

DOCUMENT II.- NORMATIVA



CAPÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1.- ÀMBIT D'APLICACIÓ

Les presents normes seran d'aplicació en l'àmbit del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnològic del Bages, al terme municipal de Manresa, segons delimitació fixada en el plànol I.1: SITUACIÓ I ÀMBIT.

Art. 2.- CONCEPTES, DEFINICIONS I TERMINOLOGIA EMPRADA

En aquesta Normativa del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages, els conceptes i termes emprats, així com llur significat i definició, corresponen als desenvolupats en el Títol Cinquè, Capítol Primer, Secció tercera, art. 120 de la Normativa del Pla General d'Ordenació Urbana de Manresa: "Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica", y en el Títol Sisè: "Regulació dels Sistemes"

Art. 3.- NORMATIVA D'APLICACIÓ

En l'àmbit territorial d'aquest Pla Parcial de Delimitació, en tot allò que no estigui expressament determinat o regulat per aquestes Ordenances seran d'aplicació els paràmetres i regulacions fixats per la normativa vigent del Pla General d'Ordenació Urbana de Manresa per regular les actuacions en sols qualificats de zones i sistemes.

Art. 4.- MARC LEGAL DE REFERÈNCIA

La Normativa d'aquest Pla parcial es desenvolupa d'acord al previst en la Modificació Puntual del Pla General de Manresa –Parc tecnològic del Bages-, en el propi Pla General i en l'article 65 del decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Art. 5.- ENTITAT DE CONSERVACIÓ

Un cop s'hagi dissolt la junta de compensació s'haurà de constituir una entitat de conservació pel manteniment de les obres d'urbanització i zones verdes de l'actuació, així com tots aquells altres edificis que siguin d'ús comú per a tot el Parc, com l'edifici de serveis–aparcaments. També anirà a càrrec de la entitat de conservació el manteniment dels espais privats d'ús públic definits com a servituds en aquest Pla Parcial de delimitació. Aquesta entitat de conservació formarà part del futur òrgan de gestió i governació del Parc tots els propietaris del sector s'hauran d'adherir obligatòriament. En cas que es produeixin vendes durant el procés de desenvolupament els nous propietaris s'hauran de subrogar en les seves obligacions, així com els nous propietaris que adquireixin les parcel·les o adquireixin metres quadrats edificats, en aquest cas els contractes de

compravenda hauran d'indicar aquesta obligació. La figura de l'entitat de conservació es regula, d'acord amb el que especifica l'article 117 del text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, de 26 de juliol, que regula totes les entitats urbanístiques col·laboradores, entre les quals es troben les juntes de conservació, que tenen personalitat jurídica pròpia i s'ha de constituir mitjançant document públic.

Art. 5.B.- CESSIIONS 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 assenyala 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.



CAPÍTOL SEGON: REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 6.- DEFINICIÓ – DELIMITACIÓ DE ZONES I SISTEMES

El present Pla parcial qualifica el sòl en zones i sistemes. Els sistemes son sols que tenen un grau d'especial interès col·lectiu i son determinants per tal d'assegurar el desenvolupament i funcionament del sector. Les zones son sols sotmesos a un regim uniforme, a partir d'uns usos dominants compatibles i unes intensitats d'aquests usos detallats.

El Pla Parcial delimita al plànol O.01: ZONIFICACIÓ I DIVISIÓ POLIGONAL els sols destinats als diferents sistemes i zones d'aprofitament.

Art. 7.- QUADRE CARACTERÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ

La superfície del Pla Parcial de Delimitació es divideix en els sistemes i zones següents:

	<u>SOL (m2)</u>	<u>%</u>
SISTEMES:	120.680,00	71,8%
A.- Sistema d'infraestructures de comunicació.	<u>29.040,00</u>	<u>17,27%</u>
A.1 Vialitat principal.		
A.1.2 Vialitat secundària.		
A.1.3 Aparcament tou.		
a.- Recorreguts per a vianants.		
D.- Sistema d'espais lliures.	76.969,16	45,77%
D.1 Gran Parc		
D.3 Places i jardins urbans		
Dv.- Espai lliure / Reserva viària	<u>6.263,00</u>	<u>3,72%</u>
E.- Sistema d'equipaments.	<u>8.408,00</u>	<u>5%</u>
E.6.a Equipament de serveis públics i administratius, Parc de Bombers.	1.472,00	
E.8.a Esportiu i de lleure	6.936,00	



ZONES:	SOL (m2)	%	SOSTRE(m2)
	47.496,00	28,20%	67.270
2.3.a.- Zona d'edifici torre	5.124,00		10.827
2.3.b.- Zona d'edificis Aparador.	5.090,00		6.343
2.3.c.- Zona d'edificis per Naus Tecnològiques.	22.790,00		50.307
2.3.d.- Zona d'edifici de Serveis-Aparcament	14.502,00		-----



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



CAPÍTOL TERCER: REGULACIÓ DE LES ZONES

REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL

Art.8.- DEFINICIÓ

Aquest Capítol regula l'edificació de les quatre zones previstes en aquest Pla Parcial de Delimitació:

- zona amb clau 2.3.a, Edifici Torre
- zona amb clau 2.3.b, Edificis Aparador
- zona amb clau 2.3.c, Naus Tecnològiques
- zona amb clau 2.3.d, Edifici de Serveis – Aparcament

Art.9.- SUPERFÍCIE

La superfície total de les zones és de 47.496,00m² i es desglossen de la manera següent:

- zona 2.3.a: 5.124,00 m²
- zona 2.3.b: 5.090,00 m²
- zona 2.3.c: 22.780,00 m²
- zona 2.3.d: 14.502,00 m²

Art.10.- TIPUS D'ORDENACIÓ

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. Per tot allò que no sigui expressament regulat per la present normativa o sigui de dubtosa interpretació seran d'aplicació el que determina la normativa del Pla General de Manresa pels següents paràmetres corresponents al sistema d'ordenació de l'edificació per volumetria específica:

- Art.122: Illa
- Art.123: Parcel·la
- Art.124: Alçada de les plantes
- Art.125: Plantes de l'edificació – punts 1-5.
- Art.131: Unitats d'ordenació i d'edificació

Art.11.- VOLUM DE L'EDIFICACIÓ

El volum de l'edificació és el que amb caràcter precís s'estableix als plànols de la sèrie 0.3 – DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.



La definició del volum es determina a partir del perímetre i del perfil regulador mitjançant dos tipus de línies que tenen les següents condicions de regulació:

- Línea principal És la línia corresponent a les alineacions obligades de l'edificació.
No s'admeten variacions de posició en el tram de façana corresponent i es podrà desdoblar, en funció del projecte arquitectònic, en dues línies paral·leles:
 1. Línea principal exterior, definida per l'alineació del tancament de la planta baixa – nivell -1, cota 279 – o per l'alineació dels elements sortints de protecció solar i doble tancament o manteniment i neteja de la façana a partir del nivell 0 – cota 286 i superiors - .
 2. Línea principal interior, definida per alineació del tancament de la façana a partir del nivell 0 – cota 286 i superiors - .
 La línea principal exterior tindrà, a partir del nivell 0, la consideració d'element sortint volat respecte el tancament de la façana que defineix la línea principal interior i en cap cas donarà lloc a la formació d'espais ocupables, habitables o aprofitables als efectes del còmput de l'edificabilitat global dels edificis.
- Línea secundària És la línia corresponent a les alineacions no obligades de l'edificació. Admet variacions de posició en el tram de façana corresponent i es podrà desdoblar, com en el cas de la línea principal, en dues línies paral·leles, exterior i interior, amb les mateixes condicions establertes en el punt anterior.

Art.12.- CONDICIONS D'ÚS

Definició:

La zona destinada a serveis tecnològics es dirigeix a la implantació d'activitats, tant siguin de sectors emergents relacionades amb les noves tecnologies, amb independència del sector econòmic concret al qual pertanyin, com de sectors tradicionals productius amb necessitats dins del camp de la innovació i la recerca. El Parc té com a objectiu dotar a les empreses del marc adequat que els hi permeti desenvolupar al màxim les seves potencialitats i per això els usos que definirem han d'ajudar a contribuir a aquest objectiu, de tal manera que es pugui desenvolupar com a activitat principal l'activitat del coneixement dins d'aquest parc.

Totes les empreses que estiguin interessades a establir-se dins del parc tecnològic siguin del sector que siguin, hauran de destinar la major part de la seva activitat, mesurada en metres quadrats de sostre, a l'ús de serveis tecnològics que s'especifiquen en el punt 2.a d'aquest article, essent majoritàriament adreçats al camp de la R + D + I (recerca, desenvolupament i innovació), la resta



es podrà destinar a una activitat productiva limitada lligada al procés d'investigació, sempre i quan aquesta activitat estigui contemplada dins de les activitats permeses compatibles que es relacionen en l'annex 3 d'aquest PPD

Les activitats de serveis tecnològics tenen les següents característiques:

- Utilitzen processos de producció caracteritzats per la utilització de mitjans de nova tecnologia.
- Disposen d'una baixa densitat ocupacional (nombre de treballadors o usuaris/superfície) i d'un alt grau de preparació (universitaris).
- Generen un alt valor afegit.
- Estan directament relacionades amb la generació, processament i transmissió d'informació i de coneixement.
- No són contaminants ni molestes, ni poden generar situacions de risc, i es poden situar en medis urbans propers.

2.- Usos permesos

Els usos permesos són els següents:

a) Serveis Tecnològics.

R + D + I (recerca, desenvolupament i innovació). Centres d'investigació i primeres fases del desenvolupament d'un producte.

Serveis informàtics.

Serveis de comunicació, com ara serveis avançats de telecomunicació, bases de dades, etc.

Serveis a la producció, com ara centres de test i assaig, d'inspecció i control, enginyeries i altres serveis tècnics lligats a la producció.

b) Habitatge.

Es permet només l'ús d'habitatge, amb la restricció d'un habitatge per a cada una de les zones indicades en aquesta Normativa com a màxim, per al personal de vigilància, conservació o guarda del recinte del Parc Tecnològic.

c) Restauració i serveis a empreses.

Es permet, només, l'ús de restauració i de serveis a empreses com a activitat complementaria, ubicant-se aquest en les unitats d'edificació expressament indicades en aquest PPD.

d) Activitats productives compatibles.



Es permeten únicament les activitats productives admeses en la Modificació Puntual del Pla General, Parc Tecnològic del Bages

e) Terciari i oficines.

S'admeten les oficines i despatxos propis per a cada establiment lligats amb els seus centres d'investigació i recerca.

f) D'equipament supramunicipal.

S'admeten els usos ja previstos pel PGOU de Manresa per aquest sector, d'equipaments supramunicipals.

3. Relació d'activitats permeses compatibles

1.- Fabricació i/o producció

a) D'ordinadors i altres equips informàtics:

- Fabricació de màquines pel tractament automàtic de dades, inclosos els microordinadors.
- Fabricació d'unitats perifèriques – impressores, terminals, lectors magnètics, òptics, etc.
- Instal·lació d'ordinadors i equip informàtic.

b) De consumibles informàtics, software i multimèdia.

- De sistemes de telecomunicacions (centrals telefòniques, sistemes de control de la xarxa, sistemes de comunicació mòbil, sistemes de comunicació via satèl·lit ...).
- D'equips de telecomunicacions (terminals i aparells).
- De materials i components electrònics de radio, televisió, telecomunicacions, etc.
- De components i aparells de precisió.
- De materials i components mecànics i electrònics.
- De materials i components dins dels camps de la biologia i/o la medicina.
- Sector audiovisual i editorial.
- Sector agroalimentari dins del camp de l'agroenginyeria i la tecnologia dels aliments.
- Sector farmacèutic.
- De desenvolupament de tecnologies per energies renovables.

2.- Serveis

- Per a la creació de noves empreses, incubadores o "bussines centers".
- Processament de dades.



- Assessorament i prestació de serveis de valor afegit.
- Transferència de tecnologia.
- Enginyeries tècniques i mediambientals

3.- Centres de coneixement

- Centres d'investigació (R + D, públics o privats).
- Centres de formació superior, d'informació i de documentació.

4.- Representació de col·lectius

- Col·legis professionals.
- Associacions professionals.

5.- Esportiu

- Centre esportiu tipus gimnàs al servei dels usuaris de les empreses del Parc Tecnològic

6.- Educatiu

- Centre educatiu tipus llar d'infants al servei dels usuaris de les empreses del Parc Tecnològic

Art.13- APARCAMENTS

Les dotacions mínimes de places d'aparcament es deriven de l'Art.157 de la Normativa del Pla General de Manresa.

Segons aquest article s'estableix un mínim d'una plaça d'aparcament cada 60m² de sostre per a ús d'oficines. De tal manera que per als 67.270m² corresponen **1.121 places d'aparcament.**

<u>Segons PGM</u>	<u>67.270m²/60=1.121 places</u>
-------------------	--

El projecte resol l'aparcament amb la hipòtesis dels 3 espais següents:

- 1- Zona aparcament a la zona 2.3.d (Galeria d'aparcament) amb espai sotarasant per a: 600 places.
- 2- Zona aparcament a la zona 2.3.c a les naus tecnològiques amb espai sotarasant per a:600 places.
- 3- Aparcament en front naus tecnològics en superfície per a: 200 places.

Total places d'aparcament segons el Projecte del Pla Parcial 600+600+200=1.400 places.



Art.14.- ACCESSIBILITAT A LES PARCEL·LES

L'accés a les parcel·les es produirà sempre des dels vials públics, principals o secundaris o, com en el cas de la zona 2.3.b, des de la rambla de vianants situada a sobre de l'edifici galeria de serveis-aparcament, de cessió d'ús públic. L'accés de vianants a través d'una zona verda o parc urbà s'autoritzarà en els casos degudament justificats.

Art.15.- NORMATIVA APLICABLE

En l'àmbit territorial d'aquest Pla Parcial de Delimitació, en tot allò que no sigui expressament determinat o regulat per aquestes Ordenances serà d'aplicació la Normativa vigent del Pla General d'Ordenació Urbana de Manresa per regular les actuacions en sòls qualificats como zones.



REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR

Art.16.- ZONA EDIFICI TORRE - clau 2.3.a –

Definició:

L'edifici o conjunt d'edificis inclosos en aquesta zona - una franja rectangular de 40 metres aproximadament disposats en la mateixa direcció de l'eix del carrer Sallent - formalitzen la porta del Parc Tecnològic donada la seva posició estratègica propera al futur baixador i a la gran plaça inclinada que, situada també en la prolongació del mateix carrer, actua com a element de connexió entre el nivell de l'accés rodat -cota 279- i la rambla de vianants -cota 286-. La seva arquitectura és el resultat de la tensió que provoca l'accentuada horitzontalitat del cos baix enfront al volum vertical situat en el seu extrem que, a manera d'una gran pantalla, projecta la imatge exterior del Parc en la seva visió des de la ronda nord i la ciutat.

1.- REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ

Volumetria específica de configuració flexible.

2.- EDIFICABILITAT

UNITAT D'EDIFICACIÓ	SÒL	SOSTRE MÀXIM
2.3.a	5.124,00 m2	10.827,00 m2

3.- CONDICIONS DE LA PARCEL·LA

La forma i la dimensió de la parcel·la s'estableix en els plànols de la sèrie O.3 DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ i podrà ser objecte d'adaptacions de detall en funció de les necessitats del Projecte d'Urbanització. Si aquestes possibles alteracions són inferiors al 5% no modificaran les condicions d'edificació previstes per a cada unitat d'edificació ni afectaran el sostre màxim assignat a cadascuna d'elles.

a) PARCEL·LA MÍNIMA

Aquesta unitat d'edificació es divideix en les parcel·les següents:

PARCEL·LA	SÒL	SOSTRE MÀXIM
1.- Edifici Torre (2.3.a/1)	924m2	6.100m2
2.- Cos baix (2.3.a/2)	4.200m2	4.727m2



4.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

a) VOLUM DE L'EDIFICACIÓ: PERÍMETRE REGULADOR NIVELL -1 - cota 279 -

El perímetre i perfil regulador del nivell -1 és el que amb caràcter flexible s'estableix als plànols en planta i secció de la sèrie O.3.- DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

La porció de la planta situada en la projecció del cos alt es podrà buidar i donar lloc a porxades obertes, no computables a efectes del càlcul de l'edificabilitat que faciliten la continuïtat de l'espai lliure exterior i l'accés a l'edifici.

b) VOLUM DE L'EDIFICACIÓ: PERÍMETRE REGULADOR NIVELL 0 I SUPERIORS - cota 286 -

El perímetre i perfil regulador del nivell 0 i els nivells superiors és el que amb caràcter flexible s'estableix als plànols de la sèrie O.3. - DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

El volum d'aquesta unitat d'edificació es compon d'un cos baix i allargat de format accentuadament horitzontal i d'un volum apantallat i vertical, de fins deu plantes d'alçada, situat en l'extrem del conjunt.

A l'objecte d'afavorir la permeabilitat i l'obertura de la planta baixa cap a l'exterior, la zona corresponent al cos baix – parcel·la 2.3.a/2 – preveu, a través del caràcter flexible de la seva configuració, la possibilitat de disposar de buidats, patis i porxades no computables als efectes del càlcul de l'edificabilitat.

En el cas del volum alt – parcel·la 2.3.a/1 - aquest es podrà situar sempre dintre del gàlib indicat, i la seva altura màxima fixada a l'apartat d) d'aquest article amb l'objectiu de mantenir la seva esveltesa i condició apantallada.

Al mateix temps aquest cos alt podrà presentar amb l'objecte d'assolir les característiques de proporció i forma arquitectònica descrites en aquesta zona la formació de buidats en el volum interior de l'edificació sense que aquests computin a efectes del càlcul de la superfície edificable.

c) OCUPACIÓ DE LA PARCEL·LA: PLANTA SOTERRANI - cotes 279 i 276 -

La secció característica d'aquesta unitat d'edificació, on la planta baixa del volum alt es recolza en el nivell -1 - cota 279 - i la del cos baix es desenvolupa preferentment en el nivell 0 - cota 286 -, provoca que la condició de planta soterrani varia segons es tracti d'un o altre cas.

Així, la planta soterrani de la zona d'una sola planta se situa a la cota 279 i la seva ocupació màxima es grafia en el plano O.3.- DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ: NIVELL -1

La planta soterrani del volum alt es troba a partir de la cota 276 i la seva ocupació màxima es grafia en el plànol O.3.- DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ: PLANTA SOTERRANI.



d) ALÇADA I NOMBRE DE LES PLANTES

L'altura màxima de l'edificació es grafia en els plànols de seccions transversals i longitudinals de la sèrie O.3.-DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ i es comptarà a partir de la cota de referència de la Planta Baixa - cotes 279 i 286 segons el que s'indica al punt anterior - fins la cara superior del darrer forjat o element estructural de coberta d'acord amb els valors següents:

1.- Cos baix -Parcel·la 2.3.a/2-

Altura: Planta Baixa; 5m

2.- Edifici Torre – Parcel·la 2.3.a/1 -

Altura: Planta baixa + 9 plantes 44m

En la planta baixa de l'edifici torre s'admet la formació d'una planta altell amb les limitacions establertes al plànol de la sèrie O.3.- DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ: corresponents al nivell -1 i les seves seccions corresponents, amb una alçada mínima de 3 metres. Tanmateix, aquesta planta altell computarà a efectes del càlcul de la superfície edificable d'acord amb el que s'especifica al Pla General Metropolità de Manresa .

e) COBERTES

El tractament de les cobertes contempla solucions diferents pels volums horitzontal o vertical.

1.- Cos baix

D'acord amb els criteris establerts als plànols O.3.- DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ: SECCIONS, la coberta del cos horitzontal tindrà un espessor màxim de 70 centímetres i disposarà preferentment d'una làmina d'aigua com a element que defineixi la qualitat visual de l'edifici i del seu entorn. Al mateix temps, i a l'objecte de formalitzar la porta d'ingrés al Parc Tecnològic, el pla horitzontal definit per aquesta coberta es podrà estendre fins cobrir, total o parcialment, la franja corresponent a la rambla de vianants - zona 2.3.d – situada enfront a aquesta unitat d'edificació. Per damunt del pla de la coberta solament podran sobresortir les xemeneies de ventilació amb una altura màxima d'un metre i en el cas que aquesta sigui accessible, podrà disposar de baranes segons alçada regulada pel CTE.

2.- Edifici Torre

La coberta d'aquest volum, no essent visible des de les zones elevades del seu entorn, serà plana i accessible per a la seva conservació. El seu ús resta restringit a les instal·lacions pròpies de l'edifici – nuclis d'ascensors, dipòsits d'aigua, maquinaria d'aire condicionat, elements per a la neteja i manteniment de les façanes– hauran de restar sempre protegides de les vistes des de l'exterior. A aquest fi, el pla de façana definit per la línia principal exterior es podrà prolongar fins l'alçada



màxima indicada als plànols de seccions transversals i longitudinals de la sèrie O.3. - DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ:SECCIONS

f) COSSOS I ELEMENTS SORTINTS

Els cossos sortints, oberts o tancats hauran de restar inscrits en el volum definit pel perímetre i el perfil regulador. Al mateix temps, tant la formació d'un tancaments de doble capa i/o la instal·lació d'un sistema de protecció solar i neteja i manteniment de la façana s'hauran també d'inscriure en el volum determinat als plànols d'ordenació de la sèrie O.3 i en cap cas donaran lloc a la formació d'espais ocupables, habitables o aprofitables als efectes del còmput de l'edificabilitat global dels edificis.

g) UNITATS D'EDIFICACIÓ

La totalitat del sostre disponible en aquesta zona 2.3.a conforma una única unitat d'edificació, objecte d'un projecte arquitectònic unitari.

h) CONDICIONS D'ÚS

La definició dels usos permesos, així com les activitats compatibles son els que estableix l'article 11 d'aquesta normativa, condicions d'ús. A continuació s'enumeren els usos i activitats que per aquesta zona concreta 2.3.a es preveuen:

Usos permesos:

- a) Serveis Tecnològics
- b) Habitatge, limitat a les condicions establertes a l'Article 12 d'aquesta Normativa.
- c) Restauració i serveis a empreses
- d) Activitats productives compatibles
- e) Terciari i oficines

Activitats compatibles

- 1.- Fabricació i producció
 - a. D'ordinadors i altres equips informàtics
 - b. De consumibles informàtics, software i multimèdia
- 2.- Serveis
- 3.- Centres de coneixement
- 4.- Representació de col·lectius
- 5.- Esportiu
- 6.- Educatiu



i) APARCAMENT

La previsió de places d'aparcament corresponents a aquesta zona se situarà en l'edifici de galeria-aparcament de la zona 2.3.d

j) ALTRES CONDICIONS

En virtut de l'acord cinquè dels convenis signats entre l'Ajuntament de Manresa i PTB i entre l'Ajuntament de Manresa i Sant Fruitós de Bages, l'Ajuntament de Manresa es compromet, segons aquests convenis, a destinar el 10% d'aprofitament mitjà a un ús que porti valor afegit al Parc Tecnològic i a situar dins seu el CTM (Centre Tecnològic de Manresa) . Aquest 10 % es preveu situar-lo, donades les especials característiques d'aquest edifici, dins d'aquesta zona en el moment que es redacti el corresponent projecte de reparcel·lació.

Art.17.- ZONA EDIFICIS APARADOR - clau 2.3.b –

Definició:

Comprèn els sòls destinats a la implantació d'empreses destinades preferentment a l'ús de serveis tecnològics, terciari i d'oficines que s'especifiquen a l'Art.11 d'aquesta Normativa. Es tracta d'edificis amb espais comuns compartits, pensats per atraure aquelles empreses que valoren la flexibilitat d'uns espais modulars i que lloguen/compren els espais sobre plànol o amb l'edifici acabat. Aquests sòls es disposen en dues franges allargades situades entre el parc d'interès paisatgístic que discorre al llarg de la Sèquia - clau D1 - i la rambla de cessió d'ús públic corresponent a la coberta de la zona 2.3.d.

Donada la posició estratègica de les dues unitats edificatòries incloses en aquesta zona, la seva alçada es limita a dues plantes, incorporant-hi uns grans buidats a nivell de planta baixa – cota 286 – que tendeixen a afavorir la comunicació visual i funcional entre l'espai lliure i la rambla.

1.- REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ

Volumetria específica de configuració precisa.

2.- EDIFICABILITAT

UNITAT D'EDIFICACIÓ	PARCEL·LA	SÒL	SOSTRE MÀXIM
2.3.b	2.3.b/1	3.292,00 m2	3.800,00 m2
	2.3.b/2	1.798,00 m2	2.543,00 m2



3.- CONDICIONS DE LA PARCEL·LA

La forma i la dimensió de les parcel·les s'estableix en els plànols de la sèrie O.3 DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ i podrà ser objecte d'adaptacions de detall en funció de les necessitats del Projecte d'Urbanització. Si aquestes possibles alteracions són inferiors al 5% no modificaran les condicions d'edificació previstes per a cada unitat d'edificació ni afectaran el sostre màxim assignat a cadascuna d'elles.

a) PARCEL·LA MÍNIMA

La parcel·la mínima coincideix amb les unitats d'edificació, que són 2.3.b./1 i 2.3.b/2.

4.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

a) VOLUM DE L'EDIFICACIÓ: PERÍMETRE REGULADOR NIVELL 0 I SUPERIORS - cota 286 -

El perímetre regulador del nivell 0 i nivell 1 – cotes 286 i 289 – és el que amb caràcter precís s'estableix als plànols de la sèrie O.3.2 – DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. NIVELL 0 I SUPERIORS

En els nivells 0 i 1, el volum de l'edificació es determina mitjançant les línies principals – interior i exterior – i secundàries conforme als criteris establerts a l'Art 10 d'aquesta Normativa.

Les dues unitats edificatòries 2.3.b/1 - 1 i 2.3.b/2 redueixen en una planta la seva altura a l'objecte d'alleugerir el volum en les proximitats de la Sèquia. Ambdues disposen d'un buidat en planta baixa que es correspon amb el passatge comunitari de les unitats 2.3.c/2 i 2.3.c/4. Aquests dos buidats constitueixen una servitud de pas, d'ús públic, entre el parc tecnològic i el sistema de Gran Parc (D1) situat al voltant de la sèquia i haurà d'estar degudament inscrita al registre de la propietat. Aquests espais de pas tindran una alçada mínima de 3,2m i els seus materials d'acabat seran coherents amb els emprats per la urbanització exterior. El manteniment d'aquests passos aniran a càrrec de la entitat de conservació d'acord al que s'indica a l'article 5 d'aquesta Normativa.

Amb l'objecte d'afavorir la formació de porxos coberts, el volum corresponent a la planta primera podrà volar sobre la zona 2.3.d – galeria de serveis – conforme al que s'indica al plànol O.3.3 – ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ – NIVELL 0 - .

b) OCUPACIÓ DE LA PARCEL·LA: PLANTA SOTERRANI - cota 279 -

L'ocupació de la planta soterrani és la que s'estableix al plànol O.3.1 – DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ: NIVELL -2.

Amb independència de la parcel·lació del sòl, la planta soterrani de cada unitat d'edificació tindrà caràcter comunitari i els seus accessos seran exclusivament des de la zona de serveis-aparcament 2.3.d.



c) ALÇADA I NOMBRE DE LES PLANTES

L'altura de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la Planta Baixa - cota 286 - , fins la cara superior del darrer forjat o element estructural de coberta.

Els edificis d'aquesta zona seran de planta baixa més una planta, amb una alçada màxima de vuit metres - 8m - que es desglossa de la següent forma:

Planta Baixa	- nivell 0:	4m
Planta Primera	- nivell 1:	4m

d) COBERTES

Les cobertes dels edificis d'aquesta zona, visibles des de les àrees elevades properes a la Sèquia i els turons conformen una façana més del Parc Tecnològic, per la qual cosa tant el seu projecte com la qualitat del seu acabat s'hauran de justificar adequadament a l'expedient de sol·licitud de llicència d'obres.

Totes les cobertes seran planes, enjardinades i exemptes de maquinaria d'instal·lacions, amb un espessor màxim de 70 centímetres sobre l'altura reguladora.

Per damunt del pla de la coberta solament podran sobresortir les xemeneies de ventilació amb una altura màxima d'un metre i les baranes segons l'alçada regulada pel CTE.

e) COSSOS I ELEMENTS SORTINTS

Els cossos sortints, oberts o tancats hauran de restar inscrits en el volum definit pel perímetre i el perfil regulador. Al mateix temps, tant la formació d'un tancament de doble capa i/o la instal·lació d'un sistema de protecció solar i neteja i manteniment de la façana s'hauran també d'inscriure en el volum determinat als plànols d'ordenació de la sèrie O.3. - DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ i no donaran lloc a la formació d'espais ocupables, habitables o aprofitables als efectes del còmput de l'edificabilitat global dels edificis.

f) UNITATS D'EDIFICACIÓ

Les unitats mínimes d'edificació d'aquesta zona 2.3.b, objecte d'un projecte arquitectònic únic, són les que es llisten en el punt 2 d'aquest article, amb les superfícies de sòl i sostre màxim indicats.

g) CONDICIONS D'ÚS

La definició dels usos permesos, així com les activitats compatibles són els que estableix l'article 12 d'aquesta normativa, condicions d'ús. A continuació s'enumeren els usos i activitats que per aquesta zona concreta 2.3.b es preveuen:



Usos permesos:

- a) Serveis Tecnològics
- d) Activitats productives compatibles
- c) Restauració: exclusivament en cos d'una planta d'altura de l'edifici 2.3.b/1
- e) Terciari i oficines

Activitats compatibles

- 1.- Fabricació i producció
 - a. D'ordinadors i altres equips informàtics
 - b. De consumibles informàtics, software i multimèdia
- 2.- Serveis
- 3.- Centres de coneixement
- 4.- Representació de col·lectius
- 5.- Esportiu
- 6.- Educatiu

h) APARCAMENT

La previsió de places d'aparcament corresponents a aquesta zona se situarà a l'edifici de galeria-aparcament de la zona 2.3.d.

i) ALTRES CONDICIONS

Es constituirà una servitud de pas públic, coincidint amb els buidats assenyalats en els plànol d'ordenació d'aquesta zona, que constarà degudament inscrita en el registre de la propietat.

Art.18.- ZONA NAUS TECNOLÒGIQUES - clau 2.3.c -

Definició

Comprèn els sòls destinats a la implantació d'empreses destinades preferentment a l'ús de serveis tecnològics que s'especifiquen a l'Art. 11 d'aquesta Normativa. Aquests sòls, disposats al llarg d'una franja de 75 metres d'amplada entre la rambla - zona 2.3.d - i les àrees d'aparcament tou - clau A1.3 - s'han estructurat en cinc grans unitats d'edificació, 2.3.c/1, 2.3.c/2, 2.3.c/3, 2.3.c/4 i 2.3.c/5.

En termes generals, l'estructura organitzativa d'aquests edificis es compon d'uns locals híbrids d'oficina-taller de sis metres d'alçada lliure en planta baixa - nivell -1- amb accés directe des dels vials de distribució secundaris - clau A1.2 -, combinats amb espais convencionals d'oficines situats en les dues plantes superiors.



1.- REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ

Volumetria específica de configuració precisa.

2.- EDIFICABILITAT

UNITAT D'EDIFICACIÓ	SÒL	SOSTRE MÀXIM
2.3.c/1.1	1.657,50 m2	3.000,00 m2
2.3.c/1.2	1.657,50 m2	3.700,00 m2
2.3.c/2	4.940,00 m2	11.200,00 m2
2.3.c/3	4.940,00 m2	11.300,00 m2
2.3.c/4	4.940,00 m2	11.300,00 m2
2.3.c/5	4.645,00 m2	9.600,00 m2

3.- CONDICIONS DE LA PARCEL·LA

La forma i la dimensió de les parcel·les s'estableix en els plànols 0.3 DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ i podrà ser objecte d'adaptacions de detall en funció de les necessitats del Projecte d'Urbanització. Si aquestes possibles alteracions són inferiors al 5% no modificaran les condicions d'edificació previstes per a cada unitat d'edificació ni afectaran al sostre màxim assignat a cadascuna d'elles.

a) PARCEL·LA MÍNIMA

La parcel·la mínima correspon a la divisió que es fa de cada una de les unitats d'edificació d'acord el que s'indica als plànols 0.3.1, 0.3.2 i 0.3.3 . Les unitats d'edificació incloses en aquesta zona donen lloc a les següents parcel·les:

PARCEL·LA	SÒL	SOSTRE MÀXIM	PREVISIÓ APARCAMENT
2.3.c/1.1	1.657m2	3.000m2	2.3.d
2.3.c/1.2	1.657m2	3.700m2	2.3.d
2.3.c/2	4.940m2	11.200m2	156
2.3.c/3.1	2.470m2	5.650m2	157
2.3.c/3.2	2.470m2	5.650m2	
2.3.c/4.1	2.470m2	5.650m2	157
2.3.c/4.2	2.470m2	5.650m2	
2.3.c/5	4.645m2	9.600m2	130



Aquestes parcel·les podran compartimentar-se segons una divisió en règim de propietat horitzontal, d'acord amb els criteris establerts als plànols d'ordenació O.3.1, O.3.2 i O.3.3, establint-se unes superfícies mínimes de 450 m².

4.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

a) VOLUM DE L'EDIFICACIÓ: PERÍMETRE REGULADOR NIVELL -1 - cota 279 -

El perímetre regulador del nivell -1 és el que amb caràcter precís s'estableix als plànols de la sèrie O.3.1 – DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. NIVELL -1

En els fronts als vials de distribució - clau A1.2 -, l'alineació de façana es recula dos metres i mig - 2.5m - a l'objecte d'ampliar l'espai de maniobra de vehicles i formalitzar l'accés als espais híbrids d'oficina-taller.

Les alineacions interiors de les unitats edificatòries 2.3.c/2, 2.3.c/3 i 2.3.c/4 es separen per a permetre l'aparició d'una franja de cinc metres d'ús comunitari que ha de garantir l'accés de vianants entre els nivells 0 i -1 i facilitar, al mateix temps, la ventilació natural de l'aparcament del nivell inferior - 276 -.

S'admet la formació d'altells amb les limitacions establertes als plànols O.3.2 i O.3.6 corresponents al nivell -1 i a les seccions longitudinals i una alçada mínima de 2.5 metres. La porció de la planta situada sota l'altell tindrà la consideració de planta soterrani conforme al que estableix l'art.125 de la Normativa del Pla General de Manresa i no computarà a efectes del càlcul de l'edificabilitat.

El tancament de les naus tecnològiques a nivell -1 conforma un sòcol unitari per a tot el projecte i es definirà pel que fa a la seva alçada, materials i colors amb caràcter general per part de la junta de compensació, promotora del Parc Tecnològic del Bages.

b) VOLUM DE L'EDIFICACIÓ: PERÍMETRE REGULADOR NIVELL 0 I SUPERIORS - cota 286 -

El perímetre regulador del nivell 0 i nivell 1 – cotes 286 i 289 – és el que amb caràcter precís s'estableix als plànols de la sèrie O.3.2 – DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. NIVELL 0.

En els nivells 0 i 1, el volum de l'edificació es determina mitjançant les línies principals -interior i exterior - i secundàries d'acord amb els criteris establerts a l'Art.10 d'aquesta Normativa.

A les unitats 2.3.c/1, 2.3.c/2, 2.3.c/3, 2.3.c/4 i 2.3.c/5, les alineacions de les cares interiors defineixen un espai lliure per a ús comunitari de 20 metres d'amplada damunt de la coberta de les oficines-taller.

La unitat edificatòria 2.3.c/2 podrà ocupar parcialment l'espai interior de l'illa a nivell 1 – cota 290 -, sempre d'acord amb les limitacions que estableixen les línies secundàries corresponents.

En l'alineació corresponent a la façana a la ronda - costat sud oest - la línia principal exterior que defineix el perímetre màxim de l'edificació vola un metre respecte del límit de la parcel·la.



c) OCUPACIÓ DE LA PARCEL·LA: PLANTA SOTERRANI - cota 276 -

L'ocupació de la planta soterrani és la que s'estableix al plànol O.3.1 - DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ: NIVELL -2.

d) ALÇADA I NOMBRE DE LES PLANTES

L'altura de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la Planta Baixa - cota 279 - , fins la cara superior del darrer forjat o element estructural de coberta.

Tots els edificis d'aquesta zona seran de planta baixa -oficina taller - més dues plantes, amb una alçada màxima de 15 metres que es desglossa de la següent forma:

Planta Baixa	- nivell -1:	7m
Planta Primera	- nivell 0:	4m
Planta Segona	- nivell 1:	4m

e) COBERTES

Les cobertes dels edificis d'aquesta zona, visibles des de les àrees elevades properes a la Sèquia i els turons conformen una façana més del Parc Tecnològic, per la qual cosa tant el seu projecte com la qualitat del seu acabat s'hauran de justificar adequadament a l'expedient de sol·licitud de llicència d'obres.

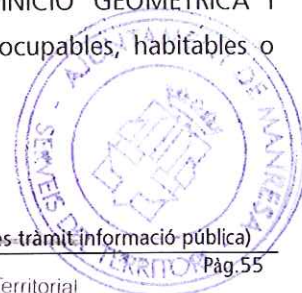
Totes les cobertes seran planes, enjardinades i exemptes de maquinaria d'instal·lacions, amb un espessor màxim de 70 centímetres sobre l'altura reguladora.

Per damunt del pla de la coberta solament podran sobresortir les xemeneies de ventilació amb una alçada màxima d'un metre

La part no ocupada de la coberta de les oficines-taller situada a la cota 286 tindrà la consideració d'espai lliure privat d'ús comunitari i la seva urbanització s'ajustarà als criteris generals establerts en el projecte d'urbanització complementari corresponent a les zones de titularitat privada i us públic o comunitari. El manteniment d'aquests passos aniran a càrrec de la entitat de conservació d'acord al que s'indica a l'article 5 d'aquesta Normativa.

f) COSSOS I ELEMENTS SORTINTS

Els cossos sortints, oberts o tancats hauran de restar inscrits en el volum definit pel perímetre i el perfil regulador. Al mateix temps, tant la formació d'un tancament de doble capa i/o la instal·lació d'un sistema de protecció solar i neteja i manteniment de la façana s'hauran també d'inscriure en el volum determinat als plànols d'ordenació de la sèrie O.3. - DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ i no donaran lloc a la formació d'espais ocupables, habitables o aprofitables als efectes del còmput de l'edificabilitat global dels edificis.



g) UNITATS D'EDIFICACIÓ

Les unitats mínimes d'edificació d'aquesta zona 2.3.c, objecte d'un projecte arquitectònic únic, són les que es llisten l'apartat 2 d'aquest article, amb les superfícies de sòl i sostre màxim indicats.

h) CONDICIONS D'ÚS

La definició dels usos permesos, així com les activitats compatibles són els que estableix l'article 11 d'aquesta normativa, condicions d'ús. A continuació s'enumeren els usos i activitats que per aquesta zona concreta 2.3.c es preveuen:

Usos permesos:

- a) Serveis Tecnològics
- d) Activitats productives compatibles
- e) Terciari i oficines
- f) Habitatge, limitat a les condicions establertes a l'article 12 d'aquesta Normativa.

Activitats compatibles:

1.- Fabricació i producció:

- a. D'ordinadors i altres equips informàtics
- b. De consumibles informàtics, software i multimèdia

2.- Serveis:

- 3,. Centres de coneixement
- 4.- Representació de col·lectius

i) APARCAMENT

Les previsions de places d'aparcament per aquesta zona seran les que es detallen en el quadre del punt a) d'aquesta mateixa zona. Amb independència de la parcel·lació del sòl, la planta soterrani de cada unitat d'edificació, destinada a l'aparcament de vehicles, motocicletes i bicicletes, tindrà caràcter comunitari per a cada unitat d'aquestes zones 2.3.c/3, 2.3.c/4 i 2.3.c/5 i els seus accessos seran exclusivament des de les rampes definides a la zona galeria- aparcament 2.3.d.



Art.19.-ZONA SERVEIS – APARCAMENT - clau 2.3.d -

Definició:

Aquesta zona correspon als sòls situats sotarasant destinats a la construcció d'una infraestructura de contenció que resol el salt topogràfic que s'origina entre el recorregut de vianants pròxim a la sèquia i el nivell -1, corresponent a les maniobres de vehicles rodats, serveis i aparcaments comuns per a tot el Parc Tecnològic. Dins d'aquest edifici hi ha la infraestructura imprescindible per al correcte funcionament dels fluxos interns del Parc, tant pel que fa a la distribució de les xarxes locals i de serveis, com a la corecte reserva de places d'aparcament sota rasant, que preveu aquesta normativa (Art. 13). Totes les cobertes d'aquesta zona, situada al nivell 0 - cota 286 -, és un espai de cessió d'ús públic. En el cas de l'edifici galeria de serveis- aparcaments, la coberta constitueix una veritable rambla de vianants i es converteix en l'espina dorsal del Parc Tecnològic, en la que es recolzen els diferents elements.

Reben aquesta qualificació de serveis-aparcaments la porció de sòl d'ús comunitari que figura entre les unitats d'edificació 2.3.c/1 i 2.3.a així com les franges de cinc metres d'amplada situades en l'eix de les unitats d'edificació 2.3.c/2, 2.3.c/3 i 2.3.c/4 destinades, aquestes darreres, a garantir tan la mobilitat entre les àrees d'aparcament exterior de la cota 279 i la rambla de vianants de la cota 286, com per la correcta ventilació de la planta soterrani, veure els plànols de la sèrie O.3. - DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

1.- REGULACIO DE L'ORDENACIÓ

Volumetria específica de configuració precisa.

2.- EDIFICABILITAT

La condició sotarasant de la zona, que serveix com a sistema de contenció del terreny que configuren els espais al voltant de la sèquia i resol el salt topogràfic entre aquesta i el nivell -1 dels vehicles rodats, justifica el caràcter no computable dels espais de servei generats per aquesta estructura.

UNITAT D'EDIFICACIÓ	SÒL	APARCAMENT
2.3.d	14.502,00m2	600 PLACES

3.- CONDICIONS DE LA ZONA

La forma i la dimensió de la zona s'estableix els plànols de la sèrie O.3 DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ i podrà ser objecte d'adaptacions de detall inferiors al 5% en funció de les necessitats del Projecte d'Urbanització.

4.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

a) VOLUM I OCUPACIÓ DE LA ZONA: PLANTES SOTERRANI - cota 279 i SUPERIOR –

El volum de sis metres d'altura comprés entre la cota 279 i la cara inferior del forjat de l'edifici galeria de serveis-aparcaments es desdobra en dues plantes situades a les cotes 279 i superior, amb unes característiques d'ocupació en planta i desenvolupament en secció que es grafia als plànols de la sèrie O.3. - DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

La planta inferior s'organitza en dues franges paral·leles: la primera, de sis metres d'amplada, conté els ingressos des dels vials secundaris A1.2, les rampes d'accés a la planta soterrani de la zona 2.3.c i les rampes que condueixen al nivell superior. La segona, amb quinze metres d'amplada aproximadament, preveu dues bandes d'aparcament amb un carrer central de distribució. En els punts de contacte amb els vials públics es reserven uns espais per a la instal·lació de les estacions transformadores.

La planta superior manté la solució de l'aparcament i inclou en la seva franja estreta el projecte de la galeria de distribució de serveis en el costat de contacte amb les zones 2.3.a i 2.3.c. Aquesta galeria de dos metres d'amplada, recorre ininterrompudament la zona per a permetre la continuïtat i el subministrament dels serveis.

b) ALÇADA DE LES PLANTES SOTERRANI

L'altura de les dues plantes previstes en aquesta zona es grafia, a títol indicatiu, als plànols de seccions transversals i longitudinals de la sèrie O.3. - DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

En tot cas, el nivell inferior s'haurà de situar d'acord amb les rasants finals dels vials públics de distribució mentre que la cota del paviment acabat de la rambla de vianants se situarà a la cota 286.

c) COBERTA – RAMBLA DE VIANANTS

La coberta de tota aquesta zona donarà lloc a un espai de cessió d'ús públic, amb accés al futur baixador, els equipaments, el parc d'interès paisatgístic al costat de la Sèquia i la zona del Guix.

La solució de coberta haurà de preveure un espessor mínim de 70 centímetres i un espessor de terres suficient per a la implantació d'elements vegetals.

La definició de la superfície d'acabat d'aquesta zona serà objecte d'un o varis projectes d'urbanització complementaris, essent global i únic el de l'edifici galeria de serveis-aparcaments.



d) UNITATS D'EDIFICACIÓ

Dins de la zona 2.3.d, l'edifici galeria de serveis-aparcaments conforma una única unitat d'edificació, la qual serà objecte d'un projecte arquitectònic unitari. La resta d'espais d'aquesta zona estaran vinculats a l'execució dels edificis al quals donen façana i en algun cas accés rodat.

e) CONDICIONS D'ÚS

L'ús permès en aquesta zona és el que se'n deriva de la seva pròpia definició, és a dir, mobilitat interna rodada i de vianants, l'aparcament general del Parc Tecnològic, inclosa la previsió de places de les zones 2.3.a, 2.3.b i 2.3.c/1 i les galeries i recorreguts per a xarxes troncales de serveis, inclosos els locals tècnics corresponents – equips de climatització, transformadors, armaris de reguladors, vàlvules, etc.-.

f) ALTRES CONDICIONS

Aquesta zona és una infraestructura imprescindible per al correcte funcionament del Parc Tecnològic. La seva coberta serà d'ús públic, la servitud que s'haurà de crear per a garantir l'ús públic de la coberta haurà d'estar degudament inscrit al registre de la propietat; així mateix caldrà també inscriure una servitud de pas per dins de l'edifici que garanteixi l'accés i manteniment de les diferents xarxes de distribució de serveis que discorren per dins de la galeria, així com l'accés a d'altres establiments i/o edificis.

Aquesta zona, donada la seva condició d'element imprescindible pel funcionament del Parc Tecnològic, serà costejada de forma proporcional al percentatge de participació de cada propietari i serà adjudicada en proindivís seguit el mateix criteri de proporcionalitat.

L'execució d'aquesta infraestructura es preveu que sigui simultània a les obres d'urbanització del sector i el seu cost s'ha inclòs com a previsió dins en l'estudi econòmic d'aquest Pla Parcial de Delimitació, de manera segregada al de les obres d'urbanització, ja que no es tracta d'un sistema.

El nombre de places d'aparcament de la zona, aproximadament 600, seran assignades també proporcionalment a la participació dels diferents propietaris.

Aquesta zona, degut a les seves especials característiques, s'estableix que el seu manteniment haurà d'estar inclòs i per tant anirà a càrrec de la junta de conservació que es constituirà a tal efecte, quan es dissolgui la de compensació.



CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DELS SISTEMES

REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL

Art.20.- DEFINICIÓ

Els sistemes previstos en aquest PPD són els fonamentals per a l'ordenació del seu àmbit i s'ordenen amb la finalitat d'assegurar els objectius del planejament en matèria de mobilitat rodada i de vianants, sistemes d'infraestructures de serveis tècnics, espais lliures i equipaments.

Art.21.- TIPUS DE SISTEMES

D'acord amb els criteris establerts pel PGOM, els sistemes es classifiquen de la següent forma:

A.- Infraestructures de comunicació

A.1 Vialitat principal

A.1.2 Vialitat secundària

A.1.3 Aparcament tou

a Recorreguts per vianants

C.- Infraestructures de serveis

C.1 Serveis Hidràulics

D.- Espais lliures

D.1 Gran Parc

D.3 Places i jardins urbans

Drv- Espai lliure / Reserva viària

E.- Equipaments

E.6a Equipament de serveis públics i administratius, Parc de Bombers.

E.8a Equipament esportiu i de lleure.

Art.22.- DELIMITACIÓ DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES

El plànol d'ordenació O.1.- ZONIFICACIÓ I DIVISIÓ POLIGONAL, a escala 1/1000 delimita els sòls destinats a sistemes que, amb una superfície total de 120.680,00 m2 es desglossen en els valors següents:



A.-	Infraestructures de comunicació	29.040,00 m2
A.1	Vialitat principal	10.820,00 m2
A.1.2	Vialitat secundària	6.255,00 m2
A.1.3	Aparcament tou	8.034,00 m2
a	Recorreguts per vianants	3.931,00 m2
D.-	Espais lliures	76.969,16 m2
D.1	Gran Parc	61.036,00 m2
D.3	Places i jardins urbans	15.933,00 m2
Dv.-	Espai lliure / Reserva viària	6.263,00 m2
Dv.-	Espai lliure / Reserva viària	6.263,00 m2
E.-	Equipaments	8.408,00 m2
E.8a	Equipament esportiu i de lleure	1.472,00 m2
E.6a	Equipament de serveis públics i administratius, Parc de Bombers.	6.936,00 m2

Art.23.- TITULARITAT DEL SÒL DESTINAT A SISTEMES

El sòl qualificat com sistemes serà de titularitat pública.

Art.24.- NORMATIVA APLICABLE

En l'àmbit territorial d'aquest pla Parcial de Delimitació, en tot allò que no sigui expressament determinat o regulat per aquestes Ordenances serà d'aplicació la Normativa vigent del Pla General d'Ordenació Urbana de Manresa per regular les actuacions en sòls qualificats de sistemes generals o locals.

Art.25.- REGIM GENERAL

En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació s'observarà el que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent.

REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR

Art.26.- SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE VIALITAT - claus A1, A1.2, A1.3 i a -

Definició:



El sistema viari previst en aquest PPD inclou els espais reservats per al traçat de la xarxa viària, els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat entre les diverses àrees i sectors del territori.

1.- TIPUS DE VIES

Aquest sistema s'organitza en els tipus de vies següents:

- A.1.- Vialitat principal: és la via que té com funció relacionar l'àmbit amb la ciutat a través de la xarxa bàsica urbana i territorial.
- A.1.2.- Vialitat secundària: són les vies locals que tenen com funció complementar la vialitat principal i facilitar l'accés a les edificacions.
- A.1.3.- Aparcament tou: són les àrees reservades per l'aparcament exterior de vehicles, amb accés directe des de la vialitat secundària.
- a.- Recorreguts per a vianants: són els sòls corresponents al sistema viari disposats en paral·lel al sistema viari principal i a les àrees d'aparcament exterior que assegurin una correcta mobilitat de vianants entre les diferents zones del sector.

2.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ I ÚS

Els sòls corresponents a la xarxa viària formen un sistema unitari i homogeni que cerca un equilibri entre la urbanització dels vials pel tràfic rodat i els espais destinats a l'aparcament tou i els recorreguts de vianants que es conceben com a indrets amb una important presència d'arbrat i vegetació. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'hauran d'enjardinar convenientment.

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

Es prohibeix tot tipus de publicitat dins dels espais lliures. Els cartells i rètols únicament es podran situar dins del volum edificat o bé en els panells o rètols indicadors expressament reservats per aquest efecte.

Art.27.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES – clau D.1, D.3 i Drv-

Definició:

El sistema d'espais lliures previst en aquest PPD comprèn els sòls destinats a zones verdes i altres àrees lliures quina funció és garantir el necessari equilibri mediambiental del sector, tant pel que fa al territori proper al canal de la Sèquia com als espais lliures que es generen en contacte amb el sistema viari.



1.- TIPUS D'ESPAIS LLIURES

Els sòls destinats per aquest PPD a sistema d'espais lliures es classifiquen de la forma següent:

D.1.- Gran Parc: comprèn els sòls que, situats al nord de les zones edificades, ofereixen la imatge més característica del lloc, d'un valor paisatgístic i mediambiental que cal preservar i potenciar, on s'incorpora la connexió del final de la rambla i es consolida el pas existent entre Bombers i la fàbrica del Guix que permet la connexió per sobre la C-16.

D.3.- Places i jardins urbans: correspon preferentment a les àrees en contacte amb la vialitat, properes a la zona 2.3.a – edifici de serveis centrals –, situades en l'accés des de la ciutat, en la prolongació del carrer Sallent, i inclouen el gran pla inclinat que condueix des de la cota 279 fins la rambla de vianants en la cota 286.

Drv- Espai lliure / Reserva viària: Compren els espais definits per a la funció d'espais lliures públics amb valors d'ús lligats com a complement al sistema general de vialitat i com a funció paisatgística en relació a l'ordenament del conjunt del sector del sector per a resoldre l'encaix de les infraestructures viàries en un marc genèric d'espais lliures que es resoldrà mitjançant vegetació i plantacions ordenades segons el projecte de la urbanització. Aquesta reserva garanteix l'espai suficient per donar compliment les necessitats viàries futures formulades per la Direcció General de Carreteres pel que fa a la nova resolució del nus del Guix i els seu entorn i les dona total compliment. El tractament que es farà d'aquest espai mentre no es realitzin els nous enllaços serà el descrit en la part expositiva del punt, fent que garantirà una imatge acurada des de la ronda de tot aquest espai.

2.- CONDICIONS D'ÚS

Serà d'aplicació el que disposen els articles 231 i 241 de la Normativa del Pla General d'Ordenació de Manresa corresponents a les claus D.1 – Gran parc – i D.3 – places i jardins urbans –

3.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

Serà d'aplicació el que disposa l'art. 232 de la Normativa del Pla General d'Ordenació de Manresa pel que fa a l'ordenació dels espais lliures de la clau D.3.

Per a l'ordenació detallada dels espais lliures amb clau D.1 (Gran parc) i D.3 (places i jardins urbans) – que inclou elements emblemàtics com ara el mirador, els recorreguts que donen continuïtat als ponts existents, el camí al costat de la Sèquia i el prat enfront del Guix anirà a càrrec del projecte d'urbanització, i en tot cas serà d'aplicació el que disposa la normativa del Pla General d'Ordenació de Manresa.



Art.28.- SISTEMA D'EQUIPAMENTS – EQUIPAMENT ESPORTIU I DE LLEURE– clau E.8 a–

Definició:

Comprèn els sòls destinats a equipament esportiu d'ús públic situats entre els espais lliures amb clau D.1 (Gran parc) i la rambla de vianants de cessió d'ús públic de la zona 2.3.d, amb accés directe des de la vialitat principal i propers al futur baixador en la línia de Manresa a Sallent.

1.- TIPUS D'EQUIPAMENT

E.8a- Equipament esportiu: es tracta d'un equipament que ha de completar l'oferta lúdico-esportiva del Parc de l'Agulla, i serveix al mateix temps, com element d'enllaç entre els terrenys situats a ambdós costats de la línia del ferrocarril.

2.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

Titularitat:	Pública
Edificabilitat:	0,2 m2s/m2s
Ocupació màxima:	10%
Alçada:	PB+1
Usos admesos:	Lleure, esportiu, estació de passatgers de ferrocarril.

Amb caràcter particular s'estableix la condició de que l'edificació que es realitzi es recolzi prioritàriament total o parcialment donant la seva façana i coincidint amb l'alineació definida per la rambla de vianants de la zona 2.3.d.

No s'admeten tanques en el seu perímetre.

L'espai lliure es tractarà amb vegetació per tal de garantir la seva integració amb el parc.

Art.29.- SISTEMA D'EQUIPAMENTS DE SERVEIS PÚBLICS I ADMINISTRATIUS. PARC DE BOMBERS (CLAU E.6a)

Definició:

El sistema d'equipaments públics i administratius Parc de Bombers comprèn els sòls destinats a l'equipament i infraestructura de Parc de Bombers.

1.- CONDICIONS D'ÚS

Serveis públics i administratius.

2.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ I L'EDIFICACIÓ

- 1.- El sistema d'ordenació serà per volumetria específica.
- 2.- Índex d'edificabilitat neta: 2,00 m2/m2.
- 3.- Ocupació màxima de l'edificació.
 - A.- 50% de la parcel·la



- B.- Es fixa una separació mínima entre edificació i peu del turó nord de 25 metres.
- C.- Es fixa una separació mínima entre edificació i canal de la Sèquia de 25 metres.
- 4.- Alçada de l'edificació: Es fixa una alçada màxima de l'edificació de PB+1, la cota de coronament de l'edificació, en cap cas, serà superior a les cotes màximes dels elements topogràfics elevats més immediats situats al nord.
- 5.- Condicions addicionals de l'ordenació de l'edificació:
 - A.- El projecte arquitectònic haurà de justificar la idoneïtat i conveniència de la proposta d'edificació en relació a l'entorn on s'ubica.
 - B.- Es podrà pavimentar un màxim del 20% del sòl lliure d'edificació. El 80% del sòl lliure restant haurà de ser tractat amb jardineria.



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2006006046

13-07-2006 1

COPIES IDENTIQUES Pla Parcial D'Ordenacio. AVANÇ DE PL 1964178

Emplac: Carrer Serrat Del Guix

Municipi: Manresa

Arquitectes:

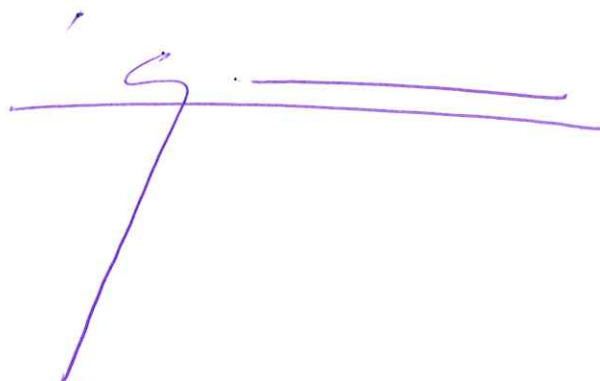
Client:

Taller De Arquitectos Colaborador:

Taller De Arquitectos Colaborado

Arquitecte:

Eduard Gascón i Climent



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

21 MAIG 2007

Ho certifico. El Secretari,

