



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 **19 JUL 2007**
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de **29 MAIG 2008**

La secretària


Mercè Albiol i Núñez

MEMÒRIA I NORMATIVA

PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ DEL SECTOR PARC TECNOLÒGIC DEL BAGES

(Incorpora al·legacions i esmenes tràmit informació pública)

Barcelona, Maig 2007

 APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL
21 MAIG 2007
Ho certifico. El Secretari,



**PARC
central**
PARC TECNOLÒGIC
DE LA CATALUNYA CENTRAL



DOCUMENT I.- MEMÒRIA

ÍNDEX

0. ANTECEDENTS

1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

- 1.1 SITUACIÓ I ÀMBIT DEL PLA PARCIAL
- 1.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.
- 1.3 PROMOTOR.
- 1.4 AUTOR DEL PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ.
- 1.5 EL TERRITORI.
 - 1.5.1 MORFOLOGIA DEL LLOC.
 - 1.5.2 ACCESSIBILITAT.
- 1.6 PLANEJAMENT VIGENT.
- 1.7 ESTAT ACTUAL DEL SECTOR
- 1.8 MEMÒRIA SOCIAL

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 MARC LEGAL. PROCEDÈNCIA DE LA REDACCIÓ DEL PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ.
- 2.2 OBJECTIUS GENERALS I CRITERIS D'ORDENACIÓ.
- 2.3 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ.
- 2.4 JUSTIFICACIÓ DE L'ARTICLE 58 (1.d, 1.e i 8) DE LA LLEI D'URBANISME DE CATALUNYA
- 2.5 EDIFICABILITAT
- 2.6 JUSTIFICACIÓ D'ALINEACIONS I RASANTS
- 2.7 SITUACIÓ RESPECTE A LES INFRAESTRUCTURES I SERVEIS
- 2.8 QUADRE COMPARATIU. PLANEJAMENT VIGENT – PROPOSTA.
- 2.9 QUADRE CARACTERÍSTIQUES PLA PARCIAL

3. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

- 3.1 SISTEMA D'ACTUACIÓ.
- 3.2 DELIMITACIÓ D'UNA UNITAT D'ACTUACIÓ.
- 3.3 CESSIONS OBLIGATÒRIES.
- 3.4 OBRES D'URBANITZACIÓ
- 3.5 OBRES D'URBANITZACIÓ EXTERNES AL SECTOR

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



4. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

5. PLA D'ETAPES

DOCUMENT II.- NORMATIVA

CAPÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL SEGON: REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL TERCER: REGULACIÓ DE LES ZONES

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DELS SISTEMES



DOCUMENT III.- PLÀNOLS

I. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I.0	FOTOGRAFIES.	1/2000
I.1	SITUACIÓ I ÀMBIT.	1/2000
I.2	PLANEJAMENT VIGENT: M.P.P.G.M.	1/2000
I.3	ESTAT ACTUAL: TOPOGRAFIA.	1/2000
I.4	ESTAT ACTUAL: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.	1/2000
I.5	ESTAT ACTUAL: USOS, ACTIVITATS, EDIFICACIONS EXISTENTS.	1/2000
I.6	ESTAT ACTUAL: SERVEIS EXISTENTS	1/1000

O. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

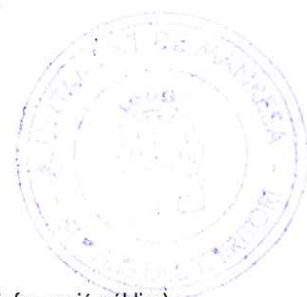
O.0	ORDENACIÓ GENERAL DE LA PROPOSTA.	1/2000
O.1	ZONIFICACIÓ I DIVISIÓ POLIGONAL.	1/1000
O.2	UNITATS D'EDIFICACIÓ.	1/1000
O.3.1	DEF. GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. NIVELL -2.	1/1000
O.3.2	DEF. GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. NIVELL -1.	1/1000
O.3.3	DEF. GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. NIVELL 0.	1/1000
O.3.4	DEF. GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. SECCIONS TRANS 1.	1/500
O.3.5	DEF. GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. SECCIONS TRANS 2.	1/500
O.3.6	DEF. GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. SECCIONS TRANS 3.	1/500
O.3.7	DEF. GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. SECCIONS LONG .	1/500
O.4	RASANTS I TOPOGRAFIA PROPOSADA.	1/1000

O.5	DEFINICIÓ DE L'ESPAI PÚBLIC.	1/1000
O.6	SECCIONS I ALÇATS GENERALS.	1/1000
O.7	VIALITAT: SECCIONS TRANSVERSALS.	1/200
O.8	EXECUCIÓ DE PLANEJAMENT: ETAPES D'EXECUCIÓ.	1/1000
O.9	EXECUCIÓ DE PLANEJAMENT: CESSIÓ DE SOL.	1/1000
O.10	XARXA DE MOBILITAT:SERVITUDS DE PAS	1/1000
O.11	IMATGES DE LA PROPOSTA	
O.12	JUSTIFICACIÓ CUMPLIMENT SEURETAT CONTRA INCENDIS	

U. PLÀNOLS D'URBANITZACIÓ

U.1	DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I COORDENADES: PLANTA.	1/1.000
U.2	DEFINICIÓ GEOMÈTRICA: PERFILS LONGITUDINALS.	
U.3	INFRAESTRUCTURES I SERVEIS: XARXA DE CLAVEGUERAM RESIDUAL.	1/1.000
U.4	INFRAESTRUCTURES I SERVEIS: XARXA DE CLAVEGUERAM PLUVIAL.	1/1.000
U.5	INFRAESTRUCTURES I SERVEIS. XARXA D'AIGUA.	1/1.000
U.6.1	INFRAESTRUCTURES I SERVEIS: SUBMINISTRAMENT ELÈCTRIC.	1/1.000
U.7	INFRAESTRUCTURES I SERVEIS: ENLLUMENAT PÚBLIC.	1/1.000
U.8	INFRAESTRUCTURES I SERVEIS: SUBMINISTRAMENT GAS.	1/1.000
U.9	INFRAESTRUCTURES I SERVEIS: TELECOMUNICACIONS	1/1.000


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



DOCUMENT IV.- ANNEXES

Annex 0.- Anàlisi previ. Inscripció ambiental i territorial del parc tecnològic del Bages.

Annex 1.- Imatge General

Annex 2.- Plànols de proposta

Plànols sense valides normativa.

Aquests són els plànols de la proposta guanyadora de la consulta efectuada per Projectes Territorials del Bages, promotor d'aquest Pla Parcial de Delimitació.

P.01 Emplaçament

P.02 Ordenació

P.03 Cota +279

P.04 Cota +286

P.05 Imatges i Esquemes

Annex 3.- Conveni Urbanístic pel desenvolupament del Parc Tecnològic del Bages.

Annex 4.- Estudi de Mobilitat.

Annex 5.- Estudi de sostenibilitat ambiental.

Annex 6.- Memòria ambiental.

Annex 7.- Estudi de la sèquia en l'àmbit del Parc Tecnològic .

Annex 8.- Criteris ambientals i d'ecoeficiència.

Annex 9.- Estudi geotècnic

Annex 10.- Justificació de les condicions d'entorn i d'accessibilitat per a la intervenció dels bombers i l'evacuació de les persones.

Annex 11.-Documentació complementària entregada a ACA.

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



0. ANTECEDENTS

La ordenació proposada i presentada en aquest document, es el resultat del concurs restringit entre quatre equips d'arquitectes de reconegut prestigi professional convocat per Projectes Territorials del Bages S.A. per desenvolupar el Projecte de "Parc Tecnològic de la Catalunya Central" i que en data 27 de desembre fou adjudicat a l'autor d'aquest Pla Parcial de Delimitació.

El Pla Parcial de delimitació va ser aprovat inicialment per part de l'Ajuntament de Manresa el 26 d'octubre de 2006. El present document s'ha redactat per donar compliment i incorporar les prescripcions que es deriven dels diferents informes emesos, així com les al·legacions estimades que s'han produït durant el període d'informació pública.

Els informes i al·legacions presentades han estat els següents:

- 1- Prescripcions fixades en els Informes dels serveis tècnics i jurídics d'Urbanisme de l'Ajuntament de Manresa que condicionen l'aprovació provisional.
- 2- Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).
- 3- Informe de la Direcció General de Carreteres.
- 4- Informe d'Al·legacions presentades en el tràmit d'informació pública.
- 5- Informe ambiental.

Respecte les prescripcions formulades pels serveis tècnics i jurídics d'urbanisme de l'Ajuntament, cal precisar que totes són esmenes i prescripcions tècniques puntuals que en cap cas canvien l'esquema del planejament presentat. Aquest document per a l'aprovació provisional dona compliment a totes aquestes esmenes.

Respecte els informes de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) i de la Direcció General de Carreteres, cal indicar que s'han realitzat els ajustos i reserves necessàries per garantir el seu compliment, tant en la part expositiva de la memòria, com en la documentació gràfica. Concretament, per complir la reserva de sòl que sol·licita la Direcció General de Carreteres, s'ha introduït una nova clau Drv (espai lliure/reserva viària) que garanteixi l'espai necessari i permeti realitzar en un futur les noves infraestructures viàries al voltant del nus del Guix.

Respecte de les al·legacions, cal indicar que s'han presentat quatre en el tràmit d'informació pública, la primera de les quals que no afectava a l'ordenació ha estat estimada en la seva totalitat, la segona i la tercera han estat estimades parcialment i la quarta desestimada. De les quatre, la tercera i quarta han estat presentades fora de termini. Les al·legacions estimades en part i que afecten a l'ordenació del Pla Parcial, són dues, la segona, presentada pel Sr. Lluís Piqué i Sancho en nom de les entitats impulsores de la Declaració de l'Agulla i la tercera, presentada per la La Canterana SL. Pel que fa l'al·legació segona presentada per les entitats impulsores de la declaració de l'Agulla, s'han estimat els punts primer i tercer d'aquesta, en el que en un es demanava una major separació i gir de les edificacions situades a la part oest de l'ordenació a fi de guanyar més



espai per a l'ampliació de l'Agulla i en l'altre, que es regulin les condicions d'ordenació dels equipaments. L'al·legació tercera presentada per La Canterana SL, que s'ha estimat parcialment fa referència al contingut del conveni signat entre aquesta mateixa empresa i Projectes Territorials del Bages per a la fixació dels límits entre ambdues propietats. El present document ha recollit la part de les al·legacions estimades i s'ha modificat tant la memòria, com la documentació gràfica per donar total compliment.

Respecte a l'informe de mediambient, aquest ha estat favorable. Pel que fa a l'informe de sostenibilitat ambiental, la memòria incorpora les recomanacions introduïdes en aquest informe (Veure Annex 5).

Aquest document que es presenta a l'Ajuntament pel seu tràmit d'aprovació provisional, s'ha refós dins del seu contingut (memòria, documentació gràfica) totes les prescripcions que s'han derivat del tràmit d'exposició pública.

1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

1.1. SITUACIÓ I ÀMBIT DEL PLA PARCIAL

Els terrenys objecte del present Pla Parcial de Delimitació es troben situats al nord de Manresa, just per sobre de la ronda nord, a l'indret anomenat segons la toponímia "el Serrat del Guix", entre l'antiga fàbrica d'aquest nom, la línia que defineix el límit de terme municipal amb Sant Fruitós de Bages, el marge i camí existent al costat de la línia dels ferrocarrils de la Generalitat.

La posició és d'una centralitat immillorable respecte de tot el Pla del Bages i es troba ben comunicat respecte de les infraestructures viàries del territori, eix del Llobregat (.C-55) i eix transversal (C-25).

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

El perímetre de l'àmbit del sector objecte de Pla Parcial que aquí es desenvolupa queda precisat a el plànol I.03 Àmbit i Topografia, amb una línia discontinua de color blau que a la llegenda es defineix com a àmbit del Pla Parcial i comprèn una superfície de 169.484,16m² m². Així mateix es defineix un àmbit objecte de desenvolupament mitjançant un polígon d'actuació urbanística amb una línia discontinua de color vermell que comprèn una superfície de 168.176,16 m². Aquest àmbit és el que serà objecte de reparcel·lació i del qual queda exclòs la petita porció propietat de La Canterana SL, d'acord amb el conveni signat entre aquesta mateixa empresa i Projectes Territorials del Bages SA. La Canterana SL és una societat que a més se ser propietària de la finca contigua, també ho és de l'antiga fabrica del Guix actualment en obres de rehabilitació, per a encabir-hi les noves instal·lacions de l'empresa Tous SA.



La modificació puntual del Pla General -I Parc Tecnològic del Bages aprovada definitivament per part de comissió d'urbanisme de Barcelona, va incorporar en la definició de l'àmbit objecte de redacció del Pla Parcial de Delimitació, una porció de sòl marcada com a número 21 en el plànol núm.6 de estructura de la propietat d'aquesta modificació, que juntament amb la reserva de sòl de carreteres, té com a objectiu principal el d'assegurar una possible connexió rodada entre el lateral del ramal d'accés a la ronda nord, actual C-55 i la vialitat del Parc Tecnològic en un punt proper a la fàbrica del Guix i també assegurar una connexió a nivell de vianants entre el lateral esmentat i el Parc.

L'avanç de Pla Parcial aprovat per l'Ajuntament i informat favorablement per part de la comissió d'urbanisme de Barcelona va excloure aquesta petita porció de sòl esmentada en el paràgraf anterior de dins del seu àmbit, per entendre que ja estava garantida la connexió amb el lateral existent i per tal de no incorporar un altre propietari que, a més estava dins d'un sòl inicialment classificat d'urbà amb la clau B.1.

El Pla Parcial de Delimitació inicialment va ajustar el seu àmbit a l'àmbit que definia l'avanç de Pla Parcial de delimitació aprovat, es a dir sense la porció esmentada propietat de la Canterana SL.

Per tal de donar compliment a la prescripció 3ª de les 24 que van formular els serveis tècnics de l'Ajuntament de Manresa, s'inclou la porció de finca ubicada en sol urbà i identificada originalment com a B1 propietat de La Canterana SL, dins de l'àmbit del Pla Parcial de Delimitació per tal de regularitzar la seva situació urbanística, però s'exclou del nou àmbit definit del polígon d'actuació urbanística objecte de desenvolupament mitjançant reparcel·lació. Aquesta porció inicialment qualificada com a B.1 passa ara a ser qualificada de vialitat, ja que tota aquesta part té aquest destí. Aquesta part al no estar inclosa dins l'àmbit del polígon d'actuació urbanística no dona lloc a edificabilitat i no participa en la distribució de beneficis i càrregues del procés de reparcel·lació.

El conveni signat en data 29 de desembre de 2006 entre La Canterana SL i Projectes Territorials del Bages i que s'adjuntava en l'al·legació formulada per aquesta societat i que havia estat estimada parcialment, comportava l'ajust de la línia divisòria per tal d'ajustar-la als l·lindars que estableix el Centre de Gestió Cadastral, aquest ajust és mínim i queda compensat per altres petits ajustos que s'han realitzat en el perímetre de l'àmbit, restant la mateixa superfície que s'havia previst inicialment.

En quant a la connexió viària entre la rotonda del Parc Tecnològic i el lateral es garanteix mitjançant la inclusió d'aquest tram com a obra externa al polígon d'actuació urbanística, a càrrec d'aquest, tal i com es descriu en el punt 3.5 de la present memòria. L'espai físic necessari per portar a terme la connexió s'assolirà mitjançant un acord amb la propietat, La Canterana SL.



1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

Relació de propietaris

La relació de propietaris i la seva situació dins del sector objecte de planejament és la grafiada al plànol núm. I.04 d'aquest Pla Parcial de Delimitació.

La relació de propietaris dins l'àmbit del sector, amb llur superfície i percentatge, són els següents:

<u>REF. CADASTRAL</u>	<u>PROPIETARI</u>	<u>SUPERFÍCIE (m2)</u>
<u>%</u>		
1	Emilio Camps Piqué	3.091,48
1,84%		
3	Àngel Vilaseca Vidal	4.442,79
2,64%		
4-5	Florencio Playà Muntané	6.078,31
3,61%		
6	Espargaró, S.A.	5.566,45
3,31%		
2-7-8-10-11-12-14-15-17-18-21	Projectes Territorials del Bages, S.A.	111.314,86
	66,19%	
9-22-37-38	Institut Català del sòl.	21.436,89
	12,75%	
13	Montse de Puig Mateu	15.200,88
	9,04%	
	Camí Públic	1.044,50
0,62%		
<u>TOTAL Polígon d'actuació urbanística</u>		<u>168.176,16</u>
<u>100%</u>		
	Sèquia de Manresa	4.044,61
<u>Total</u>		<u>172.220,77</u>
	La Canterana SL	1.183,53
<u>TOTAL àmbit Pla Parcial</u>		<u>169.484,16</u>


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



1.3. PROMOTOR.

El promotor, és la societat mixta, pública - privada, Projectes Territorials del Bages SA, propietària d'un percentatge superior al 50% del sòl total del àmbit es qui promou el desenvolupament del sector d'acord amb el que estableixen els articles 96 i 124.3 del text refós de la llei d'urbanisme de 26 de juliol de 2005.

1.4 AUTOR DEL PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ

Aquest Planejament ha estat realitzat per l'arquitecte Eduard Gascón Climent en nom i representació de la societat Taller de Arquitectos Colaboradores, S.L. -TAC-.

Aquesta societat va ésser constituïda a través d'escriptura autoritzada pel notari de Barcelona, Sr. José Luis Gasch Riudor, el dia 12 de juny de 1997 amb el núm. 1665 del seu protocol, amb la inscripció núm. 007070847 del full de societat al Registre Mercantil de Barcelona, al tom 29911, foli 145, full 165205.

1.5 EL TERRITORI.

1.5.1 MORFOLOGIA DEL LLOC.

-Situació territorial:

L'àmbit objecte d'aquest Pla Parcial de Delimitació ocupa una situació territorial estratègica:

En primer lloc forma part de la reserva d'espais lliures i d'equipaments situats al nord de Manresa, al voltant del parc de L'Agulla.

El parc de L'Agulla, des de la seva creació, ha agrupat una important activitat de lleure d'àmbit supramunicipal que va en augment i necessita la seva ampliació.

D'altra banda aquest conjunt d'espais lliures formen part del corredor d'espais no urbanitzats que s'estenen entre les àmplies hortes del Poal i Viladordis que tenen un alt valor agrícola i paisatgístic alhora d'un alt valor històric i cultural que prové de la construcció de la sèquia de Manresa al segle XIV. Així mateix, aquests espais formen part del corredor més ampli que s'estén entre Manresa i els municipis de la rodalia (St. Joan de Vilatorrada, Callús, Santpedor i St. Fruitós de Bages), des del riu Cardener fins al riu Llobregat.

-Topografia:

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

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



-Hidrologia:

L'àmbit de la present modificació puntual abasta uns terrenys deprimits respecte als terrenys immediatament perimetrals pel nord, i per tant, rebent la influència hidrològica d'àrees externes a l'àmbit. La Modificació Puntual del Pla General, Parc Tecnològic del Bages, dicta unes determinacions basades en un estudi hidrològic-hidràulic que són considerades en els corresponents Annexes 0, 5, 6 i 7 dins el desenvolupament del Pla Parcial de Delimitació així com en el Projecte d'Urbanització.

-El canal de la sèquia:

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

Es tracta d'un tram original del canal de la Sèquia construïda al 1.339, que encara avui alimenta el regadiu de Viladordis.

Aquest tram del canal es caracteritza per la seva considerable profunditat respecte la cota natural del terreny, conserva alguns pontons.

El tram més proper a la fàbrica del Guix té zona arbrada formada per pins blancs d'un gran interès paisatgístic.

L'annex nº 7 d'aquest Pla Parcial conté un estudi detallat de tot aquest ramal de la sèquia amb la descripció de les seves característiques principals i de tots els elements d'interès, així com la vegetació i l'arbrat existents.

1.5.2. ACCESSIBILITAT.

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

L'Annex 4 d'aquest Pla Parcial conté l'estudi de mobilitat del sector.

1.6. PLANEJAMENT VIGENT.

Antecedents:

El Pla General de Manresa fou aprovat definitivament en data de 23 de maig de 1997 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

En data de 17 de maig de 2005, el plenari de l'Ajuntament de Manresa, va aprovar el conveni urbanístic pel desenvolupament del Parc Tecnològic del Bages.

La signatura d'aquest conveni va produir-se el 13 de juny de 2005 per part de l'Ajuntament de Manresa i la societat promotora Projectes Territorials del Bages S.A.



El Pla General tenia classificats els terrenys objecte d'aquest Pla Parcial de Delimitació de sòl urbanitzable no programat i els qualificava com a equipament supramunicipal amb la clau EO. Així el mateix Pla General especificava que de caràcter general, totes aquelles activitats que puguin ser prestades indistintament per la iniciativa privada i la pública, es donarà prioritat a la titularitat privada. Els usos definits per a aquest equipament de caràcter supramunicipal eren segons el Pla General els següents: educatiu, sanitari-assistencial, associatiu, esportiu, serveis públics i administratius, culturals i de lleure.

Les condicions d'ordenació i d'edificació són les següents:

Ordenació de l'edificació :	volumetria específica
Edificabilitat neta:	0,4 m ² sòl/m ² sòl
Ocupació:	30 %.
Alçada màxima:	segons composició de volums

El conveni signat entre l'Ajuntament de Manresa i Projectes Territorials del Bages pel desenvolupament del Parc Tecnològic inclou com annex la definició dels usos tecnològics, a més dels diferents pactes assolits entre les parts,. Aquest document s'adjunta com annex 3 del Pla Parcial. Aquest mateix conveni preveia la redacció per part de l'Ajuntament d'una modificació puntual que adaptarà els usos actual als nous usos tecnològics previstos.

En data 20 de febrer de 2006 s'aprova la creació del Consorci urbanístic de l'Agulla entre els Ajuntaments de Manresa i Sant Fruitós de Bages i que es concreta amb la signatura d'un conveni que estableix les bases d'una cooperació plurimunicipal per gestionar un espai complex i d'una gran riquesa paisatgística, que inclou l'àmbit del Parc Tecnològic.

La modificació puntual del PGOU de Manresa a l'àmbit del Parc Tecnològic, aprovada definitivament per la comissió d'urbanisme de Barcelona en data 21 de juny de 2006, ha tingut com a objectiu substituir l'actual qualificació d'equipament supramunicipal, per una qualificació que permeti el desenvolupament dels usos de Parc Tecnològic i que es concreten en el conveni signat, esmentat en el paràgraf anterior. La resta de paràmetres urbanístics, edificabilitat, ocupació, etc. es mantenen invariables respecte d'allò que fixava el PGOU per aquest sector.

PARÀMETRES URBANÍSTICS SEGONS MODIFICACIÓ DEL PGOU DE MANRESA

1. Cessions:

Es preveuen els següents percentatges mínims per a sistemes locals de cessió:

SUPERFÍCIE TOTAL	165.968,86	100%
SÒL PÚBLIC	116.178,21 *	70%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	49.790,66	30%
EDIFICABILITAT	0,40	
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	66.387,55	



*El desenvolupament del sector haurà de respectar els estàndards mínims de cessió de zones verdes i equipaments d'acord al decret Legislatiu 1/2005 del 26 de juliol del text refós de la Llei d'Urbanisme.

2. Edificabilitat i aprofitament privat:

Els sòls destinats a aprofitament privat constituïran com a màxima el 30% de la superfície total del sector.

L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,40 m²sòl/m²sòl.

3. Condicions d'ordenació i edificació:

La parcel·lació i regulació de l'edificació que preveurà el Pla Parcial de delimitació s'ajustarà a les condicions i paràmetres que fixa la modificació de Pla general de Manresa i a l'avanç de Pla Parcial de delimitació.

En data 21 de juny de 2006 la comissió d'urbanisme de Barcelona va informar favorablement l'avanç de Pla Parcial de delimitació, en el que s'especifiquen les directrius bàsiques de l'ordenació, així com l'àmbit d'actuació.

En data 26 d'octubre de 2006 l'Ajuntament de Manresa va aprovar inicialment el Pla Parcial de delimitació; actualment ha finalitzat el tràmit d'exposició al públic del Pla Parcial, així com el de l'informe de sostenibilitat ambiental (Veure annex 5) redactat amb posterioritat per donar compliment a l'article 115.c de Reglament de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol. Aquest estudi de sostenibilitat ambiental s'ha redactat amb posterioritat al Pla Parcial, atès que en el moment que es va presentar per a la aprovació inicial no era preceptiu la seva redacció. Aquest Reglament va entrar en vigor poc temps després de presentar-se per a la seva aprovació. Actualment, un cop finalitzada l'exposició pública de 45 dies de l'informe de sostenibilitat ambiental, està pendent l'aprovació provisional del Pla Parcial de delimitació.

1.7. ESTAT ACTUAL DEL SECTOR

-Les activitats:

Dintre de l'àmbit d'aquest Pla Parcial de Delimitació, sols existeix l'activitat agrícola de petites porcions de sòl conreades situades a l'oest de l'àmbit. La resta de sòls no tenen cap activitat de tipus agrícola.

-Les edificacions:

Dintre de l'àmbit de la present modificació puntual del Pla general, existeixen petits coberts agrícoles de caràcter precari.

Així mateix, cal fer esment dels tres pontarrons de traspàs del canal de la Sèquia i que assegurin la connectivitat dels camins existents i que es descriuen a l'igual que d'altres elements d'interès en l'annex nº 7.- Estudi de la sèquia en l'àmbit del Parc Tecnològic.

-Els serveis:

Pel que fa als serveis, les connexions es faran a les xarxes existents:

-Energia elèctrica:

Existeix una línia d'alta tensió que travessa el sector d'est a oest que es desviarà si es necessari, únicament en el cas que aquesta afecti al sòl amb aprofitament privat. En quant a la resta de línies que travessen el sector, el projecte d'urbanització definirà en detall quin serà el seu tractament.

-Aigua:

La xarxa d'aigua existent comença al sector industrial contigu dels Dolors. Els condicionants hidrològics existents queden exposats en el punt 3.1.1.4 de l'annex 5 (Estudi de sostenibilitat ambiental)

-Clavegueram:

La xarxa de clavegueram comença al sector contigu de Els Dolors que connecta directament amb la depuradora.

-Telèfons:

La xarxa de telèfon comença a Els Dolors i a la fàbrica d'El Guix i els bombers.

-Gas:

La xarxa de gas comença a la canonada d'abastament del polígon dels Dolors.

1.8. MEMÒRIA SOCIAL: PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Aquest Pla Parcial que es presenta ara per la seva aprovació provisional és el resultat d'un llarg i elaborat procés de formulació i tramitació en el què, en tot moment, s'ha garantit i fomentat tant la informació com la participació ciutadana per tal de garantir l'efectivitat dels drets reconeguts per l'article 8 del Text Refós de la Llei d'urbanisme.

Aquesta voluntat de publicitat i participació, clarament pautada en els períodes d'informació pública als quals s'ha sotmès la Modificació Puntual del Pla General –Parc Tecnològic del Bages- i aquest Pla Parcial de Delimitació en el tràmit de la seva aprovació inicial, resulta especialment evident en el concurs restringit convocat per la societat mixta Projectes Territorials del Bages S.A., resolt el 27 de desembre del 2005 en una proposta d'ordenació que és la base d'aquest document de planejament i del projecte del futur Parc Tecnològic de la Catalunya Central.

El procés de resolució del concurs, amb un ampli jurat encapçalat pel Director General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, ha donat lloc a una seqüència d'episodis que destaquen la dimensió pública d'aquest projecte, com l'explicació per part dels seus autors de les quatre propostes

seleccionades, l'exposició dels treballs a la seu de la Demarcació del Bages del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya o la presentació del projecte guanyador a l'auditori de la seu central de Caixa Manresa, a càrrec de l'arquitecte redactor d'aquest Pla Parcial.

Per acabar, tal i com s'explica als antecedents d'aquesta memòria, el període d'informació pública, lluny de suposar un tràmit innecessari, ha derivat en una sèrie d'informes i al·legacions que han incidit de forma significativa en el document que ara es presenta per a la seva aprovació provisional, en una clara mostra de l'interès que el projecte del Parc Tecnològic desperta tant pel que fa a la ciutat de Manresa com per la comarca del Bages.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1. MARC LEGAL. PROCEDÈNCIA DE LA REDACCIÓ DEL PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ.

El present Pla Parcial de Delimitació té per finalitat donar compliment a la disposició transitòria primera *apartat 2. b)* de la Llei 1/2005, de 26 de juliol, d'urbanisme; segons la qual el sòl urbanitzable no programat passa a tenir la condició de sòl urbanitzable no delimitat, a aquest efecte, fins que el planejament general no s'hagi adaptat a les determinacions d'aquesta Llei, és obligatòria la consulta regulada per l'article 73 abans de la tramitació del Pla Parcial de delimitació, amb vista a constatar l'adequació de la proposta a les determinacions del planejament de rang superior i a les determinacions que estableix l'article 3.

2.2. OBJECTIUS GENERALS I CRITERIS D'ORDENACIÓ.

Les condicions del lloc en les que es desenvolupa la proposta, resulten en un àmbit d'actuació que es desenvolupa entre el Guix, la traça del Ferrocarril i el Parc de l'Agulla definint una franja estreta i allargada compresa entre el marge dret de la Sèquia i la Ronda Nord de Manresa. Es tracta, per tant, d'una situació de frontera, d'un lloc de transició entre una ciutat la forma discontinua de la qual respon a la lògica del traçat de les grans vies de comunicació i la reserva d'espais lliures encara de marcat caràcter rural que s'estenen entre les Hortes del Poal i Viladordis. Interpretar aquesta realitat complexa i resoldre la transició entre aquests dos móns aparentment contraposats és l'objectiu principal d'aquesta proposta, l'ordenació del qual ens ofereix una arquitectura oberta, permeable i urbana, un element d'ordre i de referència capaç de resoldre la transició entre dos móns aparentment contraposats.

La Modificació Puntual del Pla General en la seva proposta indicativa pel desenvolupament del sector del Parc Tecnològic del Bages, recull aquells objectius i criteris que es creuen convenient d'introduir dintre de la Proposta d'ordenació, i que aquest Pla Parcial de Delimitació accepta i comparteix:

1. Establir els criteris d'ordenació per assegurar la compatibilitat del futur Parc Tecnològic amb la previsió d'ampliació de l'actual Parc de l'Agulla per esdevenir un parc de caràcter supramunicipal al servei d'activitats del lleure del Pla de Bages, i que de la mateixa manera pugui actuar com a corredor d'espais lliures entre les àrees dels regadius del Poal i Viladordis.
2. Ordenar l'edificació que permeti el manteniment de les vistes sobre el territori i la ciutat de Manresa des dels punts més rellevants: camí de vianants perimetral al canal de la Sèquia i els punts topogràficament més elevats.
3. Manteniment i recuperació dels recorreguts de vianants principals que assegurin la connectivitat de vianants entre el Parc Tecnològic i els futurs espais lliures amb la ciutat de Manresa i la barriada del Guix.
4. Ubicar dues reserves de sòl destinada a equipaments públics, una i la més gran, es troba situada a l'extrem nord-oest del sector, amb previsió de que aquests futurs equipaments puguin establir un punt de connexió entre el actual Parc de l'Agulla i els futurs espais lliures ubicats al nord del futur Parc Tecnològic, i l'altre, situada al costat del Parc de Bombers, actuarà com a reserva d'espai per a una futura ampliació de les seves instal·lacions actuals. .
5. Preveure els següents accessos rodats:
 - a. Accés des de la C-16 pel lateral del Guix fins la nova rotonda que es construirà en el sector.
 - b. Accés i sortida des dels actuals enllaços de la Ronda de Manresa (C-55) amb el carrer Sallent del polígon industrial dels Dolors.
6. Preveure el nou vial de servei al Parc tecnològic limítrof a l'actual Ronda de Manresa.
7. Preveure concentrar l'edificabilitat pel costat nord d'aquest vial de servei al Parc Tecnològic, donant front tant a aquest vial com a la Ronda Nord.
8. Ubicar els espais lliures al nord del Parc tecnològic, a fi i efecte de poder relacionar-se amb els futurs espais lliures situats ja dintre del terme de Sant Fruitós.
9. Incorporar la reserva de l'espai necessari per tal d'afavorir la connexió entre la passera actual del guix per sobre la C-16 i els espais lliures de caràcter públic.

2.3. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ.

La proposta d'ordenació en quant a la distribució de zones i sistemes resta explicada en el plànol d'ordenació 0.1. ZONIFICACIÓ I DIVISIÓ POLIGONAL.



D'acord amb els criteris establerts al punt 2.2 d'aquesta memòria, la proposta presenta una seqüència d'espais disposats segons un esquema lineal, la geometria del qual serveix de contrapunt a les formes orgàniques de la Sèquia i de la naturalesa del lloc. Així, més enllà del caràcter circumstancial que suposa la traça corba de la ronda i la seva àrea d'afectació, concebi'm el nou Parc Tecnològic com l'instrument que posa en relació l'antiga fàbrica del Guix i el Parc de l'Agulla, dues peces emblemàtiques del lloc que s'incorporen i donen sentit a la nova ordenació. Aquesta voluntat es materialitza en un vial de vianants d'amplada variable, una rambla que, situada a la cota aproximada 286, dibuixa un recorregut ininterromput entre els dos extrems del conjunt, travessant el Parc Tecnològic i resolent el nou baixador de la línia dels Ferrocarrils de la Generalitat. Aquest vial que com més endavant veurem, conté una part important de l'aparcament previst, constitueix l'espina dorsal de la proposta en la que es recolzen els distints elements del programa, en una idea que tendeix a cercar una relació intensa entre el recorregut i l'experiència visual que l'acompanya.

→ El nou Parc Tecnològic apareix així com una estructura formada per una concatenació de volums i espais oberts disposats al llarg d'aquesta traça rectilínia, orientats preferentment en sentit transversal, en una direcció sensiblement paral·lela a la façana del Guix que tendeix a afavorir la permeabilitat visual i funcional entre la ciutat i els nous espais lliures que, lligats al canal de la Sèquia, proposen una ampliació del Parc de l'Agulla. D'aquesta seqüència en cabria destacar tres episodis principals: el primer té lloc al costat del ja esmentat nou accés públic des del Ferrocarril; el segon proposa l'accés al Parc Tecnològic a través de l'edifici Torre i l'obertura cap a la ciutat i les vistes a l'altura de la prolongació del carrer Sallent; el tercer i darrer formula un espai íntimament lligat al Guix i als valors ambientals de la Sèquia i la vegetació que l'acompanya en aquest darrer tram previ al seu amagament sota la fàbrica.

Però, si fins ara ens hem referit a la importància de dotar al Parc d'una estructura formal pròpia a partir del reconeixement dels elements més rellevants del lloc, hem de fer també esment al seu desenvolupament horitzontal, és a dir, al dibuix de la secció com a mecanisme que assegura la seva adequació a la topografia i garanteix la seva integració paisatgística en l'entorn. Per tant, aquesta proposta s'ha d'entendre com una superposició de plans horitzontals associats als diversos usos del parc i als moviments que comporten, establint-hi una clara diferenciació entre el tràfec dels vehicles i el de les persones. Així, donada la necessitat d'accés indiscriminat de vehicles i de camions s'opta per acotar els seus moviments a la cota aproximada 279 –nivell corresponent a l'accés rodat i al promig de la rasant de la Ronda Nord al seu pas per l'àmbit, set metres per sota de la cota de vianants 286, un valor determinat pels requeriments dels espais híbrids de oficina - taller de sis metres d'alçària mínima amb accés directe per a vehicles pesants. Com a resultat d'aquesta operació la planta baixa, aquella que comporta una ocupació intensiva del sòl i un major grau d'urbanització, resta sempre en un nivell allunyat de l'entorn de la Sèquia i del seu camp visual, materialitzant l'idea de que a l'estratificació horitzontal li segueix un impacte decreixent de l'element urbanitzat i una presència més controlada de l'arquitectura. La secció es resol, per tant, en tres plànols principals, el ja esmentat nivell -1 (cota 279), la cota 0 (286), on es produeixen els accessos i flux de vianants i el nivell +1, corresponent als espais lliures que acompanyen el marge dret de la Sèquia. Exceptuant l'edifici Torre, l'accent del qual hauria de sintetitzar els valors simbòlics del Parc Tecnològic i on hi ha la previsió de situar-hi el CTM (Centre Tecnològic de



Manresa, que actuarà com element dinamitzador del Parc), tots els volums es preveuen amb una alçària màxima de planta baixa més dues plantes, preservant d'aquesta manera les vistes tant des d'una bona part del passeig al costat de la Sèquia com des dels turons.

Les estratègies d'implantació del Parc Tecnològic es completen amb els criteris establerts pels accessos al Parc Tecnològic, tant pels rodats, de vianants o mitjançant transport públic. Els primers consoliden i milloren els dos punts ja existents, el lateral des de la C-16 i la penetració des de Manresa a través del polígon dels Dolors des del remodelat carrer de Sallent. Ambdós enllacen amb un vial de distribució, la secció i el traçat del qual, sensiblement paral·lel a la ronda ha de possibilitar els moviments interiors del Parc, un esquema en pinta que, situat en el nivell -1 del tràfic rodat, reproduïx els moviments de vianants d'accés als edificis des de la rambla al nivell 0. El carrer Sallent és també la principal via de comunicació de vianants amb la ciutat. La estructura viària resta jerarquitzat en tres categories: viari principal, viari secundari i zones d'aparcament tou, tal i com s'explica en el plànol O.1 de zonificació.

En compliment del punt primer de l'al·legació presentada en nom de les entitats impulsores de l'Agulla, estimada en el tràmit d'exposició al públic, s'ha procedit a efectuar el gir proposat de les zones d'aprofitament privat 2.3.a i 2.3.c/1 per tal que es disposi de més espai lliure darrera, de tal forma que es garanteixi la futura àrea de creixement del Parc de l'Agulla i que en futur disposi de major continuïtat en aquest costat. Aquest gir ha comportat l'ajustament de les zones esmentades, així com el gir de la zona edifici torre.

2.4. JUSTIFICACIÓ DE L'ARTICLE 58 (1.d, 1.e i 8) DE LA LLEI D'URBANISME DE CATALUNYA

La Llei d'urbanisme de Catalunya en el seu article 66.2 diu: "Els Plans Parcial Urbanístics que es refereixin a àmbits no delimitats prèviament com a sectors de planejament urbanístic general han de contenir una justificació específica de l'adequació de la promoció al que estableixen els apartats 1.d, 1.e, i 8 de l'article 58, i s'han de promoure amb la denominació de Plans Parcial de delimitació."

1.d. La conveniència i oportunitat de l'actuació, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori, resta justificat a l'Annex 5 d'aquesta memòria i amb els següents fets, palesos a la Justificació de la Modificació del Pla General:

1. Donar compliment al conveni urbanístic signat entre l'Ajuntament de Manresa i la Societat Projectes Territorials del Bages S.A. pel desenvolupament del Parc Tecnològic del Bages
2. La necessitat de dinamitzar el sector industrial del sistema urbà que formen Manresa i les poblacions del Pla de Bages, frenant el fenomen de deslocalització d'indústries dels darrers anys.
3. El Parc Tecnològic del Bages ha de permetre atraure la localització d'empreses destinades a la recerca, el desenvolupament i la innovació, obrint el camp i a la vegada reforçant el paper de la



indústria productiva, actualment sotmesa a la competència que la globalització comporta i molt lligada a les fluctuacions de determinats sectors industrials, en el cas del Bages en especial, a la del sector de l'automòbil.

4. El fet de la seva localització en un punt ben comunicat i en un entorn on els espais lliures són determinants i tenen un important valor paisatgístic, permet que hi conflueixi un valor afegit propi d'aquest tipus d'implantacions.
5. Contribuir de forma decisiva a la constitució d'una reserva d'espais lliures situats entre Manresa i Sant Fruitós del Bages, amb un doble objectiu, per una banda el de permetre l'ampliació del parc supramunicipal de l'Agulla com un actiu de les activitats de lleure del Pla de Bages, i per l'altre, el de possibilitar la formació d'un corredor d'espais lliures entre les àmplies àrees de regadiu del Poal i Viladordis.
6. La pressió urbanística que els darrers anys ha sofert aquest territori valuós des de les vessants agrícola, mediambiental, paisatgística i de desenvolupament d'activitats del lleure, es veurà definitivament reconduïda amb les contraprestacions a les que aquesta operació anirà vinculada i que significaran la preservació d'aproximadament 25 ha d'espais lliures

Aquesta proposta equilibrada es regeix pel principi general de desenvolupament sostenible definit en l'art. 3 del Decret 1/2005 del text refós de la Llei d'Urbanisme

En aquest sentit, i d'acord amb les punts anteriorment exposats, el present Pla Parcial de Delimitació pretén assegurar la compatibilitat entre un model d'implantació de Parc tecnològic amb tots els beneficis per al conjunt del Pla de Bages que això comporta i la preservació de l'entorn natural existent d'acord amb la funció estratègica que juga aquesta àrea lliure dintre del marc d'espais lliures i natural de la comarca.

Així doncs, l'ordenació d'aquest sector permetrà, per un costat, la l'implantació del Parc Tecnològic del Bages que esdevindrà un nou motor de desenvolupament i recerca d'alt valor afegit de caràcter supracomarcal, que juntament amb els terrenys situats al terme de Sant fruitós, permetrà, en un futur, la creació d'un model d'espai lliure periurbà d'alt valor paisatgístic, que sens deixar de ser un element estructurador de l'espai lliure del territori, esdevindrà una nova àrea de centralitat i de lleure per a tota la comarca com a ampliació de l'actual àrea de lleure del Parc de l'Agulla,

Cal afegir, que l'actuació en aquest àmbit ha de permetre la revalorització del canal de la Sèquia com a element del patrimoni hidràulic de la comarca amb continuïtat de les actuacions ja endegades de la Via Verda, que des de Balsareny fins a Manresa, han permès la recuperació paisatgística i lúdica del canal principal de la Sèquia. En el mateix sentit, la pròpia modificació puntual del Pla general pretén alhora assegurar la connectivitat d'aquests sector tant amb mitjans motoritzats des de les vies de comunicació rodades com per mitjans no motoritzats, reconeixent els recorreguts principals d'accés al sector i en particular, reconeixent la oportunitat de resoldre les dificultats d'accessibilitat que té la barriada del Guix i l'actual Parc de l'Agulla, creant nous accessos des de la ciutat a través del polígon industrial dels Dolors.



1.e. En l'Annex 8 – Criteris ambientals i d'ecoeficiència- de la memòria d'aquest Pla Parcial de Delimitació es fa esment a la disponibilitat dels recursos hídrics i energètics del sector. Els condicionants hidrològics existents queden exposats en el punt 3.1.1.4 de l'annex 5 (Estudi de sostenibilitat ambiental)

8.a. En l'apartat 1.6. Planejament vigent de la memòria d'informació d'aquest Pla Parcial de Delimitació es fa esment a les magnituds màximes o mínimes de les actuacions urbanístiques que hi son permeses, en funció dels diferents usos.

8.b. En l'apartat 1.6. Planejament vigent de la memòria d'informació d'aquest Pla Parcial de Delimitació es fa esment a les intensitats màximes dels usos urbanístics

8.c. En l'apartat 2.2.5. Objectius generals i criteris d'ordenació de la memòria justificativa d'aquest Pla Parcial de Delimitació es fa esment a les connexions amb les infraestructures exteriors.

8.d. En l'apartat 3.3. Cessions obligatòries de la memòria d'execució d'aquest Pla Parcial de Delimitació es fa esment a el percentatge de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.



2.5. EDIFICABILITAT

La edificabilitat màxima del sector resta establerta en la Modificació Puntal PGM 0504.

Edificabilitat màxima:	0,40 m ² St/m ² Sòl
Superfície Àmbit:	168.177 m ²
Edificabilitat Total:	67.270 m ²

Aquesta edificabilitat es reparteix en les tres zones amb aprofitament previstes en aquest Pla Parcial de Delimitació:

Edifici Torre (clau 2.3.a)

Edificis Aparador (clau 2.3.b)

Naus Tecnològiques (clau 2.3.c)

Les edificacions previstes al PPD es regulen mitjançant el tipus d'ordenació de volumetria específica de configuració precisa o flexible d'acord amb el criteri indicat per a cada zona o unitat d'edificació i s'ordena pels articles 14 a 17 de la Normativa d'aquest Pla Parcial.

2.6 JUSTIFICACIÓ D'ALINEACIONS I RASANTS

En el punt 2.3 d'aquesta memòria es fa esment a la organització general del Parc Tecnològic i a la separació funcional de vehicles i vianants, establint-se les dues cotes 286 i 279, origen de les rasants de la rambla per vianants com de la xarxa de vials rodats. Les rasants en detall resten definides en els plànols d'urbanització.

La Ronda Nord C-55 i els 50 metres de la seva influència, així com la presència de la sèquia, la antiga fàbrica del Guix i la línia del ferrocarril marquen els límits físics de la edificació del Parc Tecnològic.

Les alineacions de les edificacions estan definides en detall en els plànols de la sèrie O.3 DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.



2.7. SITUACIÓ RESPECTE LES INFRAESTRUCTURES I SERVEIS EXISTENTS

2.7.1.- Enderrocs i serveis urbanístics afectats

Al tractar-se d'una zona lliure d'edificacions, fora de l'espai urbà, es procedirà a identificar i quantificar l'enderroc de les diferents construccions i infraestructures existents dins de l'àmbit de projecte.

Pel que fa a les xarxes de serveis existents, les instal·lacions que resulten afectades són, per una banda la xarxa de gas, i per altre, la línia elèctrica de MT existent de FECSA – ENDESA.

Demolicions i reposicions de voreres necessàries per dotar de serveis al sector i adaptació de les infraestructures existents.

2.7.2. Moviment de terres i geotècnia

Als efectes de conèixer les característiques dels terrenys i les seves característiques geològiques, s'ha procedit a la realització d'un estudi geotècnic (veure annex nº 9).

2.8. QUADRE COMPARATIU. PLANEJAMENT VIGENT – PROPOSTA.

	MODIFICACIÓ MANRESA		PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ			
			Polígon urbanística	d'actuació	Fora polígon	TOTAL
SUPERFÍCIE TOTAL	165.968,86	100,00%	168.176,16	100,00%	1.308	169.484,16
SÒL PÚBLIC	116.178,21	70,00%	120.680,00	71,76%		
ESPAIS LLIURES	-----	-----	76.969,00	45,77%		
EQUIPAMENTS	-----	-----	8.408,00	5,00%		
VIARI	-----	-----	29.040,00	17,27%	1.308	
LIURE/RESERVA VIÀRIA	-----	-----	6.263,00	3,72%		
SÒL APROFITAMENT PRIVAT	49.790,66	30,00%	47.496,00	28,20%		
EDIFICABILITAT	0,40		0,40			
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	66.387,55		67.270,00			
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Comp. Bàsica		Comp. Bàsica			

La diferència de superfícies entre l'àmbit de la modificació i l'àmbit del Pla Parcial obeeix a la correcta situació de la línia que defineix el límit de terme municipal d'acord amb les fites existents.

2.9. QUADRE CARACTERÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL.

	PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ				
	POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA			FORA POLÍGON	TOTAL
	SOL	%	SOSTRE		
SUPERFÍCIE TOTAL	168.176,16	100%	67.270	1.308	169.484,16
SISTEMES	120.680,00	71,8%			
ESPAIS LLIURES	76.969,16	45,77%			
EQUIPAMENTS	8.408,00	5%			
Parc de Bombers.	1.472,00				
Esportiu i lleure	6.936,00				
VIARI	29.040,00	17,27%			
LLIURE / RESERVA VIARIA	6.263,00	3,72%			
ZONES	47.496,00	28,20%	67.270		
EDIFICI TORRE	5.124,00		10.827		
EDIFICIS APARADOR	5.090,00		6.343		
NAUS TECNOLÒGIQUES	22.780,00		50.307		
SERVEIS APARCAMENT	14.502,00				



3. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

3.1. SISTEMA D'ACTUACIÓ

El sistema d'actuació previst per a l'execució del planejament urbanístic és, d'acord amb el text refós de la Llei d'Urbanisme de 26 de juliol de 2005, el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Aquesta modalitat del sistema d'actuació confereix la iniciativa del projecte de reparcel·lació als propietaris de les finques que representin més del 50% de la superfície de la unitat o polígon delimitada pel Pla Parcial els quals poden promoure la constitució d'una junta de compensació.

Projectes Territorials del Bages, S.A. societat mixta participada per la Generalitat de Catalunya i pels Ajuntaments de Manresa, Sallent, Sant Fruitós de Bages, Sant Joan de Vilatorrada i Santpedor com a propietari de més d'un 50 % de la superfície de les finques del sector i com a empresa urbanitzadora promou el desenvolupament de l'actuació i es constituirà, mitjançant document públic, en junta de compensació. Els propietaris que no hagin promogut la junta es poden adherir en igualtat de drets i deures a la junta de compensació que es constitueixi. Si no s'hi incorporen, la junta pot sol·licitar a l'administració actuant l'expropiació de llurs finques, en aquest cas la junta tindrà la condició de beneficiària de l'expropiació.

L'aplicació de la modalitat de compensació exigeix la reparcel·lació dels terrenys compresos en el polígon d'actuació.

Els propietaris, objecte de l'actuació urbanística, tenen l'obligació del pagament de les despeses d'urbanització. En cas d'incompliment la junta de compensació gaudeix de la condició de beneficiària de l'expropiació dels terrenys i podrà portar a terme aquesta obligació, de rebre en concepte de pagament dels costos d'urbanització la cessió de terrenys edificables dels particulars pel valor dels seus costos.

Les cessions gratuïtes de sòl es faran a favor de l'Ajuntament de Manresa, lliures de càrregues, gravàmens, llogaters i ocupants i degudament urbanitzades.

3.2. DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ.

El sector de sòl urbanitzable no delimitat que es desenvolupa amb aquest Pla Parcial de Delimitació, d'acord amb el Decret 1/2005 del text refós de la Llei d'urbanisme, fixa per a l'execució de les determinacions urbanístiques, un únic polígon d'actuació urbanística, quedant exclòs d'aquest polígon la petita porció de sòl propietat de La Canterana SL, que d'acord amb l'exposat en el punt 1.1 situació i àmbit, s'ha qualificat de viari per formar part de l'espai que ha cedit La Canterana SL per garantir la correcta sortida de vehicles des de la prolongació del lateral existent davant de la fàbrica del Guix. Aquest lateral ha de recollir per tant la finca qualificada com a B.1, que forma part de la mateixa propietat que la fàbrica del Guix, així com les instal·lacions dels Bombers, contigües a l'esmentada fàbrica.

3.3. CESSIONS OBLIGATÒRIES.

L'administració actuant és l'Ajuntament de Manresa i com a tal, és el receptor, a més de les cessions de sòl públic que assenyalen el pla, del 10% de l'aprofitament mitjà.

L'administració, titular del 10% de l'aprofitament mitjà, participa en els costos d'urbanització en la proporció que li correspongui pel pes de llur aprofitament mitjà.

D'acord amb el punt cinquè del conveni urbanístic signat entre l'Ajuntament de Manresa i PTB, que s'adjunta com a annex 3, l'Ajuntament de Manresa es compromet a destinar el 10% d'aprofitament mitjà, que li correspon com a administració actuant, a un ús que porti valor afegit al Parc Tecnològic. Aquest acord va ser ratificat posteriorment en el conveni que van signar els Ajuntaments de Manresa i Sant Fruitós de Bages, el 20 de febrer del 2006, per a la creació del Consorci urbanístic de l'Agulla, ens que gestionarà un espai superior a l'àmbit del Parc Tecnològic i que engloba el Parc de l'Agulla i el seu entorn. En aquest conveni a més de ratificar l'acord assolit anteriorment pel que fa al destí del 10%, va afegir que es destinaria, en la seva part corresponent, a la futura ubicació del Centre Tecnològic de Manresa, que es traslladaria del seu emplaçament actual al Parc o d'altres activitats tecnològiques a decidir en el marc del Consorci.

3.4. OBRES D'URBANITZACIÓ.

Les obres d'urbanització necessàries per arribar al perfecte estat d'acondicionament de la zona, amb la finalitat de poder arribar a la constitució de solars en perfectes condicions, segons es preveu a la MPGM i en el present Pla Parcial són:

- Obres d'urbanització dels vials que conformaran les diferents unitats d'ordenació.
- Obres d'urbanització dels parcs urbans.
- Obres d'urbanització de les places i jardins públics.
- Obres d'urbanització i implantació dels serveis urbans necessaris pel funcionament del sector.
- Obres d'urbanització i connexió amb els serveis dels àmbits limítrofs que tenen alguna afecció.
- Obres de soterrament de les línies de A.T.
- Obres que corresponguin al sistema general de clavegueram.
- Obres complementàries establertes a l'apartat 3.5 d'aquesta memòria del Pla Parcial.

3.4.1. SUPERFÍCIES DEL SÒL A URBANITZAR.

Com a resultat de la zonificació proposada per aquest Pla Parcial, s'han obtingut les superfícies dels sòls que estaran incloses dins del projecte d'urbanització. Aquests sòls tenen caràcter de Sistemes i es distingeixen segons la seva qualificació, en viari principal, viari secundari, aparcament tou, vianants, espai lliure / reserva viària, gran parc i places i jardins urbans.

Les superfícies dels sòls qualificats com a sistemes, obtinguts mitjançant suport informàtic són les següents:

Infraestructures de comunicació	-clau A-	29.040 m2.
Espais lliures	-clau D-	76.969 m2.
Espais lliures / Reserva viària	-clau Drv-	6.263 m2.
Equipaments	-clau E-	8.408 m2.

3.4.2. CONTINGUT DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ

El Projecte d'Urbanització que desenvolupa aquest Pla Parcial haurà d'adaptar-se als traçats, dimensions, proporcions, perfils, cotes, etc., continguts a la documentació gràfica del present projecte. La tolerància admesa per aquest Pla Parcial pel que fa als sistemes i a les zones, un cop que es contrasti la documentació amb la realitat, no podrà sobrepassar el +/-5%. No obstant, degut al grau de precisió contingut a la documentació gràfica aportada per aquest projecte, es respectaran totes les geometries i dimensions reflectides al mateix, sense poder introduir canvis que no provenguin de diferències indubtables entre alguns dels aspectes de la realitat física respecte a la proposta dibuixada. El projecte d'urbanització desenvoluparà permenoritzadament tots els aspectes del càlcul i disseny corresponent amb la fi d'obtenir la màxima idoneïtat i racionalitat a les obres. En el projecte quedaran àmpliament resolts, especificats, quantificats i valorats els següents capítols que comprenen les unitats d'obra a executar:

Moviment de terres.
 Extracció de vegetació no recuperable.
 Demolicions.
 Formació de fers.
 Estructures auxiliars i de contenció.
 Encintats pavimentació de calçades.
 Pavimentació de voreres.
 Pavimentació de places, passeigs i corriols.
 Plantació d'espècies d'arbres.
 Jardineria als espais urbanitzats.
 Mobiliari urbà.
 Senyalització i seguretat vial.
 Instal·lació de sanejament.
 Instal·lació d'aigua potable.
 Instal·lació d'aigua contra incendis.
 Instal·lació hidràulica ornamental.
 Instal·lació d'energia elèctrica.
 Instal·lació de l'enllumenat públic.
 Instal·lació de telefonia.
 Instal·lació de gas.

Al mateix temps, el Projecte d'Urbanització posarà especial atenció en la conservació dels elements i espècies vegetals de major interès i valor ecològic i mediambiental amb baix consum



hídic, proposant , entre d'altres aspectes els següents:

- integrar part del sistema de conreus i bardisses dins el tractament paisatgístic global,
- integrar la totalitat dels arbres singulars,
- generar una xarxa de connexió ecològica a partir de franges de vegetació arbòria o arbustiva,

Les previsions de les xarxes de serveis que s'hauran de desenvolupar constructivament en el Projecte d'urbanització son les següents.

3.4.3. Clavegueram.

La nova xarxa de clavegueram es connectarà amb l'existent al carrer de Sallent i discorrerà pel mateix fins arribar a la rotonda proposada situada al nord-oest de l'àmbit de projecte. A partir d'aquí, la xarxa es distribuirà ajustant-se als diversos vials proposats.

La xarxa projectada és separativa i els conductes utilitzats per la xarxa d'aigües pluvials són de formigó armat ASTM amb junta de campana per diàmetres superiors a 80 cm i per a diàmetres inferiors s'utilitzarà el polietilè. Per altra banda, per la xarxa d'aigües negres s'utilitzarà tub de PVC de 40 cm de diàmetre.

El seu traçat segueix la vialitat proposada, preveient-ne la construcció de pous de registre als extrems dels ramals, a les cruïlles i canvis de direcció, així com als trams rectes, disposats de forma regular.

Segons la societat Aigües de Manresa, S. A s'ha cregut convenient la instal·lació d'un dipòsit ANTI-DSU, format per una arqueta d'entrada i un dipòsit de dimensions de 6,10 m d'amplada per 10,10 m de llargada, i amb un volum de 125 m³ , per tal d'evitar l'abocament a llera pública de les aigües procedents de la primera pluja de la xarxa de recollida d'aigües pluvials del sector, junt amb els contaminants associats pel rentat de paviments, teulades, canonades, etc..

El dimensionament dels tubs s'ha fet d'acord amb els requeriments i càlculs corresponents que figuren a l'annex que s'inclou com a documentació complementària en l'apartat d'obres bàsiques d'urbanització. En els càlculs s'ha tingut en compte que la velocitat no sigui superior a 6 m/s en pluvials i que en residuals la velocitat estigui compresa entre 3 m/s i 0,5 m/s. Veure Annex 11 de Documentació entrada a ACA

3.4.4. Aigua potable

Pel que fa a les prescripcions de l'ACA (Veure Annex 11) relacionades en l'Expedient núm. UDPH2006006191 Document núm. 2328984 (Requeriment de dades) de data 19 de desembre de 2006 s'incorpora dintre d'aquest Pla Parcial de Delimitació tots els requeriments i es dona compliment a les mateixes d'acord amb els punts següents:

1. Abastament d'Aigua Potable. Aportació de consums i disponibilitat de recursos hídrics per a la demanda del Pla Parcial.

S'acompanya full detallat de demanda d'aigua potable i Certificat de l'empresa subministradora d'acord amb els termes exposats en l'esmentat paràgraf.

Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages (incorpora al·legacions i esmenes tramitació pública)
Barcelona, Maig 2007



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



2. Tractament d'Aigües Residuals.

En l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua es concreta una aportació econòmica per al sector de 529.065,00 Euros. L'Ajuntament de Manresa, en el cas que adopti el sistema de conveni, haurà de comunicar-ho a l'ACA i, posteriorment, signar el mateix les parts implicades: Ajuntament de Manresa, Projectes Territorials del Bages, Mancomunitat de Municipis pel Sanejament del Bages i l'Agència Catalana de l'Aigua.

Projectes Territorials del Bages va demanar justificació del càlcul d'aquesta aportació econòmica als efectes d'informar adequadament al Consell de la Societat sobre la procedència i forma de càlcul d'un import tan elevat. S'adjunta còpia de la informació rebuda. Aquesta informació, com pot apreciar-se, és insuficient però, en qualsevol cas, la societat Projectes Territorials del Bages manifesta la seva voluntat de fer front a l'import que figura en l'informe de l'ACA o a altre que en pugui resultar d'un estudi més detallat, prèvia signatura del corresponent conveni.

Cal fer menció al fet de que el càlcul de la quantitat a aportar, segons es manifesta en l'escrit d'aclariment de l'ACA, es realitza sobre la base d'un ús industrial del sector, el que no és la finalitat d'un Parc Tecnològic segons figura en l'Article 12 punt 2 (Usos permesos) de la pàgina 37 de la normativa del Pla Parcial, que s'acompanya.

La xarxa es connecta, segons dades facilitades per l'entitat Aigües de Manresa, S.A., al tub de fosa de D.200 existent que discorre longitudinalment pel Carrer de Castelladrall, que es troba al sud-oest, fora de l'àmbit de projecte.

Degut a la cota topogràfica que queda emplaçat l'àmbit del parc tecnològic s'ha cregut convenient la instal·lació d'un grup a pressió, el qual, es situarà dins d'una cambra semisoterrada de formigó ubicada a l'espai lliure que hi ha entre l'edifici CTM i les oficines. El dimensionament d'aquest grup a pressió s'ha fet d'acord amb els càlculs corresponents que figuren a l'annex que s'inclou com a documentació complementària en l'apartat d'obres bàsiques d'urbanització.

Així doncs, la nova xarxa parteix amb la connexió del tub existent amb un nou tub de D200, concretament a la cruïlla entre el carrer Castelladrall i el carrer Sallent. Segueix la traça del carrer de Sallent fins arribar a l'estació de bombament. A partir d'aquí, es bombeja aigua mitjançant un tub de D.150, el qual, es distribueix seguint perimetralment els edificis. Per un cantó, discorre a prop de la façana de l'edifici CTM, direcció nord, passa per les oficines fins arribar a connectar amb el tub procedent de l'aparcament cobert.

Per altra banda, de l'estació de bombament, surt un altre tub també de D150, el qual, discorre en direcció sud, envoltant les oficines-taller, segueix paral·lelament al vial principal fins a creuar la sèquia i continua a prop de la façana de la fàbrica del Guix fins a connectar amb l'estació de bombers. En aquest tram de tub surten diverses derivacions amb el mateix diàmetre, les quals, travessen longitudinalment els diferents accessos soterrats que connecten amb l'aparcament cobert, permeten el subministre d'aigua als diferents edificis.

El disseny i l'alimentació de la xarxa s'ha fet considerant la hipòtesi del consum més desfavorable amb l'ús simultani de diferents hidrants, els quals es troben situats a diferents punts de la zona de projecte i que en total són vuit. El cabal de cadascun d'ells és de 1.000 l/min i la pressió de sortida per cada boca d'hydrant és superior a 1 kp.



La xarxa disposarà de les vàlvules de seccionament i de descàrrega necessàries per poder realitzar l'explotació de la mateixa de forma adequada, així com els hidrants d'incendis necessaris per a la seguretat del sector, d'acord amb el que determina la legislació vigent. Aquests hidrants estan emplaçats en la via pública o espais d'accessibilitat equivalent per a vehicles de bombers i a una distància tal que qualsevol punt d'una façana a nivell de rasant estigui a menys de 100 m d'un hidrant.

El material a utilitzar serà el determinat per la companyia subministradora.

Per a garantir el subministrament s'ha sol·licitat un certificat que determini la disponibilitat jurídica – administrativa dels recursos i garanteixi la dotació d'aigua prevista a cada sector.

3.4.5. Subministrament elèctric

La xarxa es dissenya d'acord amb l'assessorament de la Companyia Fecsa – Endesa que és la responsable del subministrament al sector.

La xarxa a instal·lar consisteix en un circuit elèctric de MT en anell de circuit tancat. Aquesta serà soterrada amb conductors de 240 mm. D'alumini, previstos per a 18/30 KV. La connexió es farà des de la subestació dels Dolors, passarà longitudinalment pel carrer de Sallent fins arribar a la nova rotonda, on discorrerà pels diferents vials proposats. Tota la xarxa soterrada anirà canalitzada per tub de formigonat.

A l'estació transformadora existent que es troba a la vorera dreta del carrer de Sallent, la qual dona subministra al polígon industrial del Guix, s'instal·larà una celda línia provisional de MT.

Dins del sector s'integraran les estacions transformadores d'un o dos transformadors de 630 kVA.

Per altra banda, es retirarà la línia aèria que a travessa el parc tecnològic per a donar subministra al polígon Sant Isidre III, fent una variant formada per una línia soterrada amb conductors de 240 mm. D'alumini, prevista per a 18/30 kV i que connecta amb la xarxa existent al carrer de Sallent. A partir d'aquí, discorrerà per aquest fins arribar a la nova rotonda, continuarà fins a travessar la sèquia i connectarà amb la torre per fer la conversió de soterrat a aeri.

3.4.6. Telefonia

La xarxa de telecomunicacions es dissenya seguint les indicacions de la companyia Localret i a partir dels punts de connexió facilitats per Telefònica. La nova xarxa projectada es connectarà amb la xarxa existent que es troba al carrer Sallent mitjançant 6 tubs de D.125, discorrerà per aquest fins arribar a la rotonda projectada, i a partir d'aquí es distribuirà ajustant-se als diversos vials proposat fins a connectar amb els diversos edificis (Veure plànols).

3.4.6. Enllumenat públic

Es definirà l'enllumenat públic del sistema viari a partir de les taules de l'Ajuntament de Manresa i de la utilització de lluminàries homologades. En els espais lliures s'il·luminaran les places, parcs, jardins i recorreguts interiors de vianants.

Es preveu que els circuits d'enllumenat públic estiguin connectats als quadres de comandament ubicats a prop de les estacions transformadores o bé adossats a la façana dels edificis.



L'estesa de línies serà sempre subterrània, dins de tub de polietilè amb cinta de senyalització de polietilè i discorrerà sota la vorera. Es disposarà una arqueta de 30x30 cm a cada punt de llum en el que s'hi localitzarà la piqueta de connexió a terres i una arqueta de 40x40 cm. En els encreuaments de calçada per facilitar-ne l'estesa i reposició del cablejat.

3.4.7. Gas

La companyia Gas Natural, en base a la demanda potencial del sector ha definit la xarxa de subministrament. En el projecte es defineix la posició de la xarxa de gas a efectes de la valoració del cost de l'excavació i el reomplert de les rases, ja que l'obra mecànica l'assumeix la pròpia companyia.

Caldrà realitzar una variant del tram de xarxa existent, el qual, a travessa la rotonda proposada situada al sud de l'àmbit de projecte per a donar subministra al polígon de Sant Isidre III. Per altra banda, la nova xarxa de gas es connectarà amb la nova variant i es distribuirà ajustant-se als diversos vials proposats fins a connectar als diferents edificis.

3.4.8. Optimització dels recursos hídrics.

El projecte d'obres d'urbanització defineix amb detall els càlculs hidrològics del sector i llur justificació. Es projecta la Instal·lació d'una doble xarxa de recollida d'aigües, que permeti la recollida separativa de les aigües negres i de les pluvials. Aquest sistema permetrà la recollida de les aigües pluvials de la zona urbanitzada i decidir l'ús posterior que se'ls dona (reg, neteja viària, etc.). S'ha analitzat la viabilitat d'instal·lar un sistema d'emmagatzematge parcial de les aigües pluvials que limiti al màxim la generació d'escorrentia superficial utilitzant paviments permeables. Dotar els aparcaments i les franges d'escossells a tocar d'aquests, de zones d'alta infiltració, de forma que actuïn com a sistema de retenció i filtració prèvia. El criteri per al disseny i dimensionament dels sistemes de retenció és el d'actuació per microconques, és a dir, donant solucions puntuals i autònomes a petites àrees d'actuació, franges d'escossells i aparcaments, en el nostre cas. D'aquesta manera s'aconsegueix de reduir el cabal d'aigües d'escorrentia superficial i és abocada al dipòsit de retenció de primeres pluges que, d'una manera gradual, permet revertir al medi aquest cabal. El sistema de pretractament té la funció de deixar l'aigua en condicions adequades abans d'abocar-la al dipòsit d'emmagatzematge. Aquest dipòsit permet també regular el cabal d'aigua abocat al clavegueram en casos de forts aiguats.

3.5 OBRES D'URBANITZACIÓ EXTERNES AL POLIGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

- Consolidar la connexió de vianants entre els espais lliures D1 Gran Parc i la passera actual situada entre el guix i el sistema E.6.a -Parc de Bombers- passant per sobre la C-16 mitjançant la consolidació del pont actual.
- Garantir la correcta connexió viària del carrer Sallent per sota la C-55, amb la rotonda del Parc Tecnològic que es troba en la seva prolongació.



- Garantir la correcta connexió viària de la rotonda del Parc Tecnològic situada a l'extrem de l'actuació amb el lateral situat davant de la fàbrica del Guix.

El projecte d'urbanització concretarà exactament i dimensionarà aquestes connexions externes que seran assumides pel sector objecte de desenvolupament, és a dir pel polígon d'actuació urbanística.



4. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

L'article 66 del Text Refós de la Llei d'urbanisme en el seu apartat 1. d) fa esment a la necessitat de fer la avaluació econòmica de la promoció i l'estudi i la justificació de la seva viabilitat.

4.1 CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ IMPUTADES AL PLA: COSTOS D'URBANITZACIÓ

En aquest estudi s'ha inclòs per capítols, una estimació dels costos d'urbanització dels sistemes que es repercutiran proporcionalment entre tots els propietaris del sector en funció del seu percentatges de participació.

COSTOS DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ:

1.- Enderrocs i Serveis existents	223.638,35 €
1.1.- Enderrocs	89.455,34 €
1.2.- Serveis existents	134.183,01 €
2.- Moviment de terres	1.100.983,36 €
3.- Xarxes i Serveis	2.836.001,63 €
3.1.- Xarxa de clavegueram	971.061,21 €
3.2.- Xarxa d'aigua potable	215.658,98 €
3.3.- Xarxa de subministrament elèctric	1.407.243,38 €
3.4.- Xarxa d'enllumenat públic	145.631,91 €
3.5.- Xarxa de telecomunicacions	68.347,68 €
3.6.- Xarxa de gas	15.580,06 €
3.7.- Recollida de residus	12.478,41 €
4.- Paviments	1.454.833,87 €
4.1.- Vorades	218.225,08 €
4.2.- Voreres	363.708,47 €
4.3.- Aglomerats	872.900,32 €
5.- Senyalització i Mobiliari urbà	97.197,31 €
5.1.- Senyalització vertical i horitzontal	85.385,99 €
5.2.- Mobiliari urbà	11.811,32 €
6.- Estructures	55.287,14 €
7.- Jardineria i Xarxa de reg	222.499,94 €
7.1.- Jardineria	64.524,98 €
7.2.- Xarxa de reg	157.974,96 €
8.- Despeses de Gestió	599.044,16 €
TOTAL	6.589.485,76 €



Aprofitament del sector:	67.270,00 m2 de sostre privat
Repercussió obres d'urbanització:	6.589.485,76 € / 67.270,00 m2 = 97,96 €/m2

4.2 ALTRES COSTOS

Ateses les especials característiques per portar a terme el desenvolupament d'un Parc tecnològic, aquest Pla Parcial preveu, a part dels costos d'Urbanització dels diferents sistemes, l'execució i construcció simultània a les obres d'urbanització, de la zona qualificada edifici galeria de serveis-aparcaments, al ser aquesta, una infraestructura imprescindible per suportar la major part de la xarxa de distribució de serveis, una important reserva d'aparcaments prevista pel Pla Parcial i la vialitat interna que tanca i dona sortida als diferents carrers en pinta que assenyalen el plànol d'ordenació. Sense aquesta infraestructura no es pot completar correctament la urbanització del sector. Aquesta infraestructura té una clara vocació de servei públic, ja que a part de la cessió d'ús públic de la coberta transitable a nivell de vianants, ha d'assegurar el manteniment de les diferents xarxes que recorren per la galeria. Pel fet de ser una infraestructura imprescindible per al correcte funcionament dels fluxos interns de distribució i per la realització de les xarxes locals de distribució de serveis, el cost ha de ser assumit i costejat, per part dels diferents propietaris que formaran part de la futura junta de compensació en funció del mateix percentatge de participació que fixi el projecte de reparcel·lació. En funció d'aquest mateix percentatge, s'adjudicarà en proindivís entre tots els propietaris del sector, així com també comportarà l'assignació de la part proporcional de places d'aparcament previstes a cada propietari.

3.-Xarxes, Serveis Producció Energètica Districtal	1.410.000,00 €
4.- Paviments	854.160,00 €
6.- Estructures	6.783.000,00 €
8.- Despeses de Gestió	763.716,00 €
TOTAL	9.810.876,00 €

Repercussió obres d'infraestructura:	9.810.876,00 € / 67.270,00 m2 = 145,84 €/m2
--------------------------------------	---



5. PLA D'ETAPES

Es realitzarà una única etapa d'urbanització, que s'haurà d'iniciar com a màxim als dotze mesos de la publicació de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació. En cas que es decideixi realitzar la urbanització en més d'una etapa, s'haurà de justificar convenientment el perquè i haurà de quedar garantit per a cada etapa, la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin, un cop urbanitzats.

Les obres d'urbanització, un cop acabades, s'entendran com adequades i correctes, excepte que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat, convenient justificades, que no representin requeriments diferents als previstos en el projecte d'urbanització prèviament aprovat.

La junta de compensació, en aquest cas, s'obliga a la cessió de l'obra urbanitzadora en el moment que l'Ajuntament de Manresa signi la corresponent acta de cessió. Cas que les obres s'executin per fases, la condició anterior s'aplicarà a cada una de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

