inclou l'espai d'accés des de l'exterior, els patis de ventilació, les escales d'emergència i d'altres elements que l'afectin.

2. Adaptació topogràfica dels terrenys.

A. El percentatge d'ocupació màxima permès variarà en el cas de parcel·les amb un pendent superior al 30%, d'acord amb els percentatges següents:

Del 30% al 50% es disminueix en 1/3

Del 50% al 100% es disminueix en 1/2

Si és més del 100%, la superfície d'ocupació es regularà i determinarà en el plantejament específic que l'afecti.

B. En casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses s'hauran de disposar de forma que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions.

a) Les plataformes d'anivellament al costat de les partions de la parcel·la no es podran situar a més d'un metre i mig per sobre o mes de dos metres vint centímetres per sota de la cota natural del terreny.

b) A l'interior de la parcel·la les plataformes d'anivellament s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin talussos ideals de pendent 1:3

c) Els murs interiors de contenció no podran excedir, per la part vista, una alçada de tres metres setanta centímetres

3. Separacions mínimes als límits de parcel·la

A. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a l'alineació del carrer, al fons de la parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la es defineixen com



la menor distància entre plànols verticals situats sobre cadascun dels límits descrit i el punt de l'edificació més pròxim, inclosos els cossos i elements sortints. Aquestes separacions seran establertes, en cada cas, per la regulació de la zona.

B. Donat el cas que es regulin edificacions auxiliar es podran situar en qualsevol punt de la parcel·la llevat de la franja lliure adjacent a l'alineació del carrer. Quan l'edificació auxiliar sigui una construcció semisoterrada que ocupi el subsòl, es permetrà situar-la de forma integrada i adjacent a l'alineació del carrer.

4. Sòl lliure

A. Els terrenys lliure d'edificació, com a resultat del límit màxim d'ocupació de parcel·la, no podran tenir cap altre destinació que no sigui el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.

B. Pel que fa a tractament, utilització i ocupació d'aquests sòl serà aplicable allò que s'estableixi en la regulació de la zona.

C. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, complint els requeriments establerts per al patis mancomunats.

5. Tanques

A. Les tanques que separin l'espai parcel·lat de l'espai públic s'hauran d'ajustar a les alineacions i rasants d'aquests, tot i que, en determinats casos, es permetrà retirar-les en part amb la intenció de relacionar l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'espai públic. En aquests casos, el manteniment d'aquest espai anirà a càrrec del propietari del sòl.

B. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits de la parcel·la no podrà excedir l'alçada d'un metre vuitanta centímetres amidats des de la rasant del carrer o des de la cota natural del terreny en cada punt dels límits considerats.



ANNEXE 3: PLA PARCIAL "ELS TRULLOLS 1". Text refós.

PLA PARCIAL "ELS TRULLOLS 1". Text refós.

Emplaçament: Manresa

Promotor: IMMOBILIÀRIA MS-MT, SL.

Aprobat pel ple de la Corporació el 22 de febrer de 2000

Miquel Àngel Ordeig i Mata. Arquitecte

M^aIsabel Vilalta i Calaf. Advocada

Art.5 Desenvolupament del Pla parcial

1. Per al desenvolupament del present Pla parcial podran redactar-se estudis de detall i projectes d'urbanització que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla parcial i del Pla general.
2. Els estudis de detall podran redactar-se amb l'exclusiva finalitat de:
 - A. Adaptar o reajustar les alineacions rasants d'acord amb l'article 65.4 del Reglament de planejament.
 - B. Ordenar volums d'acord amb l'article 65.4 del Reglament de planejament.
3. Els projectes d'urbanització es realitzaran d'acord amb les següents condicions:
 - A. Els projectes s'ajustaran al que disposin els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de planejament a les condicions tècniques que siguin d'aplicació.
 - B. Els projectes no podran modificar les previsions d'aquest Pla parcial, sense perjudici de les adaptacions de detall necessàries.

Art.6 Modificacions del Pla parcial

1. Les modificacions del Pla parcial s'ajustaran al que determina el títol cinquè del Reglament de planejament.
2. No seran supòsit de modificació els ajustament d'alineacions i rasants que preveu l'article 3 d'aquestes normes, realitzats mitjançant estudis de detall que no suposin distorsions en l'estructura general del sector ni modificacions en la superfície de les illes superiors al 5%.
3. Tampoc seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions derivades d'una millor adaptació sobre els terrenys del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície, per tant, en la edificabilitat de les illes superiors al 3%.
4. La parcel·lació continguda en el present Pla parcial té el caràcter d'iniciativa i podrà ser modificada ja sigui a través del projecte de compensació i/o de la llicència de parcel·lació o d'agrupació de parcel·les.

CAPÍTOL 2. RÉGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art.7 Qualificació del sòl

1. El sòl comprés en l'àmbit d'aquest Pla parcial es qualifica en zones i sistemes.
2. S'entén per zona aquella part de terreny dins de la qual, i ateses les previsions del present Pla parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.
3. S'entén per sistema, els terrenys que d'acord amb els articles 25 i 121 del Decret 1/1990 pel qual s'aprova la refosa de textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta.



Art.8 Zones

1. Es defineix una única zona, Zona Industrial Els Trullols (Clau 2.2.h) que compren els sòls ocupats per usos i instal·lacions i altres activitats destinades a la producció i que es combinen, per la seva proximitat als assentaments residencials, amb activitats de tipus terciari.
2. En aquesta zona es defineixen uns usos amb caràcter general i una altres amb caràcter restringit només per a unes determinades parcel·les. Així en la illa formada per les parcel·les P9, P10 i P11 degut a la seva proximitat al Terciari s'admetrien els usos hotelers i de restauració. En les parcel·les P4 i P8, degut a la seva proximitat amb el sistema d'Espais Lliures, serien admesos els usos educatiu, esportiu, cultural i associatiu.

Art.9 Sistemes

1. Es defineixen els següents sistemes
2. Sistemes viaris (clau A)
 - A.- Recorreguts per a vianants (clau a)
3. Sistema d'espais lliures (clau D)
 - A. Places i jardins urbans (clau D.3)
 - B. Places i jardins urbans – protecció de sistemes (clau D.3)
4. Sistema d'equipaments (clau E)
 - A. Equipament de reserva (clau E.9)

CAPÍTOL 3. NORMES PARTICULARS DE LES ZONES I SISTEMES

Art.10 Regulació de la zona industrial Els Trullols

Definició

1. Zones: Es defineix una zona única.
Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el tipus d'ordenació per edificació aïllada, amb la possibilitat de procedir a l'agrupació de parcel·les.
2. Edificabilitat
L'índex de l'edificabilitat neta màxima aplicat a la parcel·la, és el 0,70m²st/m²s
3. Condicions de la parcel·la
 - A. Superfície mínima
S'estableix com a superfície mínima la de 2.000 m²
 - B. Façana mínima
Es fixa com a façana mínima la de 20 m.
4. Condicions de l'edificació
 - A. Ocupació màxima de la parcel·la:
 - A.1. S'estableix com a ocupació màxima de la superfície de parcel·la el 70% d'aquesta.
 - A.2. No serà computable als efectes d'edificabilitat la superfície d'edificació situada per sota de la planta baixa, admetent-se la ocupació, sota la zona edificable de la parcel·la, més un 15% sota la zona no edificable de la mateixa.
 - A.3. L'espai no ocupat per l'edificació tindrà un tractament ajardinat o pavimentat i podrà ser usat com aparcament de vehicles a l'exterior: a tal efecte, l'aparcament podrà ser protegit de l'aixopluc per porxada tipificada, que no computarà com a edificació i no superarà el 50% de l'espai lliure. La tipificació de la porxada



s'efectuarà en el projecte d'urbanització.

A.4. La zona d'aparcaments i de serveis de les parcel·les de titularitat privada grafiada al plànol núm. 06 de zonificació tindrà caràcter normatiu, i tindrà a més el caràcter de compartida entre les diferents parcel·les. La disposició de la zona d'aparcaments s'efectuarà a través dels corresponents Projecte d'edificació.

B. Alçada de l'edificació

Es fixa una alçada reguladora màxima de 15 metres, que podrà subdividir-se com a màxim en 3 plantes. Tindrà el caràcter de planta baixa aquella que estigui situada a menys 1m., referent a la cota de la parcel·la.

La planta baixa tindrà una alçada mínima de 3,50 m. i màxima de 15,00 m.

C.- Separacions mínimes als llindars:

Respecte del carrer l'edificació haurà d'estar separada un mínim de 5 m. útils des de la línia interior del talús a la parcel·la.

Respecte dels llindars als veïns haurà d'estar separada 4 metres.

D.- Distàncies de l'edificació respecte d'elements preexistents

L'edificació es situarà fora de les línies delimitades en el plànol d'ordenació núm. 6. Zonificació corresponents a la zona d'afectació pel traçat de les línies aèries de transport elèctric, que en qualsevol cas seran precisades amb exactitud segons informe de la companyia elèctrica.

5. Pel tancament de les parcel·les es permetrà construir un mur fins a 1,00 metre, per sobre o sota, de la rasant del carrer en cada punt del perímetre de la parcel·la. La resta de desnivell que pugui quedar entre la rasant del coronament del mur i el carrer o interior de la parcel·la, s'haurà de solucionar amb un talús ajardinat d'una proporció 2/3 (alçada/amplada). La resta de la tanca de cada parcel·la podrà ser opaca fins a 0,40 metres d'alçada i amb elements vegetals o metàl·lics fins a 2,50 metres des de la rasant del carrer.

6. Condicions d'ús

A. S'estableixen com a admesos els usos següents:

a. Industrial artesanal

b. Industrial urbana

c. Indústria agrupada

d. Comercial. L'ús comercial al detall es limitarà a aquells establiments l'obertura dels quals sigui exclusivament competència municipal d'acord amb els paràmetres establerts a la llei 1/1997, de 29 de març, d'equipaments comercials. Per tant queda exclosa la possibilitat de creació de grans establiments comercials, tant individuals com col·lectius, i més especialment la creació d'un parc comercial. S'exceptuen d'aquesta limitació els establiments comercials considerats com a excepció als criteris d'ubicació a l'article 8.2 del PTSEC. En aquests casos s'haurà de preveure una dotació d'aparcament, com a mínim de dues places cada 100m² edificats, d'acord amb allò que preveu l'ordre de 26 de setembre de 1997, sobre tipologia dels equipaments comercials. L'ús comercial s'haurà de limitar a productes no considerats de consum quotidià – entenent per consum quotidià l'alimentació, drogueria i perfumeria.

e. Oficines i serveis

f. Recreatiu

g. Magatzem

h. Taller de reparació de vehicles

i. Aparcament



- B. En la illa ocupada per les parcel·les P9, P10 i P11 s'admeten a més els següents usos:
- a. Hotel·ler
 - b. Restauració
- C. En les parcel·les P4 i P8 s'admeten a més els següents usos:
- a. Educatiu
 - b. Esportiu
 - c. Cultural
 - d. Associatiu

Art.11 Regulació del sistema viari. Recorreguts per a vianants (clau a)

1. Definició

Comprèn aquells sòls que es preveuen amb disposició paral·lela al traçat d'un carrer pels quals s'exigeix un acurat tractament com a espai complementari del carrer de caràcter lineal.

2. Condicions d'ordenació i edificació

A. Aquests espais s'han d'ordenar amb arbrat i jardineria, procurant en la seva urbanització el desenvolupament de carrils bicicleta.

B. No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions accessòries de caràcter puntual.

C. Els projectes d'urbanització corresponents preveuran la situació natural·esa de les espècies vegetals, així com el material urbà. Així mateix, preveuran les xarxes de serveis necessàries per a la bona conservació i manteniment d'aquests espais.



COL·LEGI D'ENGINYERS TÈCNICS
INDUSTRIALS DE MANRESA

94892 2210.07

V I S A T

SANTI MARÉS SOLER

Enginyer Tècnic Industrial

Muralla del Carme, 22-24, 1r 3a

Tel./Fax 93 872 68 92 - 08241 MANRESA

Mòbil 670 43 50 44



Generalitat de Catalunya

Departament de Govern

i Obres Públiques

Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió

Territorial d'Urbanisme de Barcelona

en sessió de **24 GEN 2008**
amb les prescripcions d'ús i condicions
a l'acord

La secretària

Mercè Albiol i Núñez



APROVAT PROVISIONALMENT

PER ACORD DE PLE EL

15 DE JULIOL DE 2007

Ho certifico.

El Secretari,

Acctal.



ANNEXA 4

