

2013/51608/N

4-7-14

Diligència per fer constar que es dona conformitat al text refós del Pla de millora urbana per a l'ordenació del recinte de la fàbrica Els Comtals, de Manresa, promogut i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de data 30 d'octubre de 2013, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:

1.1 S'afegeix un nou article 21 a la normativa urbanística del Pla amb el contingut següent:

"Article 21. Pla especial de protecció

Caldrà, amb posterioritat, redactar un pla especial urbanístic que tingui com a objecte la regulació detallada de les intervencions en el conjunt, en funció del grau de protecció previst per a cadascuna de les edificacions catalogades.

Aquest Pla especial haurà de determinar el tipus d'intervencions o actuacions possibles així com les parts de l'edificació o els elements d'aquesta que caldrà conservar, adequar o, fins i tot, eliminar per garantir el manteniment posada en valor de l'element patrimonial, d'acord amb la informació continguda en l'Inventari del Catàleg de béns protegits."

El secretari de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central

Ferran Caparroz Pérez

Generalitat de Catalunya

Departament de Territori i Sostenibilitat

Comissió Territorial d'Urbanisme

de la Catalunya Central

Aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de 30 OCT.

El secretari de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central

Ferran Caparroz Pérez



TEXT REFÓS DEL PLA DE MILLORA URBANA PER L'ORDENACIÓ DEL RECINTE DE LA FÀBRICA DELS COMTALS



PLA DE MILLORA URBANA PER
L'ORDENACIÓ DEL RECINTE DE LA FÀBRICA ELS
COMTALS
TEXT REFÓS FEBRER 2014



AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el 19 JUNY 2014

Ho certifico. El secretari general,



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



En la redacció del present document hi ha intervingut:

Mònica Pozo Arquitectura SLP
Mònica Pozo i Lluch (arquitecta)

Antoni Vila i Marta (enginyer industrial)

Col·laboradors:
Francesc Moncunill i Perera (arquitecte)
Anna Pineda Barreda (delineant)



Í N D E X

A. Memòria

1. Àmbit del Pla de Millora Urbana
2. Antecedents
 - a. Antecedents històrics
 - b. Antecedents urbanístics
3. Planejament vigent i proposat
 - a. Planejament vigent
 - b. Planejament proposat
 - c. Quadre comparatiu planejament del PGM i PMU "Els Comtals"
4. Estat actual
 - a. Topografia i entorn
 - b. Descripció de les edificacions existents
 - c. Estructura de la propietat i inventari de les activitats existents
 - d. Inventari d'elements d'interès històric-arquitectònic
5. Justificació de la procedència del Pla de Millora Urbana
6. Objectius i criteris del Pla de Millora Urbana
7. Descripció de la proposta
 - a. Edificacions que cal enderrocar
 - b. Ordenació de l'espai públic
 - c. Ordenació de l'edificació
 - d. Descripció dels usos proposats
8. Annex: fitxa I014.02 del PE de Patrimoni corresponent a la Fàbrica dels Comtals

B. Taules de dades

C. Normativa

D. Annex: junta de conservació i manteniment

E. Estudi econòmic i financer

F. Pla d'etapes

G. Mobilitat

H. Informe ambiental

I. Annex d'urbanització

1. Memòria
 - a. Introducció
 - b. Objectius
 - c. Estat actual de les instal·lacions
 - d. Proposta d'urbanització
 - e. Regulació de zones
 - f. Determinació de la ocupació de la fàbrica
 - g. Instal·lacions d'abastament d'aigua potable
 - h. Instal·lacions de sanejament
 - i. Instal·lacions de recollida pluvials
 - j. Instal·lacions d'enllumenat públic
 - k. Instal·lacions de distribució d'energia elèctrica M.T
 - l. Instal·lacions de distribució d'energia elèctrica B.T
 - m. Instal·lacions de telecomunicacions
 - n. Instal·lacions de protecció contra incendis
 - o. Annexes a la documentació
 - a. Informe del cens d'activitats de maig del 2006
 - b. Planejament vigent a l'àmbit d'actuació
 - c. Estat Actual de les xarxes de BT a l'àmbit d'actuació segons la companyia subministradora
 - d. Estat Actual de les xarxes de MT a l'àmbit d'actuació segons la companyia subministradora
2. Amidaments i pressupost
 - a. Amidaments
 - b. Pressupost
 - c. Quadre de preus núm. 1
 - d. Quadre de preus núm. 2
 - e. Justificació de preus

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



- f. Resum de pressupost
- g. Pressupost per reconeixement de l'Administració

J. Documentació gràfica

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- PI-01..... Situació i emplaçament. Àmbit del PMU
- PI-02..... Planejament vigent.
- PI-03 (1 de 9)..... Estat actual. Planta general.
- PI-03 (2 de 9)..... Estat actual. Plantes edificació principal, PB i P1.
- PI-03 (3 de 9)..... Estat actual. Plantes edificació principal, P2 i PSotacoberta nivell 1.
- PI-03 (4 de 9)..... Estat actual. Plantes edificació principal, PSotacoberta nivell 2 i cobertes.
- PI-03 (5 de 9)..... Estat actual. Plantes altres edificacions.
- PI-03 (6 de 9)..... Estat actual. Plantes, seccions i façanes altres edificacions.
- PI-03 (7 de 9)..... Estat actual. Façanes i seccions.
- PI-03 (8 de 9)..... Estat actual. Façanes i seccions.
- PI-03 (9 de 9)..... Estat actual. Façanes i seccions.
- PI-04..... Estat actual. Usos i activitats.
- PI-05..... Estat actual. Estructura de la propietat.
- PI-06 (1 de 2)..... Dades i fotografies de les empreses.
- PI-06 (2 de 2)..... Dades i fotografies de les empreses.

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- PO-01..... Ordenació, zonificació i divisió polygonal.
- PO-02..... Ordenació de l'edificació.
- PO-03 (1 de 2)..... Ordenació. Definició d'espais privatis i espais comunitaris.
- PO-03 (2 de 2)..... Ordenació. Definició d'espais privatis i espais comunitaris.
- PO-04..... Pavimentació i enjardinament dels espais comunitaris.
- PO-05..... Unitats d'edificació.
- PO-06 (1 de 2)..... Enderrocs i obra nova en edificacions, PB i P1.
- PO-06 (2 de 2)..... Enderrocs i obra nova en edificacions, P2 i PSotacoberta.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

MEMÒRIA



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



1. ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA

EL Pla de Millora Urbana per l'ordenació del recinte de la Fàbrica els Comtals, comprèn tots els terrenys que antigament formaven la colònia industrial dels Comtals. La fàbrica dels Comtals és un edifici situat entre el riu Cardener i la línia del ferrocarril de Manresa-Barcelona. El conjunt industrial data de finals del segle XIX, i està format per diversos edificis industrials de diferent època, i per d'altres edificis inicialment residencials, com la casa senyorial i d'altres cases seriades. L'àmbit d'aquest pla de millora, exclou aquests edificis residencials, que ja han sigut objecte de d'altres intervencions urbanístiques anteriors, i resta doncs estrictament el recinte industrial inicial. Aquest sector que és objecte d'aquest Pla, està físicament molt delimitat ja que com s'ha explicat, d'una banda limita a sud i a est amb el riu Cardener, i per l'altra, a oest, amb la via del tren. El límit nord és amb l'antiga estació de tren dels Comtals, que tot i que també forma part de l'àmbit del Pla de Millora Urbana, no forma part de la Unitat d'Actuació, que es redueix estrictament al recinte industrial.

2. ANTECEDENTS

a. Antecedents històrics.

La fitxa municipal del Pla de Millora Urbana de protecció del patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic i paisatgístic de Manresa, descriu abastament els antecedents històrics del recinte industrial dels Comtals, de la següent manera:

Els orígens industrials dels Comtals arrenquen d'uns molins paperers instal·lats en aquell paratge. El 1804 es forma una societat entre Marià Sagristà i Joan Bta. Vilaseca per edificar i fer funcionar una fàbrica de filar cotó a la partida dels Comtals. La Guerra del Francès perjudicà molt a Vilaseca, inculpat d'afrancesat, i això portà a separar la societat explotant la fàbrica per separat. L'any 1816 tota la propietat passà a mans de Sagristà, però aquest es veié obligat l'any 1830 a cedir part del capital de la fàbrica al seu germà Josep Ignasi Sagristà, a causa del cobrament de la legítima que Marià no havia satisfet a Josep Ignasi. Finalment el fill de Marià, Francesc Sagristà i Font, en nom seu i en el dels descendents del seu oncle, la va vendre el 1861 a Vidal, Vallès i Solà per 240.000 rals. Fins l'any 1861 la propietat dels Comtals estava dividida. El 1854 Joaquim Abadal venia al seu nebot, Josep Solà i Abadal, els edificis, terra, mobles i utensilis d'un molí paperer, juntament amb la presa i el canal que condueix les aigües, en el punt referit dels "Comtals", a prop del Cardener. Aquesta venda va provocar la creació de la raó social "Vidal, Vallès i Solà", a la qual aquest últim aporta el conjunt de la finca recentment adquirida al seu oncle. Poc després la societat adquireix els drets d'ús d'un altre molí paperer, en terres veïnes, cedits per en Ramon Soler de la Plana, d'acord amb un cens convingut. Finalment, l'any 1861 i en aquest darrer molí, adquireixen la fàbrica a Francesc Sagristà Font.

La companyia fabril, dedicada al tèxtil, passà per diverses vicissituds internes i externes, entre elles la problemàtica social sorgida a l'època, que acabaren amb el desmembrament de la societat. Quedaren com a únics propietaris l' Ignasi Vidal i germans, amb dues activitats ben definides: la tèxtil, constituïda per salt d'aigua i la maquinària procedent de Vidal i Vallès (Solà ja s'havia separat de l'empresa l'any 1866) i l'altra, la rústica, bàsicament dedicada al cultiu de les vinyes. El 1876 produïa 2.400 Kg setmanals de fil de cotó i tenia 160 obrers ocupats, el 1880 feia funcionar 6.600 fusos, 26 cardes i 170 telers el 1890, en una època molt conflictiva per al tèxtil català, Ignasi Vidal declarava només 4.600 fusos i 47 telers.

L'any 1917 els germans Ramon i Pere Bach Escofet, vinguts del Ter, adquiriren a la família Vidal la finca amb la colònia i la fàbrica dels Comtals. L'any següent aixecaren l'edifici conegut aleshores com a fàbrica nova. Els Bach, en instal·lar-se al Cardener, portaren immigració de la Colònia Roig de Ripoll, principalment els alts càrrecs de la fàbrica que explotaven al riu Ter. Els filats i teixits que fabricaren als Comtals portaven la marca "Galgo".

L'any 1942 s'instal·là als Comtals la firma Villa que tenien fàbriques a Rubí i Rellinars, reprenent una altra època de prosperitat i de treball que s'havia trencat en els anys de la Guerra Civil. Durant aquesta època s'aixecaren noves naus i es construí la parada dels ferrocarrils. L'ocupació laboral fou similar a la de l'època dels Bach, amb uns cinc-cents treballadors. Però la solidesa de la indústria regida per la firma Villa no es mantingué per molts anys i a l'any 1964 entrava en recessió fins a paralitzar totalment la fàbrica tèxtil. L'última gran empresa que s'instal·là als Comtals, l'any 1975, fou la Metal·lúrgica Tèxtil, que fins llavors estava instal·lada a l'antiga fàbrica del cal Lluvià al passeig de Manresa, dedicada a la fabricació de maquinària tèxtil. Aquesta empresa, que adquirí tot el complex, amplia amb nous edificis i modernitzà els accessos. L'any 1977 es convertia en Foneria Condals, encara present als Comtals si bé ocupa un nou solar a tocar dels habitatges.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



b. Antecedents urbanístics.

El recinte de l'antiga colònia industrial Els Comtals, comprenia també l'antiga casa dels amos i la zona residencial, on es situaven les cases dels treballadors. El Text Refós del Pla General de Manresa va ser aprovat en data 23 de Maig de 1997, i ja en el Pla general es qualifica de sol urbà la zona residencial de les antigues cases dels treballadors, situades a l'altra banda de la carretera C-55, compresa tota la zona residencial en una unitat d'actuació, la UA 30, dotant a les edificacions residencials amb la clau 1.4a. L'antiga casa dels amos de la colònia està dins del sector del Pla Parcial industrial PP14. La casa està avui absolutament restaurada.

El Pla parcial industrial PP14, va ser aprovat inicialment i provisionalment per l'Ajuntament, i la Comissió d'Urbanisme de Barcelona l'aprova definitivament el 18 de desembre de 1996, restant pendent d'executivitat a la presentació d'un text refós que recollís les indicacions de l'esmentat acord. La comissió d'Urbanisme, acordà la publicació del text refós a efectes d'executivitat el 28 de juny de 2000

El sector de l'antiga colònia industrial, que ara és objecte d'aquest Pla de Millora Urbana, va ser qualificat de sol urbà en el Pla General avui vigent. Tot l'àmbit del Pla Parcial industrial PP14, que és immediatament anterior al sector de l'antic recinte industrial està avui absolutament urbanitzat.

L'activitat industrial en aquest recinte és prèvia a les primeres dades documentals de 1804 per a la construcció d'una fàbrica de filar. D'acord amb la memòria del document, a partir d'aquesta època, el recinte industrial es consolidà i progressivament s'hi efectuaren distintes ampliacions. El conjunt del recinte febril també es composà per la Torre de l'Amo i el grup d'habitatges obrers, avui dia situats aquests a l'altre costat de la C-16. El declivi del recinte s'inicià l'any 1964. Fou comprada llavors per la Foneria els Comtals, qui hi efectuà nous accessos i amplia més edificis, traslladant posteriorment, però, les seves instal·lacions fora del recinte.

El Pla general del 1997, preveïa tota la zona actual del recinte dels Comtals com a sol urbà industrial (clau 2.2 d'*indústria aïllada*), l'antiga casa de l'amo com a zona d'equipament – dintre de l'àmbit del Pla parcial dels Comtals-, i l'antiga colònia residencial com a sol urbà residencial Zona d'edificació en filera–clau 1.4a-. Completant el sector, el Pla general preveïa un àmbit de sol urbanitzable industrial –Pla parcial dels Comtals-, que es dividí en dos subsectors i que en data d'avui, s'ha completat tot el procés urbanístic i de gestió del subsector més proper al recinte industrial objecte del present PMU –finalitzada la urbanització el 2011-. Així mateix, el Pla especial del Patrimoni Històric-artístic de Manresa, aprovat definitivament en data 23 de gener de 1985, preveïa com a elements de l'inventari els edificis industrials inclosos en l'àmbit històric del sector dels Comtals.

Des de data de 5 de desembre de 2012, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, va aprovar definitivament el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Paisatgístic, al terme municipal de Manresa i en data 13 de novembre de 2012 va ser aprovada definitivament la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació en relació amb el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Paisatgístic, al terme municipal de Manresa. En aquest sentit, el Pla Especial preveu la protecció parcial de la major part dels edificis de caràcter industrial existents en l'àmbit, atès que queda palès el seu valor patrimonial. En aquest sentit, la modificació puntual esmentada, preveu la necessitat de redacció d'un Pla de Millora per a concretar amb major precisió el grau de protecció dels edificis així com la seva necessària adequació a les normatives sectorials vigents en matèria de seguretat i de subministraments.

En data 15 de març de 2013 es va publicar al DOGC núm. 6336 l'aprovació de les Modificacions Puntuals del Pla General d'Ordenació en relació al Pla Especial de Protecció del Patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic i paisatgístic al municipi de Manresa, i aquesta publicació supeditava l'aprovació definitiva del Pla especial de Protecció del Patrimoni.

En data 19 d'abril de 2013 es va publicar al DOGC núm. 6372 l'aprovació definitiva del Pla Especial de Protecció del Patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic i paisatgístic al municipi de Manresa.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

Tant el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Paisatgístic, al terme municipal de Manresa, com la Modificació Puntual del PGO en relació a aquest PMU són documents de Planejament vigent pel que fa a aquest àmbit i per tant, s'annexa a aquesta memòria la fitxa d'aquest àmbit, núm. I014. 02 referent a la Fàbrica dels Comtals que inclou el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Paisatgístic, al terme municipal de Manresa.

La fitxa I014.02 d'aquest Pla Especial de protecció del Patrimoni, que fa referència a la protecció de les edificacions originals de la Fàbrica dels Comtals, conté una regulació de les intervencions en aquestes edificacions originals, que s'afegeix a la normativa del present PMU, així com la concreció als plànols PI03 2 a 6 de quines són les edificacions originals a protegir, tal i com es concreta a aquesta fitxa del catàleg.

S'annexa a aquesta memòria la fitxa d'aquest àmbit, núm. I014. 02 referent a la Fàbrica dels Comtals que inclou el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Paisatgístic, al terme municipal de Manresa.

S'han rebut els informes dels següents departaments i organismes:

Informe	Data informe	Data registre entrada	Resolució
Agència Catalana de l'Aigua favorable	18/03/2013	21/03/2013	Informe
Transport i Mobilitat favorable	08/02/2013	05/03/2013	Informe
Ferrocarrils favorable	07/11/2012	20/11/2012	Informe
ADIF favorable	10/05/2013	15/05/2013	Informe
Ministerio de Fomento favorable amb condicions	08/04/2013	29/04/201	Informe
Territori i Sostenibilitat favorable amb condicions	29/01/2013	06/03/2013	Informe
Com Territorial d'Urbanisme definitiva condicionant la publicació i l'executivitat a la redacció d'un Text Refós que incorpori les prescripcions sol·licitades.	30/10/2013	14/11/2013	Aprovació

Justificació de les condicions imposades pel Ministeri de Fomento:

1. Respecte la Ley del sector Ferroviario i el seu reglament:

Es recull a la memòria que l'àmbit queda sotmès a la Ley del sector Ferroviario (Ley 39/2003 de 17 de Noviembre) i al seu reglament (RD 2387/2004 de 30 de diciembre)

2. Respecte la correcció a les Normes urbanístiques del sector sobre la Ley del Sector Ferroviario:

La correcció anterior es fa també a les Normes urbanístiques, però les definicions i distàncies corresponents a la zona de domini públic, a la zona de protecció i a la línia límit d'edificació, tot i recollir-se als plànols les correctes dins de sòl urbà, i afegir a la part normativa d'aquest document les definicions i límits correctes, s'haurien de variar de forma general al Pla General de Manresa, avui en fase de redacció.

3. Respecte les distàncies corresponents a la zona de domini públic, a la zona de protecció i a la línia límit d'edificació, recollides al plànols:

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



Les línies ja estan dibuixades de forma correcta dins del sòl urbà, a la documentació gràfica, no obstant hi ha alguns plànols que no les recullen i per tant s'afegeixen aquestes línies als plànols corresponents.

4. Respecte la sol·licitud d'informe a ADIF,

Es sol·licitarà l'informe amb aquestes modificacions incorporades, i es sol·licitarà també la disminució de la línia límit d'edificació amb posterioritat a l'aprovació d'aquest document.

Justificació de les condicions imposades a l'Informe de Territori i Sostenibilitat de data 29 de gener de 2013:

1. Respecte de la cota d'inundabilitat

La cota d'inundabilitat a T100 s'estableix sobre la cota de 184.5m. Totes les noves edificacions previstes estan per sobre d'aquesta cota, d'acord als articles 8 i 17 de la normativa del present document.

2. Respecte de les mesures preventives per evitar la contaminació de les aigües superficials i conservació dels hàbitats d'interès comunitari identificats a l'entorn fluvial del riu Cardener i les serve espècies així com el tractament de les vores del sector i la seva integració.

A l'espai comunitari no és previst cap tipus d'abocament o emmagatzematge que pugui generar possibles problemes d'arrossegaments a la nova xarxa de pluvials.

Els espais privats, caldrà que disposin de les mesures correctores adients a la seva pròpia activitat, per tal d'evitar qualsevol tipus d'abocament indegut, d'acord als articles 15 i 17 de la present normativa.

No es previsible cap abocament directe al curs fluvial que no sigui el definit com a punt d'abocament de la xarxa de pluvials.

A l'article 17 de la present normativa es concreta que serà el projecte d'obres de les diferents edificacions noves, de rehabilitació o de gran rehabilitació on es definiran les mesures correctores per a conservació dels hàbitats d'interès comunitari identificats a l'entorn fluvial del riu Cardener i les serve espècies així com el tractament de les vores del sector i la seva integració i també justificarà la màxima integració paisatgística de totes les actuacions en coherència amb les determinacions contingudes en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Manresa.

3. Respecte del compliment de les determinacions contingudes al Pla Especial de Protecció del Patrimoni:

Els articles 11 i 12 de la present normativa fan referència a l'obligatorietat de mantenir les determinacions contingudes en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Manresa.

En data 23 de juliol de 2012 es va aprovar inicialment el Pla de Millora Urbana per l'Ordenació del Recinte de la fàbrica dels Comtals.

Justificació de les condicions imposades a l'Informe de Territori i Sostenibilitat de data 30 d'octubre de 2013:

En aquest Text Refós s'hi ha introduït les modificacions necessàries requerides com a condició en l'informe emès per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 30 d'octubre de 2013, per tal de que aquest sigui verificat per l'organisme que va atorgar-ne l'aprovació provisional i sigui retomat al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, per que procedeixi a la seva publicació i passi a ser executiu. En cap cas les modificacions introduïdes són modificacions substancials.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

3. PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT

a. Planejament vigent

El Text Refós del Pla General de Manresa va ser aprovat en data 23 de Maig de 1997, i qualifica el sector de l'antiga colònia industrial com a Sòl Urbà, amb dues claus: la zona de l'estació de tren la qualifica amb clau A2 (Sistema d'infraestructura de comunicació ferroviària), i el sector industrial amb clau 2.2 (Sòl Urbà industrial en indústria aïllada, subsector 2.2.f).

A continuació es transcriuen les claus urbanístiques que corresponen a cada zona:

Sistema ferroviari (clau A.2)

Art. 181

Definició:

El sistema ferroviari inclou les línies de ferrocarril a cel obert existents i també les instal·lacions complementàries directament relacionades amb la xarxa ferroviària.

Art. 182

Titularitat:

El sòl qualificat com a sistema ferroviari serà de titularitat pública.

Art. 183

Règim general:

En l'obtenció, projecció, construcció, ús, explotació de la xarxa ferroviària, s'observarà allò que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent.

Art. 184

Protecció del sistema ferroviari:

1.- Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat a l'entorn de les vies.
2.- Les construccions, edificacions, instal·lacions i usos que s'estableixin en el sòl confrontant amb les vies fèrries estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent, la qual delimita una zona de domini públic, una zona de servitud i una zona d'afectació que mesuren, respectivament, des de l'aresta d'explanació, 8, 20 i 50 metres en sòl urbanitzable i no urbanitzable i 5, 8 i 25 metres en sòl urbà.

3.- D'acord amb el que disposa la legislació sectorial vigent, caldrà disposar un tancament en el límit de la zona ferroviària.

Zona industrial en edificació aïllada (clau 2.2)

Art. 339

Definició:

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

Art. 340

Subzones:

1.- Es defineixen les següents subzones.

- Subzona 2.2a
- Subzona 2.2b
- Subzona 2.2c
- Subzona 2.2d
- Subzona 2.2e
- Subzona 2.2f
- Subzona 2.2g

2.- La seva regulació varia únicament amb relació a les condicions de la parcel·la i a la forma de l'edificació.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



Art. 341

Regulació de l'ordenació:

- 1.- Les condicions fixades en aquesta secció per aquesta zona són d'aplicació directa.
- 2.- Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per edificació aïllada.

Art. 342

Edificabilitat:

- 1.- L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la parcel·la és de 1m²s/m²s per a les subzones 2.2a, 2.2b, 2.2c i 2.2d.
- 2.- L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la parcel·la és de 2m²s/m²s per a la subzona 2.2e.
- 3.- No es fixa índex d'edificabilitat per a la subzona 2.2f, atès que el seu desenvolupament és previst conservant l'edificació existent, complementada amb una ampliació màxima corresponent al 20% del volum actual.
- 4.- L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la parcel·la és de 1,11 m²s/m²s per a la subzona 2.2g.

Art. 343

Condicions de la parcel·la:

- 1.- Superfície mínima:
S'estableix com a superfície mínima les següents:
 - Subzona 2.2a: 2.400 m²
 - Subzona 2.2b: 2.500 m²
 - Subzona 2.2c: 0.000 m²
 - Subzona 2.2d: 2.400 m²
 - Subzona 2.2e: 2.400 m²
 - Subzona 2.2f: 2.400 m²
 - Subzona 2.2g: 2.400 m²
- 2.- Façana mínima:
Es fixa com a façana mínima la de deu metres d'amplada.

Art. 344

Condicions de l'edificació:

- 1.- Ocupació màxima de parcel·la.
S'estableixen com a ocupacions màximes de parcel·la les següents:
 - Subzona 2.2a: 60%
 - Subzona 2.2b: 40%
 - Subzona 2.2c: 65%
 - Subzona 2.2d: 100%
 - Subzona 2.2e: 45%
 - Subzona 2.2f: 100%
 - Subzona 2.2g: 65%
- 2.- Alçada de l'edificació.
 - A. Es fixa una alçada reguladora màxima corresponent a setze metres (16 m).
 - B. L'alçada màxima de l'edificació tan sols podrà ser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions, amb les condicions següents:
 - a) L'ocupació màxima en planta d'aquest elements serà del quinze per cent (15%) de la superfície total de la parcel·la.
 - b) L'alçada màxima dels elements que sobrepassen l'altura reguladora estarà limitada per un pla inclinat 45°. El seu punt d'arrencada es definirà per la línia horitzontal límit de l'altura reguladora màxima en la façana de l'edificació i a via. S'exceptuen d'aquesta condició els elements d'evacuació de fums.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

c) No obstant això, s'exceptuaran del compliment de la condició anterior aquells edificis en què es justifiqui que, per raons d'indole tècnica, necessitin situar elements tècnics fora del pla inclinat.

3.- Separacions mínimes a llindars.

S'estableixen les separacions mínimes al llindar dels carrers i a la resta de llindars, d'acord amb la taula següent:

	Carrer	Resta
Subzona 2.2a	10 m	5 m
Subzona 2.2b	10 m	5 m
Subzona 2.2c	15 m	10 m
Subzona 2.2d	5 m	3 m
Subzona 2.2e	10 m	5 m
Subzona 2.2f	---	---
Subzona 2.2g	5-10 m	5 m

Art. 345

Condicions dels sòls lliures d'edificació:

1.- Els sòls lliures d'edificació hauran de tractar-se amb jardineria i arbrat.

2.- És permesa la seva utilització com a magatzem de matèries primes a l'aire lliure, sens perjudici de les condicions estètiques i de conjunt, i la seva ocupació amb coberts sense parets per aparcament de tota classe de vehicles o destinats a serveis que requereixin estar a l'exterior. En la línia de façana és permesa l'ocupació dels espais lliures d'edificació amb construccions auxiliars per serveis tals com estacions transformadores, comptadors d'aigua i similars, locals per a porteries i quiosc no destinats a habitatge.

3.- Les tanques de parcel·la seran opaques fins a 0,40m. d'alçada i amb elements metàl·lics lleugers fins a 2,5m al llindar del carrer i fins a 1,8 m. A la resta de llindars.

4.- Es permet l'ocupació en plantes soterrani de l'espai lliure d'edificació amb una ocupació màxima del 15% de la superfície total de la parcel·la.

Art. 346

Condicions d'ús:

1.- S'estableixen com admesos els usos següents:

- A. Indústria artesanal.
- B. Indústria urbana.
- C. Indústria agrupada.
- D. Indústria separada.
- E. Indústria aïllada.
- F. Comercial.
- G. Oficines i serveis.
- H. Recreatiu.
- I. Magatzem.
- J. Taller reparació de vehicles.
- K. aparcament.
- L. Estacions de servei.

2.- L'ús d'indústria aïllada es restringeix a les subzones 2.2c i 2.2d.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

b. Planejament proposat



Les claus que es proposen en l'àmbit del present Pla de Millora Urbana, d'una banda segueix sent la clau A2, que correspon al sistema ferroviari, el qual es manté tot i que el Pla de Millora Urbana, redueix l'àmbit estrictament al sector de l'estació i voltants, i d'una altra banda es defineix un Polígon d'Actuació, que es correspon amb l'àmbit on hi ha totes les activitats industrials.

No obstant, el Pla General de Manresa, avui en fase de redacció, seria el document de planejament que hauria de qualificar de sistema ferroviari tots els terrenys adjacents que queden fora de l'àmbit del present PMU Els Comtals, dins la zona de domini públic de la zona Manresa-Barcelona tal i com demana l'informe del Ministerio de Fomento i tanmateix rectificar de forma general els límits de les línies delimitadores de la zona de domini públic, de protecció i la línia límit d'edificació segons la vigent Llei Ferroviària pel que fa a les condicions normatives que regeixen el Sistema Ferroviari (clau A2). El PMU Els Comtals no és per tant el document on s'han de recollir aquests requeriments, sino que ho seria el Pla General de Manresa.

Tanmateix cal concretar que l'àmbit queda sotmès a la Ley del sector Ferroviario (Ley 39/2003 de 17 de Noviembre) i al seu reglament (RD 2387/2004 de 30 de diciembre), la qual cosa es fa constar també al text normatiu, així com les definicions i límits de les zones de domini públic, de protecció i de límit d'edificació.

A aquest Pla de Millora Urbana PMU Els Comtals, se li assigna la clau 2.3a, atès que és una subclau de la zona amb clau 2.3 corresponent a les zones industrials al voltant del riu Cardener, la qual respon amb més exactitud a les condicions de les edificacions existents dins el recinte. La clau 2.3 s'ordena amb volumetria específica, mentre la clau que el PG de Manresa, havia assignat a aquest àmbit i que era la 2.2 s'ordenava amb edificació aïllada, aquí sense massa sentit atès que en el recinte no es poden respectar les condicions d'ordenació de les claus amb ordenació d'indústria aïllada.

c. Quadre comparatiu planejament del PGM i PMU "Els Comtals"

	PLA GENERAL MANRESA	PMU "ELS COMTALS"
Clau	A2 (sistema ferroviari) 2.2f (zona industrial en edificació aïllada)	A2 (sistema ferroviari) 2.3a (zona industrial dels Comtals)
Ordenació	Edificació aïllada	Volumetria específica
Edificabilitat	No es fixa index d'edificabilitat per a la subzona 2.2f, atès que el seu desenvolupament és previst conservant l'edificació existent, complementada amb una ampliació màxima corresponent al 20% del volum actual.	L'index d'edificabilitat màxim aplicat a les unitats d'edificació és variable i vindrà fixat per a cadascuna de les set unitats mínimes d'edificació que aquest PMU concreta dins de l'àmbit.
Condicions de parcel·la	Superfície mínima: 2.400 m ²	Tot l'àmbit del polígon d'actuació serà una parcel·la única. La propietat es dividirà horitzontalment.
Façana mínima	10.00 metres d'amplada	
Ocupació màxima	100%	Les noves construccions hauran d'ocupar tota la superfície assenyalada al plànol PO-02 Ordenació de l'edificació, com a noves edificacions permeses, i no es permet cap nova edificació fora d'aquests perímetres. Les edificacions grafiades en blau al plànol PO-02 Ordenació de l'edificació, podran conservar-se i per tant podran fer-s'hi obres de rehabilitació, però si s'enderroquen la nova edificació adaptarà la seva alineació a la grafiada



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Catalunya Central

PLA DE MILLORA URBANA PER L'ORDENACIÓ DEL RECINTE DE LA FÀBRICA ELS COMTALS

		<i>en el plànol. En aquest segon cas, els paràmetres urbanístics que s'aplicaran seran els mateixos que a les noves edificacions permeses en l'àmbit.</i>
Alçada de l'edificació	16.00 metres d'amplada	<i>De cada unitat d'edificació es fixarà una cota de coronament respecte la rasant del carrer en el punt mig de la façana que dona al vial, a partir de la qual podrà arrancar la coberta inclinada, amb un 30% de pendent, determinant així l'evolvent màxima d'aquesta edificació.</i>
M2 de sostre	19.307,78 m2 (existent)	19.307,78 m2(existent + sostre permès)
Usos	A. Indústria artesanal. B. Indústria urbana. C. Indústria agrupada. D. Indústria separada. E. Indústria aïllada. F. Comercial. G. Oficines i serveis. H. Recreatiu. I. Magatzem. J. Taller reparació de vehicles. K. aparcament. L. Estacions de servei.	A. Indústria artesanal B. Indústria urbana C. Indústria agrupada D. Indústria separada E. Educatiu F. Comercial (només vinculat a l'ús principal) G. Oficines i Serveis. H. Restauració I. Magatzem J. Tallers de reparació de vehicles K. Aparcament L. Esportiu M. Cultural N. Associatiu O. Serveis públics i administratius

4. ESTAT ACTUAL

a. Topografia i entorn

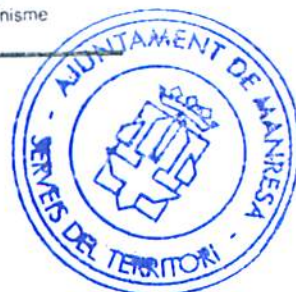
A l'actualitat l'entorn de l'àmbit que ocupa l'antiga colònia industrial, és eminentment industrial, tot i que històricament han coexistit els usos industrials i agrícoles, per bé que aquests últims han estat progressivament abandonats, en favor de la nova implantació d'usos industrials, sobretot a partir de la urbanització del nou àmbit industrial situat als terrenys immediatament anteriors al recinte de l'antiga colònia industrial, que és objecte d'aquest Pla de Millora Urbana. L'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana té un únic accés a través d'un pont que travessa la línia de tren i l'accés a aquest antic recinte industrial avui és a través del nou sector industrial descrit, recentment urbanitzat.

L'àmbit de sector d'aquest planejament està limitat a oest per la línia de tren i a nord, sud i est pel riu Cardener. El pont d'accés està situat a l'extrem nord del sector.

A partir del pont d'accés al recinte, situat al punt topogràficament més alt, tota la zona industrial té fort pendent en sentit nord-sud. La zona ocupada per l'estació de tren i el seu entorn està situada a una zona 6 m. per sota de la cota del pont. L'accés a l'estació es fa a través d'una rampa graonada des d'aquest pont.



Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



L'edificació principal de l'antiga colònia, és una edificació allargada amb l'eix en sentit nord-sud. La seva façana oest és la que conté l'accés a les diferents naus que conté, té l'accés des de la rasant aproximada de 185.50, i la façana est dona al canal i al riu Cardener. És aquesta façana la que cal protegir de les crescudes del riu, atès que des del nivell del forjat de planta baixa al riu hi ha més de quatre metres de desnivell, però aquest desnivell no és suficient, en cas d'inundació per contenir l'aigua del riu.

Tota la façana est de la colònia està rodejada per un canal d'aigua, que pertany a una de les empreses del sector que l'explota i que és Hidroelèctrica Selga.

b. Descripció de les edificacions existents

La descripció de les edificacions existents, està descrita amb exactitud a la fitxa del catàleg existent del Pla especial de Protecció del Patrimoni arquitectònic, arqueològic i paisatgístic de Manresa. Es tracta d'un entorn fabril i rural format pel conjunt d'edificacions dels Comtals, les vies de tren, la carretera C-55 i un polígon industrial recentment urbanitzat i la descripció dels béns de la Fàbrica dels Comtals és la següent:

Es tracta d'un complex d'edificacions industrials de diverses èpoques. El principal edifici industrial és una gran fàbrica de pisos disposada en paral·lel al riu amb dues ales clarament diferenciades de PB+2 i un cos central amb un pis més i golfes que està jerarquitzat sobre la resta. Les dues ales estan edificades en èpoques diferents, la del sud i el cos central són del 1918, tot i que una part és més nova, i l'ala nord és del 1861. Per la cara oest aquest gran edifici limita amb un carrer al que s'accedeix pel mig, sense sortida pels costats, on hi ha edificacions que continuen a l'altra costat del carrer. Al costat sud hi ha edificis de planta baixa i un pis, i els recintes de la màquina de vapor- amb una imponent xemeneia de secció hexagonal- i un parell de transformadors elèctrics, el més antic amb una estilitzada teulada a quatre vessants. La planta d'aquestes edificacions s'adapta al traçat de la via del ferrocarril. Al costat nord, hi ha una nau amb coberta tipus shed de mig segle XX.

Més al nord hi ha fins a sis edificis més: l'estació del tren, de planta i primer pis amb un porxo al davant; dues cases d'habitatges unides per la façana principal, una de més gran (potser per a tècnics, o per a les persones encarregades de regular la resclosa) que té la façana de l'est de forma semicircular i dona just a sobre de la resclosa del salt d'aigua, i una de planta baixa -abandonada i amb les finestres tapiades- que controla l'entrada al recinte (per al vigilant i la seva família); seguint el canal, hi ha un edifici de dos cossos corbat, que era per a usos productius i ara està abandonat -el cos de planta baixa té un rètol d'obra dels anys trenta a la façana lateral en el que es llegeix "Cooperativa Obrera Manresana, sucursal nº 1 els Condals"-; al final del canal hi ha un edifici de planta baixa separat de la fàbrica; finalment, entre el carrer d'accés al recinte i la via del tren hi ha una nau llarga de planta baixa per a usos productius que potser havia servit de moll de càrrega cobert per a vagons de tren.

Les edificacions amb un valor patrimonial més alt són el cos central i l'ala sud de la fàbrica principal.

El cos central és una edificació de planta i tres pisos amb estructura vertical de murs de paredat i columnes de fosa. És possible que aprofités en part una estructura anterior, ja que abans de 1918 també hi havia un cos més alt al mateix indret, però les alçades no es corresponen - l'edifici actual és força més alt -, el tractament de la façana és molt diferent i la teulada era amb tres vessants. Per tot això, és probable que es construís a la dècada de 1920, amb altres ampliacions fetes per Ramon Bach. A més, originàriament aquest cos no connectava amb l'ala nord de l'edifici.

La part més antiga de l'ala sud presenta la mateixa estructura de paredat i columnes esveltes de ferro colat. Aquest tram d'edifici ja existia abans de 1918 i tenia cinc finestres i una façana lateral amb quatre més, el que fa pensar en una estructura de tres alineacions de columnes i quatre naus. La primera ampliació de 1918 es va fer allargant la mateixa estructura amb la mateixa estètica fins a tres finestres més, i la darrera ampliació, possiblement de la dècada de 1970, l'allarga fins a cinc finestres més, amb les mateixes proporcions i el mateix tipus de coberta, que és una teulada a dues aigües en tota l'ala. El cos central de la fàbrica destaca per un acurat tractament estètic de la façana principal. Els pisos estan separats per bandes de maó vermell, com els ampits i els arcs de les finestres, i l'arrebossat del mur havia estat pintat de blanc. A les golfes també s'utilitza el maó per dibuixar una sanefa i hi ha dos ulls de bou, un a cada costat, emmarcats de la mateixa manera. La planta baixa té una gran obertura que permet, fins i tot, entrar-hi automòbils; en el primer i segon pis hi ha tres finestres, una de més gran tripartida a la part central i



dues de més estretes i de la mateixa alçada a cada costat, totes tenen un arc rebaixat. En el tercer pis canvia el tractament i el gran finestral està partit en quatre parts amb un petit arc de mig punt cadascuna, mentre que les finestres laterals repeteixen l'esquema però només partides en dues parts. La part més alta de la façana, que es correspon amb les golfes, té els acabats més acurats perquè hi ha la inscripció amb el nom de l'empresa: FABRICA "ELS CONDALS" DE RAMON BACH Y HERMANO. Tot plegat està emmarcat amb ceràmica i amb la sanefa esmentada, que es combina amb la decoració de la cornisa, i, per la part superior està coronada amb un frontó corbat de maó folrat de trencadís ceràmic de color blau. Aquesta façana en conjunt, que no està en gaire bon estat de conservació, unifica els diferents edificis i els dona un toc de distinció arquitectònica amb un estil de modernisme tardà.

El cos sud de l'edifici presenta una façana solcada de grans finestrals, que segueix alguns dels tractaments del cos central, com la divisió dels pisos amb línies horitzontals formades amb maó, l'arrebossat pintat de blanc i també es remarquen els ampits i els arcs rebaixats de les finestres amb el mateix material. D'aquesta manera, les diverses ampliacions de l'edifici no es distingeixen exteriorment.

c. Estructura de la propietat i inventari de les activitats existents

Els plànols PI-12, PI-13 i PI-14 d'informació, d'aquest Pla de Millora Urbana, garfien tant l'estructura de la propietat existent, com l'inventari de les activitats existents, que s'enumeren a continuació:

1.- ESTACIÓ DE FERROCARRILS	
PROPIETAT	ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias)
DADES PROPIETAT	CIF: G-28.016.749, Avinguda Pio XII, núm. 110, 28036 Madrid
ACTIVITAT	ESTACIÓ DE FERROCARRILS
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	291,93 m ²
NOTA REGISTRAL	-----

2,5 i 6.- RECREATIVOS EGAR-BABY SL	
PROPIETAT	EMILIO MAGDALENO MEDINA
DADES PROPIETAT	NIF: 39.119.315-H, C/ San Leopoldo, núm. 55 del municipi de Terrassa
ACTIVITAT	MAGATZEM
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	1.240,25 m ²
NOTA REGISTRAL	"URBANA: ENTIDAD NÚMERO CINCO.- Local que forma parte del Conjunto Industrial denominado "Els Comtals" sito en Manresa Carretera Nacional 1411 Km. 25'40 compuesto de planta baja y planta piso con una superficie construida total de mil treinta metros cuadrados, los cuales se hallan divididos en cuerpos: uno de ciento cincuenta metros cuadrados construidos en cada una de sus plantas baja y primera, otro de doscientos treinta y cinco metros cuadrados construidos en cada planta, otro de ochenta metros cuadrados en planta baja y el último de noventa metros cuadrados en cada una de sus plantas baja y primera. Tiene el uso exclusivo de los dos patios que se encuentran en el centro de sus diferentes cuerpos citados de seiscientos metros cuadrados y cien metros cuadrados.- LINDA en junto : por su frente Oeste, con patio comunitario; por la derecha entrando Sur, con paso comunitario; por la izquierda Norte, con la antigua Estación Ferroviaria; y fondo Este, con Campanya Riu Cardoner.- "

Inscrita al Registre núm.1 de Manresa, Tom 2.359, foli 145, número de finca 47.452, inscripció 1ª.

de Catalunya
de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

3.- PORTERIA ANTIGA (ELEMENT COMÚ)



PROPIETAT	ELEMENT COMÚ
ACTIVITAT	SENSE ACTIVITAT
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	15,08 m ²

4.- NATURHARBRE SL	
PROPIETAT	INMOMICERINOS X S, SL
DADES PROPIETAT	CIF: B-62.280.441, C/ Carrasco i Formiguera, núm.13 baixos, Terrassa
ACTIVITAT	VENTA I MANIPULACIÓ DE PEDRA
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	485,62 m ²
NOTA REGISTRAL	"URBANA: ENTIDAD NÚMERO SEIS.- Local que forma parte del Conjunto Industrial denominado "Els Comtals" sito en Manresa Carretera Nacional 1411 Km. 25'40 compuesto de planta baja solamente tiene una superficie construida de cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados. Tiene el uso exclusivo de la Báscula de Pesaje.- LINDA: frente Sur, con acceso y patio comunitario; por la derecha entrando Este, con patio comunitario y zona de Báscula de Pesaje; por la izquierda Oeste con Via Ferroviaria; y fondo Norte, con patio y puente de acceso a la finca. " Inscrita al Registro núm.1 de Manresa, Tom 2.359, llibre 988, foli 148, número de finca 47.454, inscripció 1ª.

7.- HIDROELÈCTRICA SELGA, S.A	
PROPIETAT	HIDROELÈCTRICA SELGA, S.A Representant: Francesc Selga Calvet
DADES PROPIETAT	CIF: A-08.827.099, C/ Afores s/n, Sant Joan de Vilatorrada
ACTIVITAT	SALT D'AIGUA I ESTACIÓ TRANSFORMADORA
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	273,08 m ²
NOTA REGISTRAL	"URBANA: ENTIDAD NÚMERO DOCE.- Local que forma parte del Conjunto Industrial denominado "Els Comtals" sito en Manresa Carretera Nacional 1411 Km. 25'40 situado en la planta baja y compuesto de dos cuerpos separados, uno de ciento ochenta metros cuadrados donde se halla situada la Turbina y LINDA por su frente oeste, con paso comunitario; derecha entrando Sur, con departamento número nueve; izquierda Norte con vestíbulo; y por su fondo Este, con paso de escalera interior. Y el otro cuerpo tiene una superficie de treinta metros cuadrados, donde se hallan los aparatos de la Turbinas que LINDA por su frente Este, con patio comunitario; derecha Norte, con patio comunitario; izquierda Sur, con departamento número cuatro; y fondo Oeste, con estación Transformadora." Inscrita al Registro núm.1 de Manresa, Tom 2.359, llibre 988, foli 166, número de finca 47.466, inscripció 1ª.

8.- DIC INOX, SL	
PROPIETAT	PABLO ESPINAR AGUILAR
DADES PROPIETAT	NIF: 39.108.832-T, C/ Sant Pablo, núm.39 del municipi de Terrassa
ACTIVITAT	MAGATZEM
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	1.125,96 m ²
NOTA REGISTRAL	"URBANA: ENTIDAD NÚMERO DOS.- Local que forma parte del Conjunto Industrial denominado "Els Comtals" sito en Manresa Carretera Nacional 1411 Km. 25'40 compuesto de planta baja solamente, tiene una superficie construida de mil metros cuadrados. LINDA:



	frente Sur, con paso comunitario y parte con departamento numero siete y parte departamento numero uno; por la derecha entrando Este, con Río Cardoner; por la izquierda Oeste, con finca segregada registral 43.335; y fondo Norte con patio comunitario." Inscrita al Registre núm.1 de Manresa, Tom 2.359, llibre 988, foli 136, número de finca 47.446, inscripció 1ª.
--	--

9.- PLÁSTICOS FERPLAST

PROPIETAT	CONOTRIALS SL
DADES PROPIETAT	CIF: 62.333.158, Ctra. C-55 Km. 25,4 Els Comtals, Manresa.
ACTIVITAT	FABRICACIÓ I MANIPULACIÓ DE PETG, PVC I ALTRES
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	2.851,21 m ²
NOTA REGISTRAL	"URBANA: ENTIDAD NÚMERO SIETE.- Local que forma parte del Conjunto Industrial denominado "Els Comtals" sito en Manresa Carretera Nacional 1411 Km. 25'40 compuesto de planta baja, primera y segunda planta, que tiene una superficie construida total d dos mil setecientos veintiséis metros cuadrados, de los cuales, están en planta baja setenta y seis metros cuadrados que LINDA: por su frente oeste, con patio comunitario; derecha entrando Sur, con departamento numero uno; izquierda Norte, con departamento numero dos; y fondo Este, con departamento numero uno. En planta primera tiene una superficie de mil trescientos veinticinco metros cuadrados y LINDA por su frente Oeste, con vuelo del patio comunitario; derecha entrando Sur, en parte con departamento número diez y parte con escalera de accesos; izquierda Norte, con vuelo del departamento numero dos; y fondo Este, con vuelo del Río Cardoner. Y la planta segunda tiene una superficie construida de mil trescientos veinticinco metros cuadrados y LINDA: por su frente Oeste, con vuelo del patio comunitario; derecha entrando Sur, parte con departamento número once y parte con escaleras de acceso; izquierda Norte, con vuelo del departamento numero dos; y fondo Este, con vuelo del Río Cardoner." Inscrita al Registre núm.1 de Manresa, Tom 2.359, llibre 988, foli 151, número de finca 47.456, inscripció 1ª.

10.- JULIO AMADOR GIL

PROPIETAT	JULIO AMADOR GIL
DADES PROPIETAT	NIF: 39.123.110-H, C/ Sant Llorenç núm.70 del municipi de Terrassa
ACTIVITAT	MAGATZEM PER VENDA A L'ENGRÓS
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	579,65 m ²
NOTA REGISTRAL	"URBANA: ENTIDAD NÚMERO UNO.- Local que forma parte del Conjunto Industrial denominado "Els Comtals" sito en Manresa Carretera Nacional 1411 Km. 25'40 compuesto de planta baja solamente, tiene una superficie construida de quinientos cuarenta metros cuadrados. LINDA: frente oeste, con patio comunitario; por la derecha entrando Sur, con departamento número ocho; por la izquierda Norte, parte departamento número siete y parte departamento numero dos; y fondo Este, con Río Cardoner." Inscrita al Registre núm.1 de Manresa, Tom 2.359, llibre 988, foli 133, número de finca 47.444, inscripció 1ª.

11.- MECANITZATS EBLAN



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



PROPIETAT	MARIA TERESA SANTAELULARIA ROIG
DADES PROPIETAT	NIF: 39.101.524-Y, C/ Topete, núm. 53 del municipi de Terrassa
ACTIVITAT	MECANITZAT DE PECES METÀL·LIQUES
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	537,33 m ²
NOTA REGISTRAL	"URBANA: ENTIDAD NÚMERO OCHO.- Local que forma parte del Conjunto Industrial denominado "Els Comtals" sito en Manresa Carretera Nacional 1411 Km. 25'40 compuesto de planta baja solamente, tiene una superficie construida de quinientos veinte metros cuadrados.- LINDA: frente Oeste, con patio comunitario; por la derecha entrando Sur, en parte con vestíbulo y Sala de Turbinas; izquierda Norte, con departamento numero uno; y fondo Este, con Río Cardoner." Inscrita al Registre núm.1 de Manresa, Tom 2.359, llibre 988, foli 154, número de finca 47.458, inscripció 1ª.

12.- INMOMICERINOS X S, SL	
PROPIETAT	INMOMICERINOS X S, SL
DADES PROPIETAT	CIF: B-62.280.441, C/ Carrasco i Formiguera, núm.13 baixos, Terrassa
ACTIVITAT	REPARACIÓ I VENDA DE MAQUINÀRIA TÈXIL
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	682,35m ²
NOTA REGISTRAL	"URBANA: ENTIDAD NÚMERO NUEVE.- Local que forma parte del Conjunto Industrial denominado "Els Comtals" sito en Manresa Carretera Nacional 1411 Km. 25'40 compuesto de planta baja solamente, tiene una superficie construida de seiscientos metros cuadrados. LINDA: por su frente Norte con paso comunitario y Sala de Turbinas; por la derecha entrando Oeste, con patio comunitario; por la izquierda Este, con Río Cardoner; y fondo Sur, con departamento numero tres." Inscrita al Registre núm.1 de Manresa, Tom 2.359, llibre 988, foli 157, número de finca 47.460, inscripció 1ª.

13.- COMERCIAL TEXTIL AGUILERA SL (TEXGA)	
PROPIETAT	COMERCIAL TEXTIL CANO AGUILERA SL
DADES PROPIETAT	CIF: B-60.480.118, Ctra. C-55, Km. 25.4, Els Comtals de Manresa
ACTIVITAT	MAGATZEM DE DISTRIBUCIÓ TEXTIL
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	2.068,97m ²
NOTA REGISTRAL	"URBANA: ENTIDAD NÚMERO TRES.- Local que forma parte del Conjunto Industrial denominado "Els Comtals" sito en Manresa Carretera Nacional 1411 Km. 25'40 compuesto de planta baja que tiene una superficie construida de mil metros cuadrados y planta piso que tiene una superficie construida de novecientos diecisiete metros cuadrados. LINDA: en cuanto a la planta baja: frente Norte, con paso comunitario, parte departamento número nueve y parte departamento número cuatro; por la derecha entrando Oeste, con la Via Ferroviaria; por la izquierda este, con Río Cardoner; y fondo Sur, con Río Cardoner; y la planta primera LINDA: por su frente Norte, con vuelo del paso comunitario, parte con vuelo del departamento número cuatro y parte con el departamento número diez; derecha entrando Oeste, con vuelo del la Via Ferroviaria; izquierda Este, con vuelo del Río Cardoner; y fondo Sur, con vuelo del Río Cardoner." Inscrita al Registre núm.1 de Manresa, Tom 2.359, llibre 988,

	foli 139, número de finca 47.448, inscripció 1ª.
--	--

14.- JUAN MOLINA VIDAÑA

PROPIETAT	JUAN MOLINA VIDAÑA
DADES PROPIETAT	NIF: 39.094.464-F, C/ Lleida, núm.6 del municipi de Terrassa
ACTIVITAT	SENSE ACTIVITAT
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	535,13 m ²
NOTA REGISTRAL	"URBANA: ENTIDAD NÚMERO CUATRO.- Local que forma parte del Conjunto Industrial denominado "Els Comtals" sito en Manresa Carretera Nacional 1411 Km. 25'40 compuesto de planta baja solamente que tiene una superficie construida de quinientos veinte metros cuadrados. LINDA: frente Este, con patio comunitario; por la derecha entrando Norte, con patio comunitario y parte con departamento número doce; izquierda Sur, con escalera de acceso a la planta alta del departamento numero tres; y fondo Oeste, con Via Ferroviaria y parte con Transformador." Inscrita al Registre núm.1 de Manresa, Tom 2.359, llibre 988, foli 142, número de finca 47.450, inscripció 1ª.

15.- SABADEL MAQUINARIA TEXTIL SL

PROPIETAT	SABADELL MAQUINARIA TEXTIL SL
DADES PROPIETAT	CIF: B-58.524.356, Ctra. C-55, Km. 25.4, Els Comtals de Manresa
ACTIVITAT	TALLER DE REPARACIÓ MECÀNICA
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	1.174,76 m ²
NOTA REGISTRAL	"URBANA: NAVE DE PLANTA BAJA, que fue taller mecánico, unido al edificio número uno, pro con acceso independiente, con una superficie de mil metros cuadrados, parte de la finca urbana sita en Manresa, en el paraje denominado "Els Condals".- LINDA: al Este, con la otra parte del taller mecánico del que se segrega, y que forma parte de la finca matriz que se dirá: al Sur y al Oeste, con caminos de servidumbre de la propia finca: y al Norte, con patio donde está situado el edificio número cinco de la finca.- La descrita finca se segrega de la número 1.464, inscripción 44ª, obrante al folio 76 vuelto del tomo 2.121 del archivo, libro 750 de Manresa." Inscrita al Registre núm.1 de Manresa, Tom 2.244, llibre 873, foli 058, número de finca 43.435, inscripció 1ª.

16.- INMOMICERINOS X S, SL



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



PROPIETAT	INMOMICERINOS X S ,SL
DADES PROPIETAT	CIF: B-62.280.441, C/ Carrasco i Formiguera, núm.13 baixos, Terrassa
ACTIVITAT	COMPRA I VENDA A L'ENGRÒS
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	804,54 m ²
NOTA REGISTRAL	"URBANA: ENTIDAD NÚMERO DIEZ.- Local que forma parte del Conjunto Industrial denominado "Els Comtals" sito en Manresa Carretera Nacional 1411 Km. 25,40, situado en planta primera que tiene una superficie construida de selecientos cincuenta metros cuadrados. LINDA: por su frente Norte, con escalera de acceso y parte con departamento número siete; por la derecha entrando Oeste, con vuelo del patio comunitario; izquierda Este, con vuelo del Río Cardoner, y fondo Sur, con departamento numero tres." Inscrita al Registre núm.1 de Manresa, Tom 2.359, llibre 988, foli 160, número de finca 47.462, inscripció 1ª.

17.- EPB RECAMBIOS DE OCASIÓN, SL

PROPIETAT	EPB RECAMBIOS DE OCASIÓN, SL
DADES PROPIETAT	CIF: B-62.364.278, Ctra. Rubí, núm.109 del municipi de Terrassa
ACTIVITAT	RECANVIS MECÀNICS D'AUTOMACIÓ
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	1.425,06 m ²
NOTA REGISTRAL	"URBANA: ENTIDAD NÚMERO ONCE.- Local que forma parte del Conjunto Industrial denominado "Els Comtals" sito en Manresa Carretera Nacional 1411 Km. 25,40, situado en planta segunda que tiene una superficie construida de mil trescientos cuarenta y dos metros cuadrados. LINDA: por su frente Norte con escalera de acceso y parte con departamento número siete; por la derecha entrando Oeste, con vuelo del patio comunitario; izquierda Este, con vuelo del Río Cardoner, y fondo Sur, con vuelo del departamento número tres." Inscrita al Registre núm.1 de Manresa, Tom 2.359, llibre 988, foli 163, número de finca 47.464, inscripció 1ª.

18.- FECSA ENDESA

PROPIETAT	ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA SL UNIPERSONAL
DADES PROPIETAT	CIF: B-82.846.817, Avda. Paral·lel, núm.51, 08004 Barcelona
ACTIVITAT	ESTACIÓ TRANSFORMADORA
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	20,26 m ²
NOTA REGISTRAL	-----

5. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DEL PLA DE MILLORA URBANA

La procedència del Pla de Millora Urbana està donat per tal que les activitats que hores d'ara ocupen la zona afectada, i les que el puguin ocupar en un futur, disposin de les condicions exigibles des del punt de vista legal per tal que l'obtenció de la corresponent autorització per al funcionament sigui possible.

El recinte actual dels comtals té deficiències en relació a les infraestructures de serveis i dels condicionants de protecció contra incendis en relació a les activitats que actualment s'hi desenvolupen. Així mateix, atès el caràcter patrimonial dels seus edificis, el Pla Especial del Patrimoni, aprovat definitivament en data 5 de desembre de 2012, ja preveu que es redacti un document urbanístic independent -Inicialment Pla especial- per tal de definir les intensitats màximes d'intervenció en aquests edificis, fent-ho compatible amb la



necessitat de preservar el seu ús actual industrial i davant de la necessitat d'intervenir-hi a efectes de poder millorar les prestacions i serveis de tot el recinte industrial.

En aquest sentit, el Pla de Millora urbana *Els Comtals* es redacta d'acord amb el què preveu l'art. 70.b del *Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme* (TRLUC), en relació a completar o acabar la urbanització i regular la composició volumètrica i de façanes. En aquest sentit, la delimitació de l'àmbit s'ajusta al previst a l'art. 70.4 atès que no s'alteren ni els usos principals, ni els aprofitaments, ni les càrregues urbanístiques ni l'estructura fonamental. Així mateix, el document s'ajusta a la finalitat prevista a l'art. 90.1 del reglament de la Llei d'Urbanisme.

6. OBJECTIUS I CRITERIS DEL PLA DE MILLORA URBANA

Els objectius principals plantejats en el present Pla de Millora Urbana del recinte industrial dels Comtals, són els següents:

- a. Estudiar la situació actual del recinte industrial i proposar una ordenació i regulació d'aquestes activitats que assegurin les condicions de seguretat necessàries, especialment les d'incendis i les que tinguin per objecte evitar la inundabilitat del recinte.
- b. Fixar les condicions de conservació de la nau principal i de la resta d'edificacions existents, coordinat amb el Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Manresa, aprovat definitivament el 5 de desembre de 2012.
- c. Definir i valorar les obres d'urbanització bàsiques necessàries per dotar la fàbrica dels serveis urbanístics necessaris.
- d. Per tal de que la proposta sigui viable i atès que els espais lliures són comunitaris però privats, s'ha de redactar una proposta d'ordenació del recinte sense cessions a l'Ajuntament. Tanmateix, d'acord amb l'article 43 del TRLUC, els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament el 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un PMU, en els casos descrits a l'article 70.2 a de la mateixa llei. Aquest darrer article fa referència als PMU que determinin operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent i els usos principals. En aquest cas no es modifica ni l'estructura fonamental ni els usos principals de l'àmbit existent, per tant, **en aquest sector no hi haurà cessió d'aprofitament mig.**
- e. Fraccionament de les obres d'urbanització en fases, per facilitar-ne l'execució.

7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Després d'haver estudiat amb deteniment les condicions de l'estat actual del recinte industrial, tant pel que fa a les edificacions existents, com pel que fa a les activitats, es proposa primer l'enderroc d'uns volums edificats, la majoria sobreposats, als edificis principals i que són els següents:

a. Edificacions que cal enderrocar

En l'àmbit del Pla de Millora Urbana, es fixen les edificacions que s'hauran d'enderrocar de forma prèvia a l'inici de les obres d'urbanització. Aquests enderrocs consten als plànols PO06 (1 i 2) i són els següents:

E1- Enderroc d'una superfície de 850,11 m2 de naus existents al voltant de la xemeneia i torre existent de la fàbrica.

E2- Enderroc d'un volum annex a la nau amb coberta de dents de serra, que té 8,97 m2.

E3- Enderroc d'un volum anterior a la nau més propera a les vies de tren de 4,97 m2.

E4- Enderroc d'un volum posterior a la nau més propera a les vies de tren de 5,33 m2.

E5- Enderroc de tribuna existent a l'habitatge de l'entrada del recinte de 5,74 m2.

E6- Enderroc de marquesina existent en pati privat. Aquest enderroc només es necessari en cas de nova edificació.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



E7- Enderroc de l'actual Estació Transformadora de 53,28 m2. Aquest element és l'únic que podrà enderrocar-se després d'haver traslladat la línia elèctrica. Es farà quan finalitzin les obres d'urbanització de la 2a. fase.

E8- Enderroc dels volums del balcó existent a l'edifici de l'entrada del pati semicircular, de 1,88 m2

b. Ordenació de l'espai comunitari

En aquest recinte els espais lliures són espais privats comunitaris, atès que la finca és única i tot el recinte està registrat amb règim de divisió horitzontal. Aquest espai lliure comunitari conté espais de circulació (viaris), sectors d'aparcament, i una zona d'estada davant de l'antiga cooperativa dels treballadors. Es reurbanitza dotant l'àmbit dels serveis adequats, amb una pavimentació continguda en el cost.

L'edifici de l'antiga Cooperativa, és l'únic espai del recinte al que es dota d'uns usos més públics i de serveis (bar, restaurant, oficines etc.), per tal de que pugui ser el punt central de trobada i estada de l'àmbit industrial.

El diàmetre de gir màxim del cul-de-sac que s'ha aconseguit en la nova urbanització de l'àmbit, té una dimensió de 23,6m. No obstant, és inferior als 25,0m exigibles per la normativa vigent d'incendis.

c. Ordenació de l'edificació

Per tal d'Assolir els objectius fixats, tant pel que fa al compliment de les condicions de seguretat de les activitats existents i futures, com pel que fa a l'ordenament de l'àmbit, és necessari procedir a una sèrie d'obres, algunes incloses dins el projecte d'urbanització d'obres bàsiques, i d'altres a fer pel titular de l'activitat que ho requereixi. En l'àmbit del Pla de Millora Urbana doncs, es fixen les construccions que s'hauran de realitzar tant de forma prèvia a les obres d'urbanització, com de forma posterior, a determinar en cada cas. Aquestes construccions consten als plànols PO06 (1 i 2) i són els següents:

C1- Construcció d'una escala comunitària que ocupa una superfície de 63,36 m2. El termini per la construcció d'aquesta escala pot ser anterior o simultània amb les obres d'urbanització i dins d'un plaç de dos anys posteriors a la recepció de les obres d'urbanització. Al ser aquesta escala necessària per l'atorgament d'una llicència ambiental concreta, tot i ser un element comunitari les obres correran a càrrec de qui sol·liciti aquesta llicència ambiental.

C2- Construcció d'una escala comunitària que ocupa una superfície de 51,84 m2. El termini per la construcció d'aquesta escala pot ser anterior o simultània amb les obres d'urbanització i dins d'un plaç de dos anys posteriors a la recepció de les obres d'urbanització. Al ser aquesta escala necessària per l'atorgament d'una llicència ambiental concreta, tot i ser un element comunitari les obres correran a càrrec de qui sol·liciti aquesta llicència ambiental.

C3- Construcció del muntacàrregues comunitari dins de l'escala general de l'edifici principal que ocupa una superfície de 33,12 m2. Es tancarà el forat del muntacàrregues existent i es privatitzarà el porxo que actualment hi ha davant. Aquestes obres s'inclouran com una partida dins de les obres d'urbanització i es realitzaran de forma prèvia o simultània a aquestes.

C4- Es desplaçarà una paret divisòria entre activitats, per tal de que la superfície de la mateixa coincideixi en vertical. Aquestes obres s'inclouran com una partida dins de les obres d'urbanització i es realitzaran de forma prèvia o simultània a aquestes.

C5- Construcció de dipòsit d'aigua descrit al projecte d'urbanització, inclòs com a partida dins del mateix.

C6- Construcció de sostre de 288,69 m2 per tal de deixar aquest volum d'edificació a nivell de la resta de nau. S'inclou com a partida dins del projecte d'urbanització.

P1- Construcció d'un porxo comunitari dins d'una nau existent. El termini per la construcció d'aquest porxo pot ser anterior o simultània amb les obres d'urbanització o dins d'un plaç de tres anys posteriors a la recepció de les obres d'urbanització. Al ser aquest porxo necessari per l'atorgament d'una llicència ambiental concreta, tot i ser un element comunitari les obres correran a càrrec de qui sol·liciti aquesta llicència ambiental.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

P2- Construcció d'un porxo comunitari dins d'una nau existent. Aquestes obres s'inclouran com una partida dins de les obres d'urbanització i es realitzaran de forma prèvia o simultània a aquestes.

Es defineixen també, set unitats mínimes d'edificació, que es garrien al plànol PO-05 *Unitats d'edificació*, i es defineixen de la següent manera:

UE1. Nau més propera a la via del tren

Superfície de sòl que ocupa 538,30 m²

Sostre edificat d'estat actual 467,54 m²

Es tracta d'un edifici existent però que es prohibeix la seva reconstrucció.

Condicions complementàries: en cas d'enderroc, caldrà que l'edifici de la porteria es mantingui intacte.

UE2. Edificació existent, amb possibilitat de rehabilitació o d'enderroc i obra nova

Superfície de sòl que ocupa 100,42 m²

Rasant del carrer en el punt mig de la façana que dona al vial 193.50 m.

Cota de coronament en el punt mig de la façana que dona al vial 201.50 m.

Sostre edificat d'estat actual 126,63 m²

Sostre màxim edificable 315,26 m²

Sostre en planta soterrani 40,56 m²

Condicions complementàries: en cas d'enderroc i construcció de nova edificació, caldrà que l'edifici annex a aquesta construcció es mantingui intacte.

UE3. Obra nova

Superfície de sòl que ocupa 153,05 m²

Rasant del carrer en el punt mig de la façana que dona al vial 192.70 m.

Cota de coronament en el punt mig de la façana que dona al vial 200.70 m.

Sostre edificat d'estat actual 0 m²

Sostre màxim edificable 472,54 m²

Sostre en planta soterrani 69,74 m²

UE4. Edificació existent, amb possibilitat de rehabilitació o d'enderroc i obra nova

Superfície de sòl que ocupa 265,21 m²

Rasant del carrer en el punt mig de la façana que dona al vial 191.85 m.

Cota de coronament en el punt mig de la façana que dona al vial 199.85 m.

Sostre edificat d'estat actual 412,58 m²

Sostre màxim edificable 826,88 m²

Sostre en planta soterrani 112,85 m²

UE5. Obra nova

Superfície de sòl que ocupa 341,97 m²

Rasant del carrer en el punt mig de la façana que dona al vial 191.05 m

Cota de coronament en el punt mig de la façana que dona al vial 199.05 m

Sostre edificat d'estat actual 84,16 m²

Sostre màxim edificable 1028,00 m²

Sostre en planta soterrani 129,66 m²

Condicions complementàries: actualment a aquest pati existent hi ha un cobert i una marquesina d'aparcament que es podrà mantindre mentre no s'edifiqui la nova construcció.

UE6. Marquesina sobre les comportes del canal

Superfície de sòl que ocupa 14,16 m²

Rasant del carrer en el punt mig de la marquesina 185,40 m.

Cota de coronament en el punt mig de la marquesina 190.90 m.

Sostre edificat d'estat actual: porxo de 14,16 m²

Sostre màxim edificable: porxo de 14,16 m²

Condicions complementàries: la marquesina existent es pot reformar o reconstruir amb materials adequats al tipus de construcció.

UE7. Estacions transformadores

Superfície de sòl que ocupa 71,34 m²

Rasant del carrer en el punt mig de la façana que dona al vial 185.20 m

Cota de coronament en el punt mig de la façana que dona al vial 189.45 m

Sostre edificat d'estat actual 71,34 m²

Sostre màxim edificable 71,34 m²

Condicions complementàries: les dues estacions transformadores podran ocupar el subsòl amb les instal·lacions que calgui.



Gerard Ponsa i Ceballos
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



d. Descripció dels usos proposats

Definicions

Aquestes s'estableixen d'acord a les definicions expressades al PGO actualment vigent.

S'hi diferencien les zones comunitàries de les zones particulars, totes elles privades

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

Condicions d'ús

Usos Globals

D'acord a l'art.146. del PGO, l'àmbit de referència disposarà de la següent classificació:

Ús industrial

Comprèn les activitats industrials i de magatzem adreçades a l'obtenció, transformació i transport de productes industrials i a l'envasament i embalatge i també l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.

Ús terciari

Comprèn les activitats de tipus comercial, les quals es poden desenvolupar a l'engròs o al detall, i les activitats de serveis i prestacions personals al públic en general.

Usos Específics Admesos

D'acord a l'art.147. del PGO, l'àmbit de referència disposarà de la següent relació d'usos específics admesos. Aquest llistat considera la classificació que ja en fa el PGO per aquesta zona (2.2. Industrial), amb la incorporació de nous epígrafs.

El risc existent a l'àmbit, derivat del fet que disposa d'un únic accés a través del pont sobre les vies del ferrocarril és especialment rellevant en activitats que vagin vinculades implícitament amb les gernacions. Altres vies d'evacuació queden truncades per la pròpia via i pel riu.

Per aquest motiu, algunes de les activitats aptes ho seran solament considerant una ocupació acotada en el total del complex.

Aquesta condició la recolza també el dimensionat del sistema de sanejament, d'abastament i els aparcaments disponibles per les diferents activitats.

Pet tant, les autoritzacions següents que s'atorguin per a l'exercici d'una activitat es concediran per tot l'àmbit de la fàbrica:

- Autorització d'abocament
- Autorització d'abastament

Però també caldrà comptabilitzar globalment:

- La ocupació global del polígon
- Els aparcaments disponibles per cada activitat

I considerar únicament:

- Pla d'autoprotecció de la fàbrica dels comtals.

Així doncs el llistat que segueix a continuació, és el d'usos específics admesos:

Comercial.

Comprèn els establiments oberts al públic, destinats al comerç a l'engròs o al detall de caràcter

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



individual o col·lectiu, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis personals al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, bugaderia, planxadora i similars.

Oficines i Serveis.

Comprèn totes aquelles activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria i els despatxos professionals o similars.

Restauració

Comprèn els locals i els establiments del sector de la restauració, restaurants, cafès, bars, cafeteries, granges i similars.

Indústria artesanal

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerades com a innòcues.

Indústria urbana

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no produeixen efectes molestos greus sobre l'entorn. La indústria urbana, a més de complir amb el grau d'incidència que indica la "disposició transitòria segona" d'aquesta normativa, es caracteritzarà per tenir una densitat de potència mecànica inferior a 0.045kW/m² i qualsevol de les màquines per separat no tindrà una potència mecànica superior a 5kW.

Indústria agrupada

Comprèn aquelles indústries que no son compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes greus sobre l'entorn. Comprèn la mitjana i la gran indústria en general, excepte aquelles que, per les seves característiques, no poden ser admeses en la proximitat d'altres indústries. S'inclou específicament en aquest punt la generació d'energia de qualsevol tipus per mitjà, preferentment, de sistemes renovables.

Indústria separada

Comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques, s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

Magatzem

Comprèn aquelles activitats relacionades amb l'emmagatzematge de productes sense cap mena de manipulació, tria, agrupament o subdivisió. Quan aquesta activitat estigui relacionada amb una altra, comercial o industrial, contigua, es considerarà tot el conjunt com adscrit a l'ús principal. L'ús de magatzem s'equipararà a l'ús industrial que correspongui en funció del tipus de producte a emmagatzemar i també quan requereixi instal·lació de maquinària.

Tallers de reparació de vehicles

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles. A efectes de la seva compatibilitat amb l'ús residencial es distingeix la branca de carrosseria i pintura, les quals tindran la consideració d'indústria agrupada, de la resta de branques.

Aparcament

Comprèn aquell ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

Educatiu

Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats, llars d'infants, pre-escolar, primària, secundària i universitat i també les escoles d'idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció i similars, que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

El següent llistat d'usos admesos s'admetrà únicament en el cas que estigui relacionat amb l'ús global de l'àmbit:

Esportiu

Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports, camps de futbol, poliesportius, gimnàs, piscines i similars.

Cultural

Comprèn les activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris i similars.

Associatiu

Comprèn les activitats de tipus social que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques i similars.

Serveis públics i Administratius

Comprèn les activitats destinades a la prestació de serveis públics, bombers, policia, correus, protecció civil, etc i administratius públics.

Els usos no descrits al llistat anterior es consideren explícitament prohibits.

8. ANNEX: FITXA I014.02 DEL PE DE PATRIMONI CORRESPONENT A LA FÀBRICA DEL COMTALS



AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el 19 JUNY 2014

Catalunya
de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

Ho certifico. El secretari general,



FÀBRICA DELS COMTALS

1014.02

Altres denominacions

LOCALITZACIÓ

Àmbit zonal

-

Codi INE 081136

Adreça/es

Carretera de Manresa a Abrera C-55

nº km 25,6

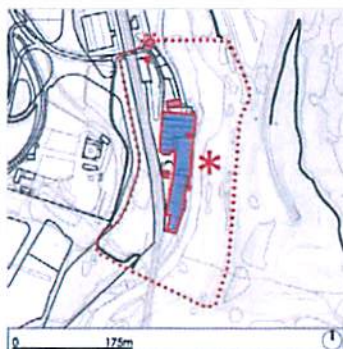
Coordenades UTM
x = 403964
y = 4616990Identificació al plànol 9
Grafisme categoria *Delimitació bé
Entorn protecció

DADES CADASTRALS Referència cadastral 4070702DG0147E0001XZ

Illa/Pol. 40707

Parcel·la 03

Titularitat Privada



Plànol de localització



Fotografia del bé

REGULACIÓ VIGENT

Instrument Pla General de Manresa
Classificació SU (Sòl urbà)
Qualificació 2. INDUSTRIAL; 2.2.f Edificació aïllada

CATALOGACIÓ EXISTENT

Categoria BPU
Procedència Inventari Ajuntament de Manresa
Nº inventari B.22
Nº reg/cat
Data 23/01/1985
Altres

TIPOLOGIA

Arquitectura industrial

CATALOGACIÓ PROPOSADA

Tipus de bé Patrimoni arquitectònic
Classificació Edificis
Categoria BCIL
Nº catàleg
Nivell prot. Parcial
Altres prot. Xemenia (Integral)
Es proposa la declaració del bé com a BCIL

DESCRIPCIÓ DEL BÉ

Estil i Època Arquitectura industrial academicista; Època contemporània, Segle XIX i XX
Cronologia 1861, primera fàbrica unificada / 1918, fàbrica nova / 1942 naus de PB

Indústria

Context

Entorn fabril i rural format pel conjunt d'edificacions dels Comtals, les vies de tren, la carretera C-55 i un polígon industrial en construcció.

Tècnica/Elements

Es tracta d'un complex d'edificacions industrials de diverses èpoques. El principal edifici industrial és una gran fàbrica de pisos disposada en paral·lel al riu amb dues ales

Impressió: 08/04/2011

Fitxes de béns arquitectònics

Pàgina 167 de 797

FÀBRICA DELS COMTALS

1014.02

clarament diferenciades de PB+2 i un cos central amb un pis més i golfes que està jerarquitzat sobre la resta. Les dues ales estan edificades en èpoques diferents, la del sud i el cos central són de 1918, tot i que una part és més nova, i l'ala nord és de 1861.

Per la cara oest aquest gran edifici limita amb un carrer al que s'accedeix pel mig, sense sortida pels costats, on hi ha edificacions que continuen a l'altre costat del carrer. Al costat sud hi ha edificis de planta baixa i un pis, i els recintes de la màquina de vapor —amb una imponent xemeneia de secció hexagonal— i un parell de transformadors elèctrics, el més antic amb una estilitzada teulada a quatre vessants. La planta d'aquestes edificacions s'adapta al traçat de la via del ferrocarril. Al costat nord, hi ha una nau amb coberta de tipus shed de mig segle XX.

Més al nord hi ha fins a sis edificis més: l'estació del tren, de planta i primer pis amb un porxo al davant; dues cases d'habitatges unides per la façana principal, una de més gran (potser per a tècnics o per a les persones encarregades de regular la resclosa) que té la façana de l'est de forma semicircular i dona just a sobre de la resclosa del salt d'aigua, i una de planta baixa —abandonada i amb les finestres tapiades— que controla l'entrada al recinte i (per al vigilant i la seva família); seguint el canal, hi ha un edifici de dos cossos, un de planta baixa i l'altre amb un pis, que té la façana coronada en forma de frontó corbat, que era per a usos productius i ara està abandonat —el cos de planta baixa té un rètol d'obra dels anys trenta a la façana lateral en el que es llegeix «Cooperativa Obrera Manresana, sucursal nº 1 els Condals»; al final del canal hi ha un edifici de planta baixa separat de la fàbrica; finalment, entre el carrer d'accés al recinte i la via del tren hi ha una nau llarga de planta baixa per a usos productius que potser havia servit de moll de càrrega cobert per a vagons de tren.

Les edificacions amb un valor patrimonial més alt són el cos central i l'ala sud de la fàbrica principal.

El cos central és una edificació de planta i tres pisos amb estructura vertical de murs de paretat i columnes de fosa. És possible que aprofités en part una estructura anterior, ja que abans de 1918 també hi havia un cos més alt al mateix indret, però les alçades no es corresponen —l'edifici actual és força més alt—, el tractament de la façana és molt diferent i la teulada era amb tres vessants. Per tot això, és probable que es construís a la dècada de 1920, amb altres ampliacions fetes per Ramon Bach. A més, originàriament aquest cos no connectava amb l'ala nord de l'edifici.

La part més antiga de l'ala sud presenta la mateixa estructura de paretat i columnes esveltes de ferro colat. Aquest tram d'edifici ja existia abans de 1918 i tenia cinc finestres i una façana lateral amb quatre més, el que fa pensar en una estructura de tres alineacions de columnes i quatre naus. La primera ampliació de 1918 es va fer allargant la mateixa estructura amb la mateixa estètica fins a tres finestres més, i la darrera ampliació, possiblement de la dècada de 1970, l'allarga fins a cinc finestres més, amb les mateixes proporcions i el mateix tipus de coberta, que és una teulada a dues aigües en tota l'ala. El cos central de la fàbrica destaca per un acurat tractament estètic de la façana principal. Els pisos estan separats per bandes de maó vermell, com els ampits i els arcs de les finestres, i l'arrebossat del mur havia estat pintat de blanc. A les golfes també s'utilitza el maó per dibuixar una sanefa i hi ha dos ulls de bou, un a cada costat, emmarcats de la mateixa manera. La planta baixa té una gran obertura que permet, fins i tot, entra-hi automòbils; en el primer i segon pis hi ha tres finestres, una de més gran tripartida a la part central i dues de més estretes i de la mateixa alçada a cada costat, totes tenen un arc rebaixat. En el tercer pis canvia el tractament i el gran finestral està partit en quatre parts amb un petit arc de mig punt cadascuna, mentre que les finestres laterals repeteixen l'esquema però només partides en dues parts. La part més alta de la façana, que es correspon amb les golfes, té els acabats més acurats perquè hi ha la inscripció amb el nom de l'empresa: FABRICA "ELS CONDALS" DE RAMON BACH Y HERMANO. Tot plegat està emmarcat amb ceràmica i amb la sanefa esmentada, que es combina amb la decoració de la cornisa, i, per la part superior està coronada amb un frontó corbat de maó folrat de trencadís ceràmic de color blau. Aquesta façana en conjunt, que no està en gaire bon estat de conservació, unifica els diferents edificis i els dona un toc de distinció arquitectònica amb un estil de modernisme tardà.

El cos sud de l'edifici presenta una façana solcada de grans finestres, que segueix alguns



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central



FÀBRICA DELS COMTALS

1014.02

dels tractaments del cos central, com la divisió dels pisos amb línies horitzontals formades amb maó, l'arrebossat pintat de blanc i també es remarquen els ampits i els arcs rebaixats de les finestres amb el mateix material. D'aquesta manera, les diverses ampliacions de l'edifici no es distingeixen exteriorment.

Ús actual Industrial
Ús original/altres Industrial

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Exterior Regular

Façanes Els arrebossats presenten desgast

Cobertes Semblen en bon estat

Obertures En bon estat

Jardins/entorn Cuidat

Interior Bo

Entorn de protecció L'element destaca per la seva tipologia diferenciada de l'entorn immediat que l'acompanya, format per la torre de l'amo dels Comtals, camps de conreu, les vies del ferrocarril i la carretera C-55. L'interior de la finca està ben cuidat i mantingut, mentre que a l'exterior s'està construint un polígon industrial que ocupará el nord i el sud de la finca.

Situació de risc

CATALOGACIÓ

Elements Es protegeixen les construccions originals, preservant les seves tipologies característiques, així com la composició volumètrica i l'expressivitat de les seves façanes en funció de l'ús original que disposava cadascuna de les construccions. Relatiu a les noves construccions adossades o afegides, es podrà realitzar la seva supressió o remodelació en funció dels valors ambientals que requereixi l'operació en cada cas.

Entorn protecció Es protegeix l'entorn immediat del bé, delimitat pel seu perímetre de la zona industrial que ha estat tractat de forma diferenciada.

Raons d'incorporació al catàleg Queda justificada la incorporació del bé en el catàleg donada la seva importància històrica, social, de model arquitectònic de conjunt industrial i paisatgística.

REGULACIÓ DE LES INTERVENCIÓNS

Tipus d'intervenció Obres de manteniment i conservació, consolidació, reforma, rehabilitació o gran rehabilitació, d'acord amb el PGM

Exterior Cal adequació; Es respectarà el ritme, disposició i forma de les obertures originals, mantenint la disposició dels quarterons en les seves fusteries. També es preservaran altres elements decoratius i ornamentals de les façanes (nom de la fàbrica, els frisos de ceràmica vidriada i els emmarcaments de maó en les obertures, per exemple).

Façanes Rehabilitació

Cobertes Manteniment

Obertures Conservació de la tipologia d'obertures

Jardins / entorn Millora

Interior Es permet la modificació amb les observacions que es descriuen a continuació; Es tindrà cura en la preservació de l'estructura original, a base de pilars de fosa, fent-le compatible amb les disposicions reglades per les normatives sobre seguretat, evacuació i incendis. Es procurarà, doncs, no malmetre la imatge original del bé protegit.

Entorn de protecció No es permet cap intervenció que desfiguri o malmeti la imatge del bé protegit.

Altres intervencions S'haurà de redactar un Pla de Millora Urbana

FÀBRICA DELS COMTALS

1014.02

Usos permesos Els que determina el Pla General de Manresa

INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA

Inf. històrica

Els orígens industrials dels Comtals arrenquen d'uns molins paperers instal·lats en aquell paratge. El 1804 es forma una societat entre Marià Sagristà i Joan Bta. Vilaseca per edificar i fer funcionar una fàbrica de filar cotó a la partida dels Comtals. La Guerra del Francès perjudicà molt a Vilaseca, inculpat d'afrancesat, i això portà a separar la societat explotant la fàbrica per separat. L'any 1816 tota la propietat passà a mans de Sagristà, però aquest es veié obligat l'any 1830 a cedir part del capital de la fàbrica al seu germà Josep Ignasi Sagristà, a causa del cobrament de la legítima que Marià no havia satisfet a Josep Ignasi. Finalment el fill de Marià, Francesc Sagristà i Font, en nom seu i en el dels descendents del seu oncle, la va vendre el 1861 a Vidal, Vallès i Solà per 240.000 rals. Fins l'any 1861 la propietat dels Comtals estava dividida. El 1854 Joaquim Abadal venia al seu nebot, Josep Solà i Abadal, els edificis, terra, mobles i utensilis d'un molí paperer, juntament amb la presa i el canal que conduïx les aigües, en el punt referent dels "Comtals", a prop del Cardener. Aquesta venda va provocar la creació de la raó social "Vidal, Vallès i Solà", a la qual aquest últim aporta el conjunt de la finca recentment adquirida al seu oncle. Poc després la societat adquireix els drets d'ús d'un altre molí paperer, en terres veïnes, cedits per en Ramon Soler de la Plana, d'acord amb un cens convingut. Finalment, l'any 1861 i en aquest darrer molí, adquireixen la fàbrica a Francesc Sagristà Font.

La companyia fabril, dedicada al tèxtil, passà per diverses vicissituds internes i externes, entre elles la problemàtica social sorgida a l'època, que acabaren amb el desmembrament de la societat. Quedaren com a únics propietaris l'Ignasi Vidal i germans, amb dues activitats ben definides: la tèxtil, constituïda pel salt d'aigua i la maquinària procedent de Vidal i Vallès (Solà ja s'havia separat de l'empresa l'any 1866) i l'altra, la rústica, bàsicament dedicada al cultiu de les vinyes. El 1876 produïa 2.400 kg setmanals de fil de cotó i tenia 160 obrers ocupats, el 1880 feia funcionar 6.600 fusos, 26 cardes i 170 telers i el 1890, en una època molt conflictiva per al tèxtil català, Ignasi Vidal declarava només 4.600 fusos i 47 telers.

L'any 1917 els germans Ramon i Pere Bach Escofet, vinguts del Ter, adquireixen a la família Vidal la finca amb la colònia i la fàbrica dels Comtals. L'any següent aixecaren l'edifici conegut aleshores com a fàbrica nova. Els Bach, en instal·lar-se al Cardener, portaren immigració de la Colònia Roig de Ripoll, principalment els alts càrrecs de la fàbrica que explotaven al riu Ter. Els filats i teixits que fabricaren als Comtals portaven la marca "Galgo".

L'any 1942 s'instal·là als Comtals la firma Villa que tenien fàbriques a Rubí i Rellinars, representen una altra època de prosperitat i de treball que s'havia trencat en els anys de la Guerra Civil. Durant aquesta època s'aixecaren noves naus i es construí la parada dels ferrocarrils. L'ocupació laboral fou similar a la de l'època dels Bach, amb uns cinc-cents treballadors. Però la solidesa de la indústria regida per la firma Villa no es mantingué per molt anys i a l'any 1964 entrava en recessió fins a paralitzar totalment la fabricació tèxtil.

L'última gran empresa que s'instal·là als Comtals, l'any 1975, fou La Metalúrgica Tèxtil, que fins llavors estava instal·lada a l'antiga fàbrica de cal Lluvià al passeig de Manresa, dedicada a la fabricació de maquinària tèxtil. Aquesta empresa, que adquirí tot el complex, amplia amb nous edificis i modernitzà els accessos. L'any 1977 es convertia en Foneria Condals, encara present als Comtals si bé ocupa un nou solar a tocar dels habitatges.

Bibliografia

- CAMPRUBÍ, Josep; Fàbriques i empreses. 10 anys de reportatges a Regió 7 1984-1994, Fundació Caixa Manresa, Manresa, 1994.
- GARCIA, Gal·la; SARDANS, Jordi i altres. Història de les associacions de veïns de Manresa. Federació d'Associacions de Veïns de Manresa, Manresa, 2004.
- OLIVERAS, Josep, La consolidació de la ciutat industrial: Manresa (1871-1900), Ed. Caixa de Manresa, Manresa, 1986, 300 p.
- SERRA, Esteve; JUÀREZ, Lucía; VIROS, Lluís; TORNER Jordi; SERRA, Jaume(2007), Estudi del patrimoni industrial de Manresa. Història, arquitectura i proposta de rutes turístiques. Àrea de Cultura i Àrea de Territori de l'Ajuntament de Manresa, Manresa.
- SOLÀ PARERA, Àngels; Aigua, indústria i fabricants a Manresa (1759-1860), Centre d'Estudis del Bages, Manresa, 2004.

Observacions

Data de redacció: 1/7/2010

FÀBRICA DELS COMTALS

1014.02



Vista aèria
Bing Maps



Facana principal de la fàbrica i xemeneia



Detall de la façana de color blanc i vermell



Estació de tren abandonada



Fotografia històrica 1992
Raquel Lacuesta



Fotografia històrica 1992
Raquel Lacuesta

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



TAULES DE DADES



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central





Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

PLA DE MILLORA URBANA I PER L'ORDENACIÓ DEL RECINTE DE LA FÀBRICA ELS
COMTALS

TAULA COMPARATIVA DE SUPERFÍCIES I ESTÀNDARDS. QUADRE GENERAL

	PLA GENERAL	PMU
ÀMBIT PMU	14.012,98 100%	14.012,98 100%
OCUPACIÓ	10.589,35 (100% de l'àmbit 2.2f)	7.528,24 (53,72% de l'àmbit 2.3a)
SÒL PRIVATIU	(2.2f) 10.589,35 75,57%	(2.3a) 11.698,01 83,48%
SÒL PÚBLIC (sistema ferroviari)		306,92 m2 2,19%
EDIFICABILITAT	1,38	1,38
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE PMU	18.538,28 m2	18.538,28 m2
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE PAU		18.155,95 m2
ÀMBIT POLÍGON ACTUACIÓ		12.004,93 m2
ÀMBIT SISTEMA FERROVIARI	3.423,63 m2 24,43%	2.008,05 m2 14,33%
SERVITUD DE SÒL PÚBLIC		240,67 m2

	PLA GENERAL	PMU
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE		
Sostre existent clau A.2 (estació)	382,33 m2	382,33 m2
Sostre existent clau 2.2f/2.3a	15.129,96 m2	15.129,96 m2
Increment 20% segons PGO	3.025,99 m2	
Increment segons PAU Comtals		3.025,99 m2
TOTAL	18.538,28 m2	18.538,28 m2

TAULA DE CARACTERÍSTIQUES DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ

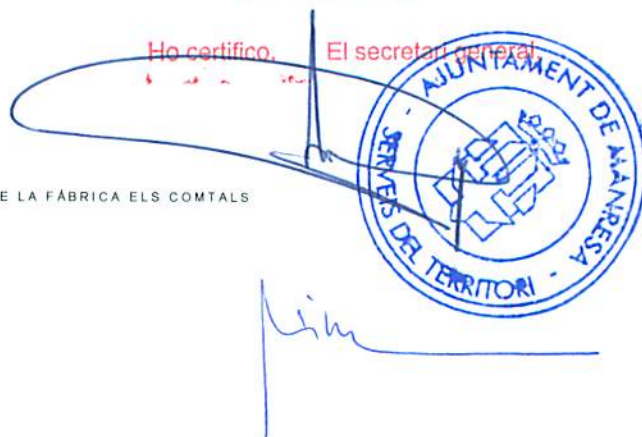
POLÍGON D'ACTUACIÓ

ÀMBIT PAU COMTALS	12.004,93 m2	100%
OCUPACIÓ	7.303,48 m2	60,84%
SÒL PRIVATIU	11.698,01 m2	97,44%
SÒL PÚBLIC (sistema ferroviari)	306,92 m2	2,56%
EDIFICABILITAT	1,38	
SERVITUD DE SÒL PÚBLIC	240,67 m2	
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	18.155,95 m2	

el 19 JUNY 2014

Ho certifico,

El secretari general



NORMATIVA



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DE LES ZONES INDUSTRIALS

SECCIÓ PRIMERA.

REGULACIÓ DE CARACTER GENERAL DE LA ZONA INDUSTRIAL DEL CARDENER (CLAU 2.3)

Article 1. Definició

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

Article 2. Regulació de l'ordenació

1. Les condicions fixades en aquesta secció per aquesta zona són d'aplicació directa.

2. Per la regulació de la forma de la nova edificació, en aquells paràmetres no establerts en aquest Pla de Millora Urbana, s'estableix el sistema d'ordenació per volumetria específica. Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica són els definits en els articles 120 i posteriors del Text Refós de la normativa del PGO de Manresa.

SECCIÓ SEGONA.

REGULACIÓ DE CARACTER PARTICULAR DE LA ZONA INDUSTRIAL DELS COMTALS (CLAU 2.3a)

Article 3. Definició

Comprèn aquells sòls ocupats per usos i activitats predominantment industrials que s'ordenen dins del recinte de l'antiga colònia industrial de *Els Comtals*.

Article 4. Condicions de l'ordenació

1. Les condicions de l'ordenació queden fixades en els plànols de zonificació i d'ordenació de l'edificació - plànols d'ordenació PO de l'1 al 5-, i són d'aplicació directa.

Article 5. Condicions de parcel·la

1. Tot el sòl amb qualificació 2.3a dins de l'àmbit del present Pla de Millora Urbana serà una parcel·la única. La propietat es podrà dividir horitzontalment.

2. El projecte de reparcel·lació definirà les entitats resultants respectant l'espai comunitari que es defineix al plànol *PO-03 Ordenació i definició d'espais privatis i espais comunitaris*.

3. Els espais comunitaris d'aquest àmbit, seran els vials i places privades, les escales comunitàries, els muntacàrregues comunitaris i els porxos comunitaris que s'assenyalen al plànol *PO-03 Ordenació i definició d'espais privatis i espais comunitaris*, la resta seran espais d'ús privat.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



Article 6. Ordenació de l'edificació

1. Tipus d'edificacions.

D'acord amb l'interès arquitectònic i històric d'alguns dels elements existents dins de l'àmbit del present Pla de Millora Urbana s'estableixen tres tipus d'edificacions. Aquestes es troben identificades en el plànol "PO.02 Ordenació de l'edificació". La regulació de les actuacions admeses sobre cadascun d'aquests tipus és la següent:

a. **EDIFICACIONS EXISTENTS A CONSERVAR:** queden així classificades aquelles construccions amb interès arquitectònic o històric, incloses en el *PEU de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic, Arqueològic, Paleontològic, Geològic i Paisatgístic de Manresa*. En aquestes edificacions només s'hi admetran obres de manteniment i conservació, consolidació, reforma, rehabilitació o gran rehabilitació, d'acord amb la definició del PGO, sempre que aquestes no suposin un augment de o volum. Només s'admetrà la modificació de façanes, obertures i cobertes amb l'objectiu d'adequar-les als valors patrimonials. No es permet la substitució de l'estructura metàl·lica de pilars i jàsseres ni variar la posició dels forjats existents a l'interior del cos de l'edifici principal. Per la seva restauració es seguirà allò que s'estableix a la fitxa I014.02 del PE de protecció del Patrimoni, i de la qual aquest document n'acompanya una còpia.

Per tot allò no regulat en el present Pla de Millora Urbana és d'aplicació la normativa del *PEU de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic, Arqueològic, Paleontològic, Geològic i Paisatgístic de Manresa*, així com les regulacions específiques de la fitxa I014.02 d'aquest.

b. **EDIFICACIONS EXISTENTS AMB POSSIBILITAT D'ENDERROC I RECONSTRUCCIÓ:** són aquelles edificacions sense interès arquitectònic o històric, per les quals s'admetrà l'enderroc i reconstrucció segons les condicions establertes en aquesta normativa i en la regulació de les unitats mínimes d'edificació.

c. **NOVES EDIFICACIONS PERMESES:** són aquelles noves edificacions, per les quals es defineix el perímetre regulador obligatori, el nombre màxim de plantes, l'alçada màxima admesa així com el sostre màxim admès, segons les condicions establertes en aquesta normativa i en la regulació de les unitats mínimes d'edificació.

d. **EDIFICACIONS EXISTENTS SENSE POSSIBILITAT DE RECONSTRUCCIÓ:** només hi ha una edificació corresponent a la UE1, que es tracta d'una nau, que queda dins del Sistema Ferroviari, i que per tant no tindrà possibilitat de reconstrucció. Al plànol PO 02 està grafiat com a espai no edificable.

2. Unitats mínimes d'edificació.

a. Es defineixen 7 unitats mínimes d'edificació, a les quals haurà de correspondre un projecte arquitectònic únic en intervencions d'obra nova, ampliacions, gran rehabilitació i rehabilitació integral, d'acord amb el PGO.

b. El conjunt patrimonial de les naus principals identificades en el present PMU com a "Edificacions existents a conservar", s'exclou d'unitat mínima d'edificació, podent intervenir de forma parcial o global, sempre que aquestes obres no siguin incompatibles amb el manteniment dels valors patrimonials.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

3. Edificabilitat.

a. En el moment de redacció del present PMU, el sostre existent dins l'àmbit és de 15.512,29 m2.

b. L'edificabilitat s'estableix en 15.512,29 m2 per a tot l'àmbit del present Pla de Millora Urbana, d'acord amb la proposta d'ordenació. La superfície de sostre en situació de planta soterrani no computa a efectes d'edificabilitat. La distribució d'aquest sostre entre les diferents edificacions és el següent:

EDIFICACIÓ	Edificabilitat
EDIFICACIONS EXISTENTS A CONSERVAR	12.252,57 m2
UE1 sense possibilitat de reconstrucció	467,54 m2
UE2	315,26 m2
UE3	472,54 m2
UE4	826,88 m2
UE5	1082,00 m2
UE6	14,16 m2
UE7	71,34 m2
TOTAL	15.512,29 m2

c. Per sobre d'aquesta edificabilitat es pot admetre **dins del PAU** un increment de 3.025,99 m2 fins assolir un màxim absolut de 18.155,95 m2 de sostre dins el PAU, i de 18.538,28 m2 dins l'àmbit del PMU si sumem els 382,33 m2 de sostre existent a conservar, que pertanyen a l'antiga estació dins l'àmbit de la clau A.2, sempre i quan això no suposi una alteració dels volums previstos per el present Pla de Millora Urbana. El repartiment d'aquest increment de sostre serà proporcional d'acord amb els percentatges de propietat dins de cadascuna de les unitats d'edificacions.

4. Ocupació de l'edificació.

a. En el moment de redacció del present Pla de Millora Urbana, l'ocupació de les edificacions existents dins l'àmbit és de 7.827,28 m2, corresponents al 55,86% de l'àmbit del Pla de Millora Urbana.

b. L'ocupació màxima queda definida d'acord els perímetres reguladors màxims i obligatoris de l'edificació, definits al plànol "PO.02 Ordenació de l'edificació". Aquesta ocupació màxima és de 7.528,24 m2, corresponents al 53,72% de l'àmbit del Pla de Millora Urbana.

c. En cas d'obres de gran rehabilitació o obra nova, d'acord amb el PGO, l'edificació s'ajustarà obligatòriament al perímetre regulador obligatori definit en el plànol "PO.02 Ordenació de l'edificació".

5. Alçada de l'edificació.

En el plànol núm. PO-05 de Proposta d'ordenació. Unitats d'edificació, es fixen unes cotes obligatòries de coronament -COC- del cossos edificats de cada unitat d'edificació, establerts amb altimetria absoluta respecte al nivell del mar. La cota mínima d'alçada dels porxos resultat de la servitud de pas en planta baixa s'assenyala al plànol núm. PO-05 de Proposta d'ordenació. Unitats d'edificació.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



6. Nombre màxim de plantes.

Al plànol núm. PO-05 de Proposta d'ordenació. Unitats d'edificació. Es fixa el nombre màxim de plantes de les edificacions. Dins del perímetre edificable, es defineix un nombre màxim de plantes de planta baixa i de plantes pis. Per als sòls definits com a comunitaris, no es permet cap tipus d'edificació ni tant sols en el subsòl.

7. Cota de planta baixa.

En el plànol núm. PO-05 de Proposta d'ordenació. Unitats d'edificació., es fixa la cota de planta baixa en cadascuna de les unitats d'edificació. El sostre de planta baixa, comptat a partir del paviment acabat, podrà situar-se en les obres noves o les ampliacions, un metre per sobre o per sota de la cota definida com a cota planta baixa.

8. Cossos sortints.

No es permet la construcció de cossos sortints de cap tipus.

9. Coberta.

Dins el perímetre regulador fixat al plànol PO-05 Unitats d'edificació, s'ajustarà l'edificació. Aquest plànol fixa una cota de coronament obligatòria respecte la rasant del carrer en el punt mig de la façana que dona al vial, a partir de la qual arrenca la coberta inclinada, amb un 30% de pendent, determinant així l'envolvent màxima d'aquesta edificació.

10. Construccions per damunt del perfil regulador.

Per damunt del perfil regulador només s'admeten les construccions següents:

- a. La coberta de l'edifici s'haurà d'ajustar al perfil regulador obligatori establert.
- b. Els ampits o baranes opaques del pla de façana, no podran sobrepassar el perfil regulador obligatori establert.
- c. Les baranes perimetrals dels terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir d'1,20 metres presos des del paviment del terrat trepitjable, hauran d'estar reculades com a mínim 1 metre del pla de façana, i només podran ésser de materials opacs.
- d. Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, captadors, claraboies, antenes, conductes de ventilació, conductes d'evacuació de fums, caixa d'escala i accés al terrat, cambra de màquines de l'ascensor i plaques solars. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir del pla límit virtual traçat a 45°, l'origen del qual és una línia horitzontal situada a l'alçada de cadascun dels plans de façana. Als elements tècnics de les instal·lacions se'ls haurà de donar un tractament unitari adequat a la volumetria i a la formalització general de l'edifici. En tot cas, cadascun dels elements tècnics que sobresurtin del perfil regulador definit, se n'haurà de justificar la seva ubicació.
- e. Les plaques solars, que no es podran col·locar sobre elements sobreelevats al perfil regulador ni sobre del possible badalot d'escala.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

Pla de Recerca Urbana per l'Ordenació del Recinte de la Fàbrica Els Comtals

f. Excepcionalment, les construccions i elements compositius de caràcter arquitectònic. Aquests elements s'hauran de justificar, en tot cas, en relació a la composició de la façana i la volumetria de l'edifici mateix i del seu entorn més immediat.

11. Condicions complementàries d'edificació:

- a. Les marquesines i umbracles no són permesos, qualsevol existent es considera fora d'ordenació. Tant sols es permet mantindre i reconstruir la UE6, que correspon a la marquesina sobre de les portes del canal. No es permeten tampoc els cossos sortints de cap tipus.
- b. A les unitats mínimes d'edificació que així s'hagi establert es permet la ocupació de les plantes soterrani, dins dels límits que estableix el plànol PO-05 Unitats d'edificació.
- c. A la resta d'edificacions, grafiades al plànol PO-02 Ordenació de l'edificació, com a edificacions existents a conservar, només s'hi permetrà obres de millora, consolidació, rehabilitació i gran rehabilitació, sempre que no suposin un augment de sostre o volum. Al cos de l'edificació principal, no es permet la substitució dels forjats ni de l'estructura metàl·lica de pilars. En general no es permet la modificació de façanes i cobertes en aquestes edificacions a conservar.

Article 7. Condicions complementàries de caràcter estètic

1. Justificació de la integració.

Qualsevol intervenció que tingui incidència en la formalització de la façanes, caldrà justificar l'adequació de la solució adoptada quant a composició, materials, textura i color en relació al context del recinte del Comtals. Amb aquesta finalitat, la sol·licitud de llicència haurà de contenir la documentació necessària que justifiqui aquests extrems.

2. Materials.

Caldrà garantir la plena compatibilitat dels materials amb les edificacions colindants o en l'àmbit del conjunt.

Article 8. Condicions per garantir la seguretat vers la inundabilitat.

D'acord a l'estudi d'inundabilitat complementari d'aquest document, i coneixent que la cota d'inundabilitat a 100 anys (T100) es troba a 184.5m, i a 500 anys (T500) a 185.5m:

- a. Cal garantir la evacuació dels ocupants de l'edificació a una zona no inundable.
- b. Cal garantir l'estabilitat de les edificacions qualificades com "edificacions a conservar" en el plànol PO-02 Ordenació de l'edificació.
- c. Les edificacions qualificades com "edificacions a conservar" en el plànol PO-02 Ordenació de l'edificació, hauran de disposar d'un pla d'emergència.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



e. Cal garantir d'estanqueïtat i estabilitat de les edificacions vers les crescudes del riu, així com les vies d'evacuació a una zona segura.

f. Cal tapiar les finestres de la planta baixa de l'edifici principal, fins a l'alçada que recomani l'estudi d'inundabilitat.

Article 9. Condicions dels espais comunitaris

a. Els espais lliures de la parcel·la, constitueixen dins l'àmbit del Pla de Millora Urbana, espais comunitaris privats. Estan grafats al plànol *PO 03 Definició d'espais privats i espais comunitaris*. Aquests espais no són edificables i quedaran destinats a vialitat, zones d'aparcament, zones d'estada i zones de serveis i instal·lacions comunitaris.

b. S'hauran d'urbanitzar segons el que estableixen els plànols, amidaments i pressupost de l'apartat que correspon a les obres d'urbanització, annex a aquest PMU.

c. No és permesa la utilització d'aquest espai comunitari privat com a magatzem de matèries primeres a l'aire lliure, pel perjudici que pot provocar en les condicions estètiques i de conjunt.

d. Els espais destinats a estacions transformadores, comptadors d'aigua i similars, estan grafats als plànols d'ordenació i urbanització del PMU i per tant no s'utilitzaran els espais lliures d'edificació per aquesta finalitat.

e. No es permesa l'ocupació dels patis privats existents amb qualsevol tipus de cobert, marquesina o construcció auxiliar.

f. No es permet la ocupació en planta soterrani dels sòls comunitaris privats destinats a vials, aparcaments i zones d'estada.

Article 10. Junta de conservació

Abans de finalitzar la gestió urbanística, s'haurà de constituir una junta de conservació, amb tots els propietaris del sector.

Aquesta junta de conservació hauria d'assolir les funcions definides a l'annex d'aquesta normativa anomenat junta de conservació i manteniment.

Article 11. Edificis catalogats

Aquest Pla de Millora Urbana, no modifica el Catàleg i Pla Especial de Protecció del Patrimoni arquitectònic, arqueològic i paisatgístic de Manresa, on dins de l'àmbit, recull com a element d'inventari la *Fàbrica dels Comtals*, concretament com a element catalogat I014.02.

Per tot allò no regulat en el present PMU és d'aplicació la normativa del *PEU de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic, Arqueològic, Paleontològic, Geològic i Paisatgístic de Manresa*, així com les regulacions específiques de la fitxa I014.02 d'aquest.

Article 12. Ordenació paisatgística de la façana del riu Cardener

a. La façana del riu Cardener, comprèn els terrenys que directament vinculats amb el riu Cardener, engloben diferents qualificacions amb una problemàtica comuna, formalitzant la façana del riu de la ciutat. Tot l'àmbit del PMU està subjecte a aquesta ordenació paisatgística.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

b. L'objectiu d'aquesta delimitació és garantir que les obres que es duuguin a terme, fomentin la millora d'aquest àmbit, i s'adeqüin a l'entorn natural que es troba.

c. Els projectes necessaris per a obtenir llicència d'obres hauran de contenir un annex justificatiu de les actuacions, mesures, ordenació, i composició de l'edificació, tanques, materials i acabats, i tots aquells aspectes que afecten a la formalització de la construcció, emprats per garantir i potenciar la seva adequació a l'entorn.

Article 13. Xemeneia existent

La xemeneia industrial existent, de planta octogonal i de totxo massís, s'haurà de mantenir, no es permet el seu enderroc i s'haurà de garantir la seva estabilitat.

Article 14. Tanques

Ateses les característiques de l'entorn, les tanques existents al voltant del recinte industrial, es conservaran, es restauraran i es consolidaran.

a. Les tanques que separin l'espai privat del comunitari, seran de barrots verticals, en tota la seva alçada fins a una alçada màxima de 240 cm.

b. Les tanques hauran de garantir la seva estabilitat utilitzant-ne materials industrial adequats per aquesta funció.

c. Si s'utilitza elements vegetals en la formació de les tanques s'haurà de respectar la vegetació de ribera de l'entorn, aconseguint integrar-se amb la vegetació e ribera.

d. Qualsevol ajust de les tanques ha de ser objecte de llicència d'obres, a través d'un projecte on quedi reflectit la seva geometria, els materials, color i acabats, els elements vegetals (si s'utilitzen), i demès aspectes caracteritzats de la mateixa.

e. El projecte necessari per obtenir la llicència d'obra inclourà la definició de la tanca de parcel·la.

f. En cas de modificació o necessitat de modificació de la tanca existent al límit amb la via dels ferrocarrils, caldrà la prèvia autorització d'ADIF

Article 15. Abocaments a la xarxa de clavegueram

a. Sols es podran abocar a la xarxa de clavegueram aquelles aigües residuals assimilables a residuals domèstiques, i els projecte d'activitat per la obtenció de la llicència d'activitat haurà de justificar aquest punt.

b. Totes les connexions a la xarxa de clavegueram disposaran d'una arqueta per a la seva inspecció, registre i control.

Article 16. Urbanització.

De forma prèvia a l'inici de les obres d'urbanització caldrà redactar i aprovar el projecte d'obres complementàries.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



Les obres incloses en el projecte d'urbanització d'obres bàsiques dels Comtals, es consideraran part de l'àmbit del PMU en la seva totalitat.

- a. Un cop finalitzades les obres d'urbanització, les noves implantacions de serveis, solament admetran les conduccions elèctriques, de telecomunicacions o d'enllumenat públic soterrades.
- b. Tota obra nova, de reforma o de rehabilitació preveurà les seves instal·lacions de comptadors, empalmes, caixes, etc., a l'interior de l'edifici.
- c. No es podran instal·lar pals, cadiretes o cartells relacionats amb els serveis d'urbanització, ni clavar cap mena de suports per a fixar-hi, lligar-hi o posar-hi directament les conduccions.

Article 17. Projectes d'obres d'edificació

Els projectes d'obres d'edificacions noves, de rehabilitació o de gran rehabilitació, que s'hagin de redactar per tal d'obtenir les preceptives llicències hauran de contemplar totes les mesures preventives i correctores per la preservació de l'hàbitat del riu en relació a la pròpia activitat que contingui.

Tanmateix s'haurà de garantir justificadament la plena compatibilitat de les noves edificacions i/o actuacions en edificacions existents en l'àmbit de patrimoni i espai fluvial on es troba aquesta colònia industrial.

Serà el projecte d'obres de les diferents edificacions noves, de rehabilitació o de gran rehabilitació on es definiran les mesures correctores per a conservació dels hàbitats d'interès comunitari identificats a l'entorn fluvial del riu Cardener i les seves espècies així com el tractament de les vores del sector i la seva integració i també justificarà la màxima integració paisatgística de totes les actuacions en coherència amb les determinacions contingudes en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Manresa.

Article 18. Afectacions del Sistema ferroviari

L'àmbit del PMU Els Comtals queda sotmès a les determinacions de la Ley del sector ferroviario (Ley 39/2003 de 17 de Noviembre) i del seu Reglament (aprobat per RD 2387/2004 de 30 de Diciembre) i a la resta de legislació en matèria ferroviària, i per tant, qualsevol tràmit urbanístic que s'hagi de fer dins d'aquest sector haurà de justificar degudament el compliment d'aquesta legislació.

Dins l'àmbit s'estableixen les delimitacions següents, en concordança amb la legislació esmentada:

1_Zona de Domini Públic Ferroviari. Comprèn els terrenys ocupats per les línies ferroviàries i una franja de terreny de cinc metres a cada costat de la plataforma, mesurada en horitzontal i perpendicularment al seu eix, des de l'aresta exterior de l'explanació.

2_Zona de Protecció Ferroviària. Consisteix en una franja de terreny a cada costat de les línies delimitada, interiorment, per la línia de domini públic ferroviari i, exteriorment, per una línia paral·lela situada a vuit metres de l'aresta exterior d'explanació.

3_Línia Límit d'edificació. Se situa a vint metres de l'aresta exterior més propera de la plataforma ferroviària, mesurats horitzontalment a partir de l'aresta esmentada.

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DELS SISTEMES

SECCIÓ PRIMERA.

REGULACIÓ DE CARACTER GENERAL DEL SISTEMA FERROVIARI

Article 19. Regulació general

La regulació dels sòls qualificats com a sistema ferroviari s'ajustarà a allò que preveu el Pla general i la Ley del sector ferroviario (Ley 39/2003 de 17 de Noviembre) i del seu Reglament (aprobat per RD 2387/2004 de 30 de Diciembre) i a la resta de legislació en matèria ferroviària, que estableixen les delimitacions següents:

1_ **Zona de Domini Públic Ferroviari.** Comprèn els terrenys ocupats per les línies ferroviàries i una franja de terreny de cinc metres a cada costat de la plataforma, mesurada en horitzontal i perpendicularment al seu eix, des de l'aresta exterior de l'explanació.

2_ **Zona de Protecció Ferroviària.** Consisteix en una franja de terreny a cada costat de les línies delimitada, interiorment, per la línia de domini públic ferroviari i, exteriorment, per una línia paral·lela situada a vuit metres de l'aresta exterior d'explanació.

3_ **Línia Limit d'edificació.** Se situa a vint metres de l'aresta exterior més propera de la plataforma ferroviària, mesurats horitzontalment a partir de l'aresta esmentada.

CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ

Article 20. Polígon d'actuació Els Comtals

1. Objectius

Garantir l'assoliment dels objectius plantejats en relació a les condicions de seguretat i funcionalitat de les activitats existents a l'àmbit de l'antiga Colònia industrial dels Comtals, i garantir el repartiment de les càrregues urbanístiques.

2. Àmbit

Es delimita un polígon d'actuació anomenat PAU els Comtals, que està grafiat i localitzat al plaol PO- 01 Ordenació. Zonificació i divisió polygonal amb una superfície de 12.004,93 m2.

3. Sistema d'actuació

El polígon d'actuació del Pla de Millora Urbana per l'ordenació del recinte de la Fàbrica els Comtals es desenvoluparà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

4. **Cessions.** En l'àmbit del PAU Els Comtals no hi haurà cessions d'acord amb els objectius del propi pla

5. Fitxa de característiques dels àmbits d'actuació.

La fitxa de característiques corresponent a la unitat d'actuació delimitada és la següent:

POLÍGON D'ACTUACIÓ

ÀMBIT PAU COMTALS	12.004,93 m2	100%
OCUPACIÓ	7.303,48 m2	60,84%
SÒL PRIVATIU	11.698,01 m2	97,44%
SÒL PÚBLIC (sistema ferroviari)	306,92 m2	2,56%
EDIFICABILITAT		1,58
SERVITUD DE SÒL PÚBLIC	240,67 m2	
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE		18.155,95 m2



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



6. Càrregues d'urbanització

1. El desenvolupament del polígon d'actuació comportarà les càrregues d'urbanització definides al projecte d'urbanització d'obres bàsiques d'aquest àmbit.

2. El desenvolupament del polígon d'actuació comportarà l'urbanització de l'àmbit. Aquest es podrà desenvolupar en totes les fases que s'exposen a la memòria d'urbanització d'obres bàsiques.

7. Condicions d'ús

Donada les característiques d'entorn específiques d'aquest polígon d'actuació, els usos admesos són els següents:

- A. Indústria artesanal
- B. Indústria urbana
- C. Indústria agrupada
- D. Indústria separada
- E. Educatiu
- F. Comercial (només vinculat a l'ús principal)
- G. Oficines i Serveis.
- H. Restauració
- I. Magatzem
- J. Tallers de reparació de vehicles
- K. Aparcament
- L. Esportiu
- M. Cultural
- N. Associatiu
- O. Serveis públics i administratius

Horaris

D'acord a l'article 150 del PGO, es considerarà horari nocturn de les 22 hores a les 8 hores.

El recinte disposa de tanca perimetral i porta d'accés. Donat que la part comunitària és privada serà responsabilitat del gestor de l'espai (junta) l'obertura i tancament, així com la coordinació amb les companyies de serveis que disposen d'instal·lacions a l'interior i els serveis d'emergència, si aquest es manté.

Regulació Específica dels Usos

D'acord a l'article 151 del PGO, als efectes de la seva regulació i la determinació del seu grau de compatibilitat, els usos es classifiquen en primer lloc en funció de les situacions relatives i en segon lloc atenent al grau d'incidència sobre l'entorn i el mediambient.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

Situacions Relatives

Li seran d'aplicació les mateixes 10 situacions relatives definides a l'art.152 del PGO, considerant però que no hi ha possibilitat de confrontar activitats amb habitatges.

Usos Especifics en relació amb les possibles situacions relatives

Li seran d'aplicació la mateixa taula 12 (art.153), d'Usos Admisibles segons les situacions relatives.

Regulació de l'ús d'aparcament

Es regirà per les condicions expressades a l'art.156 del PGO i en especial:

Els espais privats definits com a zones verdes i els espais comunitaris fora de la vialitat no es podran destinar a aparcament.

Previsió mínima de places d'aparcament en funció de l'ús establert

Es regirà per les condicions expressades a l'art.157 del PGO.

Aquesta consideració tindrà una especial rellevància en el cas que s'instal·lin al polígon industrial activitats amb requeriments elevats de places d'aparcament

Causas d'exempció de les previsions de places d'aparcament

Malgrat la consideració de les causes d'exempció seran les definides a l'art.158 caldrà tenir en compte a l'hora de valorar-les que:

- A l'altre costat del pont d'accés el polígon veí disposa d'una superfície d'aparcament que podria veure's ocupat per activitats del polígon de la fàbrica dels comtals, donat l'aparent déficit de places en que pot incórrer en funció del tipus d'activitat que s'hi acabin instal·lant.
- L'exigència de places d'aparcament en activitats limita també la ocupació global del polígon que no hauria de poder ésser superada mai. En el cas que l'exempció permeti incrementar la ocupació de la fàbrica no hauria de considerar-se.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



* Diligència per fer constar que es dona conformitat al text refós del Pla de millora urbana per a l'ordenació del recinte de la fàbrica Els Comtals, de Manresa, promogut i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de data 30 d'octubre de 2013, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:

1.1 S'afegeix un nou article 21 a la normativa urbanística del Pla amb el contingut següent:

"Article 21. Pla especial de protecció

Caldrà, amb posterioritat, redactar un pla especial urbanístic que tingui com a objecte la regulació detallada de les intervencions en el conjunt, en funció del grau de protecció previst per a cadascuna de les edificacions catalogades. Aquest Pla especial haurà de determinar el tipus d'intervencions o actuacions possibles així com les parts de l'edificació o els elements d'aquesta que caldrà conservar, adequar o, fins i tot, eliminar per garantir el manteniment i posada en valor de l'element patrimonial, d'acord amb la informació continguda en les fitxes del Catàleg de béns protegits."

El secretari de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central

Ferran Caparroz Pérez

Generalitat de Catalunya
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya

data de 30 OCT. 2013

l'acord de la seva publicació a l'efecte

d'executivitat en sessió de 02 OCT. 2014

amb la prescripció d'ofici esmentades

a l'acord

Tipus de tasca per la

data de 30 OCT. 2013

data de 02 OCT. 2014

Ferran Caparroz Pérez

Regulació de la càrrega-descàrrega

Els edificis actuals no disposen d'espai de càrrega i descàrrega a l'interior. Les dimensions de les naus no facilitaran tampoc en un futur aquesta disponibilitat.

El fet que les activitats siguin múltiples no facilita la coordinació d'aquestes. La utilització d'uns espais comuns específics.

Per altre banda, la maniobra de grans transports a l'interior del recinte no és fàcil.

Així doncs, caldrà que:

- Aquells locals que ho requereixin disposin de zones per a càrrega-descàrrega ubicades a l'espai comunitari, preferentment el més proper per tal de reduir els riscos dels desplaçaments exteriors de carretons elevadors.
- Els horaris de càrrega-descàrrega, considerant que ni la maniobra ni el pas dels vehicles per altres zones afecta habitatges no està limitada a cap franja.

Circulació de vehicles pesats pel pont d'accés

Fins que no es disposi de la justificació de la capacitat portant del pont, i també atesa la poca capacitat de maniobra a l'interior del recinte, es prohibeix l'accés de vehicles pesats articulats a l'interior del complex.

A cod-21



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el 19 JUNY 2014

Ho certifico.

El secretari general,

ANNEX: JUNTA DE CONSERVACIÓ I MANTENIMENT



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



La junta de manteniment del complex industrial

La principal consideració del complex industrial dels Comtals, és que el recinte està ubicat en un espai privat, i inicialment amb una única activitat i propietari.

El desenvolupament urbanístic s'ha decidit en forma de *pla de millora urbana d'usos* sense cessions d'espai públic. D'aquesta particularitat se'n deriven restriccions importants en la regulació normativa per a les activitats implantades.

El fet que el punt de connexió, tant de l'abastament com del sanejament sigui únic implica de fet que des del punt de vista d'aquests dos serveis (ahora vectors ambientals) el complex es considera una sola activitat.

El tractament d'aquesta consideració genera una problemàtica específica que justifica la instauració d'una *Junta de Manteniment* del complex industrial amb unes atribucions superiors a les que ordinàriament aquest tipus d'administració ostenta.

Així, a banda de les atribucions normals sobre les qüestions purament de manteniment habituals també caldrà que els estatuts especifiquin la autoritat i la determinació dels criteris per gravar cada activitat amb la contribució al manteniment als sistemes d'abastament i sanejament específicament.

També la comptabilització de les places d'aparcament atribuïbles a cada activitat serà responsabilitat de la Junta de Manteniment.

Abastament

La Junta de Manteniment serà la titular de la instal·lació de Sanejament, i per tant en serà la responsable davant de l'organisme gestor. També serà responsable de:

- Establir els coeficients per la co-responsabilitat econòmica de cada una de les activitats del complex.
- Realitzar els pagaments corresponents a l'empresa gestora del subministre.
- Garantir el manteniment de la xarxa interior del complex.
- Establir les condicions de cada activitat per a la connexió al sistema particular d'abastament considerant els cabals necessaris pel conjunt de les activitats i els disponibles a la connexió.
- Establir les condicions mecàniques i salubritat per la connexió dels abastaments a cada activitat.
- Així serà necessari que cada activitat disposi d'un certificat emès per la Junta en la que s'especifiqui amb aquest format:

Cabal Total autoritzat al Complex	x [m3/h]
Cabal autoritzat a les activitats establertes	y [m3/h]
Cabal autoritzat per les instal·lacions d'hidrants	z [m3/h]
Cabal autoritzat per l'activitat de referència	h [m3/h]

Les activitats que requereixin subministrament d'aigua potable, per al consum humà disposaran



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



d'una instal·lació que garanteixi la salubritat de l'aigua subministrada considerant que les instal·lacions actuals han transportat fins ara aigua no apte per al consum.

Sanejament

La Junta de Manteniment serà la titular de la instal·lació de Sanejament, i per tant serà la responsable última dels abocaments de les activitats que conformen el complex. També serà responsable de la junta:

- Establir els coeficients per la co-responsabilitat econòmica de cada una de les activitats del complex.
- Realitzar els pagaments corresponents a l'empresa gestora del servei.
- Garantir el manteniment de la xarxa interior del complex.
- Establir les condicions de cada activitat per a la connexió al sistema particular de sanejament considerant els cabals necessaris pel conjunt de les activitats i els disponibles a la connexió.
- Establir les condicions mecàniques per la connexió i pel control i inspecció dels abocaments de cada activitat.

Les activitats que ho requereixin disposaran de connexió al sistema de sanejament comunitari, i quedarà impossibilitat qualsevol altre tipus d'abocament. Cada activitat adequarà les seves instal·lacions interiors per tal de conduir els seus abocaments convenientment.

Malgrat la proposta estableix el pas del nou col·lector per la part posterior de les edificacions principals, i per tant per on actualment es fan els abocaments, en el cas que calgui fer afectacions a locals veïns (en general de plantes inferiors) no serà possible que els afectat puguin impedir-ne l'execució.

En un principi, i sempre que la Junta no decideixi la instal·lació d'un sistema de depuració comunitari adient, solament seran possibles abocaments assimilables a domèstics que son els que accepta la companyia gestora.

Per tant en el cas que una activitat generi abocaments que no siguin assimilables a aquests caldrà que instal·li el sistema de depuració necessari per tal que l'abocament final doni compliment als paràmetres fixats per la Junta de manteniment.

Així serà necessari que cada activitat disposi d'un certificat emès per la Junta en la que s'especifiqui amb aquest format:

Cabal Total permès d'abocar al Complex	x (m3/h)
Cabal abocat per les activitats establertes	y (m3/h)
Cabal abocat per l'activitat de referència	z (m3/h)

Enllumenat Exterior

La Junta de Manteniment serà la titular de la instal·lació d'enllumenat exterior, i per tant la responsable del seu estat de funcionament i manteniment.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

La junta de manteniment serà la titular també de la documentacions que es generi, legalitzacions, inspeccions, assegurances, contractes de manteniments, etc.

Instal·lacions Exteriors de Protecció contra incendis

La Junta de Manteniment serà la titular de la instal·lació de protecció contra incendis, i per tant la responsable del seu estat de funcionament i manteniment.

La junta de manteniment serà la titular també de la documentacions que es generi, legalitzacions, inspeccions, assegurances, contractes de manteniments, etc.

Aparcament

La Junta de Manteniment serà la responsable del control de les places d'aparcament exterior, considerant les necessitats que en funció del tipus d'activitat exigeix el vigent PGO (art.158).

Així serà necessari que cada activitat disposi d'un certificat emès per la Junta en la que s'especifiqui amb aquest format:

Total de Places d'Aparcament del complex	x
Places Assignades activitats establertes	y
Places Assignades activitat de referència	z

Pla d'Autoprotecció

La junta de manteniment serà la responsable de la redacció, comunicació i implantació del Pla d'autoprotecció del complex.

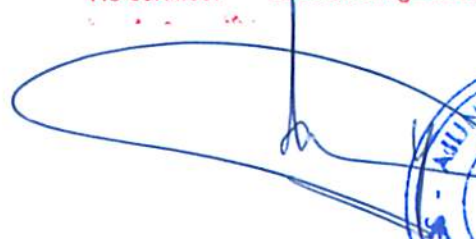
Aquesta documentació s'hauria de promoure amb els paràmetres màxims d'ocupació, de forma que modificacions de les activitats implantades no exigís l'actualització de la documentació ni tampoc una nova aprovació.



AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el 19 JUNY 2014

Ho certifico. El secretari general,




ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



Atès que s'ha definit un nou polígon d'actuació pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica, s'escau justificar-ne la seva viabilitat econòmica en relació a les previsions establertes en el present document de Pla de Millora Urbana.

Aquesta avaluació econòmica comporta la repercussió de les càrregues d'urbanització-urbanització, enderrocs i indemnitzacions, sobre el sostre edificat i edificable de l'àmbit d'actuació.

1. REPERCUSSIÓ DE LES CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

a. Indemnitzacions

S'ha determinat un valor per les indemnitzacions aproximades, que correspon als enderrocs dels petits volums annexes a naus, que passen a ser espais comunitaris, a la nau que actualment hi ha al voltant de la xemeneia, que s'enderroca sencera per poder millorar les condicions d'accessibilitat i també contraincendis de tot el recinte industrial, i també corresponen als petits enderrocs interiors que s'hauran de fer per procedir a construir les escales comunitàries, i muntacàrregues. En un cas una paret divisòria entre diferents activitats es desplaça per aconseguir que l'activitat tingui continuïtat vertical. Pel càlcul d'aquestes indemnitzacions aproximades s'ha utilitzat valors de venda depreciats per un coeficient d'antiguitat i de conservació, excepte en els petits volums annexes, que atès l'estat de l'edificació s'ha valorat el sòl donant-li valor 0 a la construcció. A aquestes indemnitzacions s'han restat diferents superfícies compensatòries que es preveuen per a diferents propietats. La quantitat prevista per les indemnitzacions d'aquestes indústries és de: 118.388,81 €, segons es pot comprovar en el quadre annex a aquest apartat. La quantitat més l'iva d'aquestes indemnitzacions és de: **139.629,72 €**.

b. Urbanització

Per l'enderroc de les edificacions existents dintre de l'àmbit del polígon d'actuació, s'efectua una estimació de cost assimilant-lo a casos ja executats a d'altres sectors industrials de Manresa per edificacions de similars característiques a les existents.

Per al càlcul d'honoraris tècnics de redacció del projecte d'urbanització, s'efectua la seva valoració en base als barems orientatius que disposa el Col·legi d'arquitectes de Catalunya.

Per a determinar el cost de la urbanització i atès la manca d'instal·lacions urbanes s'ha elaborat un annex a aquest Pla de Millora Urbana amb les obres d'urbanització bàsiques. Aquest projecte d'urbanització d'obres bàsiques s'haurà de complementar amb un projecte d'obres complementàries, que contingui els càlculs acurats dels murs, i sostres a construir, així com l'estudi de reparació del pont d'accés a tot el recinte industrial. El cost global dels conceptes d'urbanització previstos és de **1.150.410,31 euros, amb l'IVA inclòs**

c. Gestió

S'han determinat unes despeses de gestió que inclou els conceptes d'honoraris per a la redacció del projecte de reparcel·lació en base al barem del Col·legi d'arquitectes de Catalunya i una previsió de despeses de Registre per a la inscripció de la finca resultant. El cost global



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



s'estima en 45.000 euros, que amb l'IVA ascendeix la quantitat de 53.100,00€ amb l'IVA inclòs

d. Resum de les despeses

Resum de les despeses, per fases

Aquestes actuacions s'han agrupat en diferents fases. Totes les fases poden executar-se simultàniament, o agrupar-se amb les fases precedents o posteriors i a més, les fases segona i sisena poden executar-se juntament amb qualsevol de les altres i en qualsevol ordre.

1a. FASE:

a. Indemnitzacions	139.629,72 euros
b. Urbanització 1a. FASE	479.711,73 euros
c. Gestió	53.100,00 euros
TOTAL	672.441,45 euros

2a. FASE:

b. Urbanització 2a. FASE	8.501,59 euros
TOTAL	8.501,59 euros

3a. FASE:

b. Urbanització 3a. FASE	105.116,34 euros
TOTAL	105.116,34 euros

4a. FASE:

b. Urbanització 4a. FASE	61.331,31 euros
TOTAL	61.331,31 euros

5a. FASE:

b. Urbanització 5a. FASE	302.612,94 euros
TOTAL	302.612,94 euros

6a. FASE:

b. Urbanització 6a. FASE	133.115,93 euros
--------------------------	------------------



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

TOTAL	133.115,93 euros
--------------	-------------------------

7a. FASE:

b. Urbanització 7a. FASE	47.626,13 euros
TOTAL	47.626,13 euros

8a. FASE:

b. Urbanització 8a. FASE	12.394,48 euros
TOTAL	12.394,48 euros

Resum de les despeses totals

a. Indemnitzacions	139.629,72 euros
b. Urbanització total	1.150.410,31 euros
c. Gestió	53.100,00 euros
TOTAL	1.343.140,03 euros

Justificació de la viabilitat econòmica de la proposta

e. Repercussió de les càrregues d'urbanització

La repercussió de les càrregues d'urbanització és la següent:

Total despeses d'urbanització

Total despeses 1.343.140,03 euros

Repercussió 1.343.140,03 euros / 19.015,85 m²m²st =70,63 euros/ m²st

En aquest sentit, la repercussió de les càrregues d'urbanització es considera adequada per a la viabilitat del desenvolupament del polígon d'actuació del Pla de Millora Urbana.



AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el **19 JUNY 2014**

Ho certifico.

El secretari general,

[Signatura]

PLA D'ETAPES



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



Ateses les característiques del present Pla de Millora Urbana per l'ordenació del recinte de la Fàbrica Els Comtals, s'escau fixar un pla d'etapes per al desenvolupament del polígon d'actuació de 8 anys.

Es fixa un termini màxim de 4 anys per l'inici de les obres d'urbanització i un termini de 2 anys per la reestructuració de les empreses existents a comptar des de la data de finalització de les obres d'urbanització.

Aquestes actuacions s'han agrupat en diferents fases. Totes les fases poden executar-se simultàniament, o agrupar-se amb les fases precedents o posteriors i a més, les fases segona i sisena poden executar-se juntament amb qualsevol de les altres i en qualsevol ordre. Les possibles fases d'obra són les següents:

Fase 1. Obres d'infraestructura bàsica.

Fase 2. Enderroc d'altres edificacions

Fase 3. Obres a la zona d'aparcament de nova creació.

Fase 4. Espai comunitari d'estada.

Fase 5. Pavimentació

Fase 6. Construccions interiors i d'altres enderrocs

Fase 7. Instal·lacions elèctriques

Fase 8. Mobiliari i jardineria

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

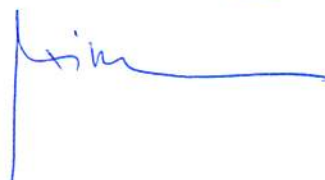
el 19 JUNY 2014

Ho certifico,

El secretari general,







MOBILITAT



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



L'àmbit del Pla de Millora Urbana és l'antiga colònia industrial dels Comtals. Aquest sector actualment no està urbanitzat i és un recinte industrial tancat, on s'hi accedeix a través d'un altra sector industrial de nova creació, el sector industrial del Pla Parcial dels Comtals.

L'àmbit d'aquesta antiga colònia és un sector industrial existent, molt abans de la urbanització del sector industrial del Pla Parcial dels Comtals a través del qual s'accedeix.

Segons el Decret 344/2006, de 19 de setembre de regulació dels estudis de mobilitat generada, en els seu article 3 referent a l'àmbit d'aplicació, diu:

Àmbit d'aplicació

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

En el cas del present Pla de Millora Urbana es tracta de planejament urbanístic derivat, però en aquest cas no té per objectiu la implantació de nous usos o activitats, ja que es tracta de la reordenació d'una antiga colònia industrial, i per tant són usos existents.

No és preceptiu doncs la redacció d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, però donarem a continuació els principals criteris, segons els quals la intervenció urbanística en aquest àmbit, millora les condicions actuals de mobilitat.

Cal tenir en compte que els principals problemes de mobilitat que té aquest àmbit, es seguiran mantenint, que són l'accés a través d'un altre sector industrial, i que la colònia es tracta d'un àmbit tancat que té accés únic a través d'un pont per sobre de la via ferroviària. Per les característiques de l'àmbit no es poden variar aquests preceptes. No obstant, actualment als vials interiors de l'àmbit un cop creuat el pont d'accés, tenen una urbanització molt deficient, i a més no hi ha espai per girar a l'interior del recinte. Aquest és un punt importantíssim que si resol el PMU dels Comtals, i també la millora substancial de les condicions d'urbanització d'aquest àmbit.

Hi ha també una estació de ferrocarril en desús, just al costat de la colònia industrial, que podria activar-se de nou, ja que la línia ferroviària si que està activa, en cas de necessitat.

Es conclou que l'augment de mobilitat generat pel desenvolupament del present Pla de Millora Urbana, sobretot a causa de la seva dimensió, no suposa una variació significativa de les característiques actuals de mobilitat de la zona.



AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el 19 JUNY 2014

Ho certifico.

El secretari general



INFORME AMBIENTAL



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



Relació de la normativa vigent en avaluació ambiental de plans i programes.
Directiva 2001/42/CE, de 27 de juny de 2001, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient

Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient

Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

Text refòs de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer): trasposa al Planejament urbanístic les disposicions de la Llei 6/2009

Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006, 18 de juliol): complementa les disposicions de la Llei 6/2009 pel que fa a l'avaluació ambiental del planejament urbanístic.

Introducció

L'objectiu d'aquest document és valorar el possible impacte ambiental que pot suposar el desenvolupament del PMU Comtals per l'ordenació de les condicions urbanístiques, la viabilitat i de les activitats. S'analitzarà si és respectuosa amb el medi ambient i el territori, i si el seu futur desenvolupament és sostenible.

D'acord amb l'article 7 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, s'estableix que resten sotmesos al tràmit d'avaluació ambiental els següents casos. Es discuteix a continuació de cada punt de la Llei la motivació que condueix a la no aplicació del tràmit al projecte dels comtals:

a. Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.

El projecte dels comtals no constitueix en cap cas produirà una diferència apreciable dels efectes previstos sobre el medi ambient en el sentit d'empitjorar-ne la incidència.

b. Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

No és previst que les activitats que estan implantades o les que s'hi puguin implantar en un futur sigui dels tipus d'activitat que amb la normativa vigent hores d'ara requereixin sotmetre's al tràmit d'avaluació ambiental.

c. Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



respecte a l'ordenació que es modifica.

L'àmbit d'aplicació del projecte no afecta a sòl no urbanitzable.

d. La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.

L'àmbit d'aplicació del projecte afecta exclusivament a sòl urbà industrial.

e. Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.

El projecte és una modificació del planejament urbanístic.

2. Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.

A la vista dels supòsits anteriors el projecte dels comtals no és necessari que requereixi realitzar el tràmit d'avaluació ambiental.

Descripció de la modificació

L'objectiu principal és la ordenació dels serveis comunitaris del sector i de les condicions urbanístiques i edificatòries per tal que el sector que hores d'ara ja és industrial amb una única clau urbanística, pugui acollir el ventall d'activitats pre-existents amb les condicions necessàries per al seu desenvolupament legal.

Efectes sobre l'entorn i el medi ambient

El sector està ubicat entre la llera del riu Cardener, la línia de ferrocarril Manresa-Barcelona i el nou sector de desenvolupament industrial "PP Comtals. No es troba a les proximitats de cap nucli habitat, ni tan sols de cap edificació aïllada habitada. Tampoc es té coneixement que talli cap corredor biològic.

És important considerar que el conjunt industrial és pre-existent i amb els seus orígens fixats com totes les colònies industrials als cursos fluvials d'on en recollien l'energia necessària per al seu funcionament.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

Les activitats instal·lades, en gran part marginals, no han realitzat en cap cas modificacions que milloressin les condicions en les que elles mateixes afecten al mediambient. Així per exemple, cap de les activitats disposa d'abocaments en condicions (totes elles realitzen abocaments directes) ni tampoc d'una xarxa d'abastament (el sistema s'alimenta d'un aprofitament no controlat).

Amb les actuacions proposades és prevista la instal·lació d'un dipòsit de recollida i bombament de les aigües residuals, sempre assimilables a domèstiques, que es generin al sector, així com també la conducció de les aigües pluvials recollides que passaran prèviament per al mateix dipòsit de sanejament per tal que les primeres aigües recollides siguin també inserides al sistema públic de sanejament.

També és important ressenyar que el sector és existent i consolidat, pel que no es considera cal altre afectació sobre la flora, la fauna que no hi sigui hores d'ara. És a dir en cap cas s'empitjora la situació ambiental sinó que més aviat millorarà amb l'execució del projecte.

La clau urbanística d'on prové el sector permetia la instal·lació d'activitats contaminants de l'atmosfera, mentre que amb la nova proposta d'ordenació urbanística aquest tipus d'activitat queden limitades.

Conclusions

- 1.L'actuació prevista no necessita cap justificació addicional mediambiental.
- 2.La proposta de millora del sector incideix positivament en aspectes objectius de les condicions ambientals de les implantacions industrials existents i futures respecte de les condicions actuals.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

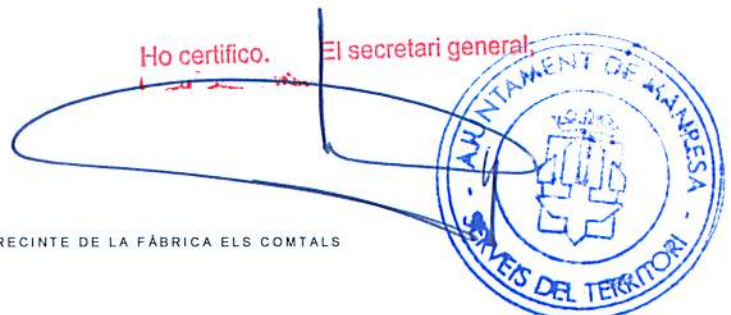


AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el **19 JUNY 2014**

Ho certifico.

El secretari general.



ANNEX: MEMÒRIA D'URBANITZACIÓ

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



1. MEMÒRIA

a. Introducció

El polígon industrial dels Comptals és una antiga fàbrica fluvial ubicada al sud del terme municipal de Manresa.

Aprofità la força del riu Cardener per generar l'energia que necessitava, de fet disposa de dos salts hidràulics hores d'ara encara en funcionament. Un d'ells al mateix recinte fabril, l'altre al salt dels torrents, i els dos connectats elèctricament amb una línia a 6kV pròpia, dedicada i privada.

Com totes les colònies fluvials s'ubica en un espai difícil des del punt de vista de les condicions d'inundabilitat. En aquest mateix document s'annexen les conclusions que del corresponent estudi se'n deriven en quant a la seguretat d'edifici i persones en el cas de desbordament del riu.

Des de fa més de 10 anys la foneria ha deixat de produir i l'espai industrial per les seves condicions legals (en general no és possible disposar de llicències per exercir l'activitat) s'ha degradat i allotja algunes activitats, algunes d'elles de poc valor afegit.

L'ajuntament disposa d'una llista de les activitats actuals a data 2006 (annexada a aquest document), en la que comparant amb el llistat actual s'observa els canvis que des de llavors hi ha hagut.

b. Objectius

L'objectiu d'aquest Pla de Millora Urbana és que les activitats que hores d'ara ocupen la zona afectada, i les que el puguin ocupar en un futur, disposin de les condicions exigibles des del punt de vista legal per tal que l'obtenció de la corresponent autorització per al funcionament sigui possible.

Per assolir aquest objectiu, i degut a l'obsolescència de les condicions en que es troben les diferents estances, cal realitzar diverses actuacions.

Aquestes actuacions s'han agrupat en diferents fases. Totes les fases poden executar-se simultàniament, o agrupar-se amb les fases precedents o posteriors i a més, les fases segona i sisena poden executar-se juntament amb qualsevol de les altres i en qualsevol ordre. Les possibles fases d'obra són les següents:

Fase 1. Obres d'infraestructura bàsica.

Preveuen les actuacions mínimes a realitzar a nivell de serveis comunitaris. Especialment en l'àmbit de l'abastament, sanejament i les condicions de seguretat contra-incendis.

El resultat de l'execució d'aquestes obres permetria disposar gradualment de les condicions per al funcionament de les diferents activitats.

En aquesta fase i per tal d'executar les propostes de connexió de les xarxes d'abastament, sanejament i xarxa de MT cal preveure la cessió de terrenys de tercers.

Aquesta fase inclouria les xarxes soterrades, com són, les pluvials, d'abastament, presisió d'enllumenat i conversions d'enllumenat de xarxa aèria a soterrada, previsió de mitja i baixa tensió. També inclou l'enderroc d'algunes edificacions per tal de poder-hi passar aquestes



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



xarxes.

Fase 2. Enderroc d'altres edificacions

Aquesta fase inclou l'enderroc d'algunes edificacions assenyalades als plànols corresponents. Aquesta fase, pot executar-se en qualsevol moment de la urbanització de forma independent o juntament amb qualsevol de les altres fases.

Fase 3. Obres a la zona d'aparcament de nova creació.

La zona d'aparcament que es crea requereix un rebaix de les actuals rasants, i la construcció d'uns murs de contenció, tal i com es grafia als plànol d'ordenació i urbanització. Aquesta intervenció és necessària per tal de millorar les condicions del recinte, en quant a dotacions d'aparcaments.

Fase 4. Espai comunitari d'estada.

Al voltant de l'antiga cooperativa es crea un petit espai d'estada amb bancs i conservant l'actual font. Tot i que fora convenient executar aquesta fase juntament amb la fase anterior, ja que requereix de la construcció de murs de contenció, pot executar-se separatament.

Fase 5. Pavimentació

Aquesta fase inclou la pavimentació ed tot el recinte.

Fase 6. Construccions interiors i d'altres enderrocs

Cada un dels edificis del conjunt arquitectònic disposa de particularitats estructurals que condicionen el seu funcionament i la possible legalització de l'activitat que s'hi pretén dur a terme.

Les millores exigibles a cada edifici son difícilment repartibles entre la comunitat donades les particularitats en els requeriments i també en la estructura de propietat. Per tant, la responsabilitat i el cost en l'execució de les millores necessàries en cada cas es proposa que recaigui, en general, en els propietaris afectats enlloc de la comunitat.

La execució de les obres previstes a aquesta fase haurien de permetre que les activitats afectades puguin finalment disposar de les condicions per al funcionament.

Algunes d'aquestes obres no queden definides en aquest document donat que cada activitat disposarà dels requeriments corresponents.

Fase 7. Instal·lacions elèctriques

Aquesta fase inclou l'execució de les instal·lacions d'enllumenat comunitari, i les xarxes de mitja i baixa tensió.

Fase 8. Mobiliari i jardineria

Per l'execució de les partides de mobiliari i jardineria, cal que estiguin executades totes les fases excepte la segona i la sisena.

c. Estat actual de les instal·lacions

Les instal·lacions disponibles a la fàbrica no s'han actualitzat des de la seva posada en



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



funcionament, fa molts anys. Algunes d'elles son, fins i tot, inexistents d'acord a les exigències actuals. Cal actuar doncs en aquestes per tal que les noves siguin operatives.

A continuació es detalla l'estat en que es troben hores d'ara cada una de les instal·lacions del complex industrial.

Instal·lacions de Sanejament

El polígon no disposa actualment d'instal·lacions de sanejament col·lectiu.

Els abocaments de les diferents activitats, en general aigües provinents de cabines higièniques, es realitzen directament al riu a través , o indirectament a través del canal de la turbina, a través d'orificis practicats al mur ubicat sobre el riu o sobre el canal de la turbina.



ABOCAMENTS DIRECTES AL CANAL

Instal·lacions Pluvials

Les aigües pluvials es recullen en diferents punts dels vials públics per mitjà d'embornals, alguns d'ells estan fora de servei per manca de manteniment.

Les cobertes de les edificacions també disposen de baixants connectats a les conduccions de les pluvials, malgrat això, estan en un estat molt deteriorat, i no es pot garantir el seu funcionament.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

Es té coneixement de diversos episodis d'inundacions, no pas pel creixement del riu, sinó per la impossibilitat del sistema de drenar superficialment.

L'abocament d'aquestes aigües es realitza al canal, just en el punt previ a l'entrada a la sala de turbines.



Instal·lacions de Subministrament Elèctric

Aquest subministre està en condicions de funcionament.

Subministre en Mitja Tensió

La fàbrica disposa d'un transformador amb codi BR449 en sòl privat, i per tant accés restringit, al que hi arriba una línia aèria de mitja tensió normalitzada a 25kV i amb potència suficient per alimentar el polígon.

La línia aèria travessa la via dels ferrocarrils formant una antena (la xarxa no està mallada) fet que incrementa la possibilitat de fallida del subministre.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central





Subministre en Baixa Tensió

Del transformador es distribueix baixa tensió (actualment no hi ha cap abonat en mitja tensió) en trenats aeris grapats per façana cap a cada punt de consum.

Els punts de consum no estan centralitzats.

Instal·lacions de Subministrament de Combustibles Gasosos

Malgrat sembla que en èpoques passades n'hi va haver, actualment cap activitat disposa de subministrament de cap tipus de combustible gasós.

Instal·lacions de Comunicacions

Aquest subministrament està en condicions de funcionament.

Les línies de subministre arriben al recinte en esteses aèries i es distribueixen també en grapats per façana fins a cada punt de consum.

Els clients disposen dels serveis bàsics de telefonia i dades.

Instal·lacions d'Enllumenat Públic

La instal·lació d'enllumenat públic sembla reformada. Aparentment garanteix les condicions de seguretat (caixes de fusibles, portelles a columnes i bàculs, etc.). No s'ha pogut comprovar el funcionament de la instal·lació de terres ni tampoc la operativitat de les proteccions magnetotèrmiques.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

Mecànicament si es pot assegurar que alguns dels punts d'ancoratge a terra presenten unes condicions deficientes.

Els nivells d'il·luminació, les uniformitats, les condicions d'il·luminació zenital (contaminació) i condicions de rendiment i eficiència de les lluminàries també són defectuosos.

Instal·lacions de Protecció Contra-Incendis

L'espai comunitari ha de donar compliment bàsicament als següents aspectes:

- Garantir les condicions d'aproximació als edificis
- Garantir les condicions d'espais segurs dels ocupants i les condicions d'evacuació
- Disposar de la xarxa d'hidrants necessària

Cap d'aquests aspectes queda garantit hores d'ara. Amb tot, cal dir que la fàbrica disposa d'un equip de pressió i una xarxa de distribució d'aigua d'incendis complet que s'alimenta del propi canal però que aparentment no està en funcionament des de fa molt temps.

Aquest equip està ubicat a la sala principal de turbines de l'activitat de generació elèctrica.

Instal·lacions de Reg

Actualment no disposa de cap instal·lació de reg.

Si que existeix una captació d'aigües superficials de la que no consta documentació relativa al seu estat legal, el registre del qual està ubicat a l'interior d'un soterrani privat.

Accessibilitat i Vialitat

L'espai comunitari de la fàbrica no ofereix cap problema en quant a accessibilitat en condicions normals a cada un dels edificis.

La vialitat però sí que queda molt afectada per la configuració dels espais comunitaris i també pel grau de compactació existent que ofereix petits vials insuficients fins i tot pel desenvolupament de l'activitat fabril actual tal i com es pot comprovar amb la gran quantitat de *ferides* existents a les cantonades vistes.

El desenvolupament d'alguns usos també estaran condicionats pel tipus de transport que s'hi requereixi considerant la capacitat portant del pont d'accés.

També la capacitat de maniobra a l'interior del complex és prou limitativa pel tipus d'activitat que s'hi desenvolupa.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



d. Proposta d'urbanització

1. En l'àmbit del PMU, es fixen les construccions que s'hauran de realitzar tant de forma prèvia a les obres d'urbanització, com de forma posterior, a determinar en cada cas. Aquestes construccions consten al plànol PE01 (1 i 2) i són els següents:

C1- Construcció d'una escala comunitària que ocupa una superfície de 63,36 m2. El termini per la construcció d'aquesta escala pot ser anterior o simultània amb les obres d'urbanització i dins d'un plaç de dos anys posteriors a la recepció de les obres d'urbanització. Al ser aquesta escala necessària per l'atorgament d'una llicència ambiental concreta, tot i ser un element comunitari les obres correran a càrrec de qui sol·liciti aquesta llicència ambiental.

C2- Construcció d'una escala comunitària que ocupa una superfície de 51,84 m2. El termini per la construcció d'aquesta escala pot ser anterior o simultània amb les obres d'urbanització i dins d'un plaç de dos anys posteriors a la recepció de les obres d'urbanització. Al ser aquesta escala necessària per l'atorgament d'una llicència ambiental concreta, tot i ser un element comunitari les obres correran a càrrec de qui sol·liciti aquesta llicència ambiental.

C3- Construcció del muntacàrregues comunitari dins de l'escala general de l'edifici principal que ocupa una superfície de 33,12 m2. Es tancarà el forat del muntacàrregues existent i es privatitzarà el porxo que actualment hi ha davant. Aquestes obres s'inclouran com una partida dins de les obres d'urbanització i es realitzaran de forma prèvia o simultània a aquestes.

C4- Es desplaçarà una paret divisòria entre activitats, per tal de que la superfície de la mateixa coincideixi en vertical. Aquestes obres s'inclouran com una partida dins de les obres d'urbanització i es realitzaran de forma prèvia o simultània a aquestes.

C5- Construcció de dipòsit d'aigua descrit al projecte d'urbanització, inclòs com a partida dins del mateix.

C6- Construcció de sostre de 288,69 m2 per tal de deixar aquest volum d'edificació a nivell de la resta de nau. S'inclou com a partida dins del projecte d'urbanització.

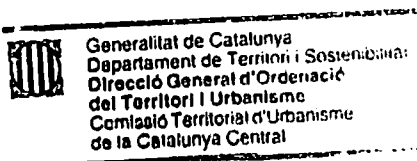
P1- Construcció d'un porxo comunitari dins d'una nau existent. El termini per la construcció d'aquest porxo pot ser anterior o simultània amb les obres d'urbanització o dins d'un plaç de dos anys posteriors a la recepció de les obres d'urbanització. Al ser aquest porxo necessari per l'atorgament d'una llicència ambiental concreta, tot i ser un element comunitari les obres correran a càrrec de qui sol·liciti aquesta llicència ambiental.

e. Regulació de zones

Definicions

Aquestes s'estableixen d'acord a les definicions expressades al PGO actualment vigent.

S'hi diferencien les zones comunitàries de les zones particulars, totes elles privades.



f. Determinació de la ocupació de la fàbrica

La ocupació de la fàbrica és un paràmetre important de cara al dimensionat de diferents aspectes, entre els que hi podem concretar:

- El sistema de sanejament
- Les rutes d'evacuació i els espais segurs del recinte i dels establiments.

Per a la determinació de la ocupació s'utilitzaran els criteris habituals en el dimensionat de les instal·lacions de protecció contra-incendis, donat que aquests són màxims.

Criteris de Càlcul

Els establiments que ens afecten són tots de tipus industrial, excepte el local de concurrència pública que ha nascut amb la re-urbanització.

En un establiment industrial hi ha però diferents consideracions que parametritzen diferent la ocupació.

Els ratios d'ocupació es basen en les determinades als textos legals vigents.

1. El Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales que és la documentació de referència no fixa, però, ratios d'ocupació sinó que els deixa oberts a les que es defineixin a la documentació pròpia de cada activitat.

Per aquest motiu, i malgrat hi hagi un risc d'error, s'escullen els següents paràmetres per al càlcul basats en l'experiència:

Zona	%	Ratio Ocupació
Zones de Producció	70%	50 m2/persona
Zones d'Oficina	20%	10 m2/persona
Zones higièniques i de serveis	5%	3 m2/persona
Zones d'Arxiu	5%	40 m2/persona

Considerant per tant aquesta relació anterior sobre el sostre possible en resulta la següent ocupació:

m2 de sostre	m2	Ocupació
Zones de Producció	2775	270
Zones d'Oficina	9714	378
Zones higièniques i de serveis	694	35



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



Zones d'Anxiu	694	17
Zones de Pública Concurrencia	184	331

D'acord a l'art.2 i la taula 2.1 del DB-SI 3, per al càlcul de la ocupació en les zones no industrials caldria considerar els següents epígrafs:

Ús previst	Zona o tipus d'activitat	Ocupació [m2/persona]
Qualsevol	Zones d'ocupació ocasional accessible únicament a efectes manteniment: sales de màquines, locals per a material de neteja, etc. Higieniques de planta	3
Administratiu 1	Plantes o zones d'oficines	10
Administratiu 2	Vestibuls generals i zones d'ús públic	2
Pública concurrencia	Zones de públic de peu, en bars, cafeteries, etc.	1

D'aquestes condicions se'n deriva una ocupació total de la col·lònia de **1031 persones**.

Aquesta ocupació és probablement inassolible hores d'ara, però a efectes de càlcul dels elements de protecció contra-incendis, i també de la xarxa de sanejament serà el nombre que s'utilitzarà.

El ratio de 50m2/persona utilitzat per al càlcul en les zones de producció és arbitrari, però per superfícies industrials petites i processos productius simples obté valors acceptables d'ocupacions.

En qualsevol cas l'anàlisi d'aquest paràmetre probablement generi ocupacions per sobre de les reals, fet que juga a favor de la seguretat de les instal·lacions a les que afecta.

Cas Especial sobre les instal·lacions d'ADIF

Les instal·lacions d'ADIF, fora de l'abast i actualment fora de servei, i sense notícies que puguin estar en funcionament en un futur, poden constituir un focus d'indeterminació en quant al càlcul de les ocupacions del sector.

És evident que si la instal·lació estés en funcionament, afegiria una quantitat més de personal, amb tot cal considerar :

- És un tipus d'instal·lació que des del punt de vista del sanejament no és massa important. En aquest cas caldria considerar el personal laboral. Previsiblement inferior a 10 persones.
- Des del punt de vista de la seguretat en cas d'incendi cal tenir en compte que disposa



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

d'accés independent de la resta de la colònia industrial, però a través de l'únic pas vàlid que és el pont sobre les vies del ferrocarril.

Cas especial sobre activitats de Restauració, Recreatives i Espectacles Públics

Aquest és un cas diferent de l'anterior. A banda el fet que sigui un local en que caldrà que s'adapti l'horari a l'horari industrial del recinte, impedeix l'aplicació de simultaneïtats a l'hora de calcular l'ocupació.

Aquest és el local codificat amb el número 6, i per aquest motiu s'hi ha comptabilitzat un ratio d'ocupació d'activitat de pública concurrència.

És discutible també que les dues plantes acabin tenint aquesta ocupació. Però les normes ho permeten i en qualsevol cas l'estudi continua estant del costat de la seguretat.

g. Instal·lacions d'abastament d'aigua potable

Administrativament el polígon industrial es considerarà una instal·lació d'abastament única, i per tant aquesta es projecta de forma que disposi d'un únic punt de connexió i comptatge.

El complex es responsabilitzarà del repartiment dels consums a cada un dels titulars. I per tant caldrà que el titular d'aquest abastament sigui la Junta que es formi, qui de forma estatutària tindrà delegada pels titulars la gestió.

Queda clar doncs que la junta de manteniment del polígon garantirà que les instal·lacions interiors disposen de les condicions de qualitat de servei, bàsicament higièniques i de control de fuites, necessari.

La Junta serà capaç de segregar i imputar els consums particulars per tal de poder fer front als consums globals del polígon i alhora disposar dels recursos necessaris per realitzar el manteniment necessari de la xarxa interior.

Configuració de la Instal·lació

La instal·lació d'abastament es divideix en 3 blocs, que es defineixen a continuació:

Bloc 1: instal·lació d'abastament d'aigua sanitària

El tram primer de la instal·lació d'abastament s'inicia al punt de connexió determinat per la companyia gestora municipal.

En aquest punt C1, s'hi disposarà, seguint les instruccions de la companyia gestora, el sistema de comptatge.

A partir d'aquest punt s'inicia la instal·lació de transport que arribarà al polígon seguint la cessió d'ús del sòl afectat i que comparteix amb la xarxa de sanejament.

Abans d'assolir el polígon cal travessar la línia del ferrocarril, i igual que en el cas de la instal·lació de sanejament, es realitzarà de forma subterrània. En aquest cas s'ubicarà a banda i banda del pas una arqueta que disposarà de la corresponent clau de pas (V1 i V2), i a més l'arqueta ubicada aigües amunt disposarà d'un buidador (B1) i una ventosa (VE1) per poder deixar sense aigua el tram de baixada.

A partir de l'entrada a l'àmbit del projecte el conducte es situarà al frontal de les façanes de



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



forma que sigui possible punxar cada un dels blocs d'escala previstos i assolir els espais destinats a la ubicació de les bateries de comptadors divisionaris.

Igualment per les escomeses d'hidrants, 3 en total, i per les escomeses de reg i fonts de l'espai comunitari.

Bloc 2: Instal·lació d'aigua contra-incendis

La instal·lació d'aigua contra-incendis és la que alimenta els 3 hidrants aeris que s'han previst en l'àmbit de la urbanització.

Aquests hidrants de diàmetre 100mm, i per tant d'acord a la normativa vigent, punxen la conducció d'aigua sanitària, PE160mm.

La instal·lació està dimensionada per poder l'aportació dels cabals requerits amb la simultaneïtat de dos hidrants en funcionament simultani.

A la vista de la distribució dels hidrants es pot comprovar com cap façana queda a una distància superior als 100m d'un d'ells.

Bloc 3: Instal·lació d'aigua de fonts

La urbanització dels espais del polígon ha creat una col·lecció d'espais verds comunitaris. Aquests espais disposen d'una previsió de reg que disposa del propi punt de comptatge i la seva xarxa propi de distribució.

La instal·lació parteix, com les altres, de la conducció d'aigua sanitària, pel que no hi ha inconvenient en alimentar la font comunitària, que després d'un acondicionament adequat passarà a ser apte per al consum humà.

La instal·lació de reg garantirà la supervivència dels arbres i de les noves zones enjardinades.

Captacions Superficials

La captació d'aigües superficials actualment existent és previst clausurar-la.

h. Instal·lacions de sanejament

Administrativament el polígon industrial es considerarà una instal·lació de sanejament única, i per tant aquesta es projecta de forma que disposi d'un únic punt de connexió i conseqüentment d'una autorització d'abocament única, solament hi haurà una única arqueta de presa de mostres, en el punt just abans del punt de connexió amb la xarxa municipal.

La junta es responsabilitzarà del conjunt de l'abocament, i per tant caldrà que el titular d'aquest abocament sigui la Junta que es formi, qui de forma estatutària tindrà delegada pels titulars la gestió.

Queda clar doncs, que la junta de manteniment del polígon garantirà que els abocaments dels seus associats estan dins dels paràmetres que permeten que la depuradora aboqui al riu correctament.

Serà responsabilitat de la Junta segregar i depurar les responsabilitats als titulars que calgui en el cas d'una infracció. És a dir, que es dotarà dels elements necessaris (en general arquetes de



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

mesura per a cada abocament particular) per poder traslladar la responsabilitat d'un abocament inadequat al titular que l'hagi generat.

Prèviament s'ha estudiat la possibilitat que el futur col·lector circuli per sòl comunitari de la fàbrica, però el fet que els actuals baixants vagin pel costat del riu dificulta molt aquesta possibilitat. Caldria desviar els actuals punts d'abocament de la façana riu a la façana via.

Ha semblat més viable l'execució d'un col·lector suspès per la façana riu de la fàbrica, que vagi recollint tots els efluent i els condueixi fins a un punt de emmagatzematge prioritàriament ubicat a una cota inferior per tal d'evitar un eventual bombament.

Configuració de la instal·lació

La instal·lació de sanejament es divideix en 3 blocs, que es defineixen a continuació:

Bloc 1: Col·lector General i Baixants

Es preveu l'execució d'un conducte de polietilè de diàmetre 200mm, grapat per la façana riu de la fàbrica que actuarà de col·lector. L'execució d'aquesta obra és complexa en molts punts pel fet d'estar penjada sobre el riu.

Aquest conducte serà d'aproximadament 330m de longitud, i disposarà d'un pendent constant i igual a un 1,5%, per tal que els abocaments arribin al dipòsit únicament per l'efecte de la gravetat. Amb tot, en execució caldrà maximitzar aquest pendent per tal que sigui el màxim possible i evitar així problemes de sedimentació.

Els baixants (B1-B8) s'agrupen al voltant dels punts utilitzats fins ara i que coincideixen aproximadament amb les mitgeres de les edificacions. S'utilitzaran accessoris normalitzats per la realització de les unions entre les unions dels baixants particulars i el col·lector. També per les corbes que sigui necessari d'executar perquè el conducte segueixi el més fidelment la façana de l'edifici malgrat amb una certa separació amb aquesta per tal d'evitar sedimentacions entre el tub i la façana.

Un cop executat el col·lector general el polígon estarà en condicions de sol·licitar al municipi, o la companyia gestora del sistema de sanejament, el corresponent permís de connexió.

L'autorització, però, de cada activitat vindrà determinada per la construcció del corresponent baixant. Se'n preveu l'execució de 8 (B1-B8). Amb tot, el sistema permet que en el cas que sigui necessari s'hi puguin incorporar altres escomeses.

L'execució d'aquests baixants serà condició per a la obtenció de l'autorització de funcionament de l'activitat.

Anirà a càrrec de cada propietat la canalització dels corresponents efluent.

Bloc 2: Estació de Bombament

El final del col·lector coincideix amb una estació de bombament dels efluent. Aquesta instal·lació s'ubica sota el nivell de paviment actual a l'última nau. Disposa d'una capacitat de 100m3 conjunts amb pluvials, suficients per l'objectiu d'actuar de pulmó pel sistema de bombament.

El equip de bombeig es dimensiona de forma que permeti un interval de funcionament mínim de 15 minuts, i amb una capacitat de pas de sòlids de 80mm a una velocitat de pas d' almenys 2m/s per evitar sedimentacions que podrien acabar per obturar el pas en el conducte d'impulsió.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



PARÀMETRE	CABAL1	CABAL2
cabal [m3/h]	45.0	50.0
diàmetre [mm]	110	110
Seccio [m2]	0.0095	0.0095
V[m/s]	1.31	1.46

Aquesta estació de bombament, i també el dipòsit annex, estan dissenyats també per poder garantir la retenció de les *primeres aigües de pluja*, en concret el volum que es genera a partir dels 5-10 primers mil·límetres de precipitació a tota la superfície de captació de la fàbrica.

La resta de la precipitació s'abocarà al riu amb la garantia que s'hi ha eliminat la part més important de la càrrega contaminant que per arrossegament duen aquestes.

Bloc 3: Impulsió de Sanejament

A partir del bombament es disposa d'un conducte d'impulsió de PE110, que discorrer per terrenys aliens a l'àmbit del projecte i motiu de cessió per al pas, fins al punt de connexió determinat amb la companyia gestora de la instal·lació de sanejament municipal.

Aquest tram caldrà, per tant, negociar-lo de forma que es disposi d'una servitud permanent pel pas del conducte d'impulsió. La servitud serà conjunta amb la instal·lació d'aigua potable, donat que el punt de connexió d'aquesta instal·lació serà al voltant del punt de connexió de la instal·lació de sanejament.

El bloc 3 acabarà en el punt de connexió, que es configura amb un pou amb entrada de la impulsió i sortida per gravetat a la l'escomesa pública.

Aquest tram necessita disposar d'un pas per sota la via del ferrocarril. Aquest pas, juntament amb la resta de passos a realitzar, és previst que s'executin en forma de perforacions dirigides, i deixant les corresponents fundes, i arquetes a cada extrem de la funda.

Justificació del dimensionat

Col·lector

Per tal de poder garantir la possibilitat d'ampliació sota qualsevol condició i en qualsevol ubicació es considera el diàmetre final necessari com el diàmetre de tot el conducte.

Aquest diàmetre ve fixat per la població a la que ha de donar servei, considerant que tots els abocament seran assimilables a domèstics i provindran dels abocaments que es produeixen als serveis higiènics.

La determinació de la ocupació s'ha justificat prèviament en aquest mateix document i es preveu com d'uns 1100 habitants equivalents.

S'escull com a ratio de cabal generat el de 50L/persona i dia considerant que la despesa es realitza únicament per a usos higiènics.

Considerant que la ocupació calculada per tota la fàbrica en resulta un cabal total de 55m3/dia

Aquest cabal es pot considerar distribuït homogèniament durant tota la jornada laboral diürna (6-14 i 14-22hh), pel que en resultaria un cabal mitg horari de 3.2m3/h



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

Per desguassar aquest cabal, i d'acord a les taules emprades en el disseny de conductes de sanejament i dels càlculs justificatius, és suficient un conducte de dia.200mm

Com el diàmetre escollit és el diàmetre mínim permès en instal·lacions de sanejament i és suficient per tot el cabal que ha d'acabar recollint, no és previst que aigües amunt, on els cabals son encara inferiors, es redueixi el diàmetre del conducte.

Estació de Bombament

S'escull un sistema de bombament amb 2 bombes. Aquestes bombes no és previst que puguin funcionar de forma simultània.

Cada una de les dues bombes és específica per sanejament. Admet sòlids en suspensió amb una mida màxima de 80mm, malgrat la previsió és que el rodet actüi de triturador.

L'armari elèctric projectat, a banda d'alimentar les bombes també actua de repartidor de càrrega de les bombes. Així, per evitar que una de les bombes estigui parada massa temps, des de la maniobra s'excita de forma alternativa a cada una de les bombes.

Les bombes disposen d'un detector de nivell, de forma que en condicions normals, i considerant que arriben al dipòsit aquells 3.23m³/h anteriors, en una hora hi hauria un nivell suficient per disparar el funcionament de la màquina. Aquests mateixos 3.23m³/h, la màquina trigaria una mica més de 4min a impulsar-los aigües amunt fins a la connexió d'AMSA.

El dimensionat del dipòsit de retenció d'aigües pluvials supera en molt les necessitats de reserva del bombament de sanejament, i fins i tot les d'una depuradora per una població equivalent.

Pel dimensionat dels elements principals del l'estació de depuració es considera el ratio de 68L/ocupant, que hom considera vàlid per a instal·lacions de sanejament separatives i per plantes amb poblacions inferiors a 5000 habitants com és el cas.

Per tant, considerant l'ocupació calculada de la colònia seria necessari un volum de la cambra de digestió de la depuradora de 69m³.

Amb aquest volum es donaria compliment a les condicions de disseny:

Condicions	Valor	Obs
Velocitat ascensional a cabal màxim	<1.5m ³ /m ² .h	s/o
Velocitat ascensional a cabal mig	<1.3m ³ /m ² .h	s/o
Velocitat horitzontal màxima	<0.3m/min	s/o
Temps de retenció a cabal mig	>2.5h	s/o
Temps de retenció a cabal màxim	>1.0h	s/o
Temps de retenció en digestió	>4mesos	s/o



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



i. Instal·lacions de recollida de pluvials

Les aigües pluvials de la colònia hores d'ara no s'aprofiten. No hi ha la previsió d'aprofitar-les ara tampoc.

Les aigües de les cobertes es condueixen per baixants, normalment vistos fins a una conducció existent al terra.

Aquesta conducció previsiblement, queda connectada amb les reixes (6) que hi ha en diferents punts del paviment i es deriven al riu. Unes a través del canal i les altres sembla que directament.

Previsió

Les instal·lacions previstes per al tractament de les aigües pluvials copien l'esquema actual.

L'abocament, que actualment és directe al canal, és previst de conduir-lo fins a un dipòsit de retenció de les primeres aigües pluvials (DRPAP) de 100m³, que comparteix l'ús amb la instal·lació de sanejament.

Funcionament de la instal·lació

Pel disseny de la instal·lació s'ha tingut en compte la pluviometria de la zona segons el document *Máximas lluvias diarias en la España peninsular*, on es defineixen els paràmetres a considerar.

A banda, s'ha considerat també aquesta precipitació per diferents períodes de retorn.

Finalment s'ha distribuït la precipitació màxima diària en franges horàries de precipitació amb l'objectiu de determinar una intensitat màxima de precipitació, que serà la que en definitiva col·lapsarà o no els conductes.

Com a resultat dels estudis previs, s'ha pogut comprovar que el diàmetre DN400 és suficient en els trams alts dels vials, mentre que a partir del pou P3 cal que es converteixi en DN600, donat que col·lapsa amb certa facilitat.

També els estudis de diferents autors justifiquen que els DRPAP, es poden dissenyar en base a diferents criteris:

1. El volum recollit en els 2 primers minuts de precipitació
2. El volum recollit a la superfície amb els 5-10 primers mm de precipitació
3. El volum recollit per les pluges d'un període de retorn de 2.5 anys

En aquest cas s'ha optat pel segon criteri, que malgrat sobredimensionar el dipòsit, obté millors resultats.

Per la distribució d'embornals s'ha considerat el criteri de disseny de no disposar de Superfícies recol·lectores de més de 600m² per embornal i una distància màxima entre ells de 50m.

Finalment el volum recollit en el dipòsit (100m³), i que es correspon a una precipitació acumulada d'uns 8mm/m², és bombat tot al sistema de sanejament públic.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

Punt d'abocament

El punt d'abocament s'ubicarà passat el pont dels ferrocarrils de la xarxa espanyola, ja que aquest punt la morfologia del terreny provoca un estrenyiment i per tant una retenció de les aigües del riu. Ubicant el punt d'abocament amb posterioritat a aquest punt s'evitarà el possible reflux en cas d'avingudes que superin els nivells de la cota del punt d'abocament.

És prevista la construcció d'una arqueta de control i inspecció per aquest abocament. Una ubicació prop del punt d'abocament pot facilitar la inundació d'aquesta arqueta i la pèrdua de la informació.

Per aquest motiu la arqueta es realitzarà just a la sortida del dipòsit de retenció.

j. Instal·lacions d'enllumenat públic

Es disposa actualment d'una instal·lació d'enllumenat públic que dona servei als espais comunitaris. Aquesta instal·lació sembla que està actualitzada en quant als conductors, però els punts de llum utilitzats no disposen de les condicions exigibles en quant a rendiment, facilitat de manteniment i prestacions respecte del control de l'enllumenat pertorbador.

És per aquest motiu que és prevista la seva completa remodelació. Actualitzant les prestacions dels punts de llum i de la instal·lació i quadre d'alimentació corresponent.

La titularitat de la instal·lació serà de la junta del polígon, per tant, el consum de la instal·lació i també el cost del manteniment serà a càrrec d'aquesta junta.

Per tal de garantir-ne el correcte funcionament serà exigible que la junta disposi d'un mantenidor especialista vinculat formalment a través del corresponent contracte.

Configuració de la instal·lació

La instal·lació parteix d'un quadre d'alimentació trifàsic que alimenta la instal·lació. Aquest és previst que tingui una potència inferior als 5kW. Disposarà de rellotge astronòmic per tal d'adequar l'horari dels cicles d'encesa-apagada a les necessitats de funcionament del polígon, així com als estàndards d'estalvi energètic. També permetrà la maniobra de connexió i desconnexió en els modes automàtics i manuals per facilitar les tasques de manteniment de la instal·lació.

Les línies que parteixen del quadre, que seran soterrades, permetran la segmentació suficient de la instal·lació, pel que és previst que almenys disposi de 4 línies independents, que alimentin:

- Sector nord
- Sector sud
- Plaça 1
- Plaça 2

Els punts de llum és previst que siguin lluminàries de tipus vial, equipades amb làmpades de vapor de sodi d'alta pressió en una distribució que garanteixi els nivells a les zones útils i que no es vegi pertorbat per l'arbrat.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



Els suports es generalitzaran a columnes de 8m ubicades en emplaçaments que facilitin el manteniment, per aquesta altura la potència més habitual de làmpada serà la de 150W. Amb tot és previst elements especials en punts concrets. Amb aquestes condicions es situa com a objectiu un nivell d'il·luminació al voltant dels 10lux.

Els suports aïllats que s'ubiquen en façana s'alimentaran a partir de conversions. Els grups de suports que s'ubiquen en façana de forma conjunta s'alimentaran des d'una única conversió a l'inici del tram.

k. Instal·lacions de distribució d'energia elèctrica M.T.

Actualment el polígon de la fàbrica dels comptals conforma una antena (instal·lació final) del sistema de distribució elèctric en mitja tensió de l'entorn.

Aquesta situació no és previst de canviar-la, però si que cal considerar algunes modificacions per tal de garantir el funcionament en les condicions de qualitat del servei exigible.

La distribució de baixa tensió arriba a tots els abonats, i no es previst de modificar-la substancialment.

Dins de l'àmbit d'actuació del polígon hi ha actualment una activitat hidràulica de generació elèctrica. Aquesta aprofita el canal original de la fàbrica per a partir d'un salt d'uns 6-8m d'alçada generar energia elèctrica.

Aquest sistema autònom de generació disposa d'instal·lacions de mitja tensió pròpies i utilitza també les comunitàries.

Configuració de la instal·lació de mitja tensió

La instal·lació de distribució en Mitja Tensió es defineixen a continuació:

Línia d'entrada i sortida en M.T.

Al polígon hi arriba una línia de M.T. i 25kV, propietat de Fecsa-Endesa. Aquesta línia actualment passa per sobre la via dels ferrocarrils del Nord des d'unes torres metàl·lica de 18m ubicada en sòl allé a l'actuació (T-1, T-2, T-3), i entra directament a l'edifici del transformador BR449.

En aquest edifici, a banda del transformador que dona la potència als consumidors del polígon, hi ha també les proteccions i els elements de maniobra necessaris en mitja tensió i baixa tensió.

En aquest transformador, la potència del qual es considera suficient, també s'hi connecta el desguàs del sistema de generació hidràulic existent a la fàbrica. La línia de M.T. és, per tant, d'entrada i de sortida d'energia elèctrica.

Línia d'entrada en M.T. particular

La activitat de generació elèctrica instal·lada al polígon industrial utilitza una segona línia, en aquest cas de 6kV, que connecta el salt dels torrents amb el generador de la fàbrica i ambdues utilitzen el mateix transformador elevador de 6kV/25kV per injectar l'energia generada a la xarxa pública.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

Aquesta línia també es visible hores d'ara, donat que igual que l'anterior entra aèriament i per sobre de la via del ferrocarril, en un traçat sensiblement paral·lel entre les dues línies.

Distribució en M.T.

Actualment no hi ha cap abonat amb subministrament de M.T. al polígon.

I. Instal·lacions de distribució d'energia elèctrica B.T

Actualment el polígon de la fàbrica dels comptals conforma una antena (instal·lació final) del sistema de distribució elèctric en mitja tensió de l'entorn.

Aquesta situació no és previst de canviar-la, però sí que cal considerar algunes modificacions per tal de garantir el funcionament en les condicions de qualitat del servei exigible.

La distribució de baixa tensió arriba a tots els abonats, i no es previst de modificar-la substancialment.

Dins de l'àmbit d'actuació del polígon hi ha actualment una activitat hidràulica de generació elèctrica. Aquesta aprofita el canal original de la fàbrica per a partir d'un salt d'uns 6-8m d'alçada generar energia elèctrica.

Aquest sistema autònom de generació disposa d'instal·lacions de mitja tensió pròpies i utilitza també les comunitàries.

Donada la configuració del polígon on l'espai públic acaba a la tanca d'entrada el desig de la companyia elèctrica seria disposar d'una centralització de comptadors ubicada en aquest emplaçament.

Distribució en B.T.

La distribució d'energia elèctrica en B.T. parteix de l'edifici del transformador del que en surten 4 línies que es distribueixen de forma aèria per les façanes dels edificis.

Aquestes línies alimenten, a banda dels abonats industrials, la instal·lació d'enllumenat públic i també una instal·lació de bombament d'un aprofitament d'aigües superficials existent.

No és previst modificar la instal·lació actual, excepte per la incorporació d'alguns passos soterrats que evitin tenir banos a l'interior de l'àmbit.

Sí que és prevista però la simplificació dels punts de comptatge de les diferents activitats, ubicant-los a espais previstos a aquest fi i que en certa forma permetin la centralització d'aquests serveis.

m. Instal·lacions de telecomunicacions

Actualment la instal·lació de telecomunicacions es de tipus aèria.

Configuració de la instal·lació

No és prevista la modificació de la instal·lació actual. Excepte la previsió de passos soterrats en creuaments per tal d'evitar els passos aeris.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



Instal·lacions de Comunicacions

Les instal·lacions de comunicacions es preveuen per tal que puguin ser soterrades.

Amb tot no és una modificació essencial, i per tant es prioritzarà la eliminació dels passos aeris dels vials.

n. Instal·lacions de protecció contra incendis

És l'objectiu d'aquest PE dotar de les condicions exigibles el conjunt industrial de l'antiga colònia.

Una de les dotacions que és previst que els titulars de les activitats disposin son els hidrants exterior, en un nombre de 3 i que garanteixen l'accés a cada un d'ells des de qualsevol punt de la façana a una distància inferior a 100m.

La resta de les condicions que caldrà garantir des de l'espai públic son les detallades a continuació:

Tipus d'Establiments Industrials

Tots els recintes industrials que es troben al sector de la fàbrica dels comptals disposen d'una configuració de risc respecte d'activitats veïnes.

No cal dir que estarà en mans dels titulars de les activitats dur a terme les mesures correctores necessàries per tal de superar les limitacions que els espais atorguen.

D'acord a l'art.annexo 1.2 del vigent real decret que aprova el reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, tots els edificis existents, excepte el que es troba aïllat al costat de la via del ferrocarril, comparteixen estructura tant en horitzontal com en vertical, pel que el tipus corresponent és sempre tipus A.

Façanes Accessibles

L'annex II del mateix real decreto especifica els requisits constructius exigibles als establiments industrials.

Així per exemple:

1. Façanes Accessibles

Tant el planejament urbanístic com les condicions de disseny i construcció dels edificis(..) han de possibilitar i facilitar la intervenció dels serveis d'extinció dels bombers.

Es consideraran façanes accessibles aquelles que disposin de forats que permetin l'accés des de l'exterior al personal del servei d'extinció d'incendis, i que compleixin les condicions següents:

- Facilitar l'accés a cada una de les plantes de l'edifici, de forma que l'empit respecte del nivell de la planta a la que s'accedeix no sigui superior a 1.2m
- Les dimensions horitzontal i vertical han de ser al menys 0.8 i 1.2m respectivament. La distància màxima entre els eixos verticals de dos forats consecutius no ha de ser superior a 25m mesurats sobre la façana.
- No hi ha d'haver instal·lats a la façana elements que impedeixin o dificultin l'accessibilitat a



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

l'interior de l'edifici a través d'aquests forats, a excepció dels elements de seguretat situats als forats de les plantes amb una altura d'evacuació inferior a 9m.

d. Caldrà les façanes accessibles donin compliment a les condicions de l'entorn dels edificis.

Condicions d'entorn dels Edificis Industrials

Els edificis amb una altura d'evacuació de més de 9m han de disposar d'un espai de maniobra apte per a l'ús de vehicles, que garanteixi les condicions següents davant de tota la façana accessible:

Amplada mínima lliure	6m
Altura lliure	la de l'edifici
Separació màxima de l'edifici	10m
Distància màxima fins a qualsevol accés principal a l'edifici	30m
Pendent màxima	10%
Capacitat portant del sòl	2000kp/m2
Resistència al punxonament del terra	10Tn sobre D20

Condicions d'aproximació als edificis

Número de sortides dels establiments

Serà específic de cada activitat i local. Amb tot cal considerar que tot el complex té una única via d'evacuació.

Porta d'accés al recinte

La porta d'accés al recinte actua com a limitador de les possibilitats d'evacuació del complex. Aquesta porta, de doble full, i 2m cada un.

D'acord al CTE DB-SI 3.4 *Evacuació d'ocupants* i per assimilació amb el cas de zones a l'aire lliure en resulta una ocupació màxima, per un pas de 4m, de unes 2400 persones.

La ocupació màxima calculada de 1100 persones d'acord al sistema de sanejament està per sota d'aquest valor i per tant en garanteix la seguretat.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



Propagació Horizontal

La fàbrica constitueix un únic espai principal on s'hi han establert diferents activitats i propietats.

Les diferents naus que constitueixen el complex industrial no han estat pensades, inicialment, per garantir aquesta condició de la seguretat contra incendis.

Per aquest motiu caldrà que en el procés de legalització de cada activitat es garanteixi el compliment d'aquesta condició (tant en sostre com en façanes) sense modificar les façanes ni les cobertes, doncs formen part del catàleg patrimonial de la ciutat.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el **19 JUNY 2014**

Ho certifico. El secretari general,

P L À N O L S



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



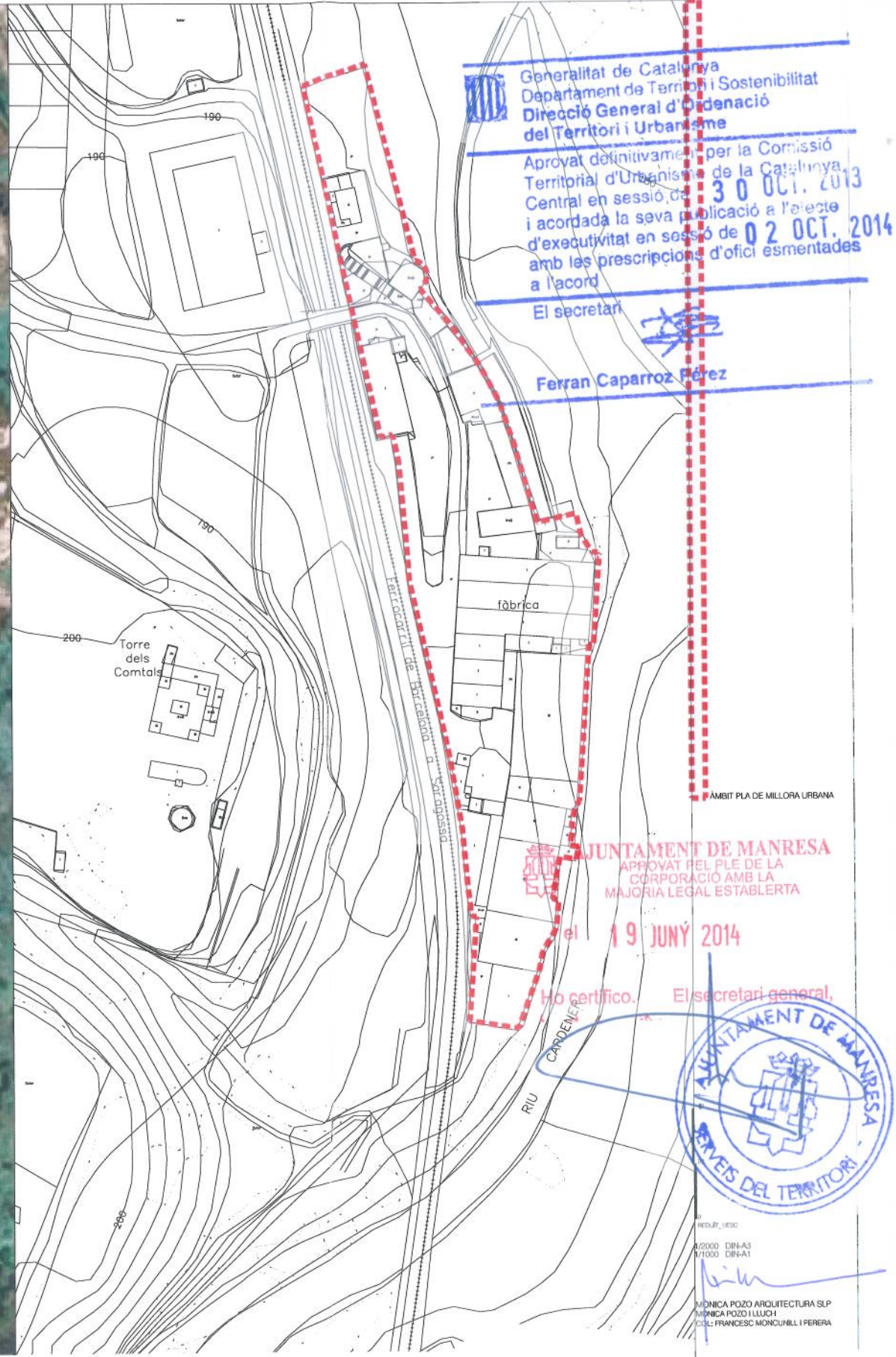


FINQUES CADASTRAIS

01- Referència cadastral: 4070701DG0147E0001DZ
 02- Referència cadastral: 4070702DG0147E0001XZ
 03- Referència cadastral: 4070703DG0147E0001IZ



ORTOFOTOMAPA



EMPLAÇAMENT

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
 Aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de 30 OCT. 2013 i acordada la seva publicació a l'electe d'executivitat en sessió de 02 OCT. 2014 amb les prescripcions d'ofici esmentades a l'acord
 El secretari Ferran Caparroz Pérez

AMBIT PLA DE MILLORA URBANA
 AJUNTAMENT DE MANRESA
 APROVAT PEL PLE DE LA CORPORACIÓ AMB LA MAJORIA LEGAL ESTABLERTA
 el 19 JUNY 2014

Ho certifico. El secretari general,

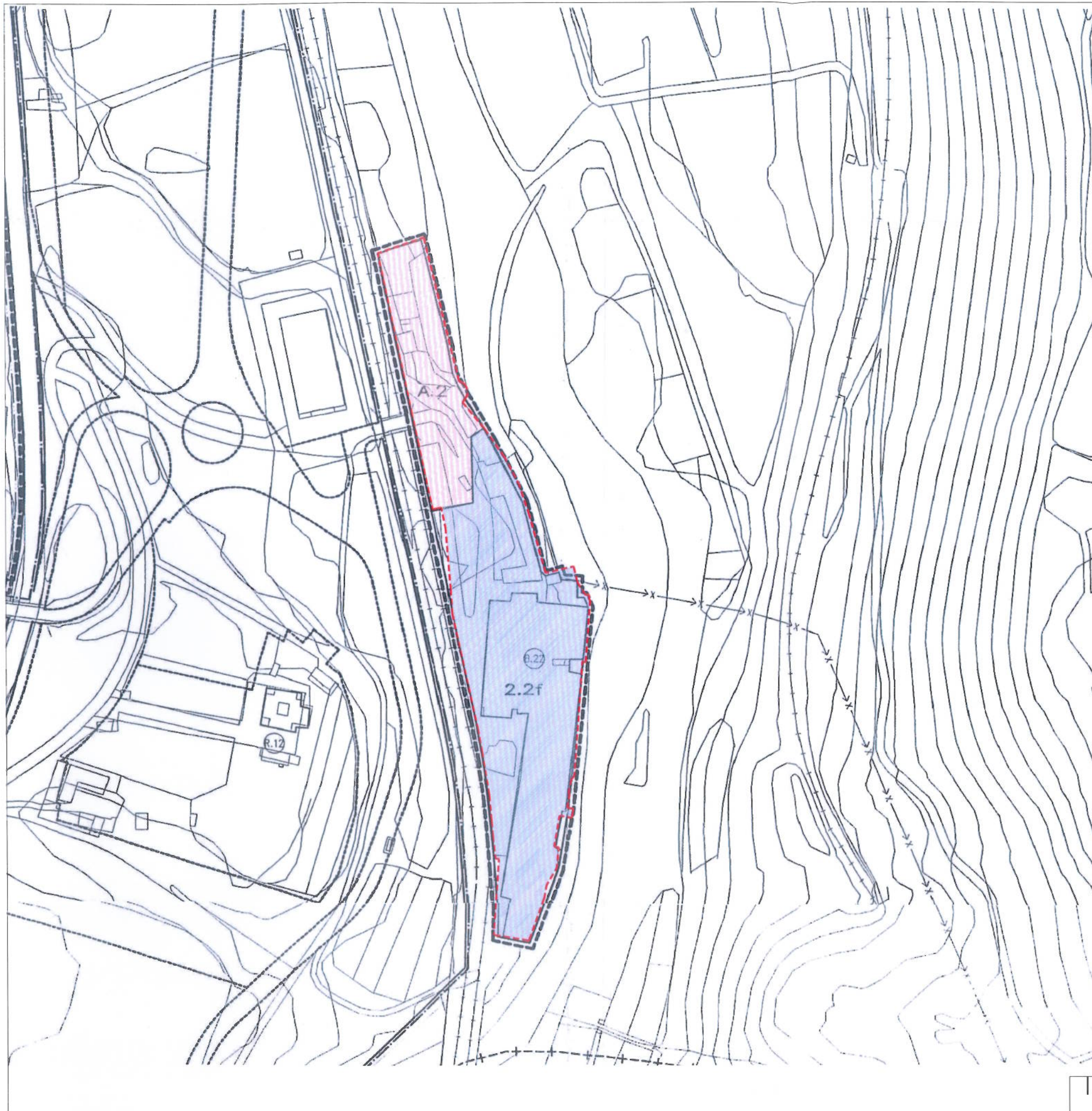


REDUÏT: 1/500
 A2000 DIB-A3
 1/1000 DIB-A1
 MÓNICA POZO ARQUITECTURA SLP
 MÓNICA POZO I LLUCH
 COL·LEGIAT: FRANCISCO MONCUNILL I PERERA

ANTONI VILA I MARTA
 ENGINEER INDUSTRIAL

ABRIL 2013

FULL 1 DE 1



SISTEMA FERROVIARI CLAU A2

Definició:
El sistema ferroviari inclou les línies de ferrocarril a cel obert existents i també les instal·lacions complementàries directament relacionades amb la xarxa ferroviària.

Titularitat:
El sòl qualificat com a sistema ferroviari serà de titularitat pública.

Règim general:
En l'obtenció, projecció, construcció, ús, explotació de la xarxa ferroviària, s'observarà allò que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent.

Protecció dels sistema ferroviari:

1. Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat a l'entorn de les vies.

2. Les construccions, edificacions, instal·lacions i usos que s'estableixin en el sòl domini públic de les vies fèrries, s'observarà allò que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent.

3. D'acord amb el que disposa la legislació sectorial vigent, caldrà disposar un tanca de protecció de les vies fèrries.

ZONA INDUSTRIAL EN EDIFICACIÓ AILLADA CLAU 2.2

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

Subzones:

1. Subzona 2.2f

2. La seva regulació varia únicament amb la relació a les condicions de la parcel·la i la forma de l'edificació.

Regulació de l'ordenació:

1. Les condicions fixades en aquesta secció per aquesta zona són d'aplicació directa.

2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació d'edificacions i la seva regulació varia únicament amb la relació a les condicions de la parcel·la i la forma de l'edificació.

Edificabilitat:

No es fixa índex d'edificabilitat per a la subzona 2.2f, atès que el seu desenvolupament és previst conservant l'edificació existent, complementada amb una ampliació màxima corresponent al 20% del volum actual.

Condicions de parcel·la:

1. Superfície mínima subzona 2.2f 2.400 m².

2. Es fixa com a façana mínima la de 10 metres d'amplada.

Condicions de l'edificació:

1. S'estableix com ocupació màxima de la parcel·la per a la subzona 2.2f el 100%.

2. Alçada de l'edificació.

A. Es fixa una alçada reguladora màxima corresponent a setze metres (16m).

B. L'alçada màxima de l'edificació tan sols podrà ser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions, amb les condicions següents:

a) L'ocupació màxima en planta d'aquests elements serà del quinze per cent (15%) de la superfície total de la parcel·la.

b) L'alçada màxima dels elements que sobrepassen l'alçada reguladora estarà limitada per un pla inclinat 45°. El seu punt d'arrencada es definirà per la línia horitzontal límit de l'alçada reguladora màxima en la façana de l'edificació i a via. S'excepció d'aquesta condició els elements d'evacuació de fums.

c) No obstant això, s'excepcionaran del compliment de la condició anterior aquells edificis en què es justifiqui que, per raons d'indole tècnica, necessitin situar els elements tècnics fora del pla inclinat.

3. No hi han separacions mínimes a l'indar.

Condicions dels sòls lliures d'edificació.

1. Els sòls lliures d'edificació hauran de tractar-se amb jardineria i arbrat.

2. És permesa la seva utilització com a magatzem de matèries primeres a l'aire lliure, sense perjudici de les condicions establertes i de conjunt, i la seva ocupació amb coberts sense parets per aparcaments de tota classe de vehicles o destinats a serveis que requereixin estar a l'exterior. En la línia de façana és permesa l'ocupació dels espais lliures d'edificació amb construccions auxiliars per serveis tals com estacions transformadores, comptadors d'aigua i similars, locals per a porteries i quiosc no destinats a habitatge.

3. Les tanques de parcel·la seran opaques fins a 0,4 m. d'alçada i amb elements metàl·lics llargs fins a 2,5 m al límit del carrer i fins a 1,8 m. a la resta de l'indar.

4. Es permet l'ocupació en plantes soterrani de l'espai lliure d'edificació amb una ocupació màxima del 15% de la superfície total de la parcel·la.

Condicions d'ús.

1. S'estableixen com admesos els usos següents:

A. Indústria artesanal

B. Indústria urbana

C. Indústria agrupada

D. Indústria separada

E. Indústria aïllada

F. Comercial

G. Oficines i serveis

H. Recreatiu

I. Magatzem

J. Taller de reparació de vehicles

K. Aparcament

L. Estacions de servei

2. L'ús d'indústria aïllada es restringeix a les subzones 2.2c i 2.2d.

NOTA:

El planejament vigent és l'ajustat a l'àmbit en base a la realitat física existent, segons aquest article:

Pla General de Manresa.

Article 48: Precisió de límits dels polígons o unitats d'actuació delimitades pel planejament.

1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un polígon o unitat d'actuació quan aquesta no suposi una alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.

2. La precisió de límits d'un polígon o unitat d'actuació es podrà efectuar en el mateix projecte de compensació o reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui cap nou propietari o titular de drets reals sobre finques.

3. Si la precisió de límits ultrapassés el cinc per cent (5%) de la superfície total de l'àmbit del polígon o de la unitat d'actuació o si resultés afectada una nova persona com a propietari o titular de drets reals, tindrà la consideració de modificació del polígon o unitat d'actuació i s'ajustarà a les disposicions indicades en l'article anterior.

CLAU A2
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de 30 OCT. 2013 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 02 OCT. 2014 amb les prescripcions d'ofici esmentades a l'acord

El secretari
Ferran Gascarroz Pérez

AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA CORPORACIÓ AMB LA MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el 19 JUNY 2014

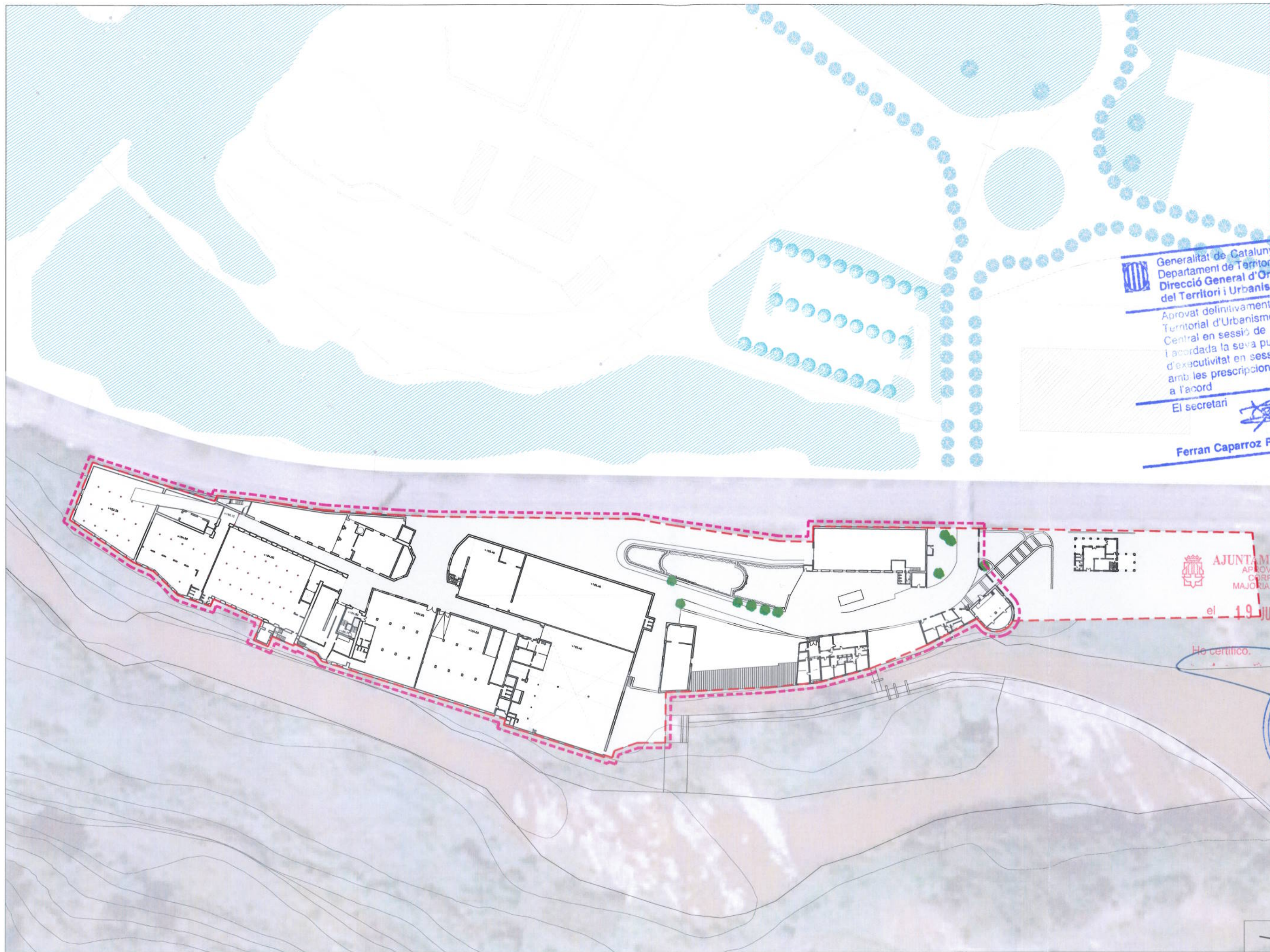
Ho certifica El secretari general,



MÓNICA POZO ARQUITECTURA SLP
MÓNICA POZO I LUICH
CODI: FRANCESC MONCUNILL I PERERA

ANTONI VILA I MARTA
ENGINYER INDUSTRIAL

FULL 1 DE 1



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de 30 OCT. 2013 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 02 OCT. 2014 amb les prescripcions d'ofici esmentades a l'acord

El secretari

Ferran Caparroz Pérez

AMBIT PLA DE MILLORA URBANA

AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA CORPORACIÓ AMB LA MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el 19 JUNY 2014

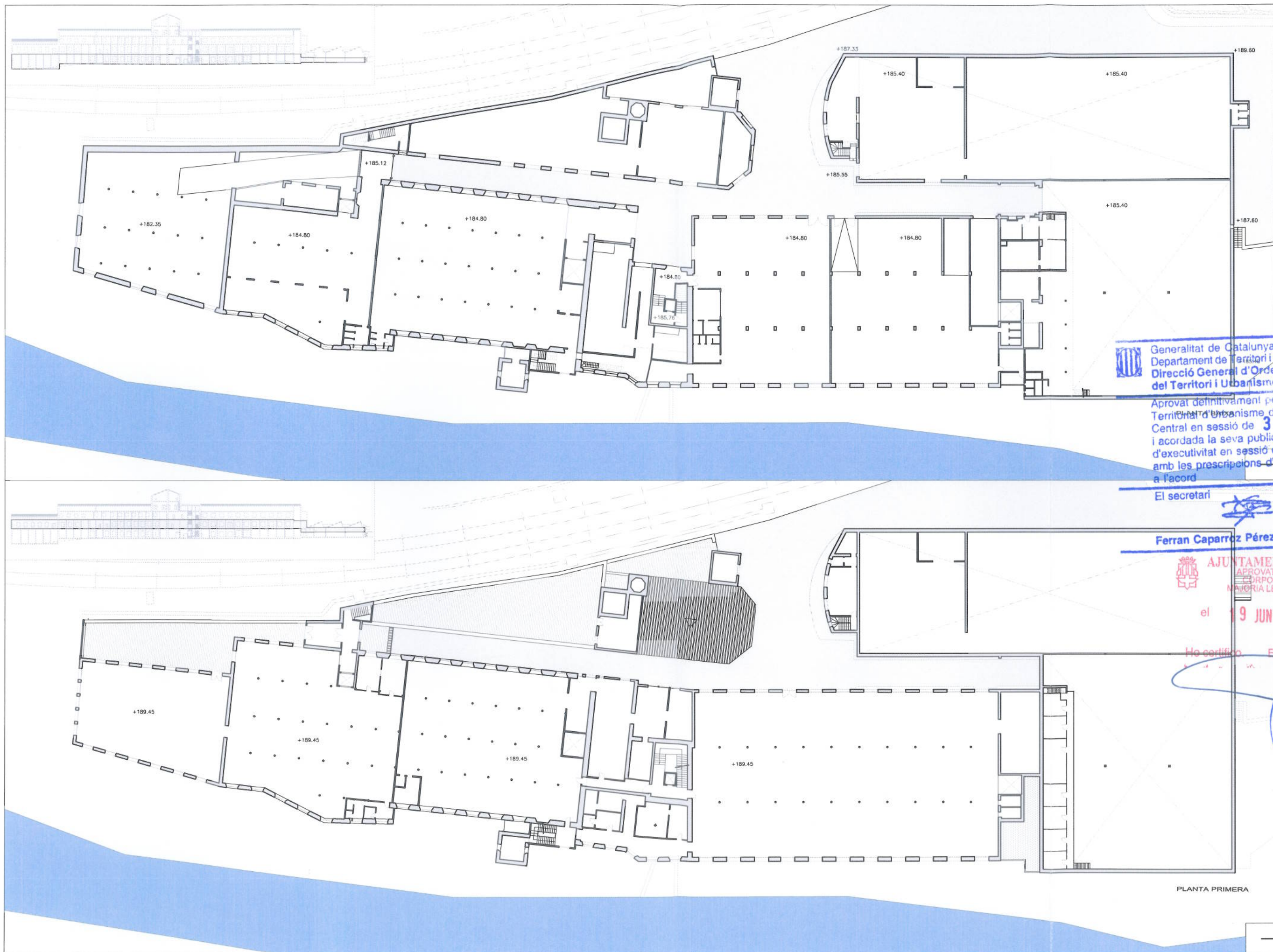
Ho certifico. El secretari general,

AJUNTAMENT DE MANRESA
SERVEIS DEL TERRITORI

MÓNICA POZO ARQUITECTURA SLP
MÓNICA POZO I LLUCH
COL·LABORADORS: FRANCESC MONCUNILL I PERERA

ANTONI VILA I MARTA
ENGINYER INDUSTRIAL

ABRIL 2013



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de 30 OCT. 2013
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de 02 OCT. 2014
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'acord

El secretari

Ferran Caparroz Pérez

AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el 19 JUNY 2014

No certifico El secretari general,



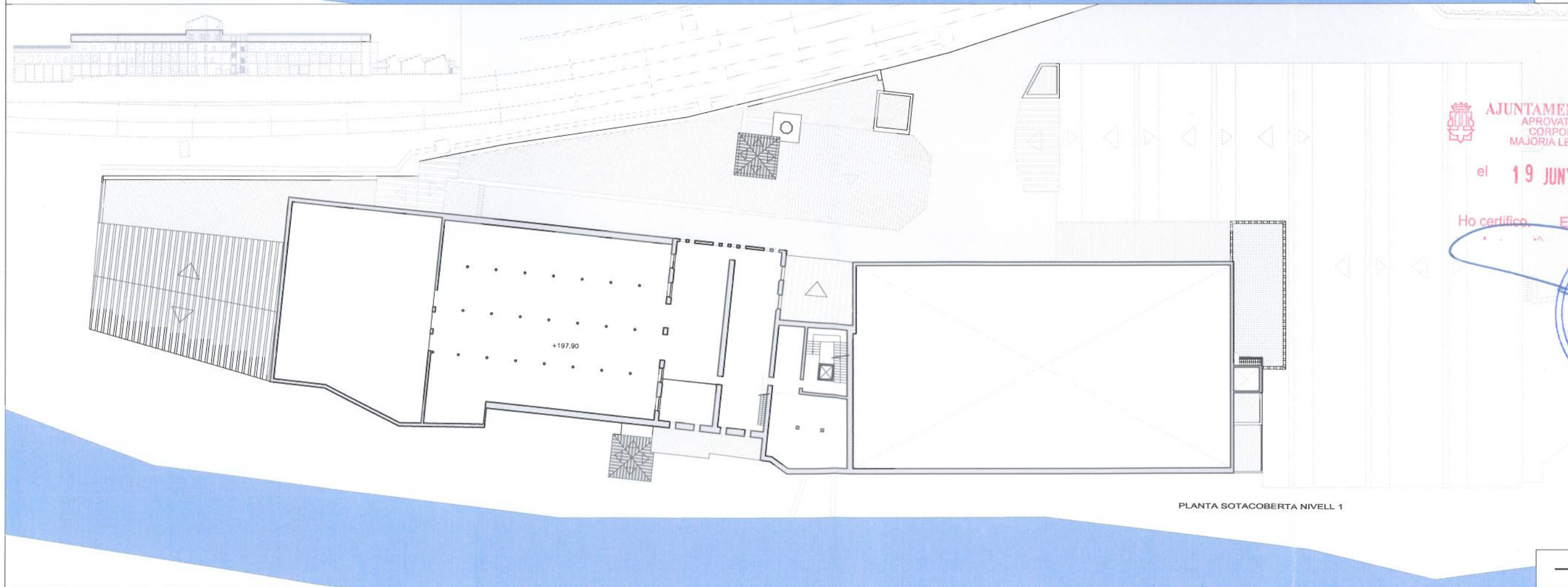
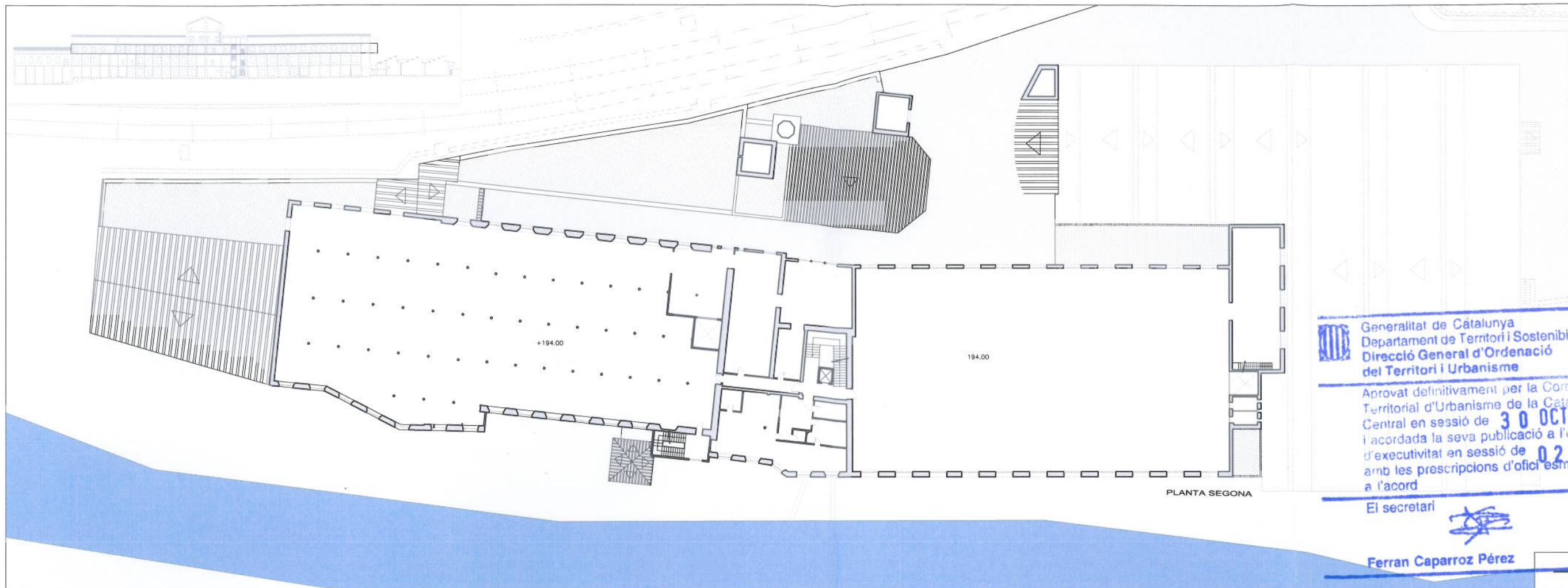
MÓNICA POZO ARQUITECTURA SLP
MÓNICA POZO I LLUCH
DOL. FRANCESC MONDURILL I PERERA

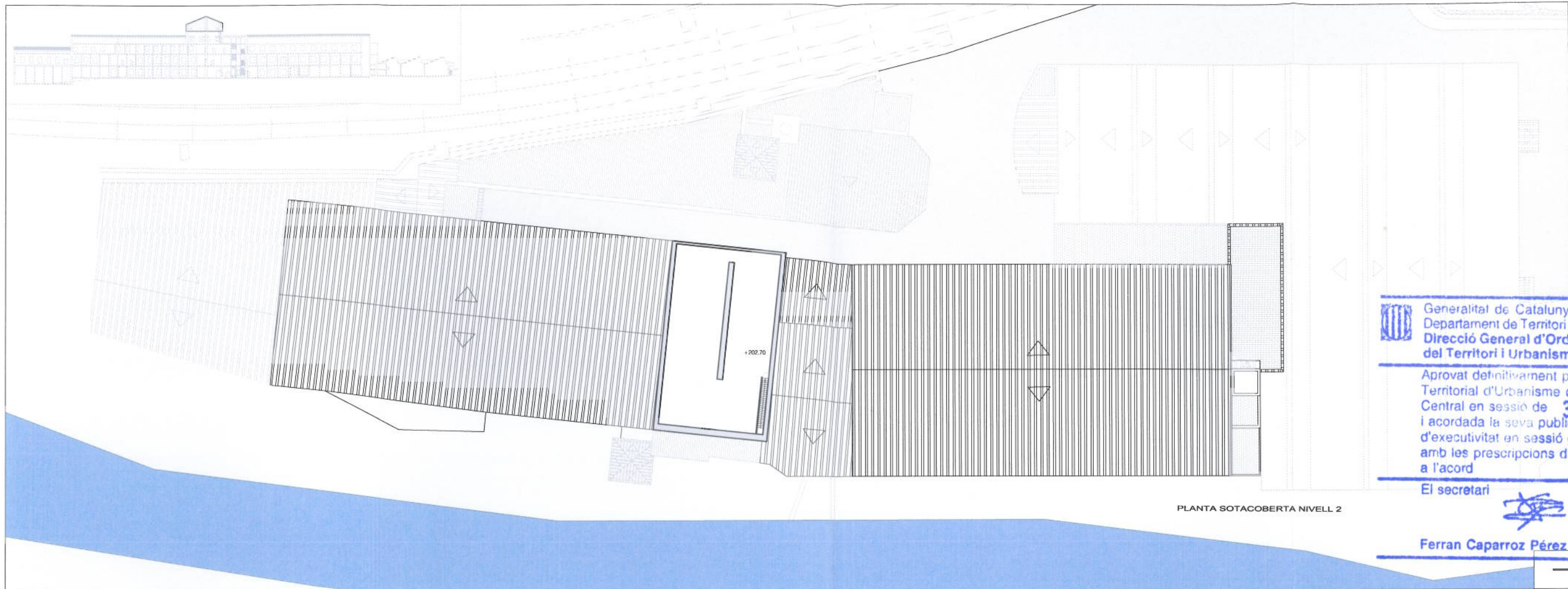
ANTONI VILA I MARTA
ENGINYER INDUSTRIAL

PLANTA PRIMERA

ABRIL 2013

FULL 2 DE 9





Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

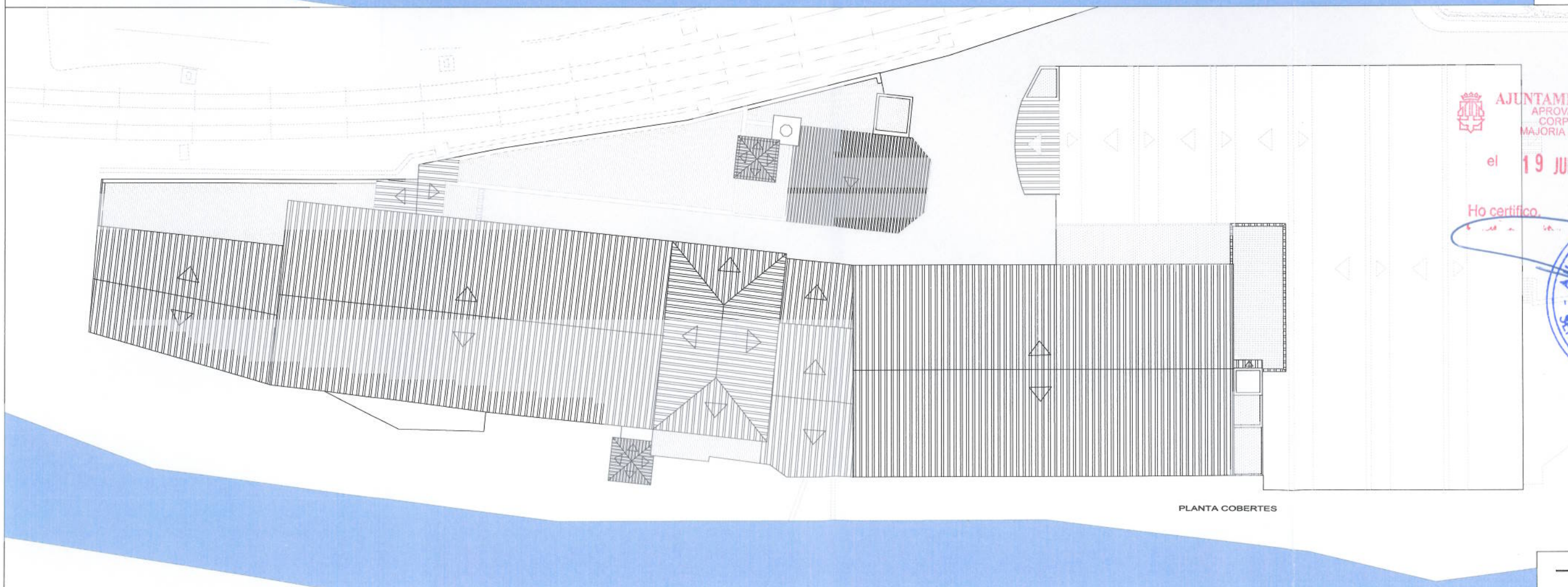
Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de **30 OCT. 2013**
i acordada la seva publicació a l'efemèria
d'executivitat en sessió de **02 OCT. 2014**
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'acord

El secretari

[Signature]

Ferran Caparroz Pérez

PLANTA SOTACOBERTA NIVELL 2



AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el **19 JUNY 2014**

Ho certifico, El secretari general,

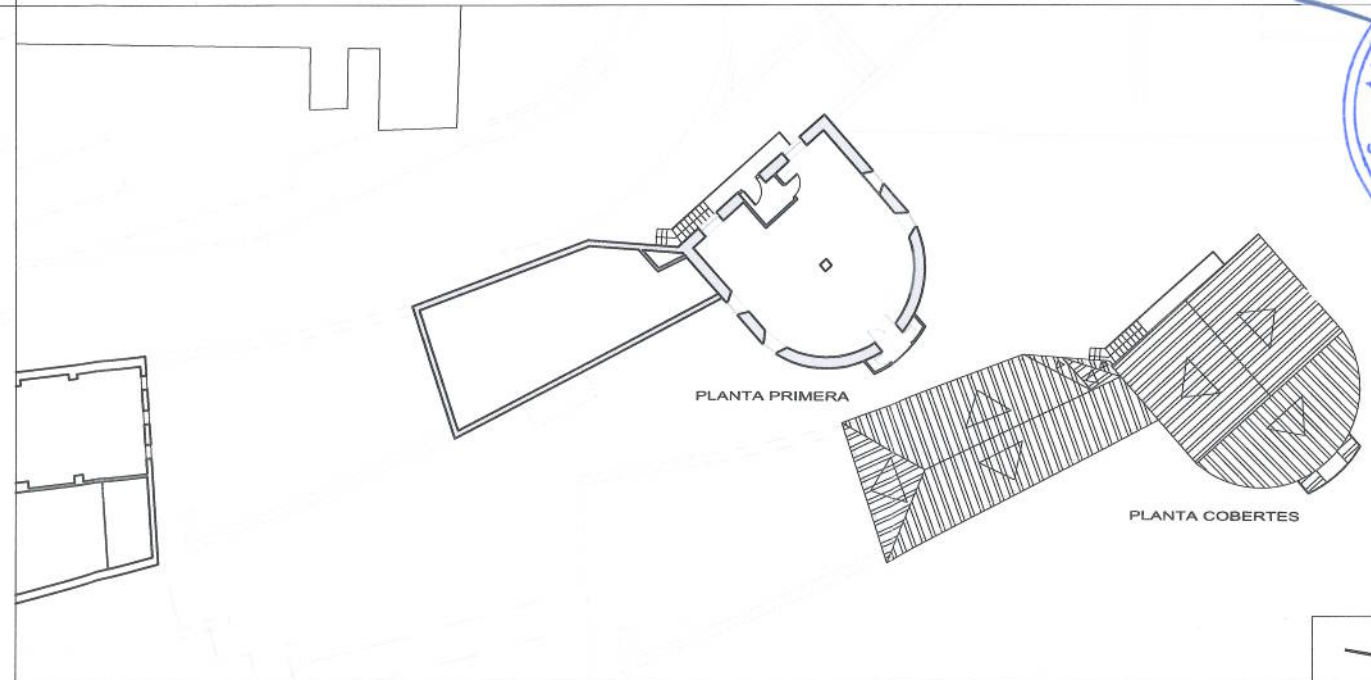
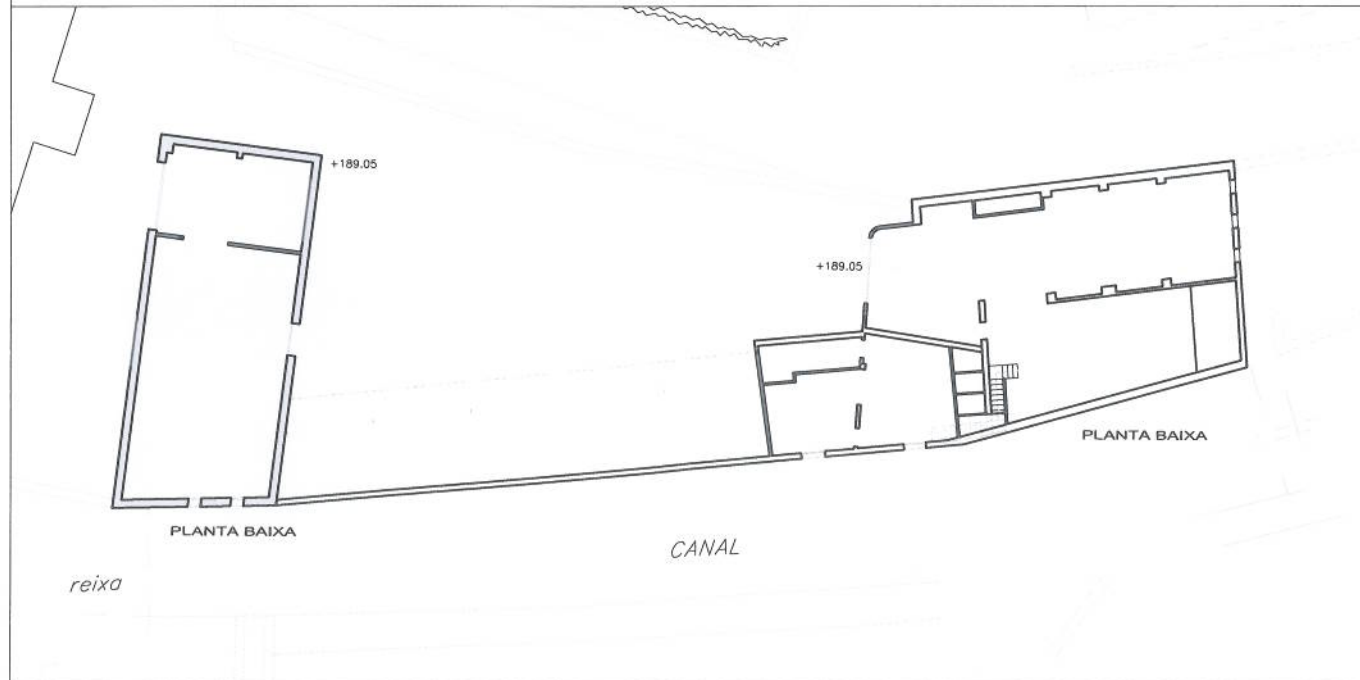
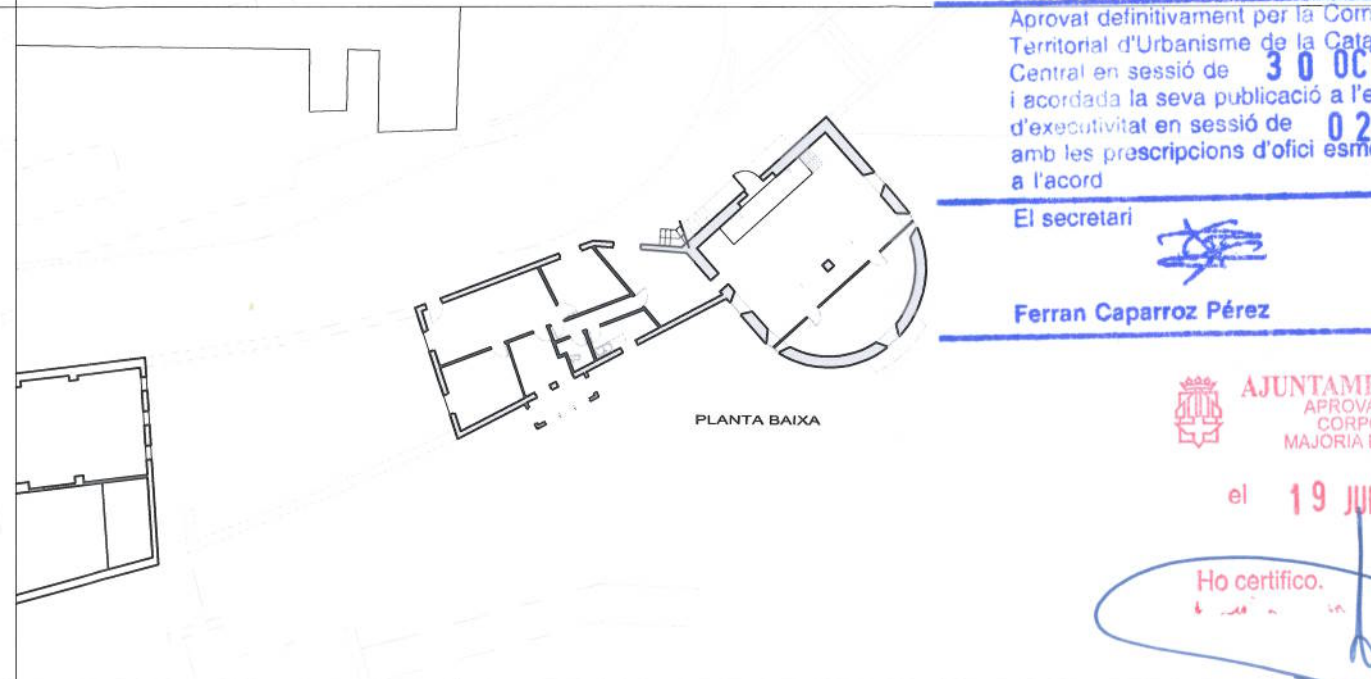
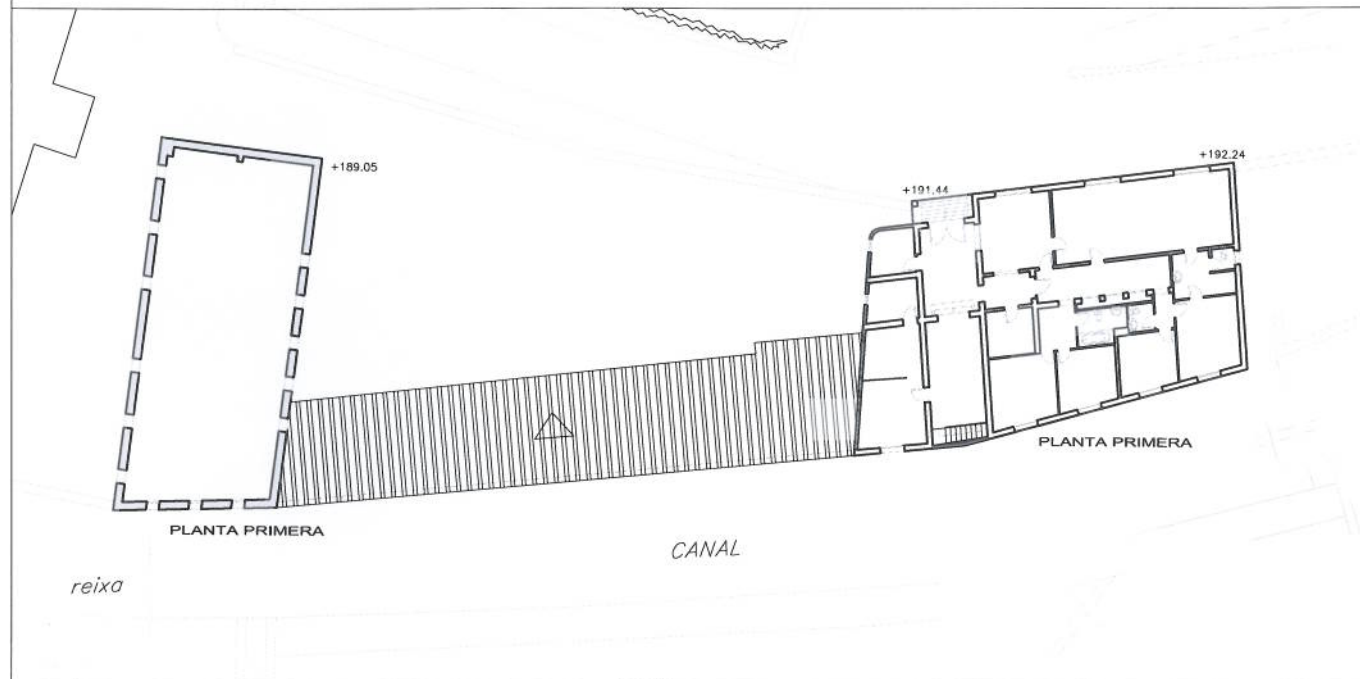
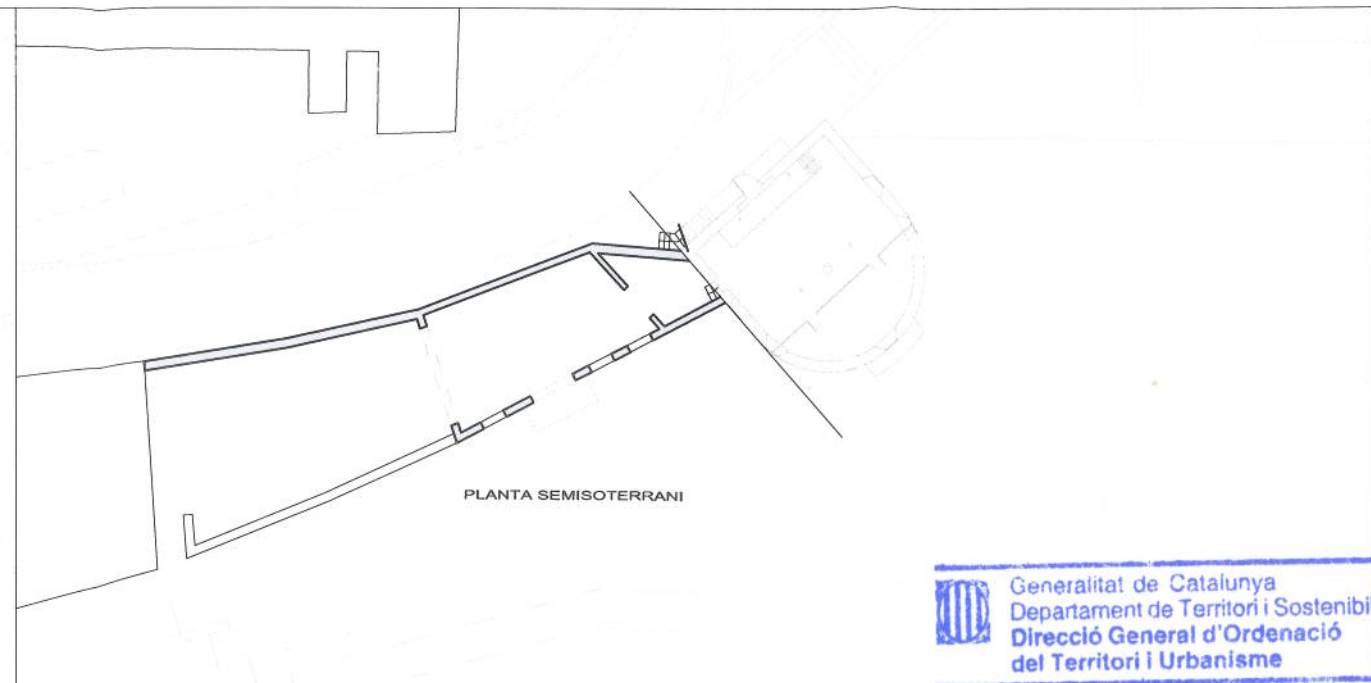
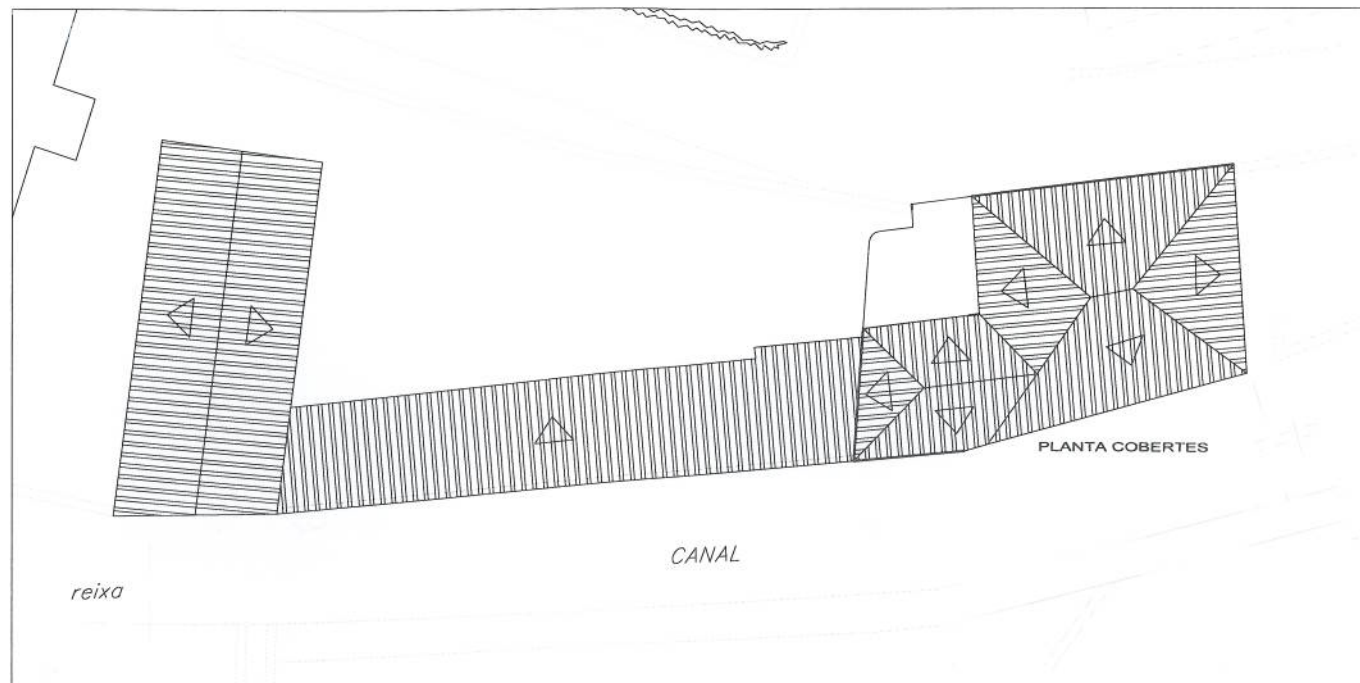


MÓNICA POZO ARQUITECTURA SLP
MÓNICA POZO I LLUCH
DOL. FRANCESC MONCUNILL I PERERA

ANTONI VILA I MARTA
ENGINYER INDUSTRIAL

ABRIL 2013

PÀG. 4 DE 9



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de **30 OCT. 2013**
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de **02 OCT. 2014**
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'acord

El secretari

Ferran Caparroz Pérez



AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el **19 JUNY 2014**

Ho certifico.

El secretari general,



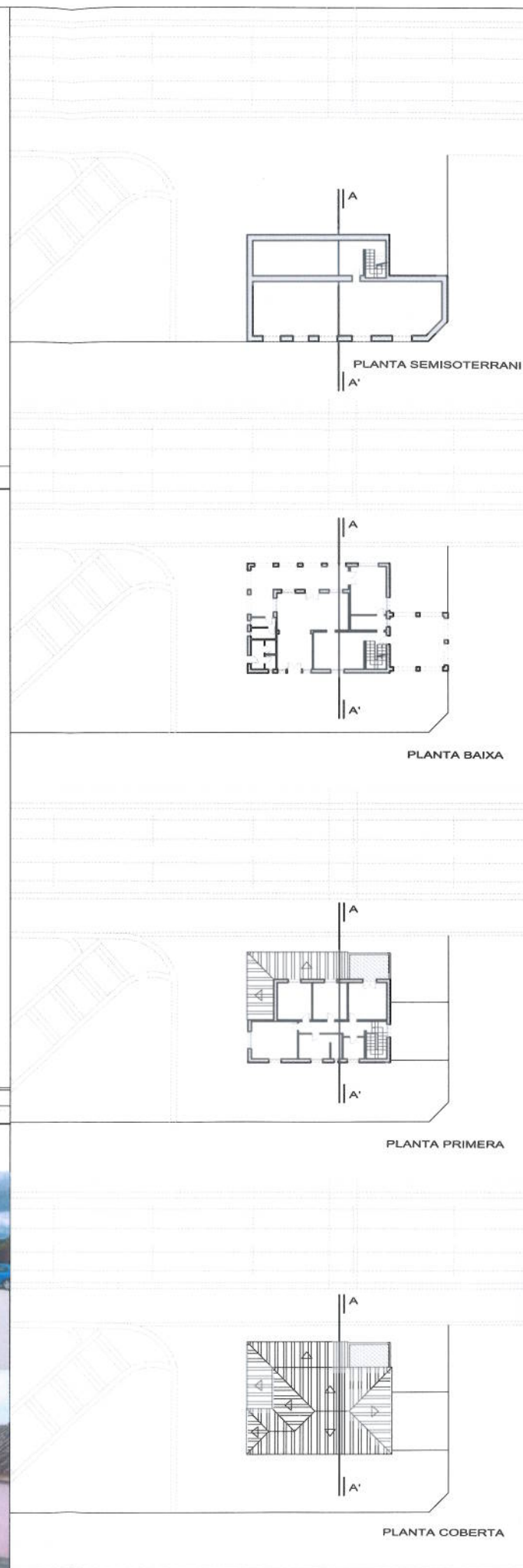
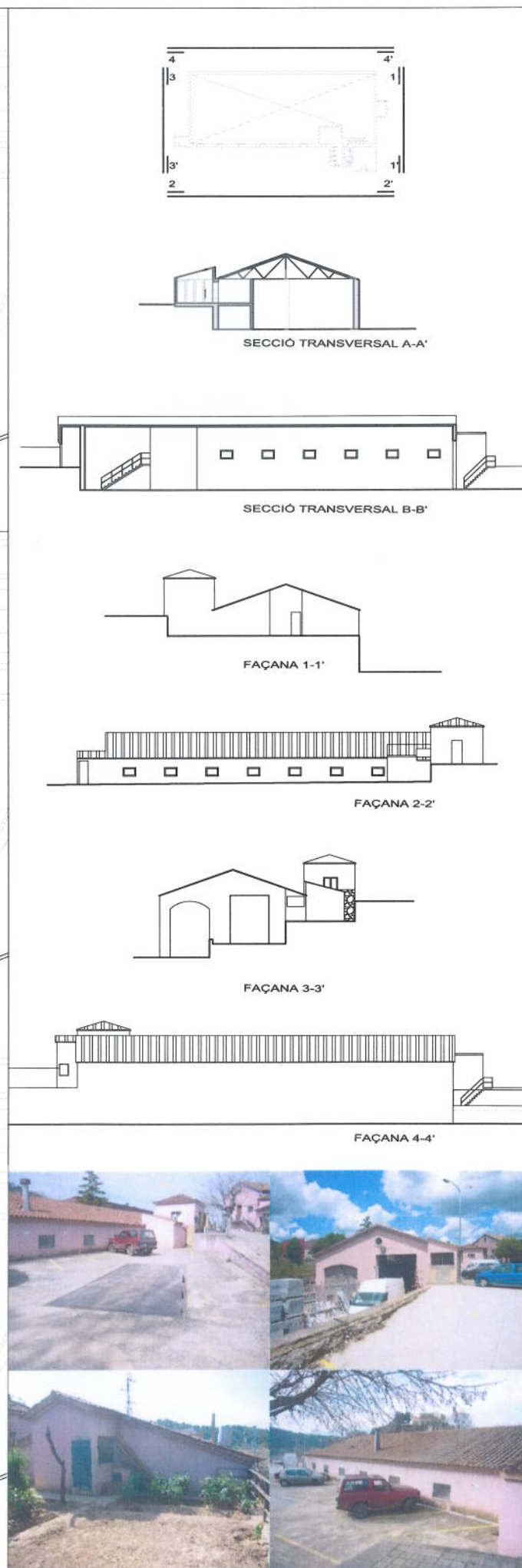
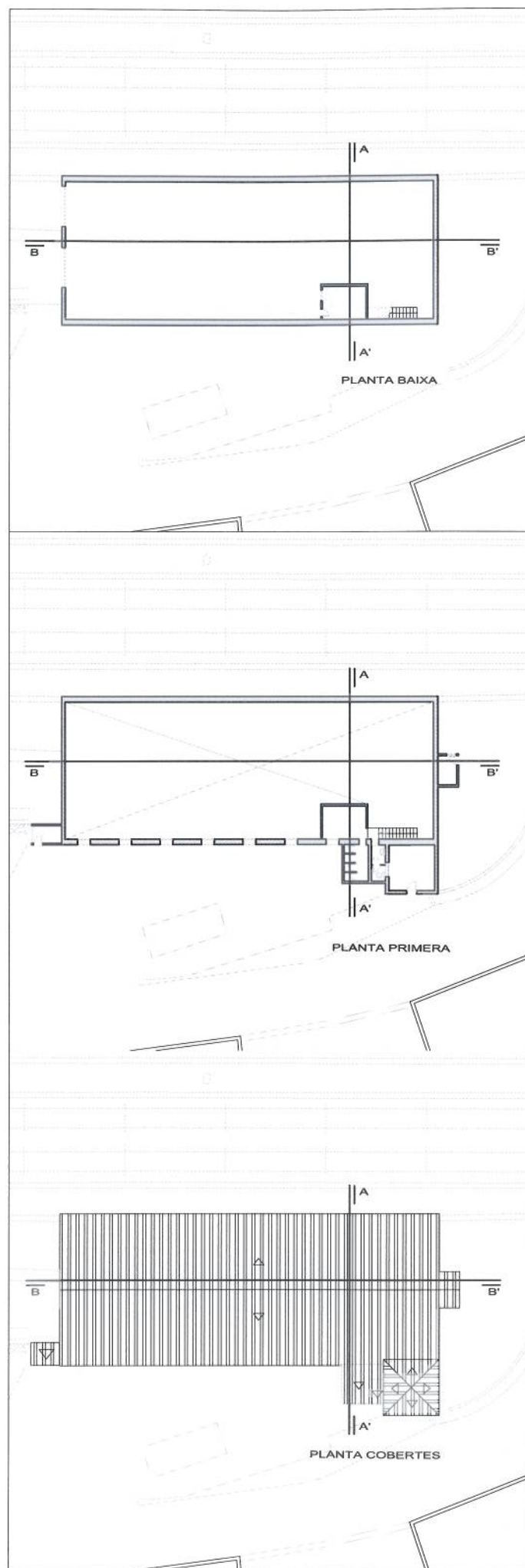
REDUÏT: VESC
1/400 DIN-A3
1/200 DIN-A1

MÓNICA POZO ARQUITECTURA SLIP
MÓNICA POZO I LLUCH I
COE: FRANCESC MONDUNILL I PERERA

ANTONI VILA I MARTA
ENGINYER INDUSTRIAL

FULL 5 DE 9

PI-03



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de **30 OCT. 2013**
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de **02 OCT. 2014**
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'acord

El secretari
Ferran Caparroz Pérez

AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el **19 JUNY 2014**

Ho certifico
El secretari general,



MONICA POZO ARQUITECTURA SLP
MONICA POZO I LLUCH
COL·L: FRANCESC MONCUNILL I PERERA

ANTONI VILA I MARTA
ENGINYER INDUSTRIAL




Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme

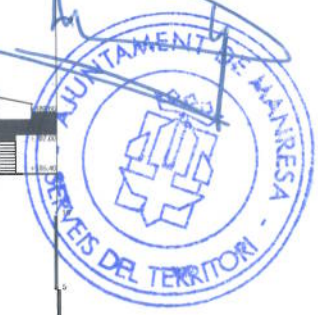
Aprovat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
 Central en sessió de **30 OCT. 2013**
 i acordada la seva publicació a l'efecte
 d'executivitat en sessió de **02 OCT. 2014**
 amb les prescripcions d'ofici esmentades
 a l'acord

El secretari 
Ferran Caparroz Pérez

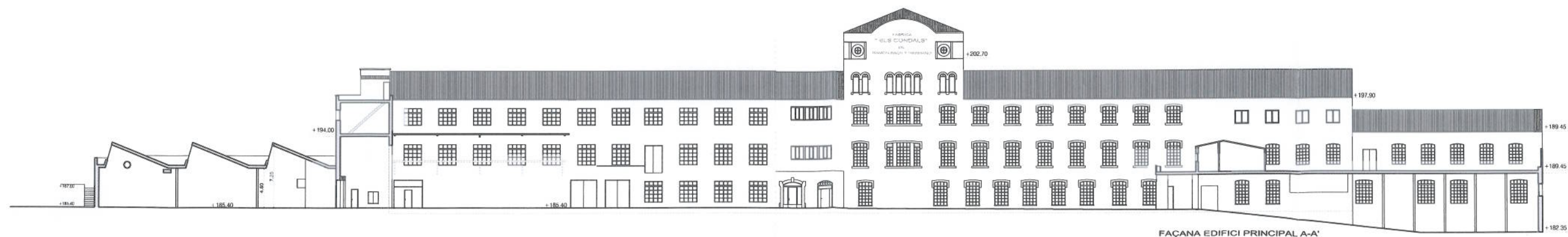

AJUNTAMENT DE MANRESA
 APROVAT PEL PLE DE LA
 CORPORACIÓ AMB LA
 MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el **19 JUNY 2014**

Ho certifico  El secretari general,



SECCIÓ LONGITUDINAL 1-1'

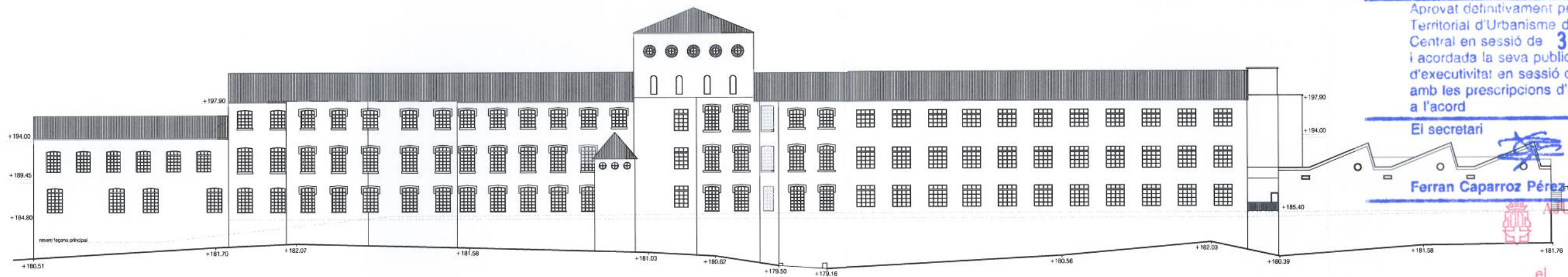
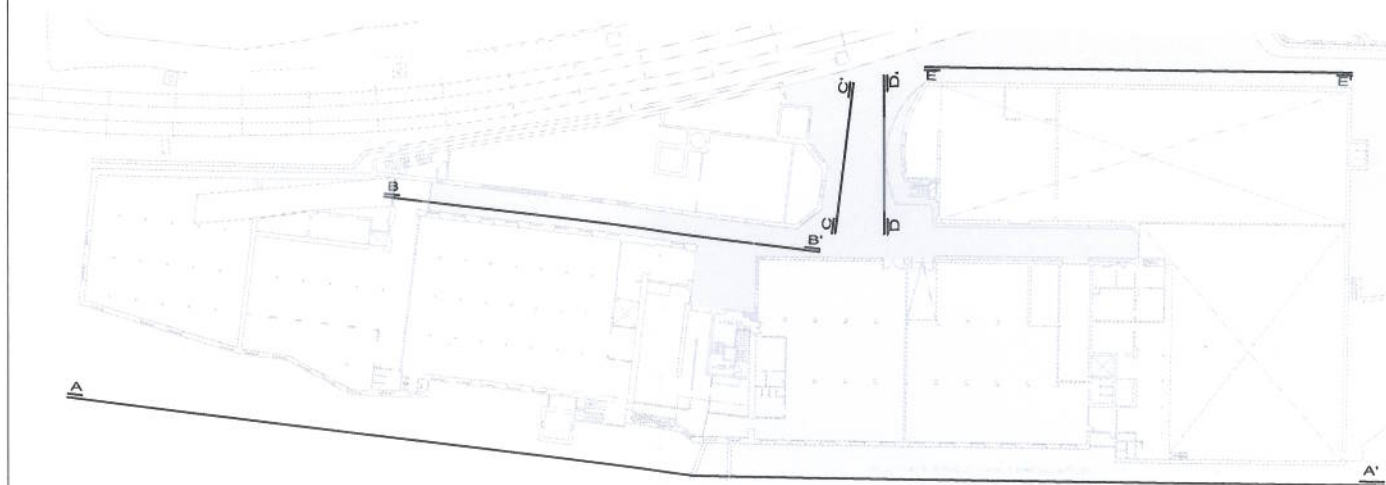


FAÇANA EDIFICI PRINCIPAL A-A'

REDUT. VISC
 1/500 DIN-A3
 1/250 DIN-A1

 MÓNICA POZO ARQUITECTURA SLP
 MÓNICA POZO I LLUCH
 COL·L. FRANCESC MONCUNILL I PERERA
 ANTONI VILA I MARIA
 ENGINYER INDUSTRIAL
 ABRIL 2013

FULL 7 DE 9



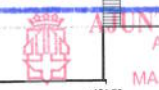
FAÇANA POSTERIOR EDIFICI PRINCIPAL A-A'

del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de **30 OCT. 2013**
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de **02 OCT. 2014**
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'acord

El secretari

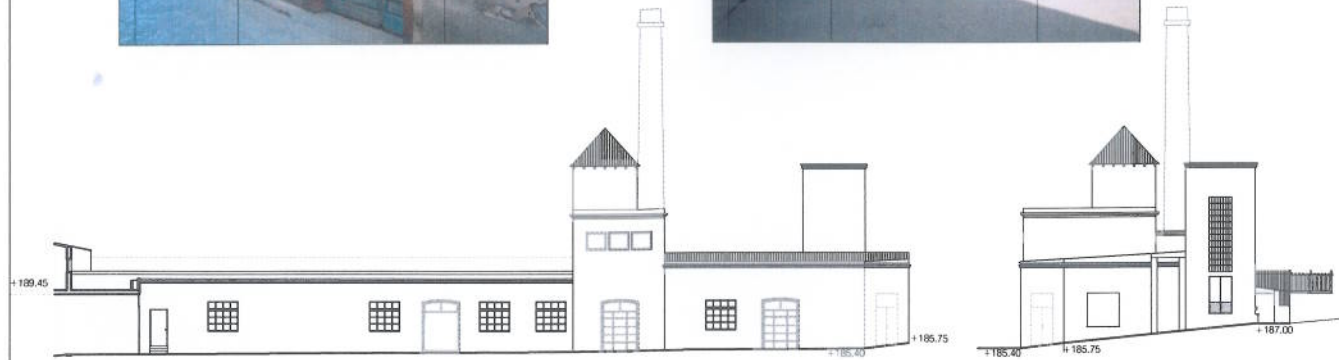
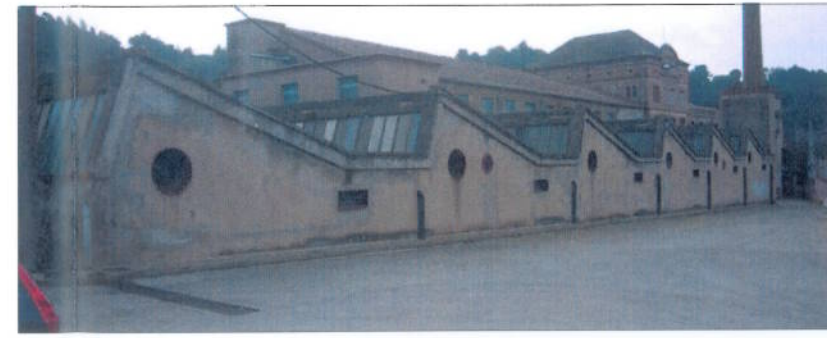
Ferran Caparroz Pérez



AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

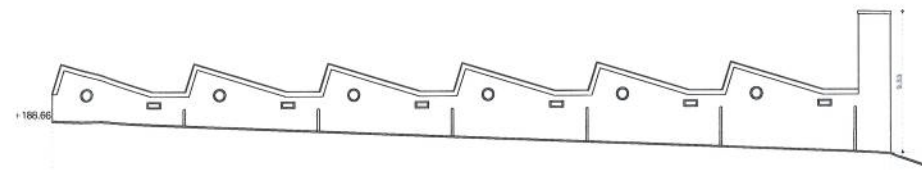
el **19 JUNY 2014**

Ho certifico. El secretari general,

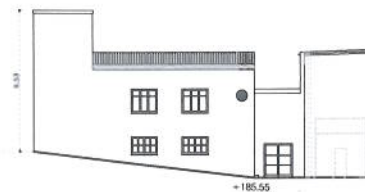


FAÇANA B-B'

FAÇANA C-C'



FAÇANA E-E'



FAÇANA D-D'



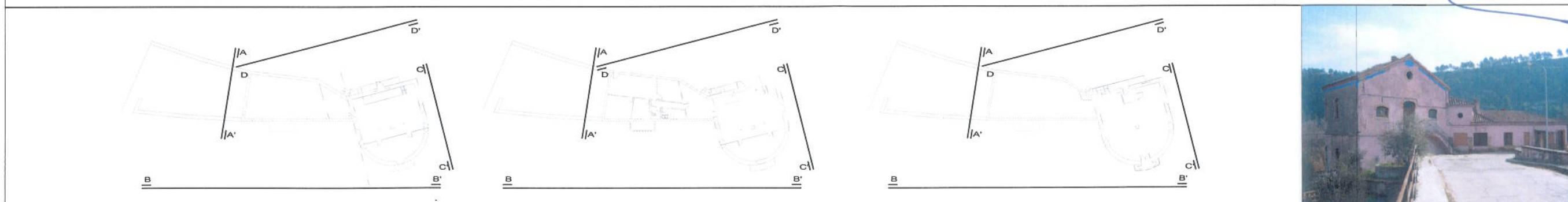
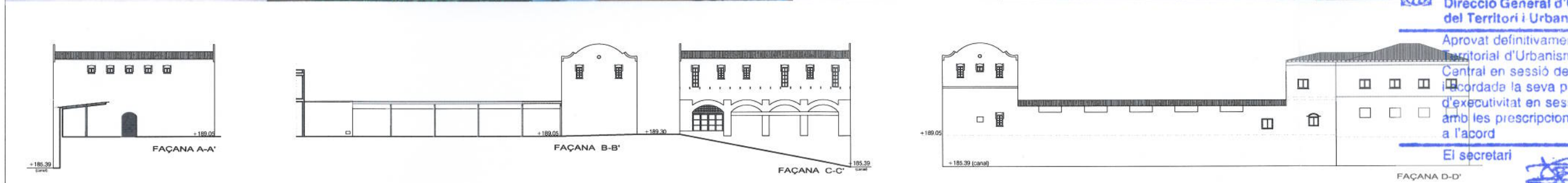
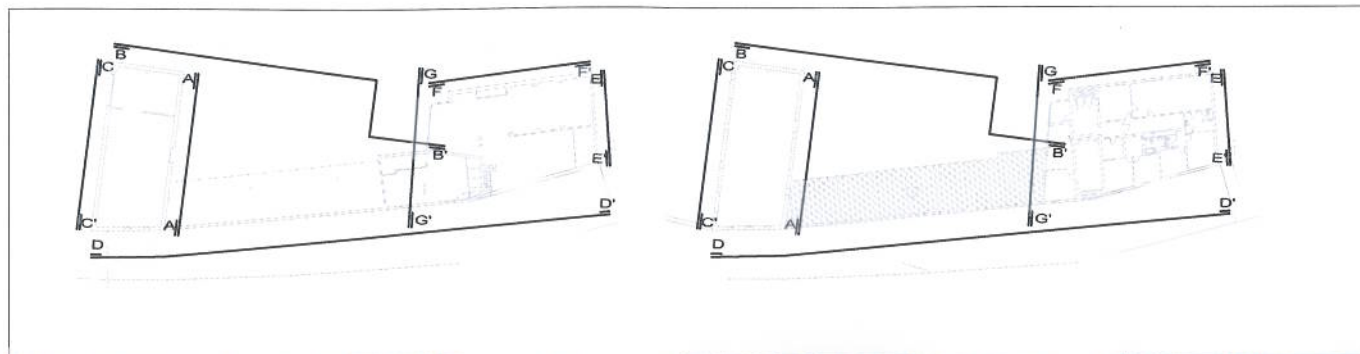
MONICA POZO ARQUITECTURA SLP
MONICA POZO I LLUCH
COL. FRANCISCO MONCUNILL I PERERA

ANTONI VILA I MARIA
ENGINYER INDUSTRIAL

ABRIL 2013

FULL 6 DE 9

PI-03



Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de 30 OCT. 2013
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de 02 OCT. 2014
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'acord

El secretari

[Signature]

Ferran Caparroz Pérez
ALCALDE DE MANRESA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el 19 JUNY 2014

Ho certifico. El secretari general,



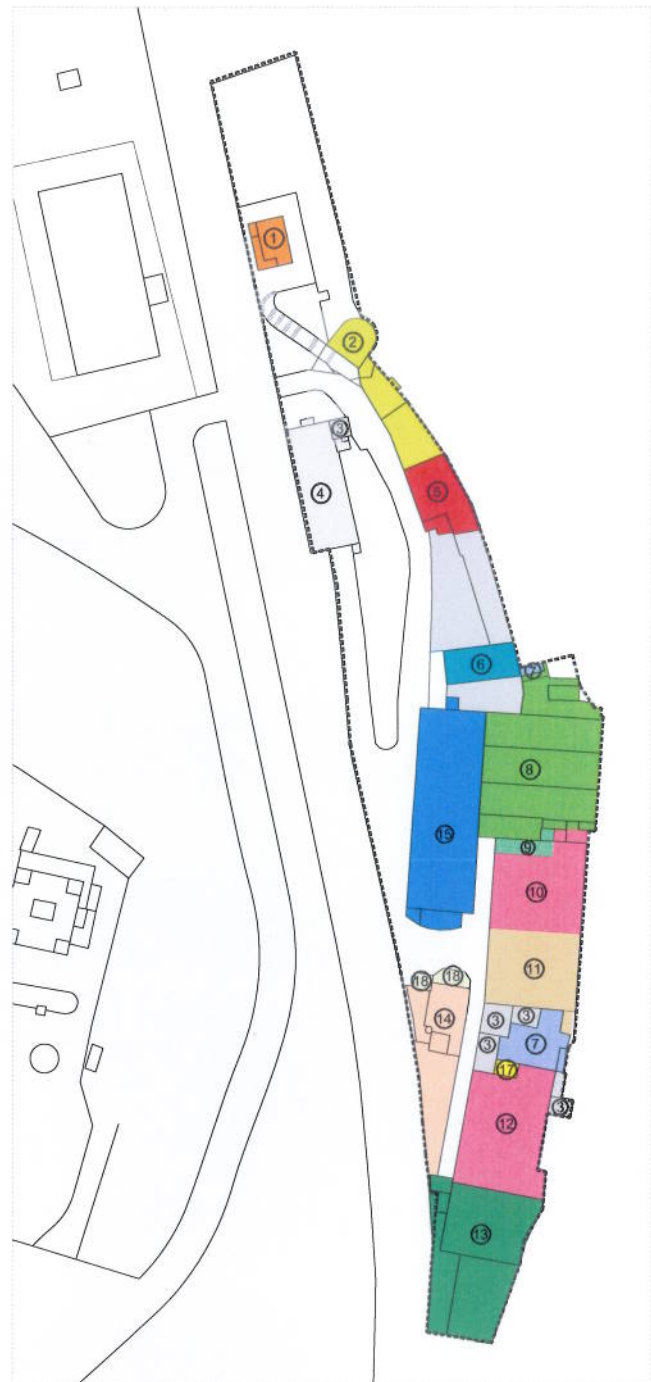
REDUIT: 1/1500
DIN-A3
1/250 DIN-A1

MÓNICA POZO ARQUITECTURA SLP
MÓNICA POZO I LLUCH
COL·LABORADORS FRANCESC MONCUNILL I PERERA

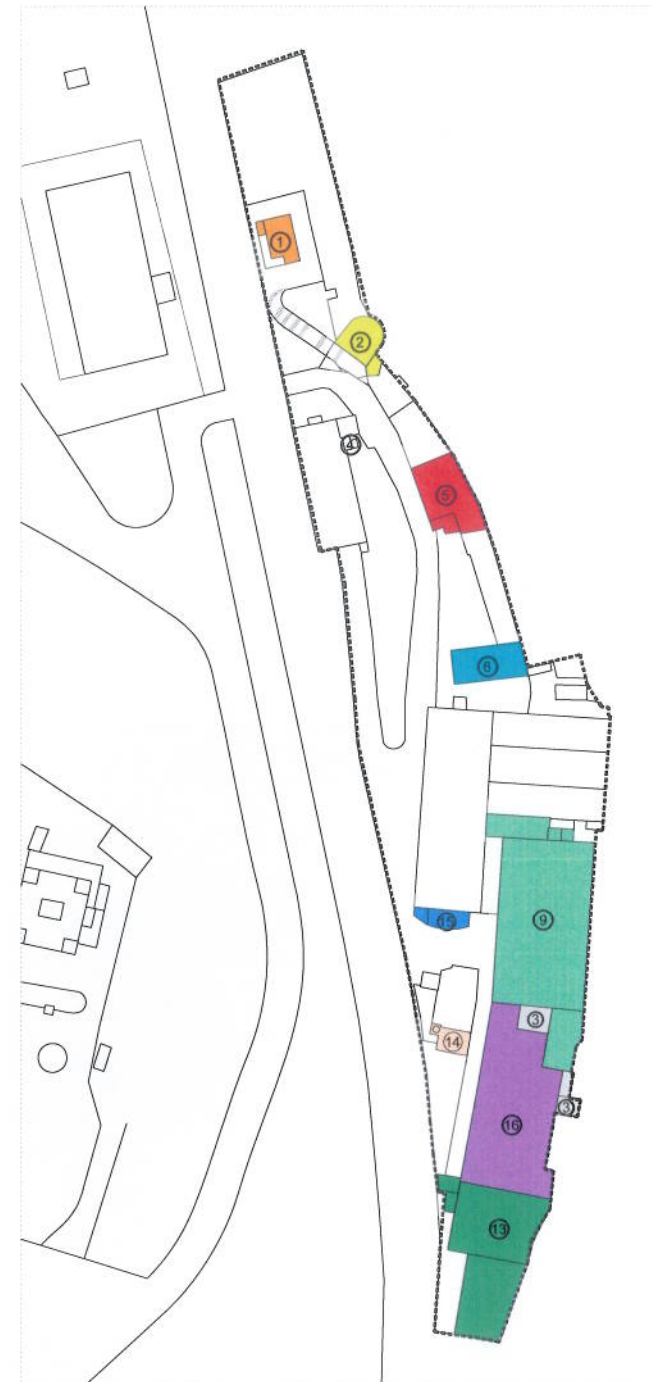
ANTONI VILA I MARTA
ENGINYER INDUSTRIAL

MAIG 2011

FULL 9 DE 9



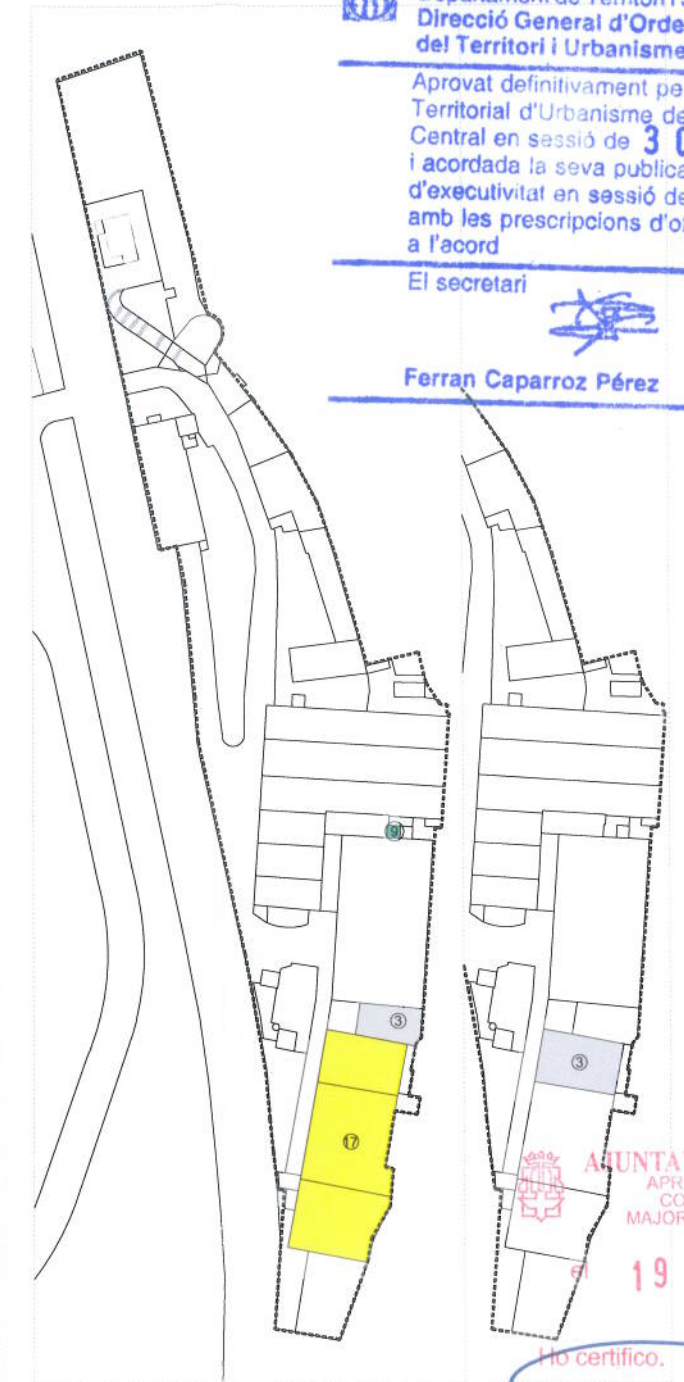
PLANTA BAIXA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGONA



P. SOTACOBERTA nivell 1 P. SOTACOBERTA nivell 2

AMBIT-PMU

AMUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

19 JUNY 2014

No certifico.

Secretari general

AMUNTAMENT DE MANRESA
SERVEIS DEL TERRITORI

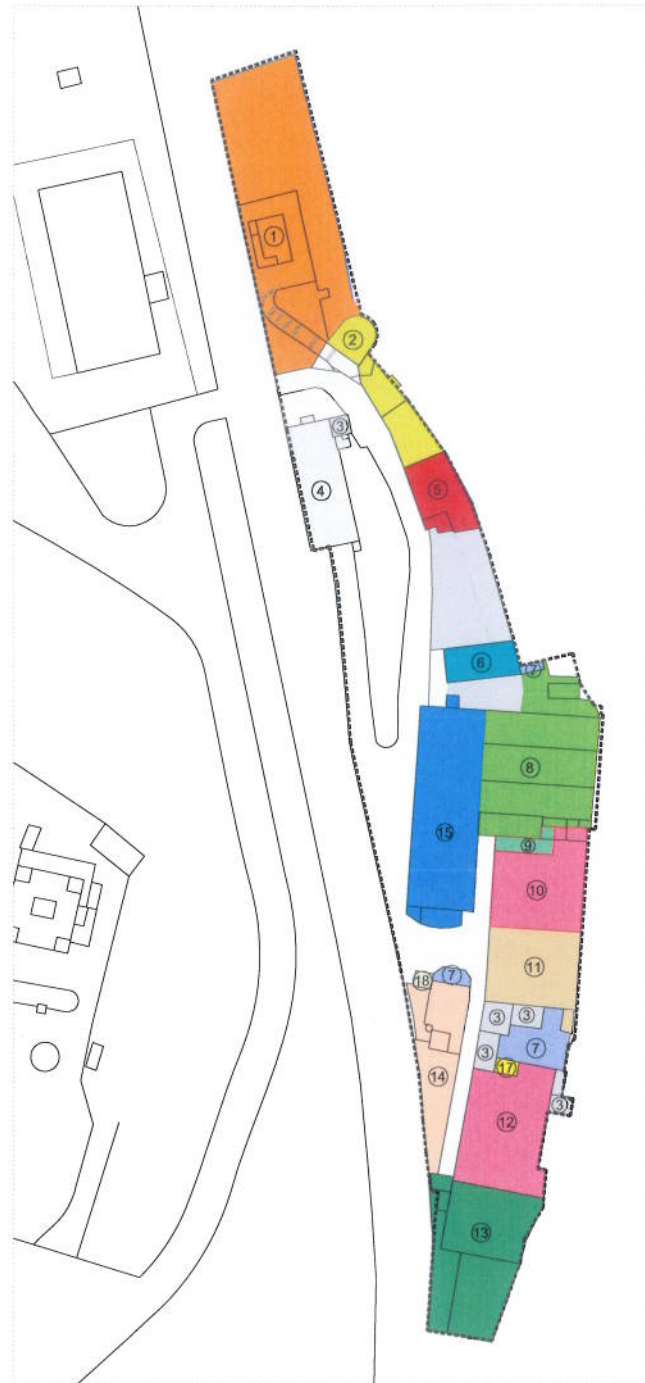
1/2000 DIN-A3
1/1000 DIN-A1

MÓNICA POZO ARQUITECTURA SLP
MÓNICA POZO I LLUCH
COL. FRANCESC MONCUNILL I PERERA

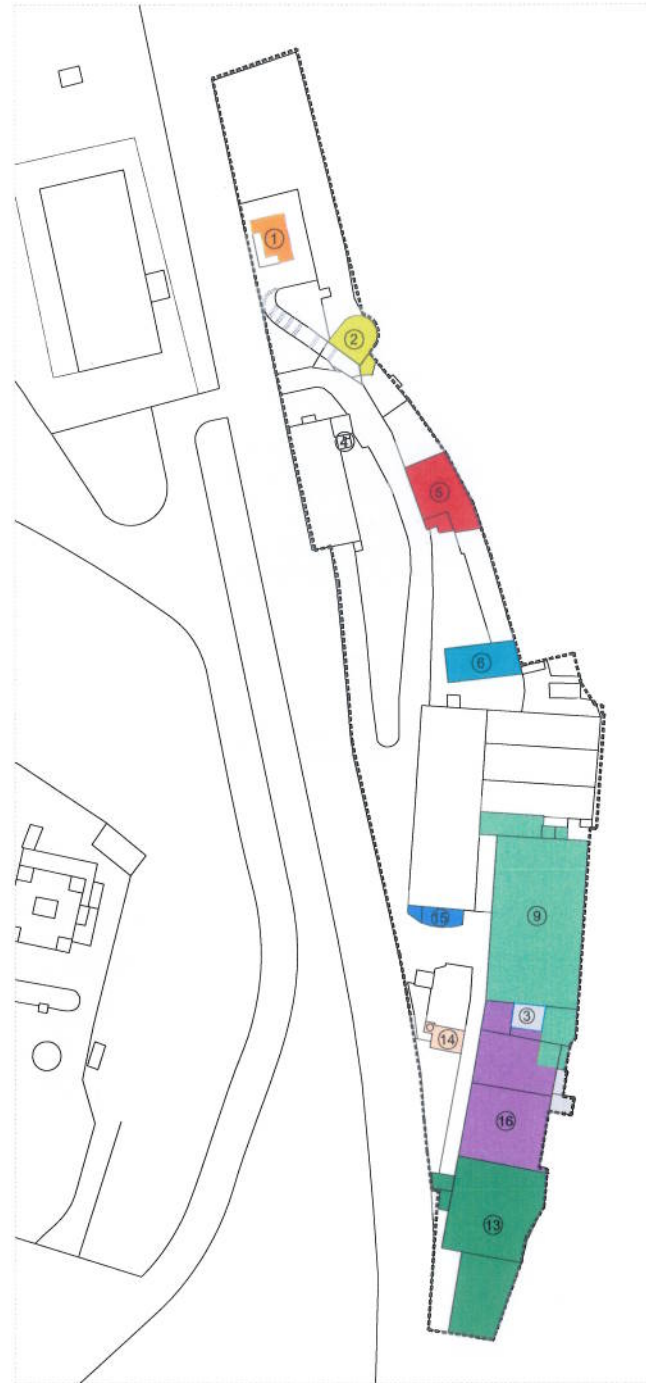
ANTONI VILA I MARIA
ENGINYER INDUSTRIAL

FINCA	ACTIVITAT	EMPRESA	CIF EMPRESA	ADREÇA
1	ESTACIÓ FERROCARRILS	ADIF Administrador de Infraestructuras Ferroviarias	CIF: G-28.016.749	Avda. Pío XII, núm.110, 28036 Madrid Teléfono: 902 43 23 43
2	MAGATZEM	RECREATIVOS INFANTILES EGAR-BABY S.L	CIF: B-61.266.342	C/ Sant Leopold, núm.55, Terrassa Teléfono: 93 875 06 44 / 93 789 16 30
3	ELEMENT COMÚ			
4	VENTA I MANIPULACIÓ DE PEDRA	NATURMARBRE SL	CIF: B-63.283.485	C/ Doctor Trias, núm.41, St. Vicenç de Castelló Teléfono: 93 833 07 38
5	OFICINES	RECREATIVOS INFANTILES EGAR-BABY S.L	CIF: B-61.266.342	C/ Sant Leopold, núm.55, Terrassa Teléfono: 93 875 06 44 / 93 789 16 30
6	MAGATZEM	RECREATIVOS INFANTILES EGAR-BABY S.L	CIF: B-61.266.342	C/ Sant Leopold, núm.55, Terrassa Teléfono: 93 875 06 44 / 93 789 16 30
7	SALT D'AIGUA	HIDROELÈCTRICA SELGA S.A		C/ Afores N s/n, Sant Joan de Vilatorrada Teléfono: 606 97 96 43 / 93 876 41 50
8	MAGATZEM	DIC INOX, SL	CIF: B-61.668.372	C/ Galicia, núm.107-109, Terrassa Teléfono: 93 784 34 98
9	FABRICACIÓ I MANIPULACIÓ DE PETG, PVC I ALTRES	PLÁSTICOS FERPLAST	CIF: B-58.989.070	C/ Valls, núm.69, polígon segleXX, Terrassa Teléfono: 902 30 13 05
10	MAGATZEM PER VENDA A L'ENGROS	ELISEO FERNANDEZ		

FINCA	ACTIVITAT	EMPRESA	CIF EMPRESA	ADREÇA
11	MECANITZAT DE PECES METÀL·LIQUES	MECANITZATS EBLAN	CIF: P-39.290.241	Ctra. C-55 Km.25.4 Els Comtals, Manresa Teléfono: 93 872 55 32
12	REPARACIÓ I VENDA MAQUINÀRIA TÈXTIL	SR. ANDÚJAR		
13	MAGATZEM DE DISTRIBUCIÓ TÈXTIL	COMERCIAL TEXTIL AGUILERA S.L (TEXCA)	CIF: B-60.480.118	C/ Jaen, 97, Terrassa Teléfono: 93 875 44 53
14	SENSE ACTIVITAT			
15	TALLER DE REPARACIÓ MECÀNICA	SABADELL MAQUINARIA TEXTIL S.L	CIF: B-58.524.356	Ctra. C-55 Km.25.4 Els Comtals, Manresa Teléfono: 93 875 06 44
16	COMPRA /VENDA A L'ENGROS	INMOMICERINOS X S, S.L	CIF: B-62.280.441	C/ Carrasco i Formiguera, 13 baixos, Terrassa Teléfono: 93 731 65 57
17	RECANVIS MECÀNICS AUTOMOCIÓ	EPB RECAMBIOS DE OCASIÓ, S.L	CIF: B-62.364.278	Ctra. de Rubí, 109, Terrassa Teléfono: 93 783 49 29
18	ESTACIÓ TRANSFORMADORA	HIDROELÈCTRICA SELGA, SA FECSA - ENDESA	CIF: A-08.827.099 CIF: B-82.846.817	C/Afores s/n, Sant Joan de Vilatorrada Avda. Paral·lel, núm.51, Barcelona
*****	ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL			



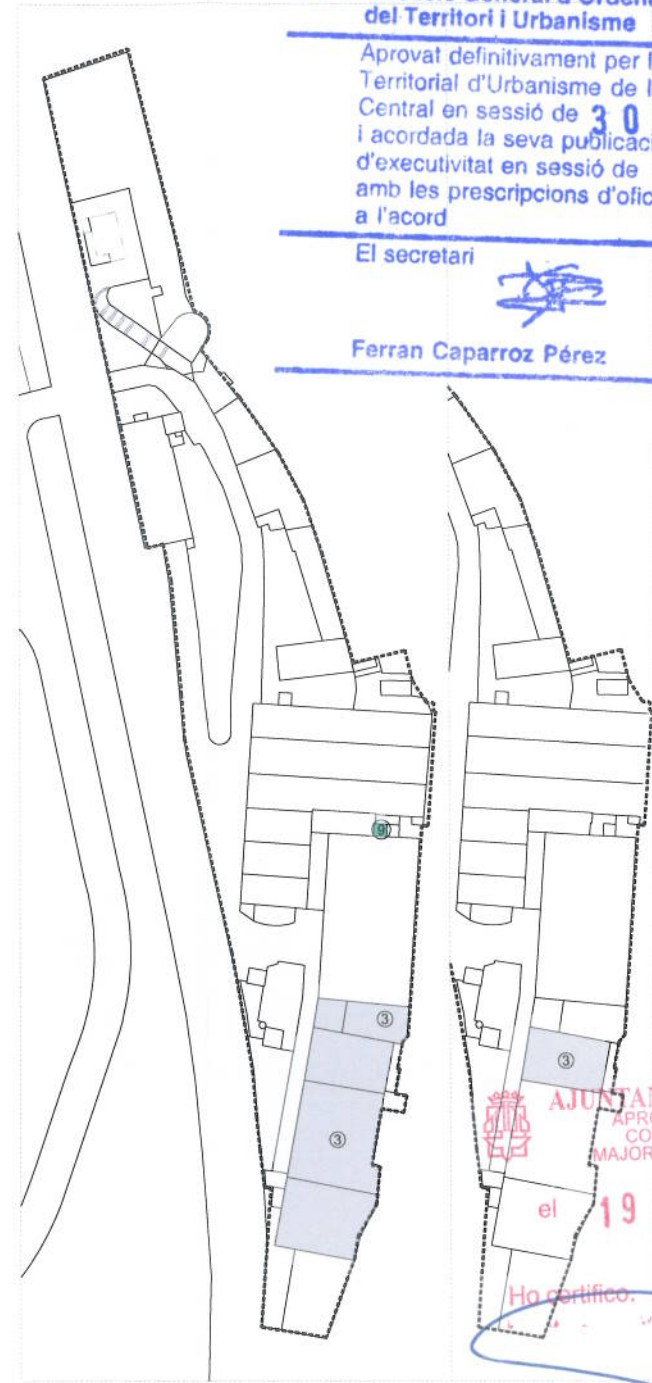
PLANTA BAIXA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGONA



P. SOTACOBERTA nivell 1

P. SOTACOBERTA nivell 2

AMBIT-PMU

ajuntament de manresa
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el 19 JUNY, 2014

Ho certifico. El secretari general.

FINCA	PROPIETAT	DADES PROPIETAT	REPRESENTANT	TELÈFON
1	ADIF	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias	CIF: G-28.016.749, Avda. Pío XII, núm. 110, Madrid	902 43 23 43
2	EMILIO MAGDALENO MEDINA	NIF: 39.119.315-H, C/ St. Leopoldo núm.55, Terrassa	EMILIO MAGDALENO MEDINA	93 875 06 44
3	COMUNITAT			
4	INMOMICERINOS X S, S.L	CIF: B-62.280.441, C/ Carrasco i Formiguera, 13 baixos Terrassa	EUGENIO CHAPARRO	93 731 65 57
5	EMILIO MAGDALENO MEDINA	NIF: 39.119.315-H, C/ St. Leopoldo núm.55, Terrassa	EMILIO MAGDALENO MEDINA	93 875 06 44
6	EMILIO MAGDALENO MEDINA	NIF: 39.119.315-H, C/ St. Leopoldo núm.55, Terrassa	EMILIO MAGDALENO MEDINA	93 875 06 44
7	HIDROELÈCTRICA SELGA S.A	CIF: A-08.827.099, C/ Afores N s/n, Sant Joan de Vilatorrada	FRANCESC SELGA CALVET	93 876 41 50
8	PABLO ESPINAR AGUILAR	NIF: 39.108.832-T, C/ St. Pablo núm.39, Terrassa	PABLO ESPINAR AGUILAR	93 784 34 98
9	CONOTRIALS SL	CIF: 62.333.158, Ctra. C-55 Km.25.4 Els Comtals, Manresa	RAMON FREIXA / PERE FREIXA	93 875 22 46
10	JULIO AMADOR GIL	NIF: 39.123.110-H, C/St. Llorenç núm.70, Terrassa	JULIO AMADOR GIL	626 49 06 46

FINCA	PROPIETAT	DADES PROPIETAT	REPRESENTANT	TELÈFON
11	M.TERESA SANTAELARIA ROIG	NIF: 39.101.524-Y, C/ Topete, núm.53, 08221 Terrassa	M.TERESA SANTAELARIA ROIG	93 783 22 06
12	INMOMICERINOS X S, S.L	CIF: B-62.280.441, C/ Carrasco i Formiguera, 13 baixos Terrassa	EUGENIO CHAPARRO	93 731 65 57
13	COMERCIAL TEXTIL CANO AGUILERA S.L	CIF: B-60.480.118, Ctra. C-55 Km.25.4 Els Comtals	JOSE CANO AGUILERA	93 875 44 53
14	JUAN MOLINA VIDAÑA	NIF: 39.094.464-F, C/ Lleida, núm.6, 08225 Terrassa	JUAN MOLINA VIDAÑA	653 75 35 68
15	SABADELL MAQUINARIA TEXTIL S.L	CIF: B-58.524.356, Ctra. C-55 Km.25.4 Els Comtals, Manresa	JOAN PONS I CAPELLAS	93 872 00 44
16	INMOMICERINOS X S, S.L	CIF: B-62.280.441, C/ Carrasco i Formiguera, 13 baixos Terrassa	EUGENIO CHAPARRO	93 731 65 57
17	EPB RECAMBIS DE OCASIÓ, S.L	CIF: B-62.364.278, Ctra. Rubí, núm. 109 08228 Terrassa	FERNANDO BACA PÉREZ	93 783 49 29
18	ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA SLU	CIF: B-82.846.817, Avda. Paral.lel núm.51, 08004 Barcelona		902 511 511

1: ESTACIÓ DE FERROCARRILS	PROPIETAT: ADIF	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 291,93 m2						
	ACTIVITAT: ESTACIÓ DE FERROCARRILS							
2: RECREATIVOS EGAR-BABY SL	PROPIETAT: EMILIO MAGDALENO MEDINA	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 359,20 m2						
	ACTIVITAT: MAGATZEM							
3: PORTERIA ANTIGA (ELEMENT COMÚ)	PROPIETAT: ELEMENT COMÚ	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 15,08 m2						
	ACTIVITAT: SENSE ACTIVITAT							
4: NATURMARBRE SL	PROPIETAT: IMMOMICERINOS X S, SL	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 485,62 m2						
	ACTIVITAT: VENTA I MANIPULACIÓ DE PEDRA							
5: RECREATIVOS EGAR-BABY SL	PROPIETAT: EMILIO MAGDALENO MEDINA	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 527,71 m2						
	ACTIVITAT: OFICINES I TALLER							
6: RECREATIVOS EGAR-BABY SL	PROPIETAT: EMILIO MAGDALENO MEDINA	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 353,34 m2						
	ACTIVITAT: MAGATZEM							
7: HIDROELÈCTRICA SELGA S.A	PROPIETAT: FRANCESC SELGA CALVET	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 273,08 m2						
	ACTIVITAT: SALT D'AIGUA ESTACIÓ TRANSFORMADORA							
8: DIC INOX, SL	PROPIETAT: PABLO ESPINAR AGUILAR	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 1125,96 m2						
	ACTIVITAT: MAGATZEM							
9: PLASTICOS FERPLAST	PROPIETAT: CONOTRIALS SL	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 2851,21 m2						
	ACTIVITAT: FABRICACIÓ I MANIPULACIÓ PVC, PETG I ALTRES							

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Tribunal d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de 0 OCT. 2013
i acordada la seva aplicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de 02 OCT. 2014
amb les prescripcions d'ofici esmentades

El secretari
Ferran Caparroz Paro

AYUNTAMENT DE MANRESA
RESOLUT PEL PLE DE LA
ORDENACIÓ AMB LA
LLEI 1/2014
17 JUNY 2014

El secretari general
Mònica Pozo

MÓNICA POZO ARQUITECTURA SLP
MÓNICA POZO I LLUCH
DOL, FRANCESC MONDILL I PERERA

ANTONI VILA I MARTA
INGENYER INDUSTRIAL
ABRIL 2013

FULL 1 DE 2

10: JULIO AMADOR GIL	PROPIETAT: ELISEO FERNÁNDEZ	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 579,65 m2						
	ACTIVITAT: MAGATZEM PER VENDA A L'ENGRÓS							
11: MECANITZATS EBLAN	PROPIETAT: M.TERESA SANTAELARIA ROIG	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 537,33 m2						
	ACTIVITAT: MECANITZAT DE PECES METÀL·LIQUES							
12: INMOMICERINOS X S, SL	PROPIETAT: IMMOMICERINOS X S, SL	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 682,35 m2						
	ACTIVITAT: REPARACIÓ I VENDA DE MAQUINÀRIA TEXTIL							
13: COMERCIAL TEXTIL AGUILERA SL (TEXCA)	PROPIETAT: COMERCIAL TEXTIL CANO AGUILERA	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 2068,97 m2						
	ACTIVITAT: MAGATZEM DE DISTRIBUCIÓ TEXTIL							
14: JUAN MOLINA VIDAÑA	PROPIETAT: JUAN MOLINA VIDAÑA	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 535,13 m2						
	ACTIVITAT: SENSE ACTIVITAT							
15: SABADELL MAQUINARIA TEXTIL SL	PROPIETAT: SABADELL MAQUINARIA TEXTIL SL	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 1174,76 m2						
	ACTIVITAT: TALLER DE REPARACIÓ MECÀNICA							
16: IMMOMICERINOS X S, SL	PROPIETAT: IMMOMICERINOS X S, SL	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 804,54 m2						
	ACTIVITAT: COMPRA / VENDA A L'ENGRÓS							
17: EPB RECAMBIOS DE OCASIÓ	PROPIETAT: EPB RECAMBIOS DE OCASIÓ SL	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 1425,06 m2						
	ACTIVITAT: RECANVIS MECÀNICS D'AUTOMOCIÓ							
18: ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA SLU	PROPIETAT: FECSA-ENDESA	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 20,26 m2						
	ACTIVITAT: ESTACIÓ TRANSFORMADORA							



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de **30 OCT. 2013**
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de **02 OCT. 2014**
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'acord

El secretari

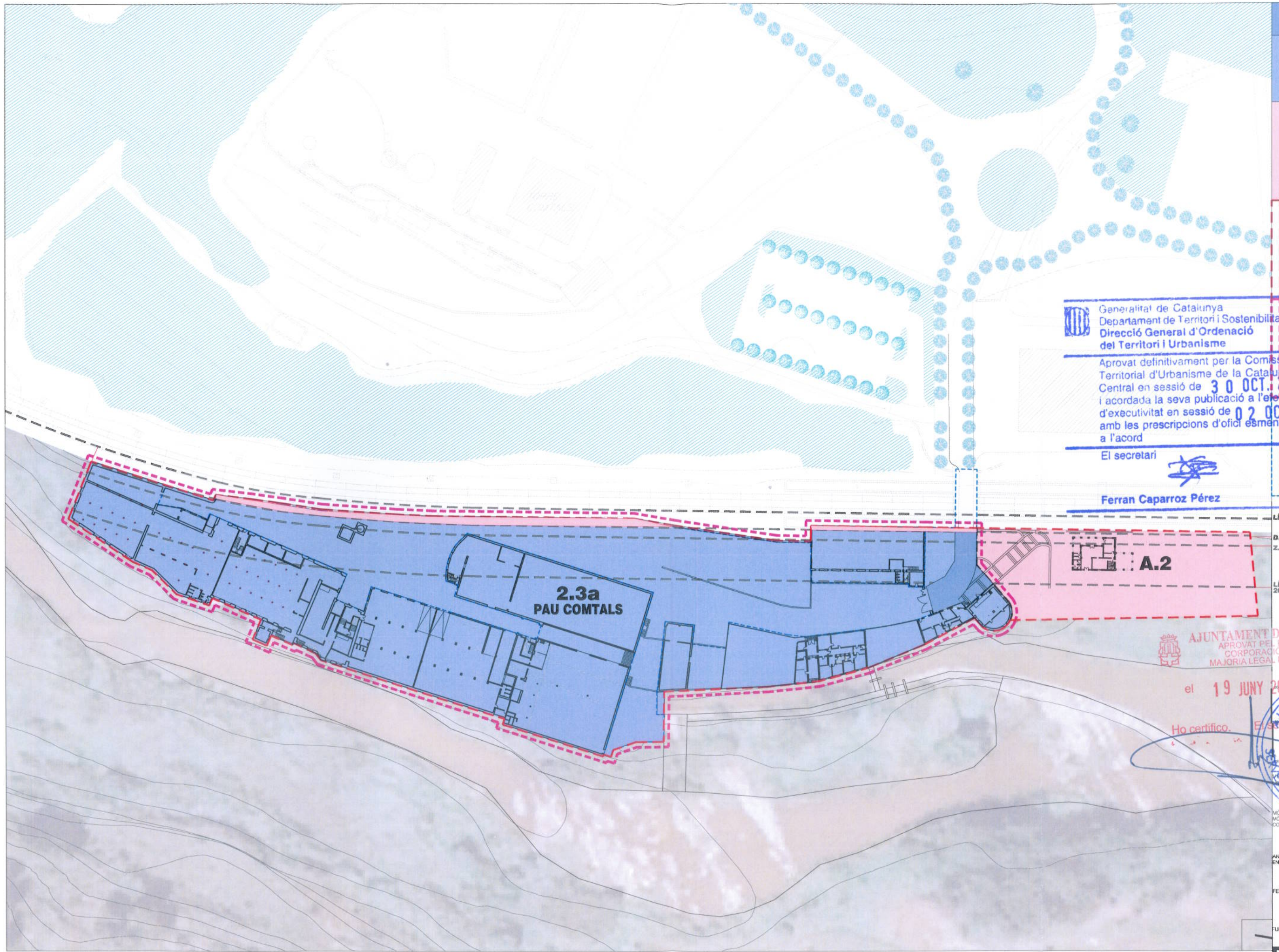

Ferran Caparroz Pérez

ALCALDIA DE MANRESA
AJUNTAMENT DEL PLE DE LA
CIUTAT AMB LA
MAJORIA DEL ESTABLET

19 JUNY 2014


Secretari general

MÓNICA POZO ARQUITECTURA SLP
MÓNICA POZO I LLUCH
COL·LABORADORS FRANCESC MONCUNILL I PERERA



SERVITUD DE PAS PÚBLIC

CLAU 2.3a
ZONA INDUSTRIAL
FABRICA ELS COMTALS
12.004,99m² - 86,67%

CLAU A.2
SISTEMA FERROVIARI
2.008,05m² - 14,33%

ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA
102 - 100%

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de **30 OCT. 2013**
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de **02 OCT. 2014**
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'acord

El secretari



Ferran Caparroz Pérez

ÀMBIT D'URBANITZACIÓ
4.817,62m²

LÍMIT PLATAFORMA

D.P.F. 5 metres (Art.13.5)
Z. Protecció 8 metres (Art.13)

LÍNIA LÍMIT EDIFICACIÓ
20 metres (Art. 14.3)

 **AJUNTAMENT DE MANRESA**
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el **19 JUNY 2014**

Ho certifico.

El secretari general,



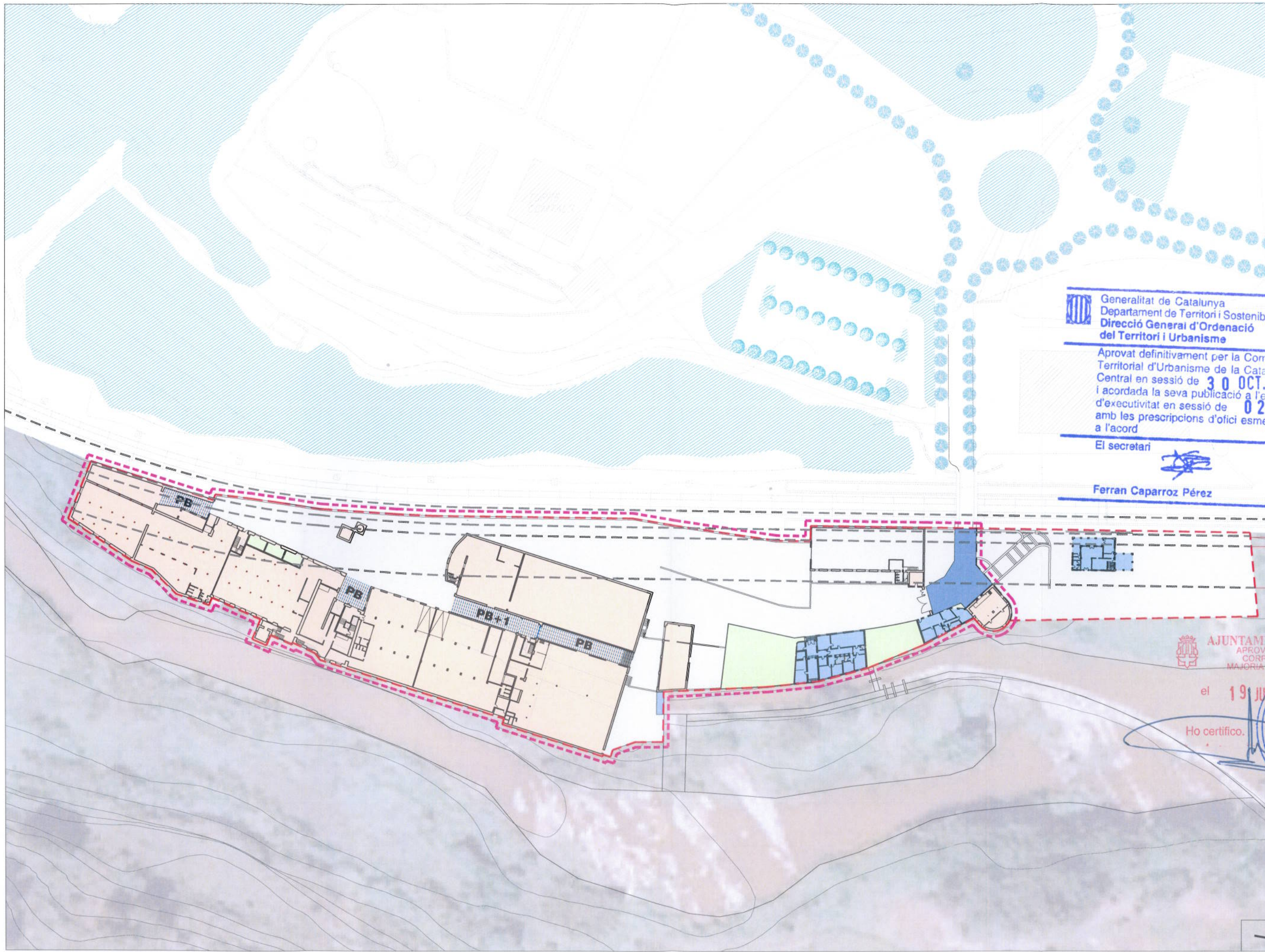
MÓNICA POZO ARZACQUILLA SLP
MÓNICA POZO ILLUSTRI
COL. FRANCESC MONCUNILL I PERERA

ANTONI VILA I MARTA
ENGINYER INDUSTRIAL

FEBRER 2014

FULL 1 DE 1

PO-01



SERVITUD DE PAS PÚBLIC

EDIFICACIONS EXISTENTS
A CONSERVAR QUE
QUEDEN PROTEGIDES
AMB LES CONDICIONS
QUE ESTABLEIX EL PE URBANÍSTIC
DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

PORXOS EN EDIFICACIONS
A CREAR NO CONSERVAR
PB+H.M. DE PLANTES DEL PORXO

EDIFICACIONS EXISTENTS AMB
POSSIBILITAT D'ENDERROC
RECONSTRUCCIÓ

NOVES EDIFICACIONS PERMÉS

AMBIT-PAU

AMBIT-PAU

 **Generalitat de Catalunya**
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de **30 OCT. 2013**
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de **02 OCT. 2014**
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'acord

El secretari



Ferran Caparroz Pérez

LÍMIT PLATAFORMA

D.P.F. 5 metres (Art.13.5)

Z. Protecció 8 metres (Art.13)

LÍNIA LÍMIT EDIFICACIÓ
20 metres (Art. 14.3)



AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLEIX

el **19 JUNY 2014**

Ho certifico.



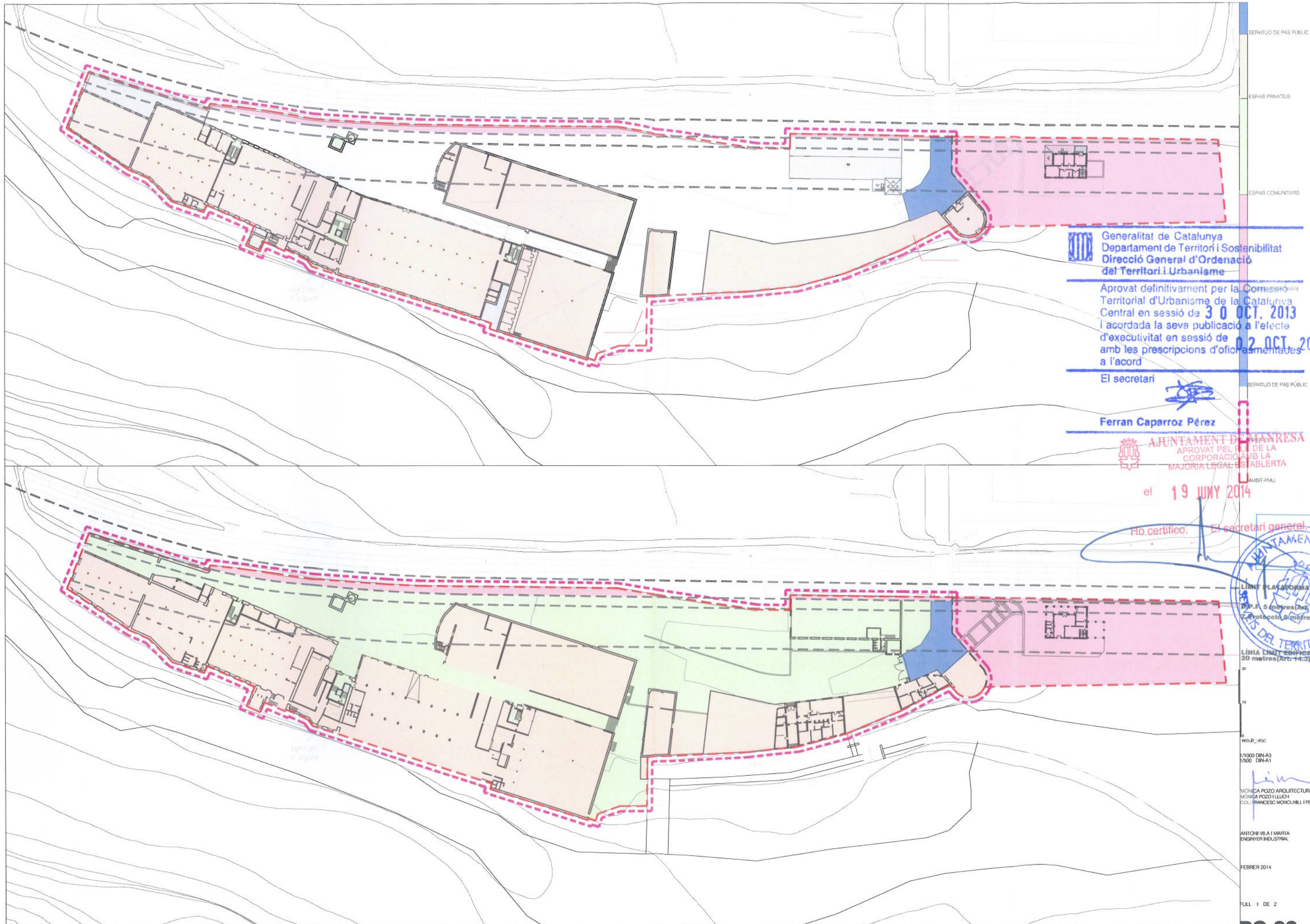
MÓNICA POZO ARQUITECTURA SLP
MÓNICA POZO I LLUCH
COL. FRANCISC MONCUNILL I PERERA

ANTONI VILA I MARTA
ENGINYER INDUSTRIAL

FEBRER 2014

FULL 1 DE 1

PO-02



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de 30 OCT. 2013
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de 02 OCT. 2014
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'acord

El secretari

Ferran Caparroz Pérez

AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PL. DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el 19 JUNY 2014

No certifico.

El secretari general



LÍNIA LÍMIT EDIFICACIÓ
20 metres (Art. 14.3)

20

10

0

RESULTADO

1/1000 DIN-A3

1/500 DIN-A1

MONICA POZO ARQUITECTURA SLP

MONICA POZO I LLUCH

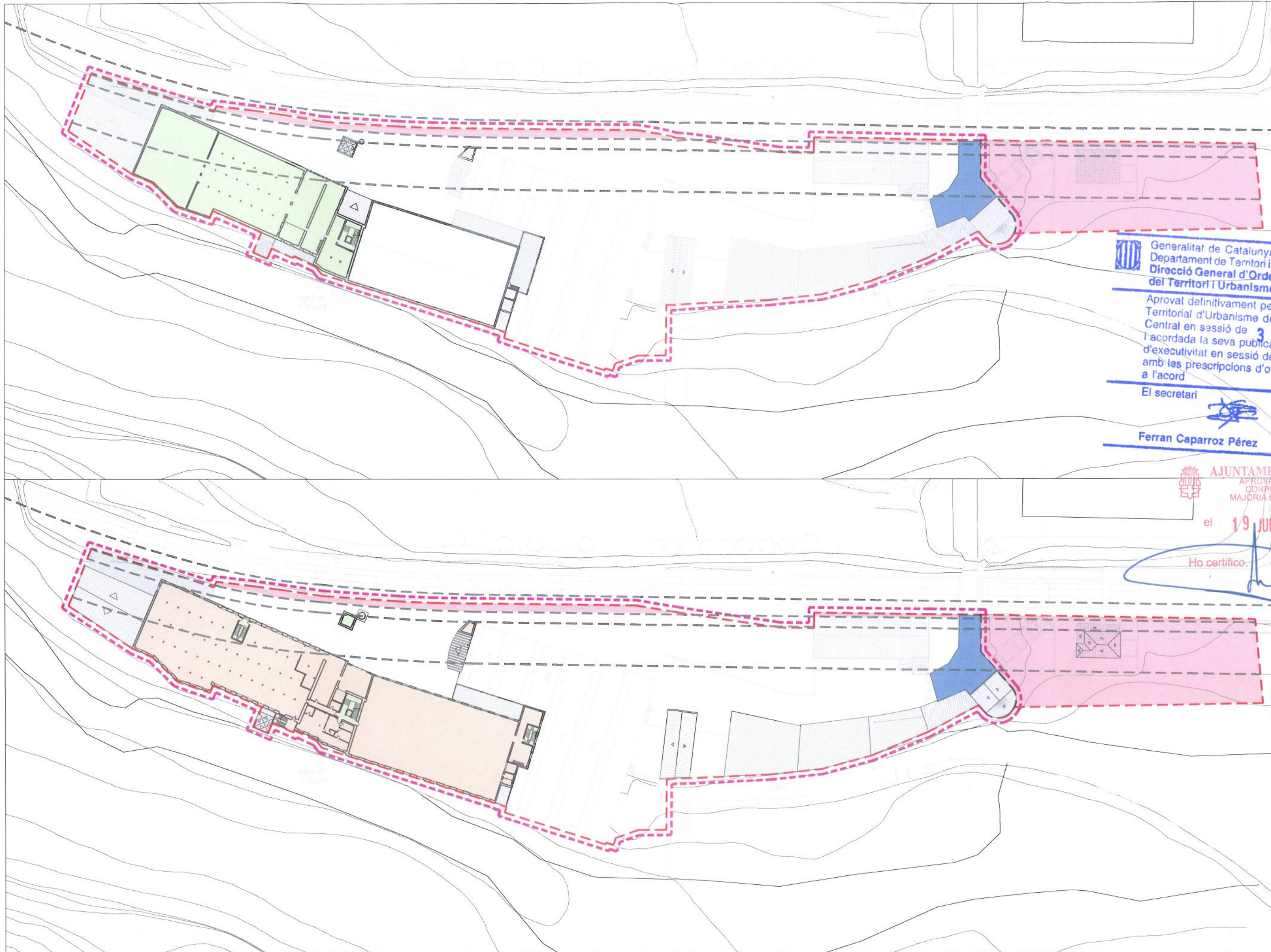
COL. FRANCESC MONCUNILL I PERERA

ANTONI VILA I MARTA

INGENYER INDUSTRIAL

FEBRER 2014

FULL 1 DE 2



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de 30 OCT 2013
l'acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de 02 OCT 2014
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'acord

El secretari

Ferran Caparroz Pérez



AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el 19 JUNY 2014

Ho certifico.

El secretari general,

LÍMIT PLATAFORMA

D.P.F. 5 metres (Art.13.5)

Z. Protecció 11 metres (Art.13)

LÍMIT LÍMIT EDIFICACIÓ
20 metres (Art.13.3)



REDUÏT: 1/500
1/1000 DIN-A3
1/500 DIN-A1

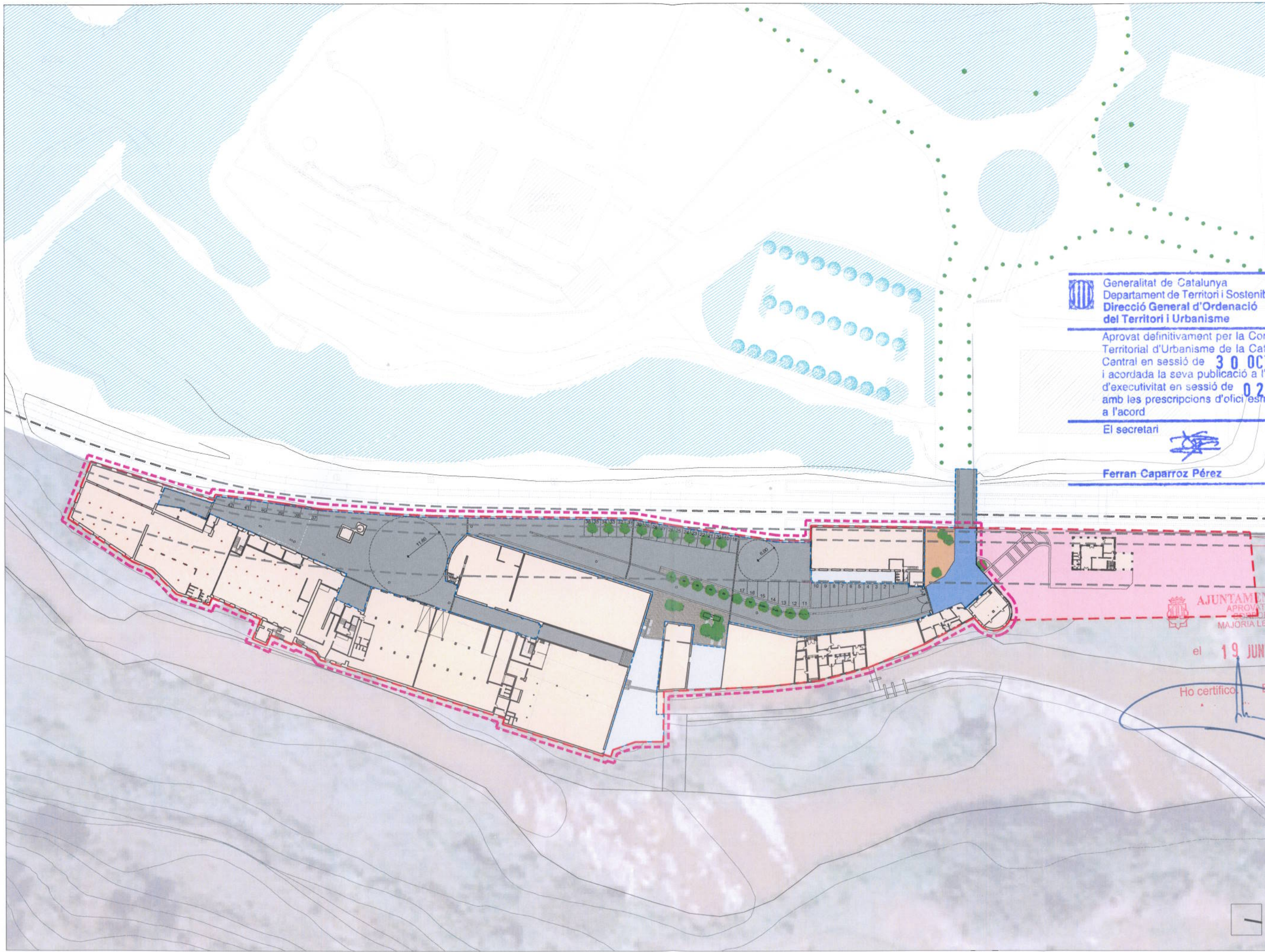
MÓNICA POZO ARQUITECTURA SLP
MÓNICA POZO I LLUCH
COL. FRANCESC MONCUNILL I PERERA

ANTONI VILA I MARTA
ENGINYER INDUSTRIAL

FEBRER 2014

FULL 2 DE 2

PO-03



- SERVITUD DE PAS PÚBLIC
- EDIFICACIONS
- PAVIMENT ASFÀLTIC
- PAVIMENT DE LLAMBORDIS
- PAVIMENT DE FORMIGÓ
- PAVIMENT DE FERROVARI
- ÀMBIT PMU
- ÀMBIT D'URBANITZACIÓ

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de **30 OCT. 2013**
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de **02 OCT. 2014**
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'acord

El secretari 
Ferran Caparroz Pérez

LÍMIT PLATAFORMA
D.P.F. 5 metres (Art.13.5)
Z. Protecció 8 metres (Art.13)

LÍNIA LÍMIT EDIFICACIÓ
20 metres (Art. 14.3)

AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el **19 JUNY 2014**

Ho certifico:  El secretari general



MÓNICA POZO ARQUITECTURA S.L.P.
MÓNICA POZO I LLUCH I
COL. FRANCESC MONCUNILL I PEREPA

ANTONI VILA I MARTA
ENGINYER INDUSTRIAL

FEBRER 2014

FULL 1 DE 1

PO-04

UE1. Nau més propera a la via del tren.

- Superfície de sòl que ocupa: 538,30 m²
- Sostre edificat d'estat actual: 467,54 m²
- Es tracta d'un edifici existent però que es prohibeix la seva reconstrucció
- Condicions complementàries: en cas d'enderroc caldrà que l'edifici de la porteria es mantingui intacte.

UE3. Obra nova.

- Superfície de sòl que ocupa: 153,05 m²
- Rasant del carrer en el punt mig de la façana que dona al vial: 192,70 m
- Cota de coronament en el punt mig de la façana que dona al vial: 200,70 m
- Sostre edificat d'estat actual: 0 m²
- Sostre màxim edificable: 472,54 m²
- Sostre en planta soterrani: 69,74 m²

UE5. Obra nova.

- Superfície de sòl que ocupa: 341,97 m²
- Rasant del carrer en el punt mig de la façana que dona al vial: 191,05 m
- Cota de coronament en el punt mig de la façana que dona al vial: 199,05 m
- Sostre edificat d'estat actual: 84,16 m²
- Sostre màxim edificable: 1082,00 m²
- Sostre en planta soterrani: 129,66 m²
- Condicions complementàries: actualment a aquest pati existent hi ha un cobert i una marquesina d'aparcament que es podrà mantindre mentre no s'edifiqui la nova construcció.

UE7. Estacions transformadores.

- Superfície de sòl que ocupa: 71,34 m²
- Rasant del carrer en el punt mig de la façana que dona al vial: 185,20 m
- Cota de coronament en el punt mig de la façana que dona al vial: 189,45 m
- Sostre edificat d'estat actual: 71,34 m²
- Sostre màxim edificable: 71,34 m²
- Condicions complementàries: les dues estacions transformadores podran ocupar el subsòl amb les instal·lacions que calgui.

UE2. Edificació existent, amb possibilitat de rehabilitació o d'enderroc i obra nova.

- Superfície de sòl que ocupa: 100,42 m²
- Rasant del carrer en el punt mig de la façana que dona al vial: 193,50 m
- Cota de coronament en el punt mig de la façana que dona al vial: 201,50 m
- Sostre edificat d'estat actual: 126,63 m²
- Sostre màxim edificable: 315,26 m²
- Sostre en planta soterrani: 40,56 m²
- Condicions complementàries: en cas d'enderroc i construcció de nova edificació caldrà que l'edifici annex a aquesta construcció es mantingui intacte.

UE4. Edificació existent, amb possibilitat de rehabilitació o d'enderroc i obra nova.

- Superfície de sòl que ocupa: 265,21 m²
- Rasant del carrer en el punt mig de la façana que dona al vial: 191,85 m
- Cota de coronament en el punt mig de la façana que dona al vial: 199,85 m
- Sostre edificat d'estat actual: 412,58 m²
- Sostre màxim edificable: 826,88 m²
- Sostre en planta soterrani: 112,85 m²

UE6. Marquesina sobre les portes del canal.

- Superfície de sòl que ocupa: 14,16 m²
- Rasant del carrer en el punt mig de la marquesina: 185,40 m
- Cota de coronament en el punt mig de la marquesina: 190,90 m
- Sostre edificat d'estat actual: porxo de 14,16 m²
- Sostre màxim edificable: porxo de 14,16 m²
- Condicions complementàries: la marquesina existent es pot reformar o reconstruir amb materials adequats al tipus de construcció, s'edifiqui la nova construcció.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de **30 OCT. 2013**
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de **02 OCT. 2014**
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'acord

El secretari

[Signature]

Ferran Caparroz Pérez

UNITATS D'EDIFICACIÓ

AMBIT-PAL

AMBIT-PMU

LÍMIT PLATAFORMA

D.P.F. 5 metres (Art.13.5)
Z. Protecció 8 metres (Art.13)

LÍMIT LÍMIT EDIFICACIÓ
20 metres (Art. 14.3)
AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA
CORPORACIÓ AMB LA
MAJORIA LEGAL ESTABLERTA

el **19 JUNY 2014**

No certifica



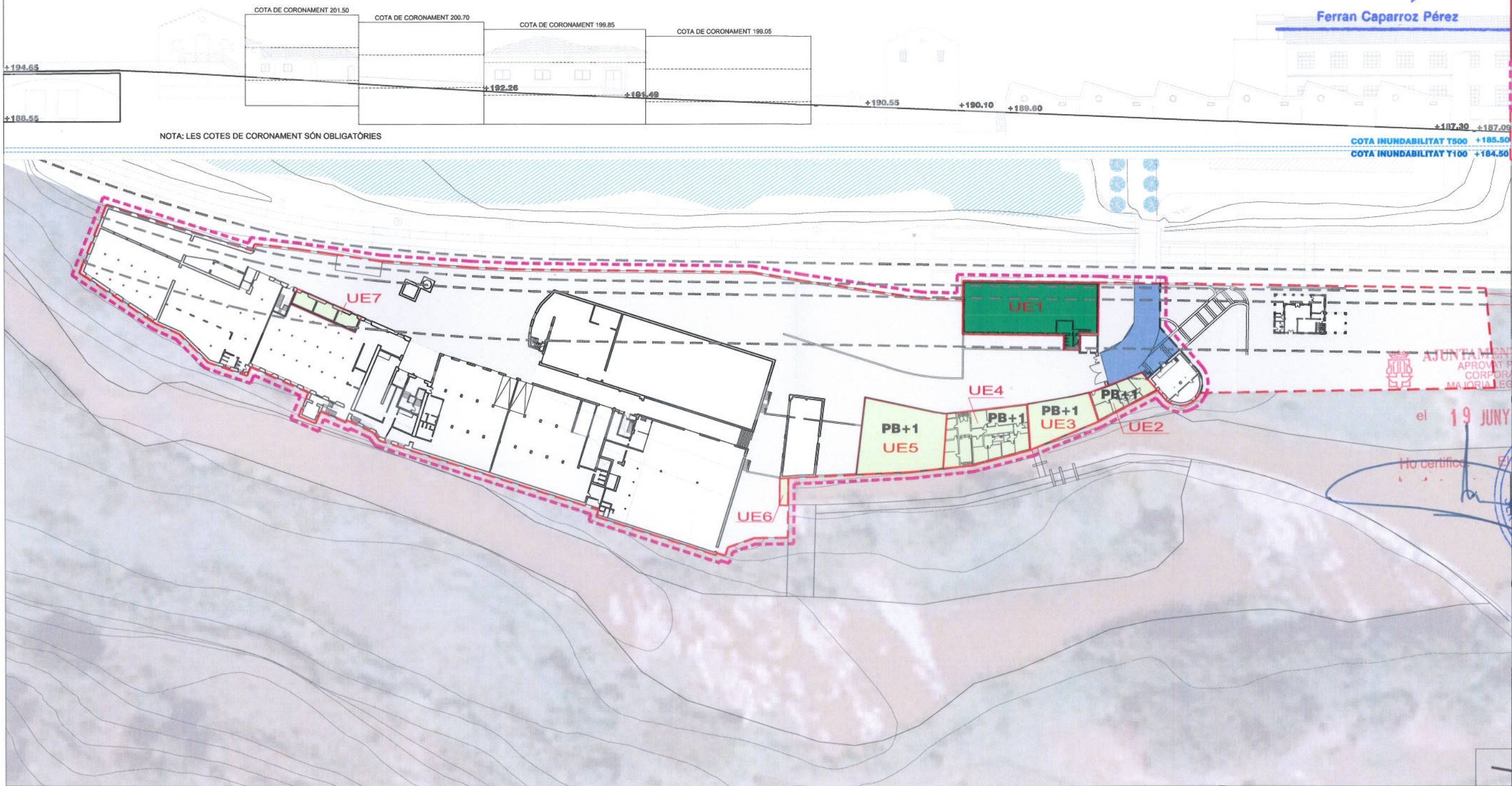
MÓNICA POZO ARQUITECTURA SLP
MÓNICA POZO I LLUCH
COL·LABORADORS: FRANCESC MONCUILL I PERERA

ANTONI VILA I MARTA
ENGINYER INDUSTRIAL

FEBRER 2014

FULL 1 DE 1

PO-05



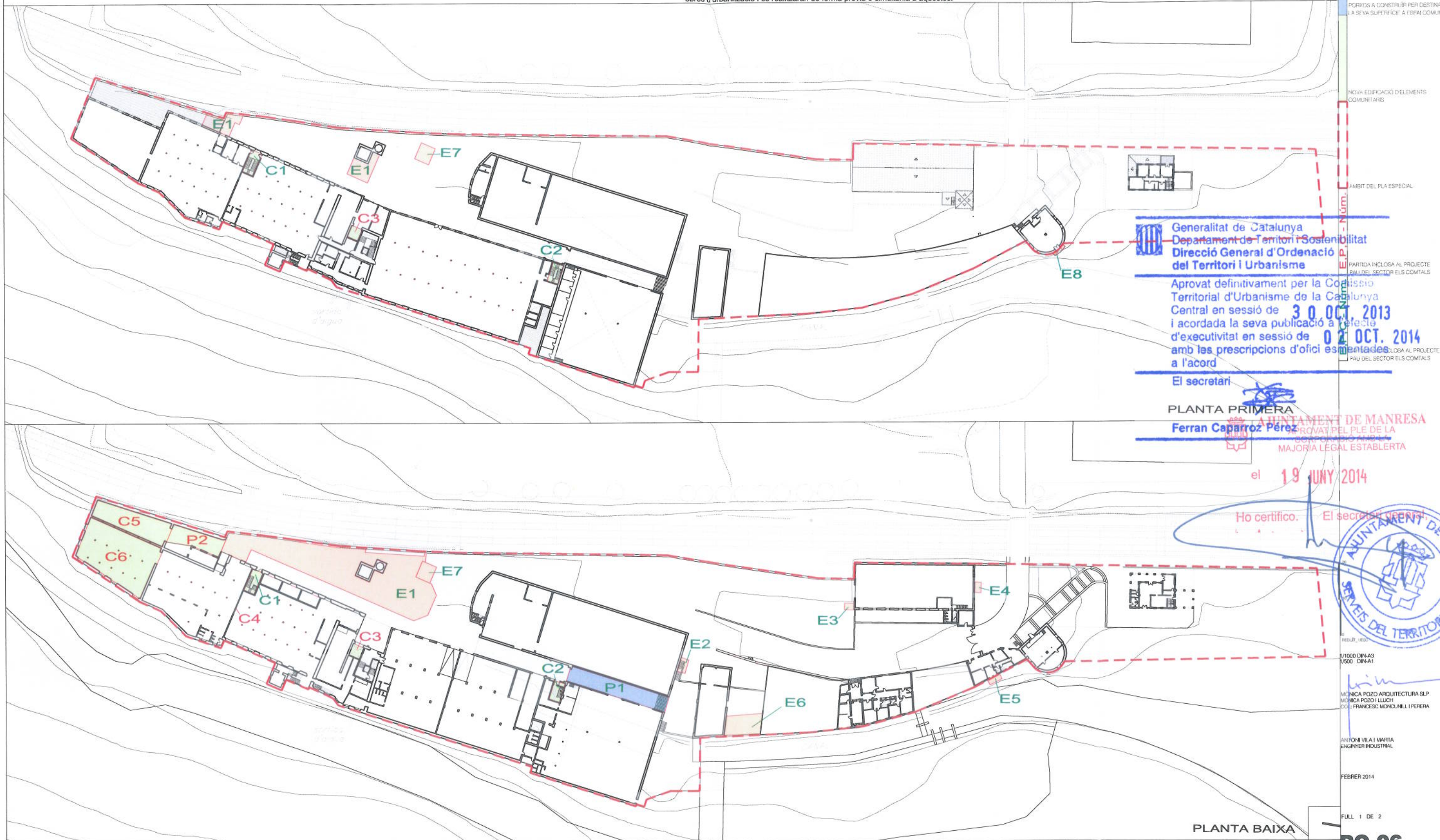
NOTA: LES COTES DE CORONAMENT SÓN OBLIGATÒRIES

- E1.** Enderroc d'una superfície de 850,11 m2 de naus existents al voltant de la xemeneia i torre existent de la fàbrica.
- E2.** Enderroc d'un volum annex a la nau amb coberta de dents de serra, que té 8,97 m2.
- E3.** Enderroc d'un volum anterior a la nau més propera a les vies del tren de 4,97 m2.
- E4.** Enderroc d'un volum posterior a la nau més propera a les vies del tren de 5,33 m2.
- E5.** Enderroc de tribuna existent a l'habitatge de l'entrada del recinte de 5,74 m2.
- E6.** Enderroc de marquesina existent en pati privat. Aquest enderroc només es necessàri en cas de nova edificació.

- E7.** Enderroc de l'actual Estació Transformadora de 53,28 m2. Aquest element és l'únic que podrà enderrocar-se després d'haver traslladat la línia elèctrica però sempre abans de la finalització de les obres d'urbanització.
- E8.** Enderroc dels volums del balcó existent a l'edifici de l'entrada de planta semicircular de 1,88 m2.
- C1.** Construcció d'una escala comunitària que ocupa una superfície de 63,36 m2. El termini per la construcció d'aquesta escala pot ser anterior o simultània amb les obres d'urbanització i dins d'un plaç de tres anys posteriors a la recepció de les obres d'urbanització. Al ser aquesta escala necessària per l'atorgament de la llicència ambiental concreta, tot i ser un element comunitari les obres correran a càrrec de qui sol·liciti aquesta llicència ambiental.

- C2.** Construcció d'una escala comunitària que ocupa una superfície de 51,84 m2. El termini per la construcció d'aquesta escala pot ser anterior o simultània amb les obres d'urbanització i dins d'un plaç de tres anys posteriors a la recepció de les obres d'urbanització. Al ser aquesta escala necessària per l'atorgament de la llicència ambiental concreta, tot i ser un element comunitari les obres correran a càrrec de qui sol·liciti aquesta llicència ambiental.
- C3.** Construcció del muntacàrregues comunitari din de l'escala general de l'edifici principal que ocupa una superfície de 33,12 m2. Estaparà el forat del muntacàrregues existent i es privatitzarà el porxo que actualment hi ha davant. Aquestes obres s'inclouran com una partida dins de les obres d'urbanització i es realitzaran de forma prèvia o simultània a aquestes.
- C4.** Es desplaçarà una paret divisòria entre activitats, per tal de que la superfície de la mateixa coincideixi en vertical. Aquestes obres s'inclouran com a partida dins de les obres d'urbanització i es realitzaran de forma prèvia o simultània a aquestes.

- C5.** Construcció de dipòsit d'aigua descrit al projecte d'urbanització, inclòs com a partida dins del mateix.
- C6.** Construcció de sostre de 288,69 m2 per tal de deixar aquest volum d'edificació a nivell de la resta de la nau. S'inclou com a partida dins del projecte d'urbanització.
- P1.** Construcció d'un porxo comunitari dins d'una nau existent. El termini per la construcció d'aquestes porxo pot ser anterior o simultània amb les obres d'urbanització o dins d'un plaç de tres anys posteriors a la recepció de les obres d'urbanització. Al ser aquest porxo necessari per l'atorgament d'una llicència ambiental concreta, tot i ser un element comunitari les obres correran a càrrec de qui sol·liciti aquesta llicència ambiental.
- P2.** Construcció d'un porxo comunitari dins d'una nau existent. Aquestes obres s'inclouran com una partida dins de les obres d'urbanització i es realitzaran de forma prèvia o simultània a aquestes.



- E1. Enderroc d'una superfície de 850,11 m2 de naus existents al voltant de la xemeneia i torre existent de la fàbrica.
- E2. Enderroc d'un volum annex a la nau amb coberta de dents de serra, que té 8,97 m2.
- E3. Enderroc d'un volum anterior a la nau més propera a les vies del tren de 4,97 m2.
- E4. Enderroc d'un volum posterior a la nau més propera a les vies del tren de 5,33 m2.
- E5. Enderroc de tribuna existent a l'habitatge de l'entrada del recinte de 5,74 m2.
- E6. Enderroc de marquesina existent en pati privat. Aquest enderroc només es necessarà en cas de nova edificació.

- E7. Enderroc de l'actual Estació Transformadora de 53,28 m2. Aquest element és l'únic que podrà enderrocar-se després d'haver traslladat la línia elèctrica però sempre abans de la finalització de les obres d'urbanització.
- E8. Enderroc dels volums del balcó existent a l'edifici de l'entrada de planta semicircular de 1,88 m2.
- C1. Construcció d'una escala comunitària que ocupa una superfície de 63,36 m2. El termini per la construcció d'aquesta escala pot ser anterior o simultània amb les obres d'urbanització i dins d'un plaç de tres anys posteriors a la recepció de les obres d'urbanització. Al ser aquesta escala necessària per l'atorgament de la llicència ambiental concreta, tot i ser un element comunitari les obres correran a càrrec de qui sol·liciti aquesta llicència ambiental.

- C2. Construcció d'una escala comunitària que ocupa una superfície de 51,84 m2. El termini per la construcció d'aquesta escala pot ser anterior o simultània amb les obres d'urbanització i dins d'un plaç de tres anys posteriors a la recepció de les obres d'urbanització. Al ser aquesta escala necessària per l'atorgament de la llicència ambiental concreta, tot i ser un element comunitari les obres correran a càrrec de qui sol·liciti aquesta llicència ambiental.
- C3. Construcció del muntacàrregues comunitari din de l'escala general de l'edifici principal que ocupa una superfície de 33,12 m2. Estaparà el forat del muntacàrregues existent i es privatitzarà el porxo que actualment hi ha davant. Aquestes obres s'inclouran com una partida dins de les obres d'urbanització i es realitzaran de forma prèvia o simultània a aquestes.
- C4. Es desplaçarà una paret divisòria entre activitats, per tal de que la superfície de la mateixa coincideixi en vertical. Aquestes obres s'inclouran com a partida dins de les obres d'urbanització i es realitzaran de forma prèvia o simultània a aquestes.

- C5. Construcció de dipòsit d'aigua descrit al projecte d'urbanització, inclòs com a partida dins del mateix.
- C6. Construcció de sostre de 288,69 m2 per tal de deixar aquest volum d'edificació a nivell de la resta de la nau. S'inclou com a partida dins del projecte d'urbanització.
- P1. Construcció d'un porxo comunitari dins d'una nau existent. El termini per la construcció d'aquestes porxo pot ser anterior o simultània amb les obres d'urbanització o dins d'un plaç de tres anys posteriors a la recepció de les obres d'urbanització. Al ser aquest porxo necessari per l'atorgament d'una llicència ambiental concreta, tot i ser un element comunitari les obres correran a càrrec de qui sol·liciti aquesta llicència ambiental.
- P2. Construcció d'un porxo comunitari dins d'una nau existent. Aquestes obres s'inclouran com una partida dins de les obres d'urbanització i es realitzaran de forma prèvia o simultània a aquestes.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de 30 OCT. 2013
i acordada la seva publicació a l'electrònic
d'executivitat en sessió de 02 OCT. 2014
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'acord

El secretari

PLANTA SOTACOBERTA

el 19 JUNY 2014

Ho certifico

El secretari general

ENDERROC D'EDIFICACIONS EXISTENT
PER DESTINAR LA SUPERFÍCIE A ESPAI
COMUNITARI

PORXOS A CONSTRUIR PER DESTINAR
LA SEVA SUPERFÍCIE A ESPAI COMUNITARI

NOVA EDIFICACIÓ D'ELEMENTS
COMUNITARIS

AMBIT DEL PLA ESPECIAL

PARTIDA INCLOSA AL PROJECTE
PAU DEL SECTOR ELS COMTALS

PARTIDA NO INCLOSA AL PROJECTE
PAU DEL SECTOR ELS COMTALS

REDUPT. 1/500
1/1000 DIN-A3
1/500 DIN-A1

MÓNICA POZO ARQUITECTURA SLP
MÓNICA POZO LLUCH
COL. FRANCESC MONCUNILL I PERERA

ANTONI VILA I MARTA
ENGINYER INDUSTRIAL

FEBRER 2014

FULL 2 DE 2