Motiu: Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de 19/07/2021 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 10/11/2021. El Secretari, Francesc de Puig i Rovira.
Data: 2021.11.15 13:42:00 +01'00'

TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM PARC TECNOLÒGIC

PLA POU 1804

AJUNTAMENT DE MANRESA
SETEMBRE DE 2021

JOSE LUIS GONZALEZ LEAL - DNI 52195677Y (SIG)

Signat digitalment per JOSE LUIS GONZALEZ LEAL - DNI 52195677Y (SIG)
Motiu: Aprovat el Text Refós pel Ple de la Corporació amb la majoria legal establerta el 23 de setembre de 2021
Data: 2021.10.05 13:58:09 +02'00'

En la redacció del present document hi han intervingut les persones següents:

Ricard Torres Montagut (arquitecte)
Lara Rivero Zamora (arquitecta)
Sònia Cantacorps Carmona (arquitecta)
Jordi Orozco Vall (delineant)
Jordi Tomasa Morera (enginyer)
Carme Ramilo Morato (administració)

Manresa, setembre de 2021
Per l'equip redactor

RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (TCAT)

Signat digitalment per RICARD TORRES MONTAGUT - DNI 39345380Q (TCAT)
Data: 2021.09.10 14:30:44 +02'00'

Ricard Torres i Montagut,
Arquitecte

LARA RIVERO ZAMORA - DNI 44181007P (TCAT)

Firmado digitalmente por LARA RIVERO ZAMORA - DNI 44181007P (TCAT)
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=Ajuntament de Manresa, 2.5.4.97=VATES-P0811200E, ou=Treballador públic de nivell mig, sn=RIVERO ZAMORA - DNI 44181007P, givenName=LARA, serialNumber=IDCES-44181007P, cn=LARA RIVERO ZAMORA - DNI 44181007P (TCAT)
Fecha: 2021.09.10 14:22:02 +02'00'

Lara Rivero i Zamora
Arquitecta

I N D E X

MEMÒRIA 4
1. INTRODUCCIÓ 5
2. OBJECTIUS 7
3. ANTECEDENTS 8
4. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ 29
5. SITUACIÓ I ESTAT ACTUAL 30
6. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT 44
7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA 52
8. JUSTIFICACIÓ DE CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ 59
9. INFORME MEDIAMBIENTAL 62
10. MESURES PER A L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE 67
11. MEMÒRIA SOCIAL 67
NORMATIVA 68
PLA D'ETAPES 72
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER 74
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA 74
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER 75
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA 75
ANNEXES 78
PLÀNOLS 84

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
PARC TECNOLÒGIC
MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ

El POUM de Manresa és vigent des del 26 d'octubre de 2017, i incorpora, al volum II de la Normativa urbanística, la fitxa de característiques del Pla parcial *Parc Tecnològic* –PPUp 02-, aprovat definitivament per la CTUCC el 6 de juny de 2017, amb les determinacions urbanístiques i paràmetres propis del sector.

El juliol del 2018, la *Junta de Compensació del Pla parcial del sector del Parc Tecnològic de la Catalunya Central* entra instància al Consorci urbanístic de l'Agulla als efectes de sol·licitar la tramitació de la modificació puntual del Pla parcial del Parc Tecnològic de Bages, com a òrgan competent en l'àmbit territorial de l'Agulla en la tramitació del planejament derivat d'acord els seus estatuts. De les consideracions incorporades als informes jurídics preceptius emesos pels Secretaris dels Ajuntaments de Sant Fruitós de Bages i Manresa per a la tramitació del pla parcial, i de l'anàlisi tècnic d'aquestes consideracions, es considera pertinent la redacció de la present modificació puntual del POUM de Manresa que resolgui i clarifiqui aspectes puntuals de les determinacions del planejament vigent en relació al Pla Parcial Parc Tecnològic incloses a la fitxa de característiques del POUM –volum II de la Normativa-, necessari per garantir la seguretat jurídica adient per a la tramitació de la modificació puntual del Pla parcial esmentada. En aquest sentit, es resumeixen els principals aspectes els quals el present document ajusta, modifica o corregeix respecte el POUM vigent.

1.1. Ajust de l'àmbit

Fruit del treball endegat per la Generalitat de Catalunya per clarificar els límits de terme entre els municipis, el 2013 es signa l'acta de les operacions de delimitació entre els termes municipals de Manresa i Sant Fruitós de Bages, el qual, pel costat nord del sector del Parc Tecnològic, no coincideix amb el fins llavors existent en les diferents bases cartogràfiques i planejament urbanístic. El POUM ajustà la delimitació de l'àmbit del pla parcial a aquest nou límit atès l'escàs desajust entre l'àmbit vigent i el nou límit del TM. No obstant, aquest ajust de la superfície de l'àmbit no es reflecteix a les taules de característiques de la fitxa de la Normativa del POUM –volum II-, que manté la superfície d'àmbit i paràmetres del pla parcial aprovat. Així mateix, atès que els nous terrenys incorporats a l'àmbit del pla parcial són de propietat del Consorci de l'Agulla, i atesa la consideració no prevista al POUM, que aquests terrenys podien ésser susceptibles a rebre aprofitament urbanístic amb les dificultats de gestió derivades d'un planejament parcialment executat, es considera pertinent de reajustar l'àmbit a l'inicialment previst al Pla parcial.

1.2. Incorporació detallada dels usos urbanístics admesos:

A la fitxa de característiques que el POUM estableix pel sector de Pla parcial del Parc Tecnològic, s'incorpora com a regim d'usos *principals i compatibles del sector els determinats per a les zones d'activitats econòmiques (clau 2) limitats als previstos en l'addenda del Conveni urbanístic pel desenvolupament del Parc tecnològic de la Catalunya central Parc central, aprovada per Ple el 19 de febrer del 2015.* No obstant, aquests usos no queden inclosos de forma explícita a la fitxa de característiques ni a la Normativa urbanística general –Normes I-, fent exclusivament

referència a l'addenda que s'incorpora en el document de convenis Urbanístics del POUM. Considerar que l'addenda del *Conveni* no va ser ratificada per totes les parts que inicialment havien subscrit el conveni- i no va propiciar cap modificació posterior del planejament general ni derivat.

D'aquesta interpretació, recollida en les consideracions dels informes jurídics en el marc de la tramitació de la modificació puntual del pla parcial del Parc Tecnològic abans referenciada, se'n desprèn que els usos admesos són els definits per a les zones d'activitats econòmiques –clau 2-, sense limitacions en el marc del planejament general, aspecte contrari als objectius fixats per al desenvolupament del Parc Tecnològic del Bages i recollit en planejament general anterior. Tot i que aquests usos sí que estan actualment limitats en el Pla parcial vigent del Parc Tecnològic, es planteja la necessitat que en el marc del planejament general –POUM-, es corregeixi l'omissió dels usos concrets admesos.

En el document aprovat inicialment el 28 de febrer de 2019 de la present Modificació, en relació als usos, es va modificar la fitxa de característiques del PPUp *Parc tecnològic* que ens ocupa per incloure una regulació dels usos ajustats als objectius i proposta inclosa en l'addenda del Conveni esmentada, amb ajustos quant a la seva definició i regulació.

Tot i això, a partir d'aquesta aprovació inicial, del treball paral·lel en el sí de la modificació del Pla parcial del sector, del debat sobre els usos de l'àmbit en el marc del Consorci urbanístic l'*Agulla*, i resultat de les al·legacions presentades per l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages, el document aprovat inicialment per segona vegada el 30 d'abril de 2020, es modifica la forma com es regulen els usos fixats en l'addenda del Conveni sense que aquesta nova formulació sigui contradictòria amb els objectius pretesos en l'anterior. Aquesta regulació es fa en coherència amb la regulació dels usos que inclou la Normativa del POUM. Així mateix, en coherència amb l'acord pres per la Junta General del Consorci de l'Agulla d'aprovació inicial del Pla parcial Parc Tecnològic del Bages, el qual, prescriu que el document urbanístic no prevegi l'ús hoteler com a admès, i d'acord amb les al.legacions presentades per l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages que també demanava la supressió de l'admissibilitat d'aquest ús, es suprimeix l'ús hoteler considerant no obstant, com s'argumenta en la resposta de les al.legacions, que tot i l'interès públic que pot suposar aquest ús implantat al sector en benefici de la competitivitat de les empreses i com a element dinamitzador del Parc de l'agulla, cal emmarcar aquesta proposta en el marc del Pla Director Urbanístic del Parc de l'Agulla de Manresa en redacció per part de la Generalitat de Catalunya i amb la col.laboració directe del Consorci Urbanístic de l'Agulla.

Així mateix, el present document reforça la justificació de la necessitat d'efectuar aquests ajustos en el planejament vigent, de l'interès públic de possibilitar la finalització del desenvolupament de l'àmbit i revertir la situació d'estancament actual, amb impacte negatiu evident sobre el paisatge –fruit de l'execució de l'excavació dels terrenys-, precisament en un àmbit sensible social i ambientalment com l'àmbit de l'Agulla.

Finalment, també es duen a terme ajustos menors de la fitxa de característiques per completar les dades i corregir una errada, en coherència amb el Pla parcial de l'àmbit.

En relació al document aprovat inicialment per segona vegada el 30 d'abril del 2020, el present document incorpora els següents ajustos:

1. En relació a l'ús específic de la indústria urbana previst com a ús admès dins del sector del PPU Parc tencològic, s'incorpora la possibilitat de superar les

limitacions de potència si es garanteix la compatibilitat amb la resta d'usos i l'entorn.

2. Es recupera la necessitat de la creació d'una *comissió assessora* que integrada per professionals coneixedors i vinculats al món empresarial i de les activitats econòmiques que aportin R+D+I, que pugui exercir d'assessor extern i consultor als efectes de les possibles demandes d'empreses per a instal.lar-se en el sector. Es considera oportú preveure que el règim propi de funcionament d'aquesta comissió assessora, composició i funcions, s'estableixi mitjançant el ple de l'Ajuntament de Manresa.
3. S'incorpora un aclariment a la Normativa de la fitxa de característiques del sector del pla parcial Parc Tecnològic del Bages, apartat *règim d'úsos*, la qual fa referència a la relació d'usos i activitats admesos per remissió a disposicions legals que ho són en data 12 de març de 2020. D'aquesta manera, els usos admesos no s'alterarà encara que les disposicions legals a les quals es remet es modifiquin.
4. Ajust menor consistent en la supressió de la referència al Pla parcial i al projecte de reparcel·lació aprovats en l'apartat de *Criteris d'ordenació* de la fitxa de característiques del sector on es refereix als plànols d'ordenació del Pla.

5. OBJECTIUS

Els objectius principals del present document, doncs, són els següents:

1. Revisar les determinacions del POUM en relació a l'àmbit del Pla parcial del *Parc Tecnològic del Bages*, vigent des del 2007, atès que es constata, en el marc de la redacció de la modificació puntual del Pla parcial del Parc tecnològic, promoguda per la Junta de Compensació del Pla parcial, la conveniència de corregir tres aspectes de la fitxa de característiques del POUM en relació a l'àmbit:
   a. El retorn de l'àmbit al previst al Pla parcial vigent en aquests moments, excloent la porció de sòl propietat actual del Consorci Urbanístic de l'Agulla –CUA-.
   b. La inclusió de forma particular i concreta de la relació d'usos admesos a l'àmbit, d'acord amb els objectius plantejats al conveni i amb la regulació dels usos específics del POUM.
   c. L'ajust de la fitxa per corregir l'errada detectada en la suma dels percentatges de sistemes i per fixar el sostre edificable i la superfície computable de l'àmbit d'acord amb el Pla parcial vigent.

2. Exposar i argumentar els motius i objectius d'interès general que propiciaren en el seu moment, l'aprovació per part del Ple municipal de Manresa, el 19 de febrer del 2015, de la proposta de modificació de l'addenda del conveni urbanístic *pel desenvolupament del Parc tecnològic de la Catalunya central Parc central,* signat el 2005 per l'Ajuntament de de Manresa i la societat Projectes Territorials del Bages SA, participada entre el sector públic i privat, a fi de flexibilitzar les condicions d'implantació de les noves edificacions que s'ajustin als objectius pretesos dins de l'anomenat Parc Tecnològic del Bages, així com d'obrir el ventall d'usos, sempre que fossin complementaris als objectius del Parc tecnològic i a les seves empreses. I en aquest sentit, argumentar que la proposta plantejada de regulació dels usos d'acord amb el POUM de Manresa, és coherent amb els objectius plantejats a l'addenda del conveni esmentat.

3. Incorporar, com a ordenació indicativa de l'àmbit, la prevista en el document de modificació puntual del pla parcial que es redacta en paral·lel al present document, i el qual, preveu una nova configuració del sòl privat i una regulació de la forma de l'edificació que sense alterar la imatge de conjunt que preveu el planejament vigent, sigui sensible per integrar l'execució parcial de l'excavació dels sòls privats, suprimeixi la galeria de serveis prevista al PPU vigent, estableixi

la complementarietat entre els objectius dels nous espais públics, asseguri la funcionalitat del sector així com uns costos econòmics globals que possibilitin la finalització del procés urbanístic en benefici particular de l'entorn de l'agulla i, en definitiva, en benefici per al propi territori del Pla de Bages.

Com a criteris generals per la redacció del present document, es prenen en consideració els següents:

1. Plantejar una regulació general i particular dels usos dins de la fitxa de característiques de l'àmbit del pla parcial del Parc Tecnològic:
   a. Regulació general i particular dels usos admesos d'acord amb la regulació actual del POUM de Manresa, amb condicions particulars que evitin la implantació d'activitats allunyades dels objectius plantejats en l'àmbit del Parc Tecnològic, d'atraure activitats de valor afegit.
   b. Preveure usos complementaris amb condicions particulars per a la seva admissibilitat, en benefici del conjunt del sector.
2. Ajustar l'àmbit del Pla parcial al vigent en el perímetre nord, límit amb el TM, mantenint el vigent del Pla Parcial i limitat a l'àmbit territorial del TM de Manresa.
3. Ajustar la fitxa de característiques de l'àmbit, amb manteniment dels percentatges de sòl i el sostre previstos al POUM, excloent els terrenys destinats al sistema hidràulic de la Sèquia tal i com es preveia en el Pla parcial vigent.
4. Incorporar estudi econòmic comparatiu entre el planejament vigent i la nova proposta d'ajust de planejament.

6. ANTECEDENTS

1. El 13 de juny del 2005 se signà el conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Manresa i Projectes Territorials del Bages per al desenvolupament del Parc Tecnològic del Bages, l'objectiu bàsic del qual era el desenvolupament i la promoció de l'actuació urbanística encaminada a la implantació del primer Parc Tecnològic del Bages, reforçant el Pla de Bages com a motor de les comarques centrals i facilitant la implantació d'empreses d'alt valor afegit de diversos camps destinades a la recerca i el desenvolupament. El conveni, contemplava també la vinculació del desenvolupament del PTB amb l'ampliació del parc de l'Agulla, mitjançant la cessió per part de Projectes Territorials del Bages de la zona de sòl no urbanitzable de 190.676 m2 situada al terme de St. Fruitós de Bages, corresponent al turó del Serrat del Guix i els sòls que el rodegen. Per la seva banda, l'Ajuntament de Manresa es comprometia a establir amb l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages un organisme que tingués per objecte la urbanització, gestió i manteniment dels terrenys referits amb les característiques pròpies d'un gran parc supramunicipal, i que es va materialitzar amb la constitució del Consorci Urbanístic l'Agulla el 13 de febrer de 2007.

   El conveni assenyala aquells reptes als quals ha de fer front el desenvolupament del Parc Tecnològic, que literalment es recullen en els següents punts:

   - *La transformació de l'activitat econòmica. La dinamització territorial, econòmica i social del Pla de Bages requereix el recolzament de la seva indústria productiva, la seva implicació a les dinàmiques urbanes i un canvi de posicionament en l'activitat econòmica tradicional.*
   - *Aquest projecte ha de contribuir a frenar el fenomen de la deslocalització a l'atraure empreses d'alt valor afegit que es dedicaran als camps de la recerca, el desenvolupament i la innovació, amb els efectes positius que això significa per a l'economia local i comarcal.*
   - *El tancament de la ciutat de Manresa i l'espai lliure pel Nord, superant la forta discontinuïtat que suposa la Ronda Nord, així com la necessitat de millorar la qualitat ambiental, paisatgística i urbanística de la frontera entre la ciutat de Manresa i els espais lliures del Pla de Bages*

- *La consolidació del lleure comarcal al voltant del Parc de l'Agulla. Un parc amb un alt valor social, lúdic i territorial, com a peça de vertebració metropolitana de Manresa, Santpedor i Sant Fruitós. Tanmateix, també un parc amb importants disfuncions d'accés, aparcament i dimensió, que en dificulten el seu ús i s'irradien a l'entorn.*
- *El manteniment de l'espai agrícola i la salvaguarda de la connectivitat. El sector del PTB se situa en una franja valuosa en termes de connectivitat i continuïtat dels regadius del Poal i Viladordis.*
- *La millora de l'accessibilitat. L'alt nombre d'accessos viaris -un actiu per a la localització planteja, tanmateix, diversos problemes en el cas de l'àmbit d'inscripció del PTB: la congestió, la difícil accessibilitat al sector amb vehicle motoritzat i la baixa permeabilitat pel que fa a l'accés no motoritzat.*

Igualment, el conveni assenyalava les pautes a seguir i els compromisos que un i altre signants del mateix contreien.

El conveni es complementava amb un annex que de forma més específica i des de la vessant tècnica, posava de manifest les determinacions dels usos per a la zona del parc tecnològic que calia incloure en els instruments de planejament, incloent una definició genèrica amb la caracterització dels usos i activitats pretesos, així com una relació concreta d'usos i d'activitats permeses compatibles. S'adjunta text de l'annex 1 esmentat:

Determinacions dels usos per a la zona de parc tecnològic

1. *Definició*

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

   Totes les empreses que estiguin interessades a establir-se dins del parc tecnològic siguin del sector que siguin, hauran de destinar la major part de la seva activitat, mesurada en metres quadrats de sostre, a l'ús de serveis tecnològics que s'especifiquen en el punt 5.1 d'aquest article, essent majoritàriament adreçats al camp de la R + D + I (recerca, desenvolupament i innovació), la resta es podrà destinar a una activitat productiva limitada lligada al procés d'investigació, sempre i quan aquesta activitat estigui contemplada dins de les activitats permeses compatibles que es relacionen en l'annex 1.1 d'aquesta normativa.

   Les activitats de serveis tecnològics tenen les següents característiques:

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

2. *Òrgan de gestió i control*

   Es crearà una Comissió Assessora, integrada per persones de reconeguda solvència tècnica i professional en l'àmbit de les noves tecnologies i l'economia del coneixement, i que també estarà integrat, a part del promotor, per les administracions implicades, locals i autonòmiques, així com pel Centre Tecnològic de Manresa/UPC, tots ells tindran per objectiu les següents funcions:

- *Informar els projectes dels edificis que es desenvolupin en compliment de les directius fixades pel planejament aprovat, en relació als aspectes d'integració en el seu entorn.*
- *Proposar l'actualització de la relació d'activitats permeses compatibles, amb aquelles que es vagin incorporant a l'espai econòmic del Parc.*
- *Interpretar en casos de dubte o imprecisió, si una activitat respon al concepte general definit de serveis tecnològics. I actuar, si s'escau, de comitè de selecció.*

3. *Tipus edificatori*
   El tipus d'ordenació de la zona de parc tecnològic serà regulada mitjançant volumetria especifica.
4. *Espais no edificables*
   Es tindrà especial cura de l'espai lliure que dóna front als carrers; dins dels espais no edificables, es prohibeix qualsevol ús, excepte el d'aparcament tot combinant-lo amb arbrat i vegetació. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'hauran d'enjardinar convenientment.
   Es prohibeix tot tipus de publicitat dins dels espais lliures. Els cartells i rètols únicament es podran situar dins del volum edificat o bé en el panells o rètols indicadors expressament reservats per aquest efecte.
5. *Condicions d'ús*
   Els usos permesos són els següents:
   1) *Serveis Tecnològics:*
      - *R + D + I (recerca, desenvolupament i innovació). Centres d'investigació i primeres fases del desenvolupament d'un producte.*
      - *Serveis informàtics.*
      - *Serveis de comunicació, com ara serveis avançats de telecomunicació, bases de dades, etc.*
      - *Serveis a la producció, com ara centres de test i assaig, d'inspecció i control, enginyeries i altres serveis tècnics lligats a la producció.*
   2) *Habitatge*
      Es permet, només, l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda del recinte del Parc Tecnològic, ubicant-se aquest en l'edifici que es destini a serveis generals.
   3) *Restauració i serveis a empreses*
      Es permet, només, l'ús de restauració i de serveis a empreses com a activitat complementaria, ubicant-se aquest en l'edifici que es destini a serveis generals.
   4) *Activitats productives compatibles*
      Es permeten únicament les activitats productives que es relacionen en l'annex 1.1 i que complementen la resta de l'espai que l'empresa en qüestió destina a serveis tecnològics i que s'especifica en el punt 5.1 d'aquest article.
   5) *Terciari i oficines*
      S'admeten les oficines i despatxos propis per a cada establiment lligats amb els seus centres d'investigació i recerca.
   6) *D'equipament supramunicipal*
      S'admeten els usos ja previstos pel PGOU de Manresa per aquest sector, d'equipaments supramunicipals.

Annex 1.1. Relació d'activitats permeses compatibles

1. *Fabricació i/o producció*
   - *D'ordinadors i altres equips informàtics:*
     - *Fabricació de màquines pel tractament automàtic de dades, inclosos els microordinadors.*
     - *Fabricació d'unitats perifèriques – impressores, terminals, lectors magnètics i òptics, etc.*
     - *Instal·lació d'ordinadors i equip informàtic.*
   - *De consumibles informàtics, software i multimèdia.*
   - *De sistemes de telecomunicacions (centrals telefòniques, sistemes de control de la xarxa, sistemes de comunicació mòbil, sistemes de comunicació via satèl·lit ...)*
   - *D'equips de telecomunicacions (terminals i aparells)*

- *De materials i components electrònics de radio, televisió, telecomunicacions, etc.*
- *De components i aparells de precisió.*
- *De materials i components mecànics i electrònics.*
- *De materials i components dins dels camps de la biologia i/o la medicina*
- *Sector audiovisual i editorial*
- *Sector agroalimentari dins del camp de l'agroenginyeria i la tecnologia dels aliments*
- *Sector farmacèutic*
- *De desenvolupament de tecnologies per energies renovables*

2. *Serveis*
   - *Per a la creació de noves empreses, incubadores o "bussines centers".*
   - *Processament de dades.*
   - *Assessorament i prestació de serveis de valor afegit.*
   - *Transferència de tecnologia.*
   - *Enginyeries tècniques i mediambientals*
3. *Centres de coneixement*
   - *Centres d'investigació (R + D, públics o privats).*
   - *Centres de formació superior, d'informació i de documentació.*
4. *Representació de col·lectius*
   - *Col·legis professionals.*
   - *Associacions professionals.*

2. El 21 de juny del 2006 s'aprovà definitivament la modificació puntual del Pla general del Parc tecnològic i el 19 de juliol del 2007 s'aprovà definitivament el Pla parcial de delimitació. La determinacions pròpies el Pla parcial queden resumides en l'apartat 4 de *Planejament vigent.*

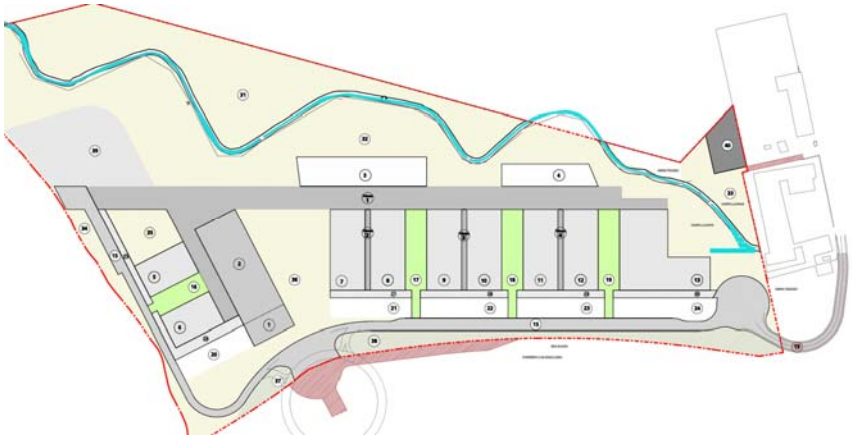
3. El 23 de novembre del 2007 es va constituir la junta de Compensació del Parc Tecnològic davant del Notari, amb el número de protocol 3.547, i la mateixa fou inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya.

4. El 27 de Novembre de 2007 l'Ajuntament de Manresa va aprovar definitivament el projecte d'urbanització del Pla Parcial del Sector Parc Tecnològic de Bages.

5. El 30 de maig de 2008 es va constituir el Consorci urbanístic l'Agulla, format pels Ajuntaments de Sant Fruitós de Bages i de Manresa.

6. El 30 de maig del 2008 s'aprovà el projecte de reparcel·lació per compensació bàsica del sector.

   El projecte de reparcel·lació establí les finques resultants i n'adjudicà les titularitats:



Propietari	Finca adjudicada	% Adjudicat
PTB	1	67,213
Ajuntament	1	32,787
Ajuntament	2	100,000
PTB	3	100,000
Institut Català del Sòl	4	100,000
Institut Català del Sòl	5	100,000
Institut Català del Sòl	6	100,000
PTB	7	100,000
PTB	8	100,000
PTB	9	100,000
PTB	10	100,000
Institut Català del Sòl	11	100,000
Institut Català del Sòl	12	100,000
PTB	13	100,000
Comunitat reparcel·latòria	14	100,000
Ajuntament	15 a 40	100,000

7. El 22 de juny de 2009 es va constituir el Consorci “Parc Central”, format originàriament per l’Ajuntament de Manresa i l’associació privada “Parc Central”.

8. El 19 de maig del 2010 s’aprova la modificació puntual del Pla parcial de delimitació que tenia per objectiu bàsic el replanteig de les condicions d’aparcament de l’actuació, suprimint la galeria de serveis, i ajustà les determinacions normatives per suplir les funcions atribuïdes a aquesta galeria per a les diferents parcel·les. En concret, la modificació puntual del pla parcial plantejà el següent:
   a. Modificació de l’art.12, relativa a les condicions d’ús on s’afegeix un apartat a l’article pel qual s’admet l’ús de magatzem, complementari a les activitats, especialment en planta soterrani
   b. Modificació dels articles 13, 16.4.i), 17.4.h) i 18.3.a),18.4.g) i 18.4.i), relativa a les reserves mínimes d’aparcament i a la seva situació per ajustar les reserves mínimes obligatòries d’aparcament a aquelles que fixa la normativa del Pla General de Manresa, en fa el càlcul, i n’estableix la situació de les reserves per a cada zona.
   c. Modificació de l’article 19, relatiu a la Zona Serveis – aparcament – clau 2.3.d - en el sentit de preveure les places d’aparcament directament vinculades a

les zones de naus tecnològiques 2.3.c./2, 2.3.c/3 i 2.3.c/4, quedant vinculada, alhora, la seva execució a la de cadascuna d'aquestes, i amb les determinacions d'acabat unitari que garanteixin els objectius plantejats en el document anterior del Pla parcial, encara que la seva execució pugui esdevenir per fases vinculades a les naus tecnològiques a les quals confronti.

d. Modificació dels articles 16.4.e), 17.4.d) i 18.4.e), relativa al tractament de les cobertes dels edificis per implantar aquelles instal·lacions que li són pròpies –i inicialment previstes a la galeria de serveis-, tot cercant assolir objectius de flexibilització, suprimint la obligatorietat de coberta enjardinada per la seva condició contradictòria amb el nou caràcter de la coberta, però mantenint criteris de composició que en garanteixin un ordre compositiu i d'acabat. procurant assolir el mínim d'impacte visual, i respectant els criteris bàsics del pla parcial.

9. En sessió de data 23 de setembre de 2014, el Ple del Consorci Parc Central, prengué l'acord de sol·licitar a l'Ajuntament de Manresa i a la Junta de Compensació del Pla parcial de delimitació Parc Tecnològic de la Catalunya Central, l'inici dels procediments adients per a la modificació puntual del Pla general i, en el seu cas, les figures de planejament derivat i gestió urbanística per a una redefinició dels usos admesos en aquell àmbit. La redefinició pretesa consistia en flexibilitzar la implantació d'activitats amb la supressió de l'obligació de destinar la major part de la superfície de l'establiment a R+D+I, de manera que permetés destinar-se a processos de producció complet; i a la vegada, preveure que una de les qualificacions urbanístiques pugui acollir usos complementaris que aportin major qualitat i atractivitat al Parc.

   En l'acord adoptat pel Consorci del Parc Central, es justifica la modificació del Pla general i del Pla parcial de delimitació pel fet que l'actual regulació no ha propiciat la implantació d'empreses d'alt valor afegit, entre d'altres motius, perquè les empreses que incorporen la recerca en el seu procés productiu no destinen la major part de la superfície a aquesta activitat. També en el sentit d'ampliar els usos permesos atès que la generació i transferència de coneixement pot tenir lloc en qualsevol sector econòmic i no només en el tecnològic.

   A la vista dels esmentats suggeriments i de l'evolució de la generació d'activitat en aquell àmbit, des de la Secció de Planejament i Gestió de l'Ajuntament de Manresa, es proposà un nou redactat de l'Addenda, annex 1, del conveni signat el 13 de juny de 2005. En la proposta d'addenda es respecten els motius que van portar a la modificació del planejament l'any 2006 i la redacció del pla parcial de delimitació, és a dir, la creació d'un espai que atragués empreses d'alt valor afegit, dedicades al camp de la recerca, desenvolupament i innovació, incloent també aquelles activitats complementàries que contribueixen a crear un entorn adequat i de qualitat.

   La modificació de l'Addenda constituiria un pas previ –en el marc de l'article 8 TRLU–, en vistes a una possible modificació del Pla general d'ordenació i de l'instrument de planejament derivat; aquest darrer, a càrrec de la Junta de Compensació (art. 101 TRLU).

   Així doncs, la proposta de nou redactat de l'addenda del conveni pretenia equilibrar els objectius d'interès general en la implantació d'un parc tecnològic d'alt valor afegit, amb la flexibilització dels usos admesos sempre i quan aquests, siguin compatibles i complementaris als usos propis del Parc Tecnològic, així com flexibilitzar les condicions d'implantació d'aquests usos tecnològics, als efectes de fer possible la implantació d'empreses amb cicle complet de R+D+I i producció.

El mateix text del nou redactat de l'addenda del conveni, ja justifica en si mateix el criteris pel qual s'estableixen els nous usos, i la seva necessària vinculació als usos tecnològics:

CONVENI URBANÍSTIC PEL DESENVOLUPAMENT DEL PARC TECNOLÒGIC DE LA CATALUNYA CENTRAL PARC CENTRAL
ANNEX 1

Determinacions dels usos per a la zona de Parc Tecnològic
1.Definició
La zona destinada a Parc Tecnològic s'adreça a la implantació d'activitats, ja siguin de sectors emergents relacionats amb les noves tecnologies, amb independència del sector concret al qual pertanyin, com de sectors tradicionals productius amb necessitats dins del camp de la recerca, el desenvolupament i la innovació. El Parc té com a objectiu dotar les empreses del marc adequat que les permeti desenvolupar al màxim les seves potencialitats, estimulant i gestionant el flux de coneixement i tecnologia entre universitats, institucions de recerca, empresa i mercats; impulsant la creació i creixement d'empreses innovadores mitjançant mecanismes d'incubació i generació centrífuga i proporcionant altres serveis de valor afegit així com d'espais i instal·lacions de qualitat.

En el Parc Tecnològic s'hi podran instal·lar aquelles activitats que contribueixin a l'assoliment dels objectius definits en aquest espai. D'aquesta manera, les activitats aptes per ubicar-se en el Parc Tecnològic són, per una banda, aquelles empreses que la seva principal activitat és la investigació i el desenvolupament (R+D+I) i, per altra banda, aquelles empreses, de qualsevol sector econòmic, que presentin un perfil eminentment innovador i qualificat, entenent-se com a tal, aquelles que es caracteritzen per reunir tots els requisits següents:

- *Inverteixen, en el desenvolupament de la pròpia activitat, un percentatge rellevant de recursos vinculats a l'R+D+I.*
- *Generen un alt valor afegit*
- *Fan ús de mà d'obra qualificada*
- *Treballen amb un producte propi diferenciat*

Tanmateix, amb la finalitat de possibilitar-hi la localització d'altres usos complementaris al conjunt del Parc Tecnològic que aportin valor afegit i contribueixin a la creació d'un entorn adequat i de qualitat, es preveu que, en un percentatge màxim del 25% del sostre total del Parc Tecnològic, puguin destinar-se als altres usos que es defineixen.

2.Condicions d'ús
Les condicions d'ús s'estableixen amb la finalitat de possibilitar la implantació d'activitats econòmiques, tant de sectors tradicionals com emergents, que quedin emmarcades en els objectius establerts en l'apartat 1, amb les limitacions fixades en el mateix apartat.
Als efectes de la seva distribució dins del sector del Parc Tecnològic, es determina la seva localització en el Parc en funció de les dues tipologies edificatòries fixades pel planejament vigent –les naus tecnològiques i edificis de serveis complementaris-.

El planejament derivat, amb la finalitat de garantir la presència d'usos mixtos, determinarà l'establiment d'un percentatge màxim d'ocupació per un sol ús específic en el global del sostre permès per als edificis de serveis complementaris.

Relació d'usos admesos
- ***Serveis avançats***

Comprèn aquelles activitats vinculades a recerca, desenvolupament i innovació a nivell científic i tecnològic. També comprèn aquelles activitats que desenvolupen processos productius amb tecnologia avançada, amb alt valor afegit i que destinen un percentatge rellevant d'inversió a la recerca, al desenvolupament de nous productes, a la innovació i al disseny aplicat. Inclou les activitats complementàries i de servei vinculades a l'ús principal.

Atès que es tracta d'un ús transversal que pot encabir diferents sectors d'activitat econòmica, sempre que s'ajustin als objectius establerts a l'apartat 1, es fixen les següents limitacions:
- Activitats que, per raó del seu procés productiu, les característiques de les matèries manipulades i/o emmagatzemades, o del seu volum, no tinguin impacte paisatgístic ni ambiental.
- Als edificis de serveis complementaris, els usos de serveis tecnològics que s'implantin només podran ser assimilables al d'indústria urbana.

Altres usos
Amb l'objectiu de possibilitar altres usos complementaris al conjunt del Parc Tecnològic que aportin valor afegit i contribueixin a la creació d'un entorn adequat i de qualitat, i amb la limitació establerta en l'apartat 1, de fins a un percentatge màxim del 25% del sostre total del Parc Tecnològic, també es podran admetre els usos següents:

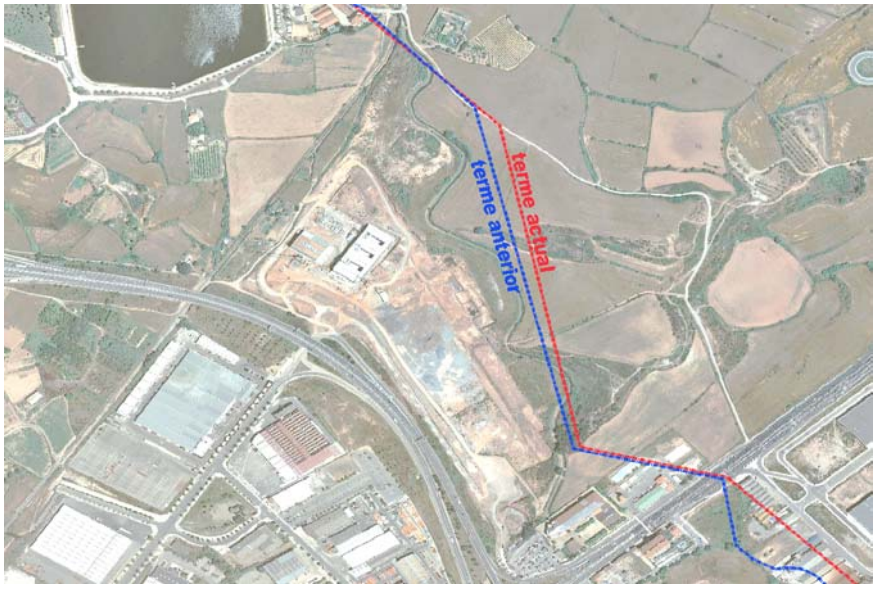
- ***Oficines***
  Comprèn totes aquelles activitats administratives i burocràtiques de qualsevol naturalesa. En les naus tecnològiques, es preveu com a ús específic quan s'ajusten als objectius relacionats a l'apartat 1 o quan, alternativament, desenvolupen les tasques administratives de suport de les empreses vinculades al Parc Tecnològic. Als edificis de serveis complementaris, es preveu com a ús específic en la proporció adequada per aportar qualitat i valor afegit al Parc.
- ***Hoteler***
  Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de persones en la modalitat d'hotel, sempre que la seva activitat ofereixi al servei del Parc Tecnològic, inclosos espais complementaris a l'activitat empresarial i educativa que es pugui desenvolupar en el Parc (sales de reunions de lloguer, sales de conferències, sales de recepcions.....). Es preveu com a ús específic en els edificis de serveis complementaris.
- ***Restauració***
  Comprèn els establiments o espais oberts al públic on es consumeixen aliments i begudes. Es preveu com a ús complementari a la zona de naus i com a ús específic en els edificis de serveis complementaris, en la proporció adequada per aportar qualitat i valor afegit al Parc.
- ***Educatiu***
  Comprèn l'ensenyament de coneixements a les persones, sigui quina sigui la seva modalitat, que es desenvolupi en l'àmbit de la recerca, innovació i/o transferència de coneixement. Es preveu com a ús complementari en el conjunt del Parc Tecnològic quan és al servei d'una activitat de Serveis tecnològics i com a ús específic quan el seu abast s'ajusta als objectius relacionats a l'apartat 1.
- ***Cultural i associatiu***
  Comprèn les activitats de tipus cultural així com les activitats de naturalesa social que tinguin com a objectiu contribuir a la dinamització del Parc Tecnològic. Es preveu com a ús específic en els edificis de serveis complementaris, en la proporció adequada per aportar qualitat i valor afegit al Parc.
- ***Esportiu***
  Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica dels exercicis de cultura física i esports, quan estiguin vinculades al servei i millora del Parc Tecnològic. Es preveu com a ús complementari en els edificis de serveis complementaris.
- ***Aparcament***
  S'admet com a ús complementari associat a les necessitats d'aparcament de vehicles dels treballadors i usuaris del Parc Tecnològic.

3.Òrgan de gestió i control
El desenvolupament del Parc Tecnològic es regirà per una Comissió Assessora que serà integrada per un màxim de quinze membres. En formaran part persones de reconeguda solvència tècnica i professional en l'àmbit de les noves tecnologies o R+D+I, representants de les administracions local i autonòmica, del Centre Tecnològic de Manresa, de la UPC, de la FUB, d'Althaia, de la patronal, dels sindicats i dels col·legis professionals d'arquitectes i enginyers.
Els objectius de la Comissió Assessora són els següents:

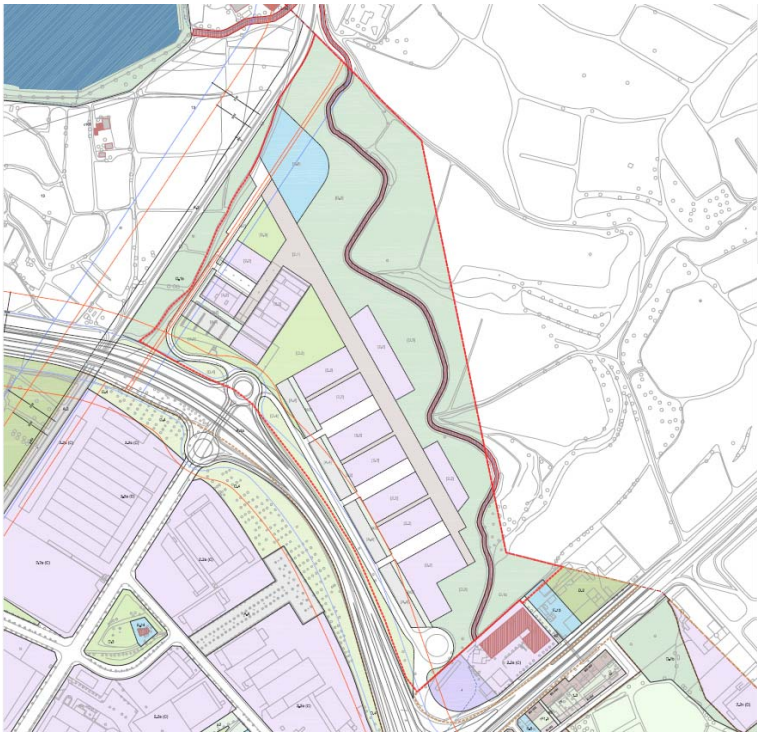
- *Informar de forma preceptiva, sobre la idoneïtat dels projectes empresarials per implantar-se en el Parc.*

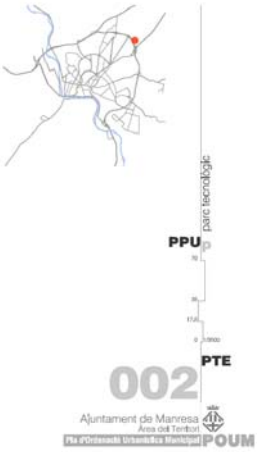
- *Informar sobre les propostes arquitectòniques per tal d'assegurar el compliment de les directrius fixades en el planejament i garantir la seva integració en l'entorn.*
- *Proposar l'actualització de la relació d'activitats permeses compatibles i els paràmetres de valoració.*
- *Interpretar en casos de dubte o imprecisió, si una activitat s'ajusta als objectius del Parc Tecnològic i actuar, si s'escau, de comitè de selecció.*
- *La Comissió Assessora podrà emetre informes previs a la llicència per a validar la compatibilitat de les empreses amb els criteris establerts per a l'admissibilitat d'empreses al Parc Tecnològic."*

10. A data de 19 de febrer de 2013, es va signar l'acta de les operacions de delimitació entre els termes municipals de Manresa i Sant Fruitós de Bages, promogut per la Generalitat de Catalunya, que l'altera, entre d'altres punts, al límit nord del vigent Pla parcial del Parc Tecnològic del Bages, entre el Serrat del Guix i la via dels ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya.



11. El 26 d'octubre del 2017, entra en vigor el POUM de Manresa, que manté l'àmbit del pla parcial de delimitació del Parc tecnològic del Bages com a àmbit de Pla parcial. A l'annex IV es fa referència a la vigència del mateix Pla parcial, i al volum II, s'hi inclou la taula de característiques de l'àmbit, corresponent al Pla parcial PPUp_002 PTE *Parc tecnològic.*





002

PTE **PPU** p

Àmbit

parc tecnològic

Delimitació Comprèn els terrenys situats al nord de la ronda en el tram corresponent al polígon Dolors, el desenvolupament dels quals ha de permetre la localització d'activitats tecnològiques. Es tracta d'un àmbit amb projecte de reparcel·lació -CPS 0801 Parc tecnològic- aprovat el 30 de maig del 2005 i amb la urbanització parcialment executada.

Superfície 168.176,16 m²

Objectius

Fixar el desenvolupament d'un espai destinat a la localització d'activitats tecnològiques que complementi els terrenys d'activitat econòmica de la ciutat

Plantejar una ordenació que suposi la transició entre l'assentament urbà i els espais vinculats a la zona de l'Agulla

Desenvolupar una edificació amb criteris unitaris, amb la finalitat d'assolir un conjunt coherent amb el seu entorn

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Sòl públic i sòl d'aprofitament privat

Els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit són

Sòl públic	72%
Viari	17%
Espais lliures	49%
Equipaments	5%
Sòl d'aprofitament privat	28%

Edificabilitat

Ús residencial	m² st/m² s
Altres usos	0,40 m² st/m² s
Edificabilitat total	0,40 m² st/m² s

Habitatges

Densitat màxima 0 hab/ha

Percentatge mínim del sostre residencial definitiu previst per habitatge de protecció pública

Règim general	%
Règim concertat	%

Criteris d'ordenació Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla, que transcriuen les fixades pel Pla parcial aprovat i que han estat desenvolupades pel projecte de reparcel·lació corresponent

El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zonificació fixada pel document de Pla parcial aprovat -PPO 0601/PPU 0901 Parc tecnològic del Bages-

Règim d'usos S'estableixen com a usos principals i compatibles del sector els determinats per a les zones d'activitats econòmiques (clau 2) limitats als previstos en l'adenda del Conveni urbanístic pel desenvolupament del Parc tecnològic de la Catalunya central Parc central, aprovada per Ple el 19 de febrer del 2015

Cessions

Sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació

Aprofitament El projecte de reparcel·lació aprovat preveu la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent. L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'han de cedir urbanitzats

Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació El polígon d'actuació urbanística s'ha desenvolupat pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Obres d'urbanització El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització són les definides pel projecte d'urbanització aprovat

Etapes execució Es preveu que el desenvolupament d'aquest àmbit finalitzi el primer sexenni del Pla d'ordenació

En aquest sentit, i en relació al Pla parcial vigent, el POUM preveu el següent:

- Ajusta l'àmbit al límit del Terme municipal pel costat nord –límit amb Sant Fruitós de Bages-, i inclou el canal principal de la Sèquia de Viladordis.

- A la fitxa del Pla parcial, manté els mateixos paràmetres urbanístics que el Planejament general anterior i del propi Pla parcial vigent.
- Determina que les condicions d'ordenació i de la urbanització seran les corresponents als documents aprovats.
- Preveu com a usos principals i compatibles del sector els determinats per a les zones d'activitats econòmiques (clau 2) limitats als previstos en l'addenda del *Conveni urbanístic pel desenvolupament del Parc tecnològic de la Catalunya central Parc Central*, aprovada per Ple el 19 de febrer del 2015.

12. La Junta de Compensació del Parc Tecnològic de la Catalunya Central encarrega a l'Institut Català del Sòl la redacció d'una modificació puntual del Pla parcial *Parc tecnològic del Bages*, amb els objectius principals de:

    a. flexibilitzar l'ordenació de l'edificació
    b. optimitzar les obres d'urbanització
    c. redefinir la zonificació per excloure la galeria de serveis comunitària
    d. incorporar al Pla parcial el ventall d'usos establerts a l'addenda del conveni urbanístic abans esmentat i referenciats a la fitxa de característiques del Pla parcial en la Normativa del POUM –volum II-.
    e. ajust de l'àmbit del Pla parcial a la nova delimitació efectuada pel POUM, que com s'ha comentat anteriorment, ajustà l'àmbit al límit del terme pel costat nord.

13. Que en data 1 de juliol de 2016 i 28 de desembre de 2017, respectivament, l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages va presentar sengles recursos contenciosos administratius contra l'Ajuntament de Manresa:
    a. Número 239/2016 seguit davant el Jutjat Contenciós Administratiu número 9 de Barcelona, envers l'acord del Ple de l'Ajuntament de Manresa, de 19 de febrer de 2015, relatiu a l'expedient GES CVN/3-2014 "Modificat de l'addenda, annex 1, del Conveni urbanístic pel desenvolupament del Parc tecnològic del Bages". L'annex modificat forma part d'un conveni urbanístic subscrit el 13 de juny de 2005 entre l'Ajuntament de Manresa i la mercantil Projectes Territorials del Bages S.A., conveni el qual es troba en l'origen del polígon industrial denominat Parc Tecnològic del Bages.

    I derivat de l'anterior, en tant que ho recollia:

    b. Número 429/2017 seguit a la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya presentat envers l'Ajuntament de Manresa i la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme i la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya central contra l'acord d'aquesta darrera de 6 de juny de 2017 i la resolució del director general d'Ordenació del Territori i Urbanisme, de 26 de setembre de 2017, per les quals, respectivament, s'aprova definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal de Manresa i es dona conformitat al seu text refós, publicats al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya del 26 d'octubre de 2017.

    Els principals motius d'impugnació de l'acte i disposició general anteriors per part de l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages es poden concretar, de forma sintètica, en els següents:
    1. L'addenda del conveni de referència tenia per objecte i contingut principal preconfigurar substantivament la modificació del règim urbanístic del sector del Parc Tecnològic.
    2. Absència d'interès públic en la modificació.

3. La modificació del conveni no havia permès la participació de l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages.
4. El conveni havia causat indefensió material a l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages.
5. Qüestions formals de procediment.

Fruit d'un acord entre ambdós governs municipals de Sant Fruitós i Manresa i motivat pels antecedents urbanístics que es descriuen a continuació referent al present document de modificació puntual del POUM en l'àmbit del Parc tecnològic, i de la modificació puntual del pla Parcial Parc Tecnològic del Bages també en tràmit, el 22 d'octubre del 2020, el Ple de l'Ajuntament de Sant Fruitós, es compromet a desistir dels procediments contenciosos-administratius esmentats, i el mateix document d'acord, es ratifica al Ple municipal de Manresa en la mateixa data del 22 de d'octubre.

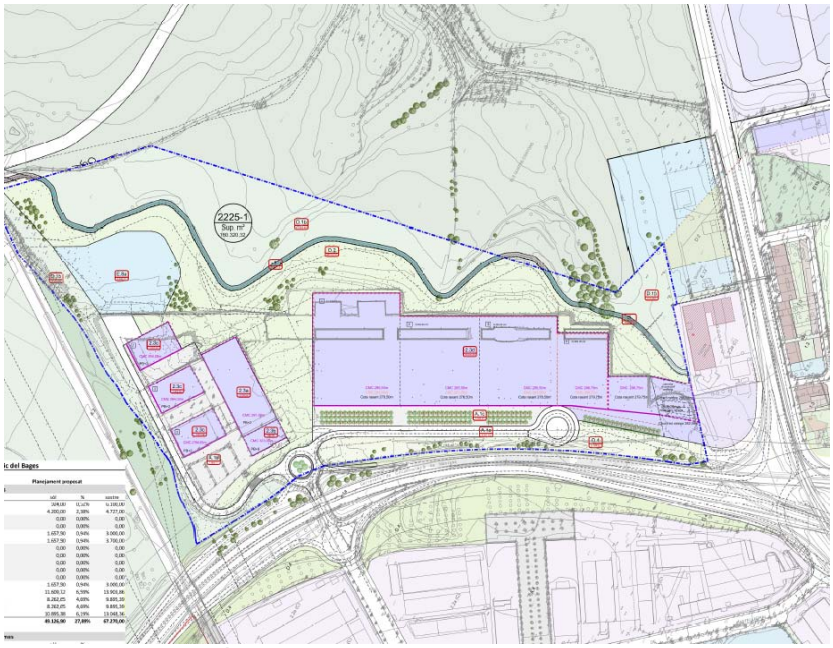
14. El 16 de març del 2018, es fa entrada del document d'avanç de la modificació puntual del Pla parcial abans esmentada a l'Oficina Territorial d'Avaluació Ambiental de la Catalunya Central –OTAA- on es va sol·licitar la no subjecció al procediment d'avaluació ambiental estratègica del document. El 8 d'abril del 2018, la Directora dels Serveis Territorials va determinar que la modificació puntual del Pla parcial, d'acord als objectius plantejats, no té efectes significatius sobre el medi ambient, i per tant, que no s'ha de sotmetre la proposta a tràmit d'avaluació ambiental estratègica.

15. En data de 15 de març del 2018, el Ple Municipal de Manresa pren l'acord de reconèixer al Consorci Urbanístic de l'Agulla –CUA- com a administració actuant per a la tramitació del planejament derivat en l'àmbit del mateix CUA.

16. El juny del 2018, la Junta de Compensació del Parc Central lliura el document de modificació puntual del Pla parcial del *Parc Tecnològic del Bages* al registre d'entrades del Consorci de l'Agulla, proposant la seva tramitació. Els objectius i criteris principals del document es resumeixen en els següents:
    a. Adaptar els límits de l'àmbit del sector a les determinacions del POUM
    b. Optimitzar les previsions d'urbanització de forma que es redueixi la despesa a càrrec del sector.
    c. Redefinir els sòl privat als efectes d'adaptar-se millor a la situació preexistent d'excavació executada,
    d. Flexibilitzar les condicions d'ordenació volumètrica als efectes de facilitar la implantació de noves activitats tecnològiques.
    e. Garantir una imatge del conjunt acord amb les determinacions del planejament vigent, tant com a façana a la Ronda Nord de Manresa, com per la mínima afectació a les visuals des dels espais lliures posteriors, associats al recorregut de la Sèquia.
    f. Estendre el sòl privat fins als límits del sòl d'activitat econòmica de la fàbrica del Guix que llinda amb el sector, per tal de permetre'n la seva vinculació.
    g. Garantir la connexió pel costat de la fàbrica del Guix, dels espais lliures associats a la Sèquia i el vial principal del sector.
    h. Possibilitar la localització d'altres usos complementaris al conjunt del Parc Tecnològic que aportin valor afegit i contribueixin a la creació d'un entorn adequat i de qualitat, amb l'objecte d'afavorir el desenvolupament de l'activitat econòmica. S'estableix la ubicació de l'ús hoteler exclusivament en una parcel·la plenament compatible per a l'admissibilitat d'aquest ús.
    i. Establir els criteris d'ordenació per assegurar la compatibilitat del Parc Tecnològic amb la previsió d'ampliació de l'actual Parc de l'Agulla per esdevenir un parc de caràcter supramunicipal al servei d'activitats del lleure

del Pla de Bages, i que de la mateixa manera pugui actuar com a corredor d'espais lliures entre les àrees dels regadius del Poal i Viladordis.

j. Manteniment i recuperació dels recorreguts de vianants principals que assegurin la connectivitat de vianants entre el Parc Tecnològic i els futurs espais lliures amb la ciutat de Manresa i la barriada del Guix.
k. Ubicar una reserva de sòl destinada a equipaments públics situada a l'extrem nord-oest del sector, i regular-ne els seus criteris per tal de garantir la integració dins els espais lliures perimetrals, ja que es preveu que aquest futur equipament pugui establir un punt de connexió entre l'actual Parc de l'Agulla i els espais lliures ubicats al nord del Parc Tecnològic.
l. Garantir l'accés rodat i sortida al sector des de la C-55, i l'accés rodat de serveis i de vianants que connecti el Guix amb el Parc Tecnològic.
m. Situar un vial de servei al Parc Tecnològic limítrof a l'actual Ronda de Manresa.
n. Concentrar l'edificabilitat pel costat nord del vial de servei al Parc Tecnològic, donant front tant a aquest vial com a la Ronda Nord.
o. Ubicar els espais lliures al nord del Parc Tecnològic, a fi i efecte de poder relacionar-se amb els futurs espais lliures ja dintre del terme de Sant Fruitós.
p. Incorporar la reserva de l'espai necessari per tal d'afavorir la connexió entre la passera actual del guix per sobre la C-16 i els espais lliures de caràcter públic.



Proposta d'ordenació

17. En data de 25 de juliol del 2018, el president del Consorci Urbanístic de l'Agulla sol·licita informes tècnics i jurídics als municipis de Manresa i Sant Fruitós de Bages en relació al document de modificació puntual del Pla parcial del *Parc Tecnològic del Bages*, en allò que es consideri oportú informar. Els informes sol·licitats són preceptius previs a l'aprovació inicial dels instruments de planejament derivat pel CUA.

18. En aquest sentit, en data de 8 d'agost del 2018, l'Ajuntament de Manresa emet informe tècnic en el qual, s'observen aspectes de caràcter tècnic i material a

esmenar, a preveure la seva correcció en el document d'aprovació provisional, informant favorablement el document per a la seva aprovació inicial.

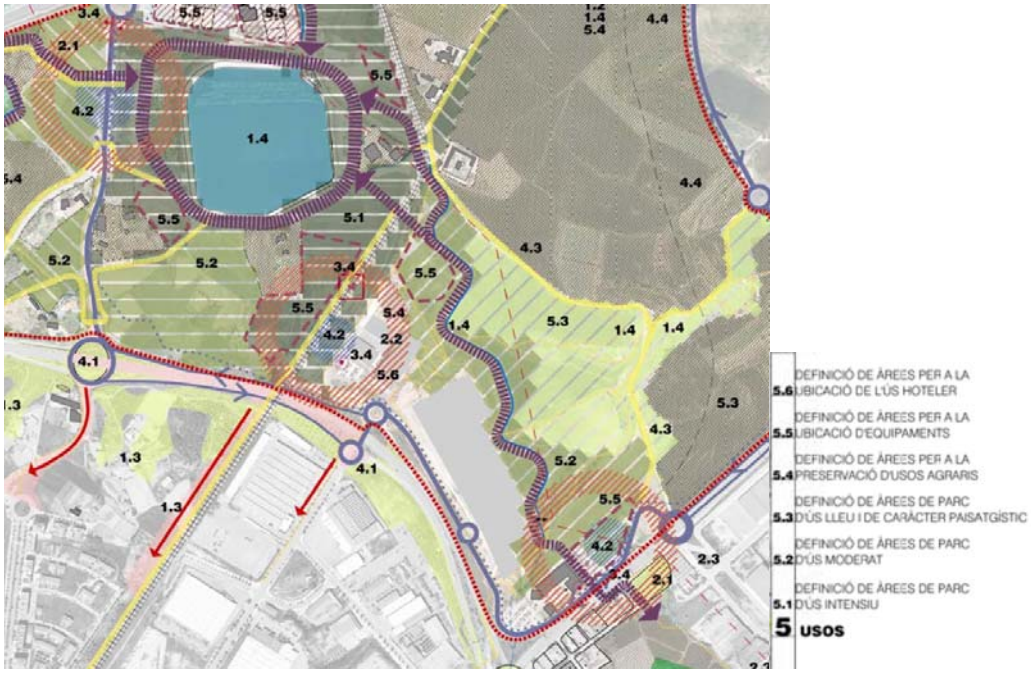
19. El 14 de setembre de 2018, el secretari de l'Ajuntament de Sant Fruitós emet informe de valoració del document del Pla parcial. I en data de 14 de desembre del 2018, l'emet el Secretari de Manresa. Entre d'altres consideracions, els dos informes coincideixen en identificar que la porció de finca del CUA inclosa en l'àmbit del pla parcial, resultat de l'àmbit definit pel POUM de Manresa, genera un dret d'aprofitament urbanístic vers el CUA. Així mateix, coincideixen en valorar que la inclusió dels nous usos derivats de la referència de l'addenda del Conveni esmentada al POUM de Manresa, no és possible per no estar explicitada en la documentació normativa del POUM. Per altra banda, l'informe del Secretari de l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages considera que aquesta inclusió s'ha de valorar com una major intensitat dels usos actuals, i per tant, s'ha de reconèixer el supòsit d'increment d'aprofitament urbanístic i en conseqüència cal remetre's al previst a l'art. 99 del TRLU, mentre que l'informe del secretari de l'Ajuntament de Manresa, no fa esment explícit a aquesta consideració.

    Vist el contingut dels dos informes jurídics, es considera necessari de forma prèvia, adequar el marc urbanístic general a fi de poder procedir a la tramitació del document de modificació puntual del Pla parcial.

20. Els Plens municipals de Sant Fruitós de Bages i Manresa, van aprovar, respectivament, els dies 13 de desembre i 20 de desembre del 2018, l'avanç de planejament per a la *modificació puntual del POUM de Manresa i alteració del planejament de Sant Fruitós de Bages en l'àmbit del Consorci Urbanístic de l'Agulla,* que té com a objectius principals, plantejar una proposta d'ordenació global de l'àmbit amb grau de detall suficient per determinar les estructures funcionals bàsiques de mobilitat, sistema d'espais lliures, usos, ordenació global i avanç econòmic per tal de possibilitar el seu anàlisis, no només als efectes de la consulta prèvia ambiental, sinó amb l'objectiu d'avaluar la seva idoneïtat i aptitud en el marc del debat ciutadà obert a partir de la seva exposició al públic.

Cal considerar que durant les diverses fases de redacció d'aquesta modificació, el juliol del 2016, s'iniciaren els treballs preliminars elaborats pels tècnics del Consorci de l'Agulla, i es plantejà un document d'ordenació general de l'àmbit que d'entre d'altres objectius, va estudiar diverses alternatives per a la ubicació de l'ús hoteler, amb treball conjunt entre els mateixos tècnics del CUA i els de la CTUCC. D'entre les alternatives estudiades, la ubicació de l'ús hoteler en l'edifici torre del PTB es va considerar com a factible i adequada a l'interès general, atès que a banda de l'aptitud pròpia de l'edifici resultant, complementava als serveis del Parc tecnològic alhora que reforçava els objectius generals per a l'entorn de l'Agulla. L'ús hoteler es restringia a l'edifici *Torre*, amb sostre màxim destinat a aquest ús limitat, i amb els objectius bàsics d'oferir serveis complementaris al Parc Tecnològic i al parc de l'Agulla.

Aquest estudi es va materialitzar en el document d'Avanç de Modificació Puntual del POUM De Manresa I d'alteració del Planejament General de Sant Fruitós de Bages en l'àmbit del Consorci de l'Agulla, actualment en fase d'exposició al públic.



21. En data de 28 de febrer de 2019, es va aprovar inicialment la present Modificació puntual del POUM en l'àmbit del Pla parcial Parc Tecnològic del Bages.

Durant el període d'exposició al públic, no es van rebre al·legacions. Durant el període d'audiència a l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages, limítrof amb l'àmbit de la present modificació puntual, va formular al·legació, amb el següent contingut:

- Caldrà establir que l'administració actuant és el Consorci Urbanístic de l'Agulla i que les cessions d'aprofitament urbanístic resultant de la gestió urbanística integrada del sector seran adquirides per ell.
- Es determinarà l'aprofitament urbanístic del sector de manera precisa i s'establiran les previsions necessàries en cas que es produeixi increment,

inclosa la incorporació de la informació registral prevista a l'article 99.1.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- L´ús global hauria de ser l'industrial i la concreció dels usos específics i activitats admissibles es realitzaran al planejament urbanístic derivat a partir dels usos específics que ja conté la modificació .
- Suprimir les facultats d'informe en els procediments administratius i les facultats de determinació d'usos possibles atribuïts a la comissió assessora.
- Suprimir l'ús hoteler en tot l'àmbit del sector.

En aquest sentit, i a mode de resum, el present document estima parcialment les al.legacions de l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages i s'incorpora un nou redactat normatiu a la fitxa de característiques del Pla parcial ajustat a la regulació que en fa el POUM de Manresa i concretant les activitats admeses, es suprimeix l'ús hoteler, s'incorpora una *Comparativa del rendiment econòmic de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació proposada per la Modificació Puntual del POUM Parc Tecnològic, s'* incorpora certificat del registre de la propietat on consten els propietaris dels últims 5 anys com a annex al document, i s'ajusta altres aspectes menors en coherència.

En relació als informes sol·licitats –el 27 de març de 2019- per raó de les seves competències, es van rebre els següents informes:
- Autoritat del Transport Metropolità 2/5/2019. No considera que la tramitació de la modificació hagi d'anar acompanyada d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada atès que al PPU ja es va incloure. Tot i això, recomana que a l'hora del seu desenvolupament s'incorporin tots els aspectes relacionats amb l'actualització de la normativa vigent.
- Direcció General de Turisme 6/5/2019. Sense consideracions. Únicament tenir en consideració la normativa vigent quant a allotjaments turístics que es vulguin implantar en aquell àmbit.
- Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya 16/5/2019. Favorable amb observacions en relació a la normativa a tenir en compte en els projectes d'obres.
- Comissió Permanent de Patrimoni de l'Ajuntament de Manresa 5/7/2019. Favorable amb la condició que, quan es desenvolupin els plans i projectes, s'hauran de tenir en compte les directrius que es donen per a la preservació de la sèquia de Manresa al PEUPM.
- Agència Catalana de l'Aigua (ACA) 15/7/2019. Favorable amb condicions en relació a les condicions del projecte d'urbanització i a l'obligació de comunicar a l'ACA el projecte d'urbanització i d'assumir el pagament de la taxa d'accés al Sistema de sanejament. El projecte d'urbanització.
- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental (OTAAA) 15/4/2020. Favorable amb el benentès que s'adoptin condicionants en relació al desenvolupament del Pla parcial, i als projectes d'urbanització i de les futures edificacions. També considera que caldrà qualificar els terrenys situats en el marge dret de la Séquia de Viladordis dins el Sistema Parc de l'Agulla (Clau D.1b), per tal de configurar un espai de característiques homogènies, en continuïtat amb el Parc de l'Agulla, i coherent amb les determinacions del PTPCC i del PDUPB. Així mateix, conclou que la modificació puntual del POUM aprovada inicialment no constitueix una variació fonamental de les estratègies, de les directrius, propostes o de la cronologia del POUM vigent, ni es preveu que produeixi diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència, pel que no tindrà efectes significatius sobre el medi ambient, i en conseqüència no és objecte d'avaluació ambiental estratègica.
- A data d'abril de 2020 no s'ha rebut l'informe sol·licitat al Departament de Carreteres de la Generalitat de Catalunya.

22. En data de 20 de maig de 2019 el Consorci Urbanístic l'Agulla va aprovar inicialment un nou document de Modificació puntual del Pla parcial urbanístic del Parc tecnològic del Bages, supeditant-ne la seva publicació a la presentació d'un text refós que incorporés un seguit d'esmenes.

    Aquest nou document recuperava l'àmbit del sector previst pel Pla parcial vigent (sense l'ampliació que havia definit el POUM) en concordança amb la Modificació puntual del POUM en tràmit.
    Les esmenes de l'acord d'aprovació inicial requerien:
    a. Preveure la cessió del 15% de l'increment d'aprofitament que resulta de la Modificació del pla respecte del Planejament vigent.
    b. Suprimir l'ús hoteler dels usos admesos del sector.
    c. Incorporar el document previst 99.1.c del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
    d. L'ús global serà substituït per l'ús global industrial previst a l'art. 388.2 de les Normes Urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal de Manresa.
    e. Afegir que l'administració actuant serà el Consoci urbanístic l'Agulla.
    f. Ajustos de caràcter tècnic d'odre menor.

23. En data de 17 de febrer del 2020, el Conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya va resoldre iniciar el procediment de formulació del Pla director urbanístic de l'àmbit de l'Agulla que abasta el mateix àmbit el qual, es va formular l'avanç de planejament esmentat anteriorment.

    Els objectius que es proposen, són els següents:
    - *Plantejar una estructura d'ordenació urbanística que permeti aconseguir, en base al principi d'equitat, l'equilibri territorial d'un àmbit integrat pel nucli de la comarca del Bages.*
    - *Ajustar i delimitar amb major detall l'ordenació urbanística dels àmbits que han de conformar els espais oberts, d'acord amb els diferents tipus de sòl definits pel Planejament territorial.*
    - *Precisar les estratègies de desenvolupament urbanístic establertes en el planejament territorial vigent per a cada assentament. Identificar els equipaments d'abast territorial existents i establir les reserves necessàries per als nous, així com les seves condicions d'implantació i accessibilitat, vinculats a les infraestructures de mobilitat i dels transport col·lectiu.*
    - *Incrementar la qualitat ambiental maximitzant la protecció d'espais o elements d'interès natural o connector mitjançant la seva inclusió en sòl de protecció especial; la conservació i millora dels recursos de l'aigua, així com, preservar els espais agrícoles de l'entorn.*
    - *Contribuir a la millora de la qualitat del paisatge i el patrimoni cultural, fent-los compatibles amb el seu ús públic i turístic.*
    - *Contribuir al desenvolupament d'una activitat sostenible en el cicle de l'aigua.*
    - *Prevenir, reduir i controlar la contaminació atmosfèrica.*

24. En data de 28 de febrer del 2019, es va efectuar per segona vegada, l'aprovació inicial del document de Modificació puntual del POUM *Parc Tecnològic del Bages,* en el qual, respecte al document aprovat inicialment per primera vegada, s'inclogueren les següents modificacions:
    - A la fitxa de característiques del sector de Pla parcial, regulació dels usos urbanístics admesos d'acord amb la regulació dels usos específics que preveu el POUM de Manresa, i limitant l'admissibilitat de les activitats a les activitats que permeten mantenir la correspondència amb els objectius establerts a l'addenda del conveni esmentada anteriorment per a la regulació particular dels usos que incloïa.

- Supressió de l'admissibilitat de l'ús hoteler d'acord amb la condició establerta a l'aprovació inicial de la modificació puntual del Pla parcial del Parc Tecnològic del Bages emesa per la junta general del Consorci urbanístic de l'Agulla el 20 de maig del 2019.

25. A data 12 de març de 2020 la Junta General del Consorci de l'Agulla va aprovar inicialment de nou –per segona vegada- la Modificació del PPU del Parc tecnològic del Bages que incorpora les esmenes sol·licitades així com una nova regulació dels usos en coherència amb el present document de Modificació puntual del POUM. Tanmateix l'acord estableix certes esmenes que caldrà incorporar al document que se sotmeti a aprovació provisional així com que *la modificació queda condicionada en la seva aprovació a la vigència de la modificació del POUM de Manresa* que ens ocupa.

26. En relació al document de MPPOUM, es va sol.licitar informe al Departament de Territori i Sostenibilitat en relació a Aigües, Mobilitat, Medi Ambient i Transport terrestre, el qual inclou carreteres. Així mateix, es va sol.licitar informe a la Comissió Permanent del Patrimoni –CPP- del mateix Ajuntament de Manresa a raó de l'element de la presència dins l'àmbit del sector de la Sèquia de Manresa, inclòs com a element protegit dins del Catàleg del patrimoni. Dels informes rebuts, cal considerar el següent:
    - Informe de la Comissió Permanent del Patrimoni de 8 de juny de 2020, en el qual, constata que la present modificació puntual no té efectes sobre l'element catalogat, i recvorda que, quan es desenvolupin els plans i projectes derivats d'aquesta nova ordenació, aquests hauran de tenir en compte les directrius que es donen per la preservació de la sèquia de Manresa al PEUPM.
    - Informe favorable de carreteres, de 27 d'octubre de 2020.
    - Informe favorable de l'Oficina Territorial d'Avaluació Ambiental –OTAA- de 27 d'octubre del 2020, en el qual, els aspectes que assenyalen en l'apartat de consideracions són a preveure en el Pla parcial que es tramita simultàniament amb el preent document.
    - Informe favorable de la Direcció General de Mobilitat Terrestre, de 27 d'octubre de 2020.
    - Informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua, de 2 de novembre del 2020, en el diferents aspectes que avalua: abastament, inundabilitat, afectacions mediambientals i sanejament, condicionat aquest darrer a la comunicació del projecte d'urbanització i al pagament de la taxa d'accés al sistema de sanejament, a preveure la xarxa separativa i sistemes de drenatge sostenible.

27. Durant el període d'exposició al públic, es varen presentar 3 al.legacions:

    - Grup municipal del PSC, d'11 de juny del 2020, que al.lega el següent:
        1. Que els usos admesos al Pla Parcial han de ser els aprovats que figuren en l'Addenda del conveni aprovada pel Ple el 19 de febrer de 2015,
        2. Es proposa recuperar l'admissió de l'ús hoteler, també previst en l'addenda citada.
        3. Es proposa mantenir una comissió assessora amb caràcter consultiu i no vinculant.
        4. D'acord amb les consideracions dels opunts anteriors, proposen confeccionar una nova redacció de l'addenda a l'annex 1 del conveni i promoure els canvis davant del Consorci de l Parc Central.

        L'informe de resposta a les al.legacions presentades, desestima els punts 1 i 2, argumentat en base a la coherència justificada en el mateix

document de modificació puntual, entre la proposta de nova regulació d'usos al sector i la derivada del document de modificació de l'addenda del conveni urbanístic que en fan referència, a excepció de l'ús hoteler, el qual, s'exclou en coherència amb la resolució del CUA de 20 de maig de 2019 en relació a l'aprovació inicial del document de Modificació puntual del Pla parcial de urbanístic de delimitació del Parc tecnològic del Bages, en el qual, de forma explícita, posa la condició de *suprimir l'ús hoteler dels usos admesos del sector.* En relació a l'ús hoteler, l'informe de les al.legacions exposa també, com a informació addicional, de l'aptitud ja estudiada conjuntament amb la CTU del sector per a la implantació de l'ús hoteler –i en concret a l'edifici *Torre*-, que correspon al CUA, d'acord el què preveu l'art. 11.g) dels Estatuts del consorci Urbanístic de l'Agulla, referent a les finalitats i competències, *Garantir en tot moment la coordinació de presa de decisions en el seu àmbit d'actuació,* i que en aquests moments, és el CUA qui ha promogut la reflexió urbanística del conjunt de l'àmbit amb l'objectiu principal de promoure un espai lliure d'abast territorial, i que és la Generalitat qui n'està redactant, en coordinació amb el CUA, el Pla Director Urbanístic de l'Agulla, considerant que és en aquest marc de coordinació, on el grup del PSC hi és present, on cal promorure i debatre la idoneïtat de recuperar l'ús hoteler dins l'àmbit del PTB. Per altra banda, s'estima el punt 3, recuperant la proposta de la possibilitat de la creació d'una *comissió assessora* com a òrgan consultor no vinculant, a preveure en el si del ple de l'Ajuntament de Manresa, i es desestima el punt 4 en coherència amb les respostes dels punts 1 i 2.

- Junta de Compensació del Pla parcial de delimitació del Sector Parc Tecnològic de la Catalunya Central, el 30 de juny del 2020, la qual, al.leguen el següent:
  1. Incloure al redactat normatiu de la fitxa, que les potències mecàniques establertes per a la indústria urbana, podran superar-se sempre que es garanteixi la compatibilitat amb la resta d'usos admesos i que no es produeixen efectes molestos sobre l'entorn, tal com es va recollir a la normativa de la modificació del PP del Parc Tecnològic del Bages aprovada el 12 de març de 2020, per tal que els dos instruments resultin coherents.
  2. Incloure que les activitats complementàries de logística i distribució, vinculades i al servei exclusiu d'un ús principal, no tinguin una limitació de superfície, i que en qualsevol cas, no s'admetran de forma autònoma i hauran de formar part del títol únic que legitimi el funcionament d'aquest ús principal, en coherència amb el previst al Pla parcial.

  L'informe de resposta a les al.legacions presentades, estima el punt 1, incorporant per a l'ús específic de la indústria urbana, la possibilitat de superar les limitacions de potència si es garanteix la compatibilitat amb la resta d'usos i l'entorn, i es desestima el punt 2, atès que el sol.licitat respecte als usos complementaris, ja es preveu a l'art. 390.b de la Normativa del POUM; la possibilitat que a través del planejament derivat, es pugui establir un percentatge superior al 49% de la superfície destinada a l'ús principal

- Ajuntament de Sant Fruitós de Bages, el 3 de juliol del 2020, el qual, al.lega el següent:
  1. En coherència amb l'article 6 de la normativa de la modificació del Pla Parcial del Parc Tecnològic del Bages, que de les cessions de sòl públic i d'aprofitament en serà beneficiari el Consorci Urbanístic L'Agulla.

2. Establir que les cessions de sòl com les cessions d'aprofitament urbanístic resultants de la gestió urbanística integrada del Sector del Parc Tecnològic, i preveure els termes en què l'Ajuntament de Manresa aportarà al CUA l'equivalent econòmic a la cessió d'aprofitament urbanístic que s'ha d'aplicar a la construcció del CTM.
3. Que es prevegi en el document les disposicions de l'Acord de la Junta General del CUA en sessió 1/2020 de 12/03/2020 que fa referència a aspectes concrets sobre el punt 5è i 6è de l'art. 5 de la normativa del Pla parcial

L'informe de resposta a les al.legacions presentades, desestimen els punts 1 i 2. En relació al sòls de cessió destinats a sistemes urbanístics, aquests corresponen a l'administració local d'acord amb allò previst a l'art. 44 TRLUC. Així mateix, en relació a establir a la normativa, la concreció del CUA com a administració actuant, es considera que ni les disposicions legals vigents ni el POUM de Manresa preveuen que en el marc del planejament general, correspongui concretar qui correspon ser administració actuant, com no s'ha establert en cap de les fitxes de característiques dels sectors de planejament derivat o gestió. Pel que fa a la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic, aquesta qüestió ja va ser analitzada en motiu de la primera aprovació inicial del document, en base a l'informe emès pel Secretari de l'Ajuntament de Manresa de 21 de desembre del 2018, el qual es va pronunciar sobre aquesta qüestió argumentant que la condició d'administració actuant del CUA s'efectua a partir de l'acord exprés del ple de l'Ajuntament de Manresa de 15 de març del 2018 acord amb el previst a l'art. 23.1.c del TRLUC. Així mateix, es considera que no correspon al planejament general establir els mecanismes de gestió específics pels quals, el CUA hauria de rebre el què li correspongui en concepte d'aprofitaments urbanístics com a administració actuant atès que aquesta valoració, correspon efectuar-la en el marc del projecte de reparcel.lació. S'estima parcialment el punt 3 i es revisa la coherència del text normatiu de la fitxa de característiques amb la resolució del CUA a què fa referència.

28. El 19 de novembre de 2020, el Ple de l'Ajuntament de Manresa va aprovar provisionalment el present document i es va trametre a la Comissió territorial d'urbanisme de la Catalunya Central per a la seva aprovació definitiva.

Posteriorment, des de la CTUCC es va requerir informe de la Direcció General de Comerç així com el de Bombers i Seguretat Industrial.

El 3 de desembre de 2020 es va rebre informe de Mobilitat emès per l'Autoritat del Transport Metropolità requerint que es refaci el EAMG presentat l'abril de 2020. Aquest informe es considera erroni atès que no s'ha presentat cap EAMG, que en el cos de l'informe es refereix a la Modificació del Pla parcial i no a la Modificació puntual del POUM que ens ocupa, i que el 2 de maig de 2019 es va rebre informe de l'ATM concloent que la tramitació de la MPPOUM no cal que vagi acompanyada del corresponent EAMG. Aquesta consideració es justifica també amb l'informe rebut per part de l'ATM el 22 de gener de 2021 en el marc de la tramitació de la Modificació puntual del Pla parcial urbanístic del Parc tecnològic on es valora el corresponent EAMG.

En relació a l'informe de la Direcció General de Comerç, rebut el 3 de juny de 2021, aquest va concloure que era favorable un cop es recullin les següents prescripcions:

_Afegir, en un nou article de la Modificació, la referència de la normativa sectorial vigent, el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, pel que fa a la definició (article 5) i classificació dels establiments comercials (article 6).
_Traslladar, al nou article esmentat de la Modificació, els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial de l'article 9 del Decret Llei 1/2009, en el sentit que els únics establiments comercials petits (PEC) que es poden implantar en aquest sector dels que es proposen amb aquesta Modificació són els següents:

a) Els PEC singulars que es detallen en l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009, els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret Llei 1/2009).

b) L'espai adjacent que les indústries poden disposar per a l'exposició i venda dels productes propis de la seva activitat industrial, sempre que no s'ultrapassi "els 300 m2 de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial" (Disposició Addicional tretzena del Decret Llei 1/2009).

c) Els PEC no singulars que, d'acord amb la Disposició Addicional dotzena del Decret Llei 1/2009 les empreses titulars de centres d'innovació tecnològica o de disseny vinculats a les activitats de consum poden implantar-lo, atès que resta exclòs dels criteris de localització del seu article 9 sempre que es compleixin els requisits detallats en la disposició esmentada. Això també és aplicable a la possibilitat d'implantar un MEC, subjecte als mateixos requisits, si el centre d'innovació tecnològica o el centre de disseny dóna ocupació directa i permanent a més de cent treballadors.

Pel que fa a l'informe de Bombers i Seguretat Industrial, aquest no ha estat rebut.

29. En paral·lel, el 19 de març de 2021, la Junta general del Consorci urbanístic l'Agulla va aprovar provisionalment la Modificació puntual del PPU del Parc tecnològic i es va trametre el document a la CTUCC per a la seva aprovació definitiva.

30. El 21 de juliol de 2021 es va rebre acord de la CTUCC d'aprovació definitiva de la present MPPOUM condicionada a la presentació d'un Text refós que incorpori les prescripcions següents.

1.1 Cal substituir la qualificació de sistema d'espai lliures, parc urbà (clau D.2) per la qualificació de sistema d'espais lliures, parc territorial, parc de l'Agulla (clau D.1b), en la porció de sòl que s'exclou del sector atès que els terrenys on es planteja aquesta qualificació es preveuen classificar de sòl no urbanitzable.

1.2 Cal incorporar un plànol d'ordenació de classificació del sòl, limitat a l'àmbit de la modificació.

1.3 Cal eliminar de la fitxa del sector el percentatge de sòl concret que s'ha de destinar al sistema viari i, en el seu lloc, determinar que la superfície del sistema viari serà la necessària, tot mantenint el percentatge de sòl públic del sector (72%).

1.4 En relació a l'admissió de l'ús comercial vinculat a l'activitat principal, caldrà donar compliment a l'informe de la Direcció General de Comerç emès en data 2 de juny de 2021.

31. El mateix dia es va rebre acord de la CTUCC en relació a la Modificació puntual del PPU del Parc tecnològic consistent en emetre informe favorable a l'efecte de l'article 87 del Text refós de la Llei d'Urbanisme amb la condició que es doni compliment a una sèrie d'aspectes. Aquest informe s'emet a partir de la consideració que no correspon a la CTUCC l'aprovació definitiva sol·licitada.

32. Posteriorment, el 26 de juliol de 2021 es va rebre l'informe favorable de la Secretaria d'Agenda Rural que s'havia sol·licitat el 29 de març de 2019.

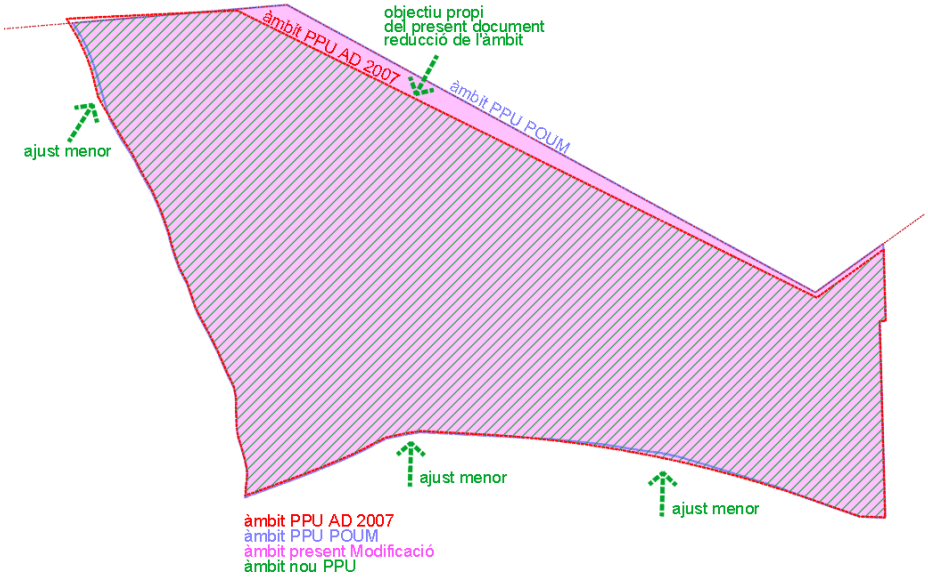
El present document de Text refós de la MPPOUM incorpora els requeriments de l'acord d'aprovació definitiva de la CTUCC. Tanmateix, en relació a l'informe de la Direcció General de Comerç, atenent als objectius i l'abast del document, s'ha afegit a la fitxa de característiques de l'àmbit la referència a la normativa sectorial vigent en relació a la definició, classificació i criteris de localització i ordenació de l'ús comercial, mentre que s'ha considerat més adient traslladar a la normativa de la Modificació del Pla parcial que es tramita en paral·lel el detall del que preveu aquesta normativa sectorial.

7. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la modificació comprèn els terrenys delimitats pel POUM com a sòl urbanitzable delimitat, corresponent al Pla parcial amb planejament aprovat –PPUp-002 del Parc Tecnològic-.

La superfície de l'àmbit de la modificació és de 180.087,02 m2. Aquesta superfície es correspon amb els 179.856,85m2 de la delimitació gràfica de l'àmbit del Pla parcial en el POUM, ajustats a la delimitació del Pla parcial aprovat el 2007 en la part sud i oest de l'àmbit. Aquest ajust s'ha realitzat atès que, per una certa imprecisió, l'àmbit gràfic de Pla parcial en el POUM -en la part sud i oest de l'àmbit- diferia lleugerament de l'àmbit de Pla parcial de 2007. Així doncs, l'àmbit de la modificació comprèn l'àmbit gràfic del POUM més una petita superfície de 230,17m2 resultat d'aquest ajust menor en la part sud i oest per adaptar-se a l'àmbit del Pla parcial aprovat en aquest punt.

Aquest ajust es considera no substancial i justificat per mantenir els límits previstos en la reparcel·lació del Pla parcial, i no forma part de l'objectiu propi de la modificació que consisteix a excloure de l'àmbit de Pla parcial del POUM la part que es va ampliar de forma inapropiada fins al nou límit de terme. Com a conseqüència d'aquest ajust menor, s'ha ajustat de forma no substancial –en 75,06m2- l'àmbit del Pla especial PEU 001 Agulla, que limita pel costat oest de l'àmbit del PPU.



	POUM FITXA			POUM GRÀFIC	
	m2	%		m2	%
ÀMBIT MOD				180.087,02	100,00
AJUSTOS MENORS ÀMBIT				230,17	0,13
SÒL NO URBANITZABLE					
espais lliures D.1b					
sèquia S					
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT				179.856,85	99,87
PAU*	168.176,16	100,00			
SÒL PÚBLIC	121.086,84	72,00	***		
viari	28.589,95	17,00			
espais lliures e ll reserva viària	82.406,32	49,00			
equipaments	8.408,81	5,00			
SÒL APROFITAMENT PRIVAT	47.089,32	28,00			
ESPAIS LLIURES PER AMPLIACIÓ ÀMBIT				7.511,83	
SÈQUIA				4.168,86	
SOSTRE	67.270,46	0,40			

* excloent sèquia

***per errada material, els % parcials no sumen el % de sòl públic total

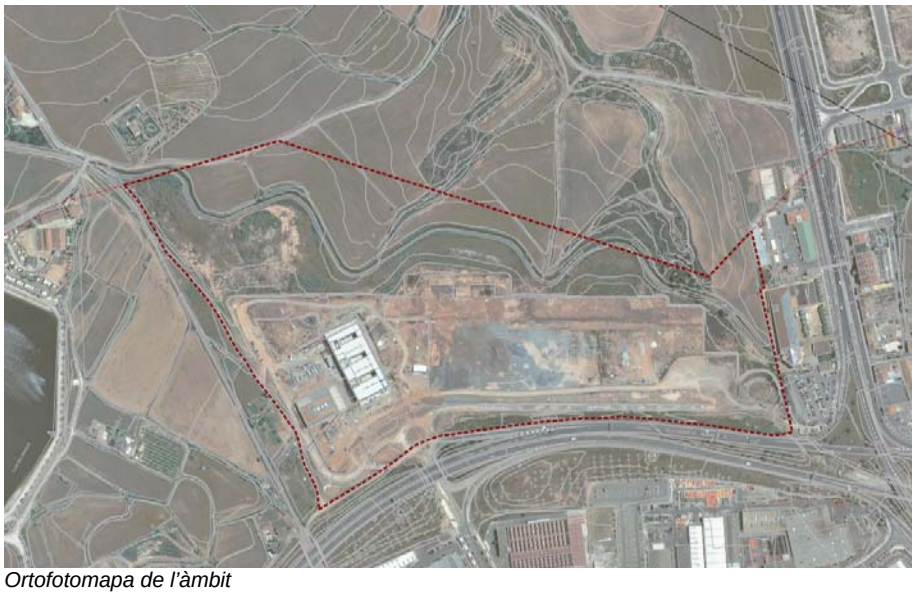
8. SITUACIÓ I ESTAT ACTUAL

8.1. Situació de l'àmbit

L'àmbit es situa al nord-est del terme municipal de Manresa, a l'oest del límit de terme entre Manresa i Sant Fruitós de Bages. En sentit sud-oest / nord-est comprèn una franja de terrenys entre que s'estenen entre el ramal de la Sèquia de Viladordis i la carretera C-55 o ronda de Manresa. En sentit nord-oest / sud-est l'àmbit se situa

entre la línia de ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya de Manresa a Sallent i el sòl urbà que comprèn les construccions de l'antiga fàbrica del Guix i del parc de bombers.

A nivell d'infraestructures, l'àmbit és accessible des de la C-55, a través d'un ramal d'entrada-sortida que hi desemboca de forma directa. Així mateix, per la banda Est, l'àmbit connecta amb la C-16c en sentit Manresa.



Ortofotomapa de l'àmbit

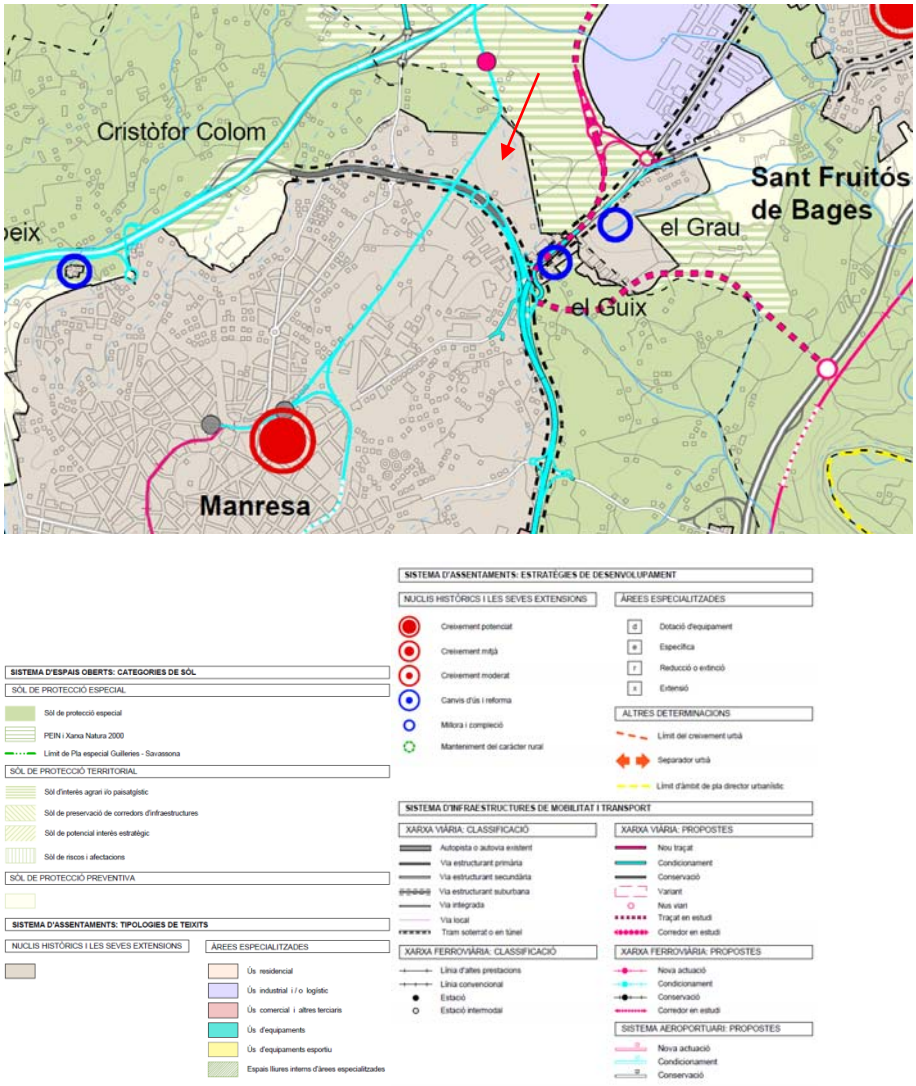
8.2. Situació respecte el planejament territorial vigent

a. Pla territorial parcial Comarques Centrals –PTPCC-

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC) va ser aprovat definitivament el 16 de setembre de 2008 i publicat en el DOGC de 22 d'octubre de 2008. El Pla ordena el desenvolupament urbanístic en l'àmbit de les comarques centrals i protegeix els valors naturals, la connectivitat ecològica i els espais significatius d'interès paisatgístic, alhora que defineix les estratègies de creixement dels nuclis urbans i potencia el sòl per a activitat econòmica.

Cal tenir present que el Pla director urbanístic de l'àmbit del Pla de Bages es va aprovar anteriorment al PTPCC, i les seves propostes estan integrades en les d'aquest Pla territorial.

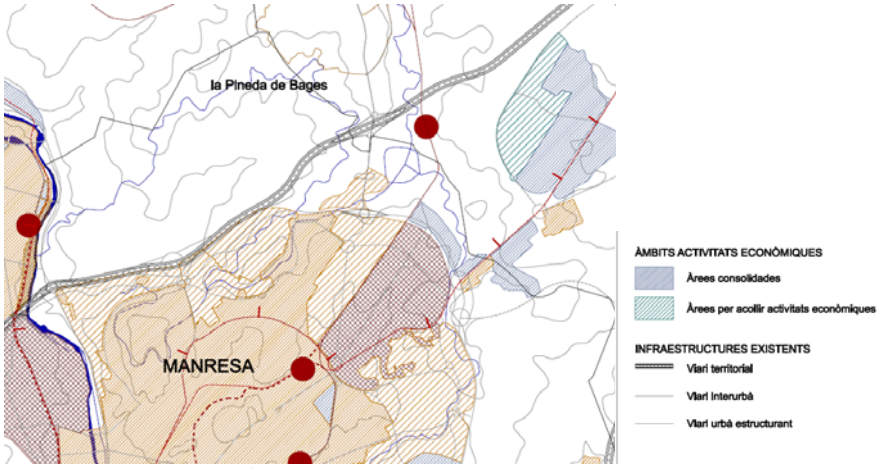
En referència a l'àmbit del Parc Tecnològic del Bages, el PTPCC contemplava l'àmbit com una peça ja integrada al teixit urbà de la ciutat.



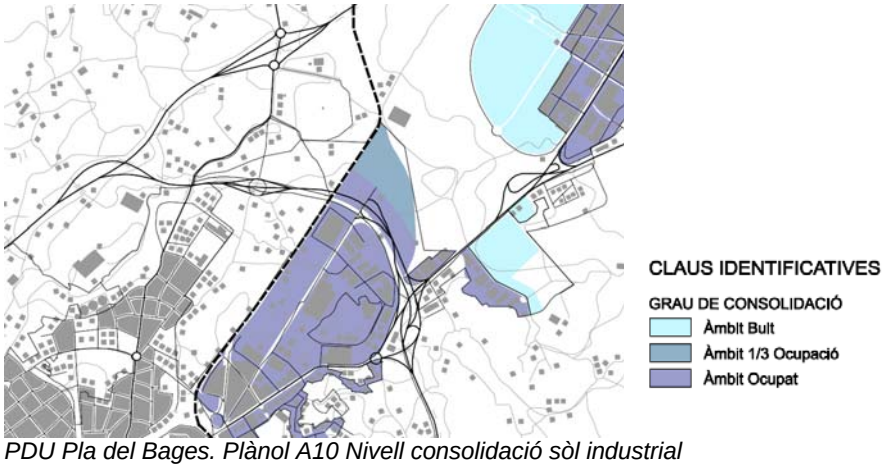
b. PDU del Pla del Bages

El Pla Director del Pla del Bages (PDU) es va aprovar definitivament en data 10 d'octubre de 2006, i es va publicar el DOGC el 7 de desembre de 2006.

En l'àmbit del Parc Tecnològic el PDU hi reconeix un àmbit en consolidació d'activitat econòmica.



PDU Pla del Bages. Plànol A14 Opcions de creixement (N)



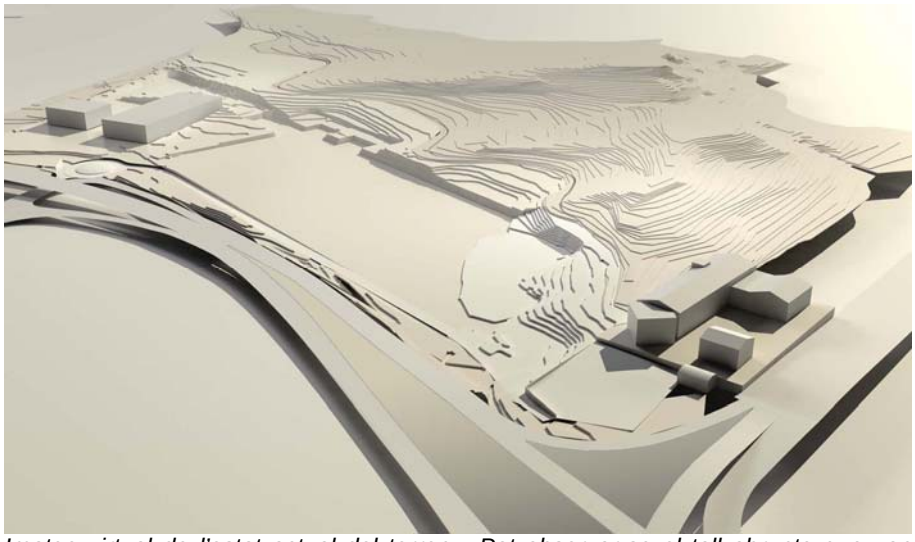
PDU Pla del Bages. Plànol A10 Nivell consolidació sòl industrial

8.3. Característiques naturals del territori

a. Descripció topogràfica

L'àmbit presenta una topografia molt característica, que és deguda, fonamentalment, a les modificacions efectuades sobre el terreny en base al desenvolupament del pla parcial entre el 2008 i el 2011.

Originàriament, el terreny es desenvolupava en una pendent constant des del punt alt que representa Ramal de la Sèquia de Viladordis, fins a les cotes més baixes que representen el límit amb la ciutat construïda, salvant un desnivell d'aproximadament 11 metres. Aquesta pendent era interrompuda pels moviments de terra que van ser necessaris per a la construcció de la C-55. En concret, pel que fa a l'àmbit, la C-55 discorre a la mateixa cota natural dels terrenys en la meitat sud de l'àmbit i va ascendint fins arribar a una cota d'entre 3 i 4 metres superior al terreny natural en la meitat nord. Aquest tram elevat es resol amb talussos vegetats a banda i banda, i permet el creuament de la infraestructura mitjançant un fals túnel.



Imatge virtual de l'estat actual del terreny. Pot observar-se el tall abrupte que van generar els moviments de terres.

Tanmateix, aquesta no és la realitat actual dels terrenys, atès que entre el 2008 i el 2011 es van dur a terme moviments de terres en base al Pla parcial i al projecte d'urbanització vigents en aquell moment. Tanmateix, només es va acabar la urbanització d'una petita part de l'àmbit situada a la part nord.

Ortofotomapa de l'any 2005, estat original dels terrenys.

Ortofotomapa de l'any 2008, s'observen els recents moviments de terres que arribaven fins al ramal de la Sèquia

Ortofotomapa actual, s'observa a la banda nord la part finalment urbanitzada, i els moviments de terres que van quedar executats però inacabats.

En la seqüència anterior pot observar-se la magnitud i l'impacte dels moviments de terres que es van dur a terme entre els anys 2008-2011.

Aixecament topogràfic de l'àmbit

Excavació vertical del terreny del 2008

Vista dels terrenys des de la C-55

b. Riscos naturals i geològics existents

El pla parcial de delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages, aprovat definitivament el 19 de juliol de 2007, va concloure que no existeixen riscos geològics ni riscos de presència de sòls contaminats dins de l'àmbit del sector, situació que no ha canviat des de llavors.

c. Espais naturals protegits

L'àmbit de la modificació del POUM no afecta espais designats com a espais protegits: Espais naturals de protecció especial, parcs naturals, Xarxa natura 2000, ni àmbit del Pla d'espais d'interès natural.

d. Vegetació

Durant les obres d'urbanització del Pla Parcial del 2008, tal i com s'explica a l'apartat de topografia, es van executar obres importants de moviments de terres per rebaixar el nivell del terrens fins a una plataforma situada a la cota de la part baixa de l'àmbit. A causa de l'aturament de les obres, els terrenys van quedar totalment erms i pràcticament sense vegetació, amb grans murs verticals de roca i terra. Aquesta situació s'ha mantingut fins a l'actualitat, excepte per algunes actuacions puntuals de condicionament efectuades per l'empresa TOUS per tal d'adequar una superfície d'aparcament de forma provisional.

Es tracta, doncs, d'una situació força precària dels terrenys, que no s'estan utilitzant ni des de la naturalesa rústica, ni des de la naturalesa urbana, i en els quals ha aparegut alguna vegetació espontània amb grans dificultats, atesa la topografia accentuada de l'estat actual dels terrenys.

Pel que fa a l'entorn de la Sèquia, la vegetació és també majoritàriament herbàcia, amb alguns arbres puntuals molt a prop del curs d'aigua. Es detecta en general en els cursos d'aigua de l'àmbit mal desenvolupament o desenvolupament inexistent de la vegetació de ribera.

Fotografia estat actual PTB.

S'observa l'acabament provisional de la part urbanitzada i els murs de contenció que va generar el moviment de terres.

Fotografia estat actual PTB.

S'observen al fons els murs de terra i la plataforma que van quedar a mitja execució. S'observa l'estat erm de la plataforma.

Fotografia estat actual del corriol de la Sèquia. . Al fons els edificis ja construïts del PTB, com es pot veure, a una cota força deprimida respecte de la cota de la Sèquia. La vegetació dominant és herbàcia amb alguns arbres puntuals.

Estat actual de la plataforma, sense vegetació, i amb acopis de terres

En l'àmbit, cal destacar una petita massa boscosa, situada al costat del canal de la Sèquia, en el tram més proper a la fàbrica del Guix, que té zona arbrada formada per pins blancs d'un gran interès paisatgístic, i on també hi ha alguns exemplars de pi pinyer i d'alzina. En aquesta àrea boscosa s'hi localitza un exemplar de pi blanc centenari catalogat per l'ajuntament de Manresa com a arbre protegit inclòs en el Pla Especial urbanístic de protecció d'arbres i arbredes d'interès municipal aprovat definitivament el 14/12/2011, com a l'element EBIM-019 el pi blanc de la Sèquia.

Zona boscosa a la banda propera al Guix

La resta de vegetació arbòria de l'àmbit correspon a alguns peus aïllats de noguers, ametllers, lledoners, pollancres, etc., situats també a les proximitats de la sèquia o al nord d'aquesta, els peus situats en els talussos de la C-55 i a la zona propera a la fàbrica del Guix.

e. Xarxa hidrogràfica. La Sèquia

El canal de la Sèquia creua l'àmbit per la banda est en sentit nord-sud, procedent de l'estany de l'Agulla fins a un punt on se soterra el ramal, una vegada arriba al recinte de l'antiga fàbrica del Guix, on antigament era aprofitat com a font d'energia, per continuar després cap al regadiu de Viladordis.

Es tracta d'un tram original del canal de la Sèquia construïda el 1.339, que encara avui alimenta el regadiu de Viladordis. Aquest tram del canal es caracteritza per la seva considerable profunditat respecte la cota natural del terreny i conserva alguns pontons.

Cal aclarir que, tot i que el sector es desenvolupa en uns terrenys deprimits respecte de la cota del curs d'aigua, la sèquia de Manresa, en tractar-se d'un curs regulat, fa

que la possibilitat d'inundació sigui menor. Tanmateix, rep la influència hidrològica d'àrees externes a l'àmbit.

f. Espais singulars i camins

Xarxa de camins

L'Ajuntament de Manresa ha aprovat 24 de gener de 2019, el Text Refós del Pla Especial de Camins de Manresa, l'objectiu del qual és, d'una banda, garantir i regular l'accessibilitat rodada del sòl no urbanitzable al servei del desenvolupament econòmic i de la vigilància dels espais agroforestals i, de l'altra, garantir i regular els desplaçaments dels ciutadans per l'espai no urbanitzable en resposta a la demanda social de lleure i coneixement en els espais rurals i naturals. L'àmbit territorial del Pla de Camins és exclusivament el terme municipal de Manresa, segons es preveu a l'art. 3 de la normativa i al punt 3 de la Memòria, i les propostes fora del terme municipal de Manresa són només indicatives.

El pla de camins suposa un punt de partida en l'estudi de la situació actual dels camins de l'àmbit, així com en l'anàlisi de les necessitats i millores.

Cal considerar però, que la proposta del Pla especial de camins en l'àmbit de l'Agulla és indicativa.

Vianants

Tal i com s'observa al plànol I7.1 de la documentació gràfica el pla de camins proposa una distinció per als camins de vianants en 4 categories:

1. Recorreguts de la Sèquia: és formada pels corriols que acompanyen els canals principals de la Sèquia de Manresa. Aquests corriols tenen la funció principal de vigilància, manteniment i regulació dels canals de reg.
2. Xarxa principal: és la que defineix una xarxa bàsica homogènia i estructurant a escala del conjunt del pla de Bages. Aquesta xarxa estructurant permet recórrer els principals espais fluvials, unir els nuclis de població del pla de Bages i travessar els seus espais lliures més destacats.
3. Xarxa secundària: és formada per elements que complementen la xarxa principal i que, amb caràcter general, permeten completar recorreguts formant una submalla. Aquesta submalla té també un caràcter estructurant a escala del municipi de Manresa.
4. Xarxa capil·lar: és formada per tots aquells altres camins en els quals cal assegurar-hi el dret de pas públic als vianants.

El camí de la Sèquia de Viladordis, amb un ús menys intensiu que el de la Sèquia de Manresa, és un camí de lleure amb un caràcter més paisatgístic que genera visuals de la ciutat de Manresa i de la muntanya de Montserrat. Aquest camí paral·lel a la Sèquia recorre l'àmbit en sentit nord-sud i a la cota més alta.

Per la banda nord, el camí connecta amb el Parc de l'Agulla i té continuïtat cap a Sallent a través del camí de l'Agulla (o Camí històric de Manresa a Sallent) i cap a Balsareny a través del corriol de la Sèquia de Manresa. Per la banda sud, el camí queda interromput per la propietat de l'empresa Tous, tot i que es manté una servitud de pas per tal que el vianant pugui creuar els terrenys i continuar el camí de la Sèquia.

El Pla Especial de Camins proposa, per als recorreguts de la sèquia, la connexió del camí de la Sèquia de Viladordis amb el Camí de la Sèquia del Grau, amb un camí que connecti amb la passera elevada que creua la C-16. Aquesta actuació es va dur a terme durant l'any 2018, i ja està totalment operativa. Així mateix, el pla especial també proposa recuperar el seu pas vora el recinte de Tous per connectar amb el següent tram de la Sèquia de Viladordis.

Pel que fa als camins de vianants de caràcter principal, no n'hi ha cap que creui l'àmbit que ens ocupa. Tanmateix, per la seva proximitat, cal tenir presents

1. El camí de l'Agulla - camí del Grau. Es tracta, d'una pista d'entre 3 i 5 metres d'amplada amb acabat de tot-ú en el seu tram que va des de la C-16c fins la casa Murallada. El pla de camins proposa millorar el camí de connexió entre aquest camí principal i el camí de la Sèquia de Viladordis.
2. El camí de l'Agulla (antic camí de Sallent), des de la Casa Murallada fins al camí vell ramader de Cardona. El camí continua cap a Manresa en forma de corriol i en paral·lel a la via del tren fins a arribar al carrer d'Albert Einstein del Parc Tecnològic. El pla de Camins preveu la millora d'aquest camí, i la seva concepció com a camí de vianants i rodat (per ús rural). Cal tenir present que part d'aquesta actuació es desenvolupa dins l'àmbit que ens ocupa.

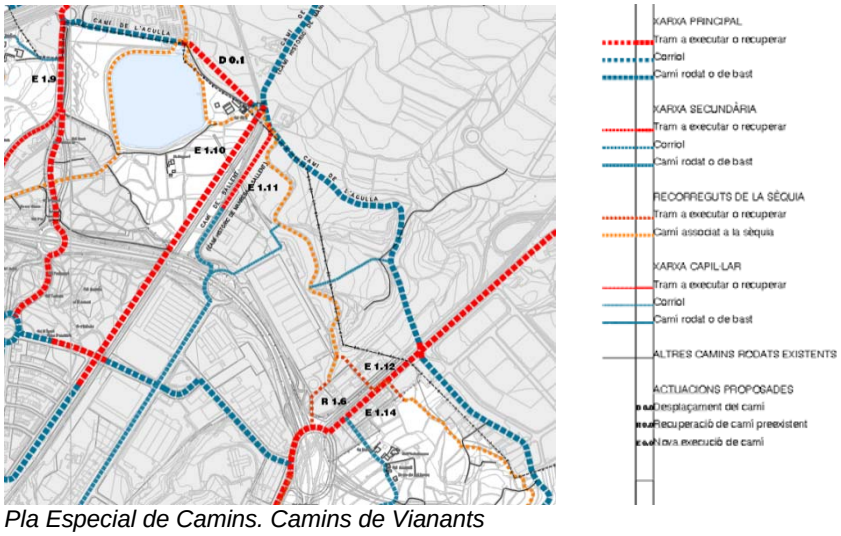
Vianants i vehicles

Alguns dels camins descrits anteriorment són també camins aptes per a vehicles i bicicletes, i fan la funció principal de proporcionar l'accés de la maquinària als conreus i l'accés amb vehicle privat als habitatges rurals. El Pla de Camins categoritza també els camins rodats en:

1. Xarxa rodada principal: a xarxa rodada principal és la que defineix una xarxa bàsica homogènia i estructurant a cadascuna de les àrees de l'espai obert.
2. Xarxa rodada secundària: és formada per elements que complementen la xarxa principal i que, amb caràcter general, permeten completar recorreguts tancant anelles o formant una submalla.

Dins l'àmbit, els camins rodats que trobem són, amb un caràcter principal:

1. El camí de l'Agulla o camí històric de Manresa a Sallent, el qual es proposa connectar amb el camí de l'agulla. La connexió s'haurà de resoldre dins l'àmbit, superant un desnivell considerable. Cal tenir present que es tracta d'un camí rodat de caràcter rural



Pla Especial de Camins. Camins de Vianants

g. Usos i edificacions existents

La zona d'estudi actualment està ocupada principalment per terrenys i zones ermes conseqüència de les obres d'urbanització del sector, i que van quedar parcialment aturades.

Únicament la banda oest de l'àmbit s'ha urbanitzat i edificat, i correspon als terrenys on es va executar la rotonda d'accés al sector des de la C-55 i el vial paral·lel a les vies del FGC, al límit nord-oest del sector.

Dues de les parcel·les, ubicades a la part nord-oest del sector, es troben ja edificades en la seva totalitat. Les dues edificacions estan destinades a terciari, en les quals s'hi localitzen l'edifici del CTM – Centre Tecnològic del Bages i l'edifici Impuls on s'hi localitzen les empreses Deporvillage, La Caixa, Projectes Territorials del Bages (PTB) i UVE Solutions.

La resta dels terrenys resten pendents d'urbanitzar i edificar. Es tracta majoritàriament d'una plataforma de tot-ú en què no hi ha crescut gairebé vegetació i amb alguns acopis de terres. A la banda sud, es va pavimentar un sector per utilitzar-lo provisionalment com a ampliació d'aparcament per a l'empresa Tous. El tram de camí de la sèquia que discorre paral·lel a aquest aparcament provisional està pavimentat i acabat amb talussos de gespa fins arribar als terrenys de l'antiga fàbrica del Guix.

Entre la zona deprimida pels moviments de terres efectuats i el ramal de la Sèquia de Viladordis s'hi localitza una zona de prats i herbassars.

Als terrenys inclosos en l'àmbit de la banda nord de la Sèquia, s'hi desenvolupen conreus de secà, mentre que per la banda sud no hi ha cap explotació agrícola, i només hi discorre el corriol de la Sèquia. En la zona més propera a l'antiga fàbrica del Guix i al Parc de Bombers, s'hi desenvolupen matollars i una petita massa boscosa.

h. Patrimoni cultural

Respecte de l'àmbit que ens ocupa, en el Pla Especial Urbanístic de Protecció del Patrimoni de Manresa consten com a elements inclosos en el Catàleg els següents:
Elements de paisatge:

- PP012 Sèquia de Manresa. Categoria de protecció: BCIL. Nivell de protecció: Integral Arquitectura industrial:
- I023 Fàbrica del Guix. Categoria de protecció: BPU. Nivell de protecció: Parcial

D'aquests dos elements únicament la Sèquia de Manresa es localitza dins el sector objecte d'estudi. Tanmateix, atesa la proximitat de la Fàbrica del Guix, convé tenir-la present.

8.4. Situació respecte les infraestructures i serveis existents

El Parc Tecnològic es connecta amb la ciutat de Manresa principalment a través de la via principal del polígon industrial dels Dolors, el carrer de Sallent, que enllaça directament el Parc amb el centre mitjançant la plaça Prat de la Riba.

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

Les estratègies d'implantació del Parc Tecnològic es completen amb els criteris establerts pels accessos al Parc Tecnològic, tant pels rodats, de vianants o mitjançant transport públic. Els primers consoliden i milloren els dos punts ja existents, el lateral des de la C-16 i la penetració des de Manresa a través del polígon dels Dolors des del remodelat carrer de Sallent. Ambdós enllacen amb un

vial de distribució, la secció i el traçat del qual, sensiblement paral·lel a la ronda, ha de possibilitar els moviments interiors del Parc.

L'estructura viària construïda resta jerarquitzada en tres categories: viari principal, viaris de vianants i zones d'aparcament tou. Actualment, el viari rodat està connectat amb un vial provisional que connecta els edificis del CTM i Edifici Impuls amb l'aparcament provisional construït en les proximitats de l'empresa TOUS.

Pel que fa a la infraestructura ferroviària, la línia de ferrocarrils Manresa-Sallent discorre paral·lela al límit nord-oest de l'àmbit. Actualment es tracta d'una línia de mercaderies, però està previst que en un futur pugui ser també de passatgers, amb una possible estació ubicada a l'altura del Parc Tecnològic, en una situació estratègica respecte els terrenys de la futura ampliació del Parc de l'Agulla i el Parc Tecnològic.

Pel que fa als serveis i equipaments, l'àmbit se situa en un entorn paisatgístic de gran qualitat, ja que té a l'altre costat del ferrocarril el Parc de l'Agulla, el més important equipament de lleure de Manresa i rodalies. Aquest àmbit es troba travessat per un canal secundari de la sèquia que desapareix per sota de la Fàbrica del Guix.

Pel que fa als serveis existents, tenint en compte que aquest sector ja té part executada, destacar el següent:

Clavegueram
A la zona qualificada com espai viari, tant a la fase ja construïda com a la prevista en el present document, existeix una xarxa de clavegueram d'aigües residuals i una de pluvials.

POUM plànol 10.1 Xarxa de Sanejament

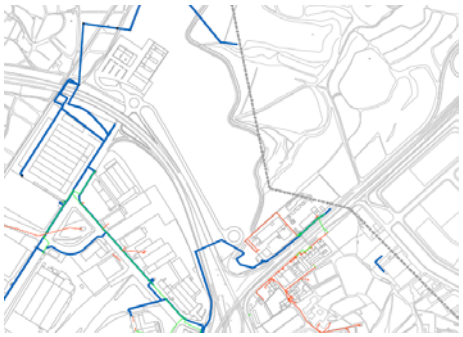
Abastament d'aigua
Pel carrer Albert Einstein i la zona destinada a aparcament ja urbanitzada del sector hi passa la xarxa d'aigua potable, propietat de l'empresa municipal Aigües de Manresa.

POUM plànol 10.2 Xarxa Abastament d'aigua

Telecomunicacions
Pel que fa a la xarxa de telecomunicacions, aquesta dóna servei a les edificacions ja executades, i va ser executada d'acord amb els criteris de Localret.

POUM plànol 10.6 Xarxa de telecomunicacions

Electricitat
Pel que fa a la xarxa de subministrament elèctric, a tota la zona ja urbanitzada es va estendre una xarxa soterrada de MT fins al límit de la zona urbanitzada, propietat de la companyia EDE. També existeix una línia aèria que travessa la parcel·la d'equipament i que dona subministrament a la fase 1 del sector i al polígon de Sant Isidre.


POUM plànol 10.5. Xarxa Elèctrica

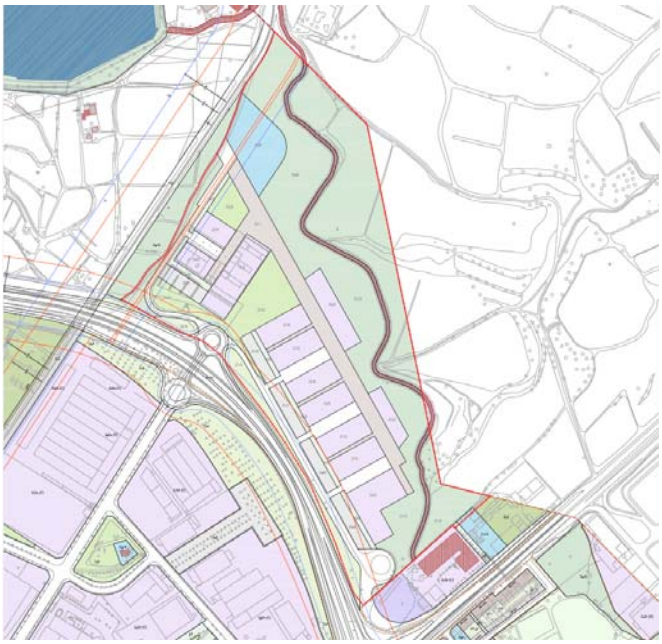
Des de la 1a fase del sector, per la part interior de la vorada existent en el futur vial, transcorre una canonada de PE de diàmetre 110 de la companyia Gas Natural que arriba fins al límit del sector on connecta amb la canalització que travessa la C-55.

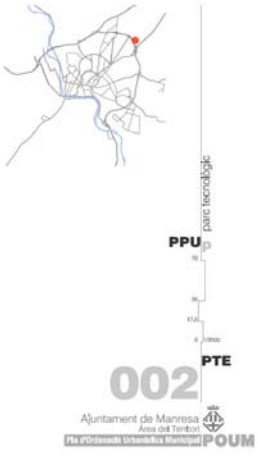
POUM plànol 10.4 Xarxa de Gas

9. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

9.1. POUM de Manresa

El *Pla d'ordenació urbanística municipal* –POUM-, és vigent des del 26 d'octubre del 2017, que manté una delimitació de l'àmbit del Pla parcial de delimitació del Parc tecnològic del Bages com a àmbit de Pla parcial urbanístic. A l'annex IV es fa referència a la vigència del mateix Pla parcial, i al volum II, s'inclou la taula de característiques de l'àmbit del Pla parcial, corresponents a l'àmbit PPUp_002 PTE *Parc tecnològic.*





002

PTE **PPU** p

Àmbit

parc tecnològic

Delimitació

Comprèn els terrenys situats al nord de la ronda en el tram corresponent al polígon Dolors, el desenvolupament dels quals ha de permetre la localització d'activitats tecnològiques. Es tracta d'un àmbit amb projecte de reparcel·lació -CPS 0801 Parc tecnològic- aprovat el 30 de maig del 2005 i amb la urbanització parcialment executada.

Superfície 168.176,16 m^2

Objectius

Fixar el desenvolupament d'un espai destinat a la localització d'activitats tecnològiques que complementi els terrenys d'activitat econòmica de la ciutat

Plantejar una ordenació que suposi la transició entre l'assentament urbà i els espais vinculats a la zona de l'Agulla

Desenvolupar una edificació amb criteris unitaris, amb la finalitat d'assolir un conjunt coherent amb el seu entorn

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Sòl públic i sòl d'aprofitament privat

Els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit són

Sòl públic	72%
Viari	17%
Espais lliures	49%
Equipaments	5%
Sòl d'aprofitament privat	28%

Edificabilitat

Ús residencial	m^2 st/m^2 s
Altres usos	0.40 m^2 st/m^2 s
Edificabilitat total	0,40 m^2 st/m^2 s

Habitatges

Densitat màxima	0 hab/ha
Percentatge mínim del sostre residencial definitiu previst per habitatge de protecció pública	
Règim general	%
Règim concertat	%

Criteris d'ordenació

Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla, que transcriuen les fixades pel Pla parcial aprovat i que han estat desenvolupades pel projecte de reparcel·lació corresponent

	El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zonificació fixada pel document de Pla parcial aprovat -PPO 0601/PPU 0901 Parc Tecnològic del Bages-
Règim d'usos	S'estableixen com a usos principals i compatibles del sector els determinats per a les zones d'activitats econòmiques (clau 2) limitats als previstos en l'adenda del Conveni urbanístic pel desenvolupament del Parc tecnològic de la Catalunya central Parc central, aprovada per Ple el 19 de febrer del 2015

Cessions

Sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació
Aprofitament	El projecte de reparcel·lació aprovat preveu la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent. L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'han de cedir urbanitzats

Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	El polígon d'actuació urbanística s'ha desenvolupat pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
Obres d'urbanització	El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització són les definides pel projecte d'urbanització aprovat
Etapes execució	Es preveu que el desenvolupament d'aquest àmbit finalitzi el primer sexenni del Pla d'ordenació

Com s'esmenta a l'apartat d'antecedents, i en comparació al Pla parcial vigent, el POUM preveu el següent en relació al sector:

- Ajusta l'àmbit al límit del terme municipal pel costat nord –límit amb Sant Fruitós de Bages-, i inclou el canal principal de la Sèquia de Viladordis.
- La fitxa del Pla parcial manté els mateixos paràmetres urbanístics que el Planejament anterior i del Pla parcial vigent, amb ajustos puntuals dels decimals, que implica un major sòl públic

	PPU 2007-2010		POUM fitxa	
	m2	%	m2	%
ÀMBIT	172.220,16			
PAU*	168.176,16	100,00	168.176,16	100,00
SÒL PÚBLIC	120.680,16	71,76	121.086,84	72,00
viari	29.040,00	17,27	28.589,95	17,00
espais lliures e ll reserva viària	83.232,16	49,49	82.406,32	49,00
equipaments	8.408,00	5,00	8.408,81	5,00
SÒL APROFITAMENT PRIVAT	47.496,00	28,24	47.089,32	28,00
SOSTRE	67.270,00	0,40	67.270,46	0,40

- Fixa que les condicions d'ordenació i de la urbanització seran les corresponents als documents aprovats.
- Preveu com a *usos principals i compatibles del sector els determinats per a les zones d'activitats econòmiques (clau 2) limitats als previstos en l'addenda del Conveni urbanístic pel desenvolupament del Parc tecnològic de la Catalunya central Parc central, aprovada per Ple el 19 de febrer del 2015.*

  Els usos per a les zones d'activitat econòmica –zona 2- queden definits a l'Article 395 de la Normativa del POUM, de *Regulació dels usos en les zones de sòl urbà.* Si bé en totes les zones d'activitat econòmica el POUM estableix el règim d'usos a partir d'identificar-los amb una lletra majúscula entre parèntesis (X), en els sectors de sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat, el Pla parcial aprovat és el quin determina els usos permesos en l'àmbit.

- Manté el sistema d'actuació per compensació bàsica
- Clarifica que les obres d'urbanització són les definides en el projecte d'urbanització aprovat.
- Fixa que el desenvolupament de l'àmbit finalitzi dins del primer sexenni del POUM.

9.2. Pla parcial de delimitació Parc Tecnològic del Bages

La proposta d'ordenació del Pla parcial, de forma sintètica, ordena el sector d'acord amb la proposta guanyadora del concurs restringit convocat per Projectes Territorials del Bages S.A. va adjudicar a Taller de Arquitectos Colaboradores TAC el projecte per desenvolupar el "Parc Tecnològic de la Catalunya Central".

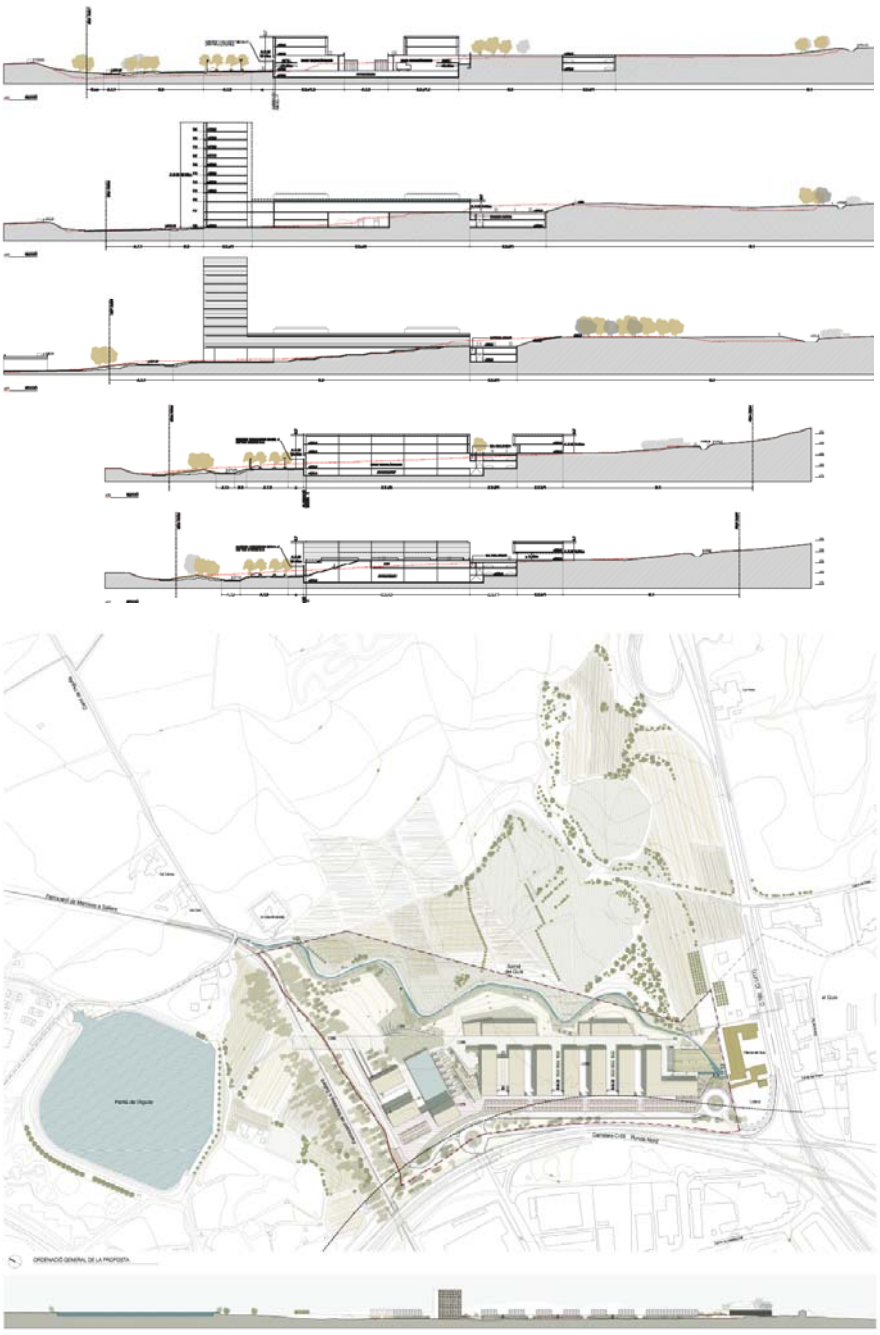
La proposta es basa en l'ordenació lineal d'un conjunt de volums edificats, independents entre ells, conformant un nou paisatge des de la ronda nord de Manresa que permet, a través de la separació dels diferents volums, preservar les vistes des de la Sèquia. Aquests volums o naus tecnològiques, es situen recolzades en un únic vial, que en cul de sac vers l'est, els dota dels accessos, preveient per a

la part posterior d'aquestes naus, un cos únic que de forma comunitària, ha de dotar al conjunt de les naus tecnològiques dels serveis i les dotacions d'aparcament. Aquest cos lineal, anomenat galeria de serveis, preveu el Pla que la coberta esdevingui el bulevard o rambla pública que permet el recorregut públic des del barri del guix fins a l'extrem oposat, preveient en el futur, el salt per sobre de la via del tren.

El Pla preveu, en aquesta rambla pública, la instal.lació de dos edificis anomenats "parador", com a serveis complementaris al parc. Així mateix, com a contrapunt a aquesta ordenació a mode d'espina de peix, en la confluència amb els accessos a partir del carrer sallent, el Pla preveu un edifici "torre", de nou plantes d'alçada, que fa de contrapunt paisatgístic a l'horitzontalitat de la resta. La part posterior de l'edifici torre, es preveu edificable en planta baixa i una planta pis, on l'alçada de la seva coberta s'adequa per la part posterior, a la cota de la coberta de la galeria de serveis. Complementant l'ordenació de l'edificació, pel costat oest de l'àmbit, es preveu el vial d'accés a la galeria de serveis, i la previsió de dos nous volums edificats també com a naus tecnològiques, que permeten formalitzar la façana del parc tecnològic vers la via del tren i els futurs espais lliures del Parc de l'Agulla.

La reserva dels espais lliures es centren en la creació d'un parc lineal al voltant de la Sèquia, i fins al límit nord de l'àmbit, preveient la seva complementarietat amb els futurs espais lliures que esdevinguin de l'ampliació del parc de l'Agulla. Aquest parc, a cota de la Sèquia i vinculat al recorregut de vianants per sobre de la galeria de serveis, manté dues connexions principals amb la vialitat principal del sector, situada a cota inferior: una part del parc es despenja vinculat a la directriu del carrer Sallent, permetent formalitzar els accessos al parc des dels accessos principals al sector, i l'altre, amb una altre zona de parc que per l'extrem est –llindant amb la fàbrica del Guix-, connecta amb el cul-de-sac de la vialitat.
El Pla preveié la reserva de l'equipament vinculat a l'ampliació del parc de bombers, al nord de la fàbrica del Guix.

Plànol O3.3 d'ordenació de l'edificació



Imatge general.

A la normativa, es defineix i s'estableix la regulació particular el sistema urbanístic de la Sèquia –clau C-, i la normativa de caràcter particular per a les diferents zones que es defineixen per al desenvolupament del Pla parcial del Parc tecnològic del Bages, en la qual s'inclou la regulació dels usos d'acord es defineixen al conveni urbanístic signat el 2005 abans detallat.

El quadre de característiques del Pla parcial és definí el següent:

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

Del total del sòl privat, es defineixen les següents zones, establint el sòl i l'edificabilitat per a cadascuna d'elles. La Normativa del Pla parcial definí de forma particular les determinacions urbanístiques d'aplicació, tant per l'ordenació de l'edificació com per a la implantació dels usos permesos:

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

En relació als usos, l'art. 12 de la Normativa del Pla parcial, recull allò establert al conveni urbanístic del 2005. Així, en la regulació específica de cada zona, fixa els usos admesos, diferenciant *usos permesos* en les *activitats compatibles*. La taula següent, recull el resum d'aquesta admissibilitat d'usos per cadascuna de les zones, atenent a la definició dels usos admesos del punt 2 de l'art 12, i de la relació d'activitats permeses compatibles detallades al punt 3 del mateix article. En aquest sentit, a la taula es diferencia l'ús considerat principal o específic –en gris-, de l'ús considerat complementari –en taronja-, sempre entesos com a una única activitat que disposa de la possibilitat de tenir els diferents usos admesos. Com que la Normativa no estableix la proporcionalitat entre els diferents usos dins d'una mateixa activitat, es considera, atenent a la normativa general del POUM –que manté les determinacions del PG del 1997-, l'ús principal ha de tenir, com a mínim, el 51% del sostre global de l'activitat que es pretén implantar, essent el restant 49%, amb possibilitat de preveure-hi usos complementaris.

D'acord els objectius fixats en la definició dels usos del mateix article 12 –punt 1-, i de les definicions particulars establertes pel punt 2, els usos admesos s'entenen amb condicions –identificats a la taula amb un número-. Així, d'acord amb l'establert en la definició de les condicions d'ús, on s'estableix que *totes les empreses que estiguin interessades a establir-se dins del parc tecnològic siguin del sector que siguin,*

hauran de destinar la major part de la seva activitat, mesurada en metres quadrats de sostre, a l'ús de serveis tecnològics que s'especifiquen en el punt 2.a d'aquest article –article 12- essent majoritàriament adreçats al camp R+D+I –recerca, desenvolupament i innovació-, la resta, es podrà destinar a una activitat productiva limitada lligada al procés d'investigació, sempre i quan aquesta activitat estigui contemplada dins de les activitats compatibles que es relaciones en l'annex 3 del PPU, s'assimila aquesta condició a que el 51% de la superfície de sostre destinada a serveis tecnològics –ús específic-, hagi de ser destinat a R+D+I.

Consegüentment, la taula següent, també incorpora la relació de sostre mínim que s'ha de destinar a l'ús específic, i el sostre màxim que es pot destinar a usos complementaris. Atès que a les zones de les naus "aparador", l'ús específic no és el de serveis tecnològics, s'escau adjuntar també, la relació del sostre mínim que ha de ser destinat, en el conjunt de l'àmbit, a serveis tecnològics, i el total de sostre que es pot destinar a d'altres usos entesos com a complementaris, dins de la mateixa activitat.

PLA PARCIAL PARC TECNOLÒGIC
COMPARATIVA USOS

	PLA PARCIAL AD 2010			
	2.3a	2.3b	2.3c	2.3d
HABITATGE UNIFAMILIAR	1		1	
HABITATGE PLURIFAMILIAR				
HABITATGE RURAL				
HABITATGE TURÍSTIC				
RESIDENCIAL ESPECIAL				
HOTELER				
APARTAMENT TURÍSTIC				
COMERCIAL PETIT				
COMERCIAL MITJÀ I GRAN				
COMERCIAL TERRITORIAL				
COMERCIAL ESTABLIMENT SINGULAR				
OFICINES I SERVEIS	4		4	
RESTAURACIÓ	4			
RECREATIU				
ESTACIONS DE SERVEI				
SERVEIS FUNERARIS				
INDÚSTRIA ARTESANAL				
INDÚSTRIA URBANA	2,3	2,3	2,3	
INDÚSTRIA AGRUPADA				
INDÚSTRIA SEPARADA				
INDÚSTRIA AÏLLADA				
MAGATZEM				
TALLERS REPARACIO VEHICLES				
GESTIÓ DE RESIDUS				
EXTRACTIU				
TECNOLÒGIC				
APARCAMENT				
EDUCATIU	4		4	
ESPORTIU	4		4	
SANITARI ASSISTENCIAL				
CULTURAL I ASSOCIATIU	4		4	
RELIGIÓS				
AGRÍCOLA				
RAMADER				
FORESTAL				
GUÀRDIA I CUSTÒDIA D'ANIMALS				
CÀMPING				

CÀMPING				
LLEURE				
ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC				
SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS				
SERVEIS PÚBLICS				
INSTAL·LACIONS RÀDIOCOMUNICACIÓ				
INSTAL·LACIONS SOLARS				

Edifici Torre | Edificis Aparador | Naus tecnològiques | Edifici Serveis Aparcament

USOS ADMESOS

ús admès específic

1 ús admès amb condicions

1_del personal de vigilància

2_d'acord amb normativa PG

3_producció d'ordinadors i eqs informàtics i consumibles, software i multimèdia

4_vinculat a l'ús de serveis tecnològics

Us específic	mín.		37.415,77 m²	55,62	%
Usos complementaris	màx.		53.334,93 m²	31,71	%

			us específic Serveis Tecnològics		**usos complementaris**	
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE						
EDIFICI TORRE	2,3a		5.521,77 m²	51,00%	5.305,23 m²	49,00%
EDIFICI APARADOR	2,3b		0,00 m²	0,00%	6.343,00 m²	100,00%
NAUS TECNOLÒGIQUES	2,3c		25.551,00 m²	51,00%	24.549,00 m²	49,00%
			31.072,770	46,19	**36.197,230**	53,81

10. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

10.1. Ajust de l'àmbit

Com s'exposa en l'apartat d'introducció, s'ajusta l'àmbit del Sector del Pla parcial al previst pel mateix Pla parcial aprovat definitivament el 19 de juliol del 2007. L'ajust de l'àmbit exclou els terrenys propietat del Consorci de l'Agulla al sud del terme municipal vigent des del 2015 de 8.083,03m2 de superfície.

Els terrenys exclosos –tret de la part ocupada per la sèquia- es qualifiquen majoritàriament com a Sistema d'espais lliures dins del Sistema de Parcs Territorials, i en concret, com a *Parc de l'Agulla* –clau D.1b-, en coherència amb la resta de terrenys adjacents i la proposta d'ordenació de la Modificació del Pla parcial Parc tecnològic actualment en tràmit. D'acord l'art. 117 de la normativa del POUM, els Parcs Territorials comprenen *els sòls situats en sòl no urbanitzable que, malgrat no formar una continuació amb l'assentament urbà, esdevenen estratègics pels seus valors mediambientals, culturals i de lleure en la regulació de l'activitat humana en el medi natural.* L'art. 125 defineix el Parc Territorial del Parc de l'Agulla que *comprèn aquells sòls vinculats a la Sèquia i parc de l'Agulla que, per la seva situació estratègica en el territori, per la seva utilització actual com a espai lúdic i de lleure i pel seu alt valor paisatgístic i ambiental, cal preservar i potenciar com a zona*

d'esbarjo i lúdic per als ciutadans, amb abast supramunicipal, fent-lo compatible amb la preservació de l'entorn i del seu paisatge.

Tot i això, una petita porció de terrenys exclosos de l'àmbit de Pla parcial, al marge dret de la Sèquia, es qualifiquen de Sistema d'espais lliures *Parc urbà* (clau D.2). D'acord amb l'art. 131 de la normativa del POUM, el parc urbà comprèn *els sòls destinats a espais verds que configuren l'estructura bàsica del sistema d'espais lliures de l'assentament urbà.* De forma genèrica aquesta qualificació comprèn els parcs de xarxa bàsica en sòl urbà mentre que els parc territorials, se situen en sòl no urbanitzable. La qualificació d'aquesta porció de terrenys es proposa en coherència amb les previsions de la Modificació del Pla parcial que qualifica els terrenys del marge esquerre com a *Parc territorial* i els del marge dret, en relació directa amb les edificacions, com a *Parc urbà*. Aquesta proposta es justifica entenent que malgrat tots els espais lliures inclosos en el Pla parcial acabaran classificats com a sòl urbà, la Sèquia constitueix un límit físic entre els espais lliures situats a la riba dreta que tindran una consideració, un tractament i un ús més urbà (per estar més propers als usos i les edificacions del Parc tecnològic) i els que malgrat estar en sòl urbà tindran continuïtat física amb el sòl no urbanitzable (els corresponents a la riba esquerra). En aquest sentit, la proposta de qualificació es duu a terme intentant donar continuïtat i coherència a la configuració física del territori, independentment de la línia recta totalment aliena a aquest que configura el límit de Pla parcial i el canvi de classificació que comporta.

Proposta d'ajust àmbit del PPU

10.2. Establiment dels paràmetres de la fitxa de característiques:

En base a la nova superfície de l'àmbit, es corregeix i adapta la fitxa de característiques que manté els percentatges destinats als sòls públics i d'aprofitament privat.

No obstant, el nou àmbit de 167.960,25 m2 del pla parcial, exclou de la superfície computable als efectes d'establir els paràmetres d'ordenació, el sòl destinat al sistema urbanístic de la Sèquia –clau S- de 4.043,74 m2, en coherència amb el polígon d'actuació definit pel pla parcial, que exclogué aquests sòls de l'àmbit del repartiment dels beneficis i les càrregues, i del mateix POUM, que mantingué aquest criteri per establir la superfície del sector.

	POUM FITXA		POUM GRÀFIC		POUM MOD	
	m2	%	m2	%	m2	%
ÀMBIT MOD			180.087,02	100,00	180.087,02 **	
AJUSTOS MENORS ÀMBIT			230,17	0,13		
SÒL NO URBANITZABLE					8.083,03	
espais lliures D.1b					7.958,17	
sèquia S					124,86	
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT			179.856,85	99,87	172.003,99	
PAU*	168.176,16	100,00			167.960,25	100,00
SÒL PÚBLIC	121.086,84	72,00 ***			120.931,38	72,00
viari	28.589,95	17,00			30.232,85	18,00
espais lliures	82.406,32	49,00			82.300,52	49,00
e ll reserva viària						
equipaments	8.408,81	5,00			8.398,01	5,00
SÒL APROFITAMENT PRIVAT	47.089,32	28,00			47.028,87	28,00
ESPAIS LLIURES PER AMPLIACIÓ ÀMBIT			7.511,83			
SÈQUIA			4.168,86		4.043,74	
SOSTRE	67.270,46	0,40			67.270,00	0,40

* excloent sèquia

** incloent ajustos d'ambit

***per errada material, els % parcials no sumen el % de sòl públic total

Així mateix, es proposa corregir el percentatge de sòl destinat a viari que passa del 17% al 18% per tal que el sumatori de sòl destinat a sistemes sumi el 72% previst pel POUM. Aquest ajust es duu a terme en coherència amb la modificació del Pla parcial que es tramita en paral·lel que dona compliment al sòl mínim d'espais lliures del 49% previst pel POUM –i l'incrementa en un 3,4% respecte del Pla parcial vigent- i considera el sòl d'espais lliures de reserva viària com a sòl de sistema viari, atès que es considera que no compleix amb els requeriments per considerar-lo com a sistema d'espais lliures:

	POUM MOD		MOD PPU en tràmit	
	m2	%		
ÀMBIT MOD	180.087,02 **			
AJUSTOS MENORS ÀMBIT				
SÒL NO URBANITZABLE	8.083,03			
espais lliures D.1b	7.958,17			
sèquia S	124,86			
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	172.003,99		172.003,99	
PAU*	167.960,25	100,00	167.960,25	
SÒL PÚBLIC	120.931,38	72,00	120.933,79	
viari	30.232,85	18,00	21.825,82	12,99%
espais lliures	82.300,52	49,00	82.587,07	49,17%
e ll reserva viària			8.122,89	4,84%
equipaments	8.398,01	5,00	8.398,01	5,00%
SÒL APROFITAMENT PRIVAT	47.028,87	28,00	47.026,46	
ESPAIS LLIURES PER AMPLIACIÓ ÀMBIT				
SÈQUIA	4.043,74		4.043,74	
SOSTRE	67.270,00	0,40	67.270,00	

* excloent sèquia

** incloent ajustos d'ambit

D'altra banda, també s'afegeix a la fitxa de l'àmbit un aclariment sobre la necessitat que el PPU estableixi quins són els sòls destinats a sistemes que cal cedir a l'Ajuntament de Manresa i quins cal cedir a l'administració actuant.

10.3. Concreció dels usos d'activitat econòmica –clau 2-

Com ja s'ha comentat en l'apartat introductori del document, la present modificació puntual clarifica i concreta la referència dels usos admesos dins del sector del Pla parcial del Parc Tecnològic previst a la fitxa de característiques, i en concret, planteja una regulació particular dels usos admesos coherent amb el document vigent del Pla parcial del Parc Tecnològic i del previst a la modificació de l'addenda del Conveni Urbanístic pel desenvolupament del Parc tecnològic de la Catalunya Central Parc central, aprovada per Ple el 19 de febrer del 2015 i exposada en l'apartat d'antecedents, i la qual, la fitxa de característiques del POUM vigent en fa referència explícita a l'apartat de regulació dels usos admesos.

L'annex 1 del conveni urbanístic per al desenvolupament del sector del Parc tecnològic del Bages del 2005, i els posteriors documents urbanístics tramitats defineixen com a Parc tecnològic aquell espai en els quals les empreses interessades a instal·lar-s'hi han de destinar la major part de la activitat, mesurada en metres quadrats de sostre, a l'ús de serveis tecnològics, majoritàriament adreçats al camp de la Recerca, Desenvolupament i Innovació -R+D+I- mentre que la resta de la superfície es pot destinar a una activitat productiva compatible. Com ja s'ha explicitat en la descripció de les determinacions del planejament vigent, l'aplicabilitat d'aquesta norma permetria que un 53,81% del sostre fos destinat a usos complementaris, sempre que aquests estiguessin vinculats a l'ús específic de serveis tecnològics. No obstant, la dificultat per a la implantació de noves activitats rau principalment en la relació entre la superfície destinada a la R+D+I que ha d'ocupar el 51% de la superfície en m2 de la nova activitat, que ha estat un obstacle per a la instal·lació d'empreses d'alt valor afegit, com es pretenia en el moment d'iniciar el projecte de Parc tecnològic, atès que les empreses que incorporen la recerca en el seu procés productiu, encara que sigui de forma important, no destinen la majoria de la superfície de les seves instal·lacions a aquest àmbit. Així doncs, la concreció normativa que relaciona la superfície destinada a usos de recerca amb la vinculada als usos productius i compatibles, més que afavorir la implantació d'empreses n'està resultant un escull.

El Parc tecnològic hauria de permetre el desenvolupament d'un ampli ventall d'activitats en els camps de la recerca i la innovació, com incubadores d'empreses, grans empreses amb els seus centres d'I+D associats, empreses focalitzades en la innovació o noves empreses basades en el coneixement. La mateixa llista d'activitats permeses en el planejament vigent –derivades de l'annex 1 del conveni urbanístic del 2005-, ja apunta a aquesta voluntat d'obrir el ventall d'activitats que es consideren compatibles dins del mateix Parc tecnològic, a semblança d'altres parcs tecnològics implantats a Catalunya o a la resta de l'estat. Però la regulació i definició actual d'aquests usos dins de la regulació normativa en l'àmbit del Parc Tecnològic, restringeix en excés els candidats a instal·lar-s'hi i, per a les empreses ja en funcionament, pot limitar-ne el seu creixement.

Cal considerar que en sessió de data 23 de setembre de 2014, el Ple del Consorci Parc Central, prengué l'acord de sol·licitar a l'Ajuntament de Manresa i a la Junta de Compensació del Pla parcial de delimitació Parc Tecnològic de la Catalunya Central, l'inici dels procediments adients per a la modificació puntual del Pla general i, en el seu cas, les figures de planejament derivat i gestió urbanística per a una redefinició dels usos admesos en aquell àmbit. La redefinició pretesa consistia en flexibilitzar la implantació d'activitats amb la supressió de l'obligació de destinar la major part de la superfície de l'establiment a R+D+I, de manera que permetés destinar-se a processos de producció complet; i a la vegada, preveure que una de les qualificacions urbanístiques pugui acollir usos complementaris que aportin major qualitat i atractivitat al Parc.

En l'acord adoptat pel Consorci del Parc Central, es justifica la modificació del Pla general i del Pla parcial de delimitació pel fet que l'actual regulació no ha propiciat la implantació d'empreses d'alt valor afegit, entre d'altres motius, perquè les empreses que incorporen la recerca en el seu procés productiu no destinen la major part de la superfície a aquesta activitat. També en el sentit d'ampliar els usos permesos atès que la generació i transferència de coneixement pot tenir lloc en qualsevol sector econòmic i no només en el tecnològic.

Així doncs, la proposta de nou redactat de l'addenda del conveni pretenia equilibrar els objectius d'interès general en la implantació d'un parc tecnològic d'alt valor afegit, amb la flexibilització dels usos admesos sempre i quan aquests, siguin compatibles i complementaris als usos propis del Parc Tecnològic, així com flexibilitzar les condicions d'implantació d'aquests usos tecnològics, als efectes de fer possible la implantació d'empreses amb cicle complet de R+D+I i producció.

Així mateix, com ja s'ha comentat, la fitxa de característiques del POUM pretenia establir aquest nou marc de regulació dels usos, vinculant-los als quins es preveuen com a activitat econòmica –clau 2-, limitats a l'establert en l'addenda del conveni urbanístic aprovat pel ple el 2015. Tanmateix, aquesta reemissió no va anar acompanyada d'una regulació específica ni per tant, no va tenir el nivell de concreció suficient. Aquest és doncs, un dels objectius de la modificació puntual del POUM, de traslladar la concreció d'aquests usos dins de la mateixa fitxa de característiques del POUM, introduint matisos específics derivats de:

1. La correcta correspondència entre el previst a l'addenda del conveni i les determinacions normatives ara vigents del POUM en relació als usos,
2. Als acords i determinacions que en el marc del Consorci Urbanístic de l'Agulla s'han establert, reflectits també en la modificació puntual del planejament de Manresa i alteració del planejament de Sant Fruitós i que en fase d'avanç, el CUA ha promogut.
3. De la referència als objectius i plantejaments establerts a l'Avanç de planejament per a la modificació puntual del Pla parcial del Parc tecnològic esmentat en l'apartat d'antecedents, redactat per l'Incasol i promogut per la Junta de Compensació del Parc Central.

El present document doncs, proposa una regulació particular dels usos dins de la mateixa fitxa de caracterísiques del POUM per al Pla parcial del parc tecnològic, de forma que aquesta, sigui coherent amb els objectius prtetesos per la proposta de modificació de l'addenda del conveni abans esmentada, però adaptada a la regulació dels usos urbanístics que el POUM estableix en el TM de Manresa. En aquesta línia, la proposta de fitxa de característiques de la normativa del POUM en l'àmbit del PTB, preveu el *règim d'usos* a partir d'identificar els usos principals admesos dels previstos com específics per la Normativa del POUM, essent en aquest cas, *el Tecnològic, la Indústria artesanal i la Indústria urbana*. Complementàriament, es concreten i limiten les activitats admeses d'acord amb la Normativa de la Modificació puntual del Pla parcial aprovada definitivament el 19 de maig del 2010, activitats concretes de l'Annex II i III de la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de *prevenció i control ambiental de les activitats* , activitats de l'Annex I i l'Annex II de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, *de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica* i usos complementaris als usos admesos d'acord amb l'art. 390 del POUM com ara el d'aparcament, de magatzem, educatiu, de restauració, d'oficines i serveis, etc...

Així mateix, amb l'objectiu de possibilitar altres usos addicionals al conjunt del Parc Tecnològic que aportin valor afegit i contribueixin a la creació d'un entorn adequat i de qualitat, es preveu admetre altres usos -limitats i/o condicionats- amb la limitació de fins a un percentatge màxim del 25% del sostre total del Parc Tecnològic i sempre

vinculats als usos admesos principals i a la seva materialització en proporció a la resta de percentatge. Aquests es corresponen a Oficines i serveis, *excloent oficines bancàries d'atenció directa al públic, companyies d'assegurances, gestories administratives i les activitats de prestació de serveis personals al públic, com perruqueries, estètiques, salons bellesa, bugaderies i similars, els consultoris mèdics, els centres de suport familiar i activitats similars. Inclou les seus centrals i oficines corporatives d'empreses (control operatiu, supervisió i gestió de les unitats que s'hi relacionen),* Restauració*, limitat a un aforament màxim de 100 persones i una superfície màxima de 200 m2 d'ús públic, i excloent la modalitat de saló de banquets,* Comercial petit, *excloent el comerç d'aliments, begudes i tabac, vinculat a l'activitat principal, no admès de forma independent.,* Educatiu, *excloent els ensenyaments de preescolar, primària, secundària, escoles d'idiomes, arts plàstiques i conducció,* Cultural i associatiu, *incloent establiments destinats a conferències, congressos i similars i l'*Esportiu

En conjunt, la destinació màxima del 25% del sostre global a d'altres usos –usos complementaris-, sempre que aquests estiguin associats al serveis tecnològics i s'ajustin als objectius pretesos dins del sector, és inferior al sostre destinat a d'altres usos que es dedueix de la normativa aplicable actualment al Parc Tecnològic, que permetria un percentatge de sostre destinat a aquests usos complementaris del 53,81%.

Es recupera la necessitat de la creació d'una *comissió assessora* que integrada per professionals coneixedors i vinculats al món empresarial i de les activitats econòmiques que aportin R+D+I, que pugui exercir d'assessor extern i consultor als efectes de les possibles demandes d'empreses per a instal.lar-se en el sector.

La proposta concreta de la regulació dels usos a la fitxa de característiques és la quina segueix:

Les condicions d'ús s'estableixen amb la finalitat de possibilitar la implantació d'activitats econòmiques, tant de sectors tradicionals com emergents, que es caracteritzen per reunir tots els requisits següents:

- *Inverteixen, en el desenvolupament de la pròpia activitat, un percentatge rellevant de recursos vinculats a R+D+I*
- *Generen un alt valor afegit*
- *Fan ús de ma d'obra qualificada*
- *Treballen amb un producte propi diferenciat*

El planejament derivat concretarà la distribució dels usos concrets següents dins del sector:

Relació d'usos admesos:

1. *D'acord amb els usos previstos pel POUM*
   - *Tecnològic*
   - *Indústria artesanal*
   - *Indústria urbana (amb la possibilitat de superar les limitacions de potència si es garanteix la compatibilitat amb la resta d'usos i l'entorn)*
2. *Dins d'aquests usos, s'admeten les activitats previstes a la Normativa de la modificació puntual del Pla parcial de 19 de maig del 2010.*
3. *De les activitats regulades per la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, només s'admeten com a usos principals les activitats dels epígrafs següents:*
   Activitats de l'Annex II:
   - *12.23 Laboratoris d'anàlisi i de recerca, amb una superfície superior a 75 m2 (excloent-ne despatxos, magatzems i altres àrees auxiliars).*
   - *12.24 Laboratoris industrials de fotografia.*
   - *12.42 Fabricació de circuits integrats i circuits impresos.*

   Activitats de l'Annex III:
   - *3.14 Fabricació de maquinària i/o productes metàl·lics diversos (excloent serralleries)*

- *3.27 Fabricació de materials, maquinària i equips elèctrics, electrònics i òptics.*
- *3.32 Fabricació d'articles de joieria, orfebreria, argenteria, bijuteria i similars.*
- *6.10 Tallers de confecció, calçat, marroquineria i similars. Aquesta classe no s'admetrà de forma autònoma i únicament és admesa com a ús complementari vinculat exclusivament a un altre ús principal.*
- *12.23 Laboratoris d'anàlisi i de recerca, amb una superfície de fins a 75 m2 (excloent-ne despatxos, magatzems i altres àrees auxiliars).*
- *12.43 Fabricació de fibra òptica.*
- *12.46 Activitats de garatge i aparcament de vehicles amb una superfície superior a 500 m2.*

4. *De les activitats de l'Annex I i l'Annex II de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, només s'admeten com a usos principals les activitats dels epígrafs següents:*
   - *J582 Edició de programes informàtics*
   - *J620-Serveis de tecnologies de la informació*
   - *J631-Processament de dades i hostatge. Portals web*
   - *M712-Anàlisis i assajos tècnics*
   - *M7410- Activitats de disseny especialitzat*
   - *H521-Dipòsit i emmagatzematge. Únicament com a ús complementari vinculat exclusivament a un altre ús principal.*
5. *Aquests usos admesos poden incloure usos complementaris d'acord amb l'art. 390 del POUM com ara el d'aparcament, de magatzem, educatiu, de restauració, d'oficines i serveis, etc...*
6. *La relació d'usos i activitats admesos per remissió a lleis que s'efectua en aquest article s'entén realitzada a la regulació que aquestes lleis presenten en el dia 12 de març de 2020. Aquesta relació, quant a l'admissibilitat d'usos, no variarà per raó que ho facin les lleis a les quals es remet.*
7. *Amb l'objectiu de possibilitar altres usos addicionals al conjunt del Parc Tecnològic que aportin valor afegit i contribueixin a la creació d'un entorn adequat i de qualitat, també es podran admetre els usos següents, amb la limitació de fins a un percentatge màxim del 25% del sostre total del Parc Tecnològic i sempre vinculats als usos admesos principals i a la seva materialització en proporció a la resta de percentatge.*
   - *Oficines i serveis, excloent oficines bancàries d'atenció directa al públic, companyies d'assegurances, gestories administratives i les activitats de prestació de serveis personals al públic, com perruqueries, estètiques, salons bellesa, bugaderies i similars, els consultoris mèdics, els centres de suport familiar i activitats similars. Inclou les seus centrals i oficines corporatives d'empreses (control operatiu, supervisió i gestió de les unitats que s'hi relacionen).*
   - *Restauració, limitat a un aforament màxim de 100 persones i una superfície màxima de 200 m2 d'ús públic, i excloent la modalitat de saló de banquets.*
   - *Comercial en establiment petit (PEC), excloent el comerç d'aliments, begudes i tabac, vinculat a l'activitat principal, no admès de forma independent. D'aquests, només s'admeten els següents PEC previstos al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials:*
     - *PEC singular previst a l'art. 6.1b*
     - *Espai d'exposició i venda adjacent a les indústries previst a la Disposició addicional tretzena*
     - *PEC no singular d'acord amb Disposició addicional dotzena*
   - *Educatiu, excloent els ensenyaments de preescolar, primària, secundària, escoles d'idiomes, arts plàstiques i conducció.*
   - *Cultural i associatiu, incloent establiments destinats a conferències, congressos i similars.*
   - *Esportiu*
8. *Altres usos de suport*
   Comprèn els serveis de suport als usos admesos que no podran admetre's de forma autònoma sinó conjuntament amb els usos admesos:
   - *Serveis tècnics i mediambientals limitats a les xarxes de serveis*
   - *Instal·lacions de radiocomunicació*
   - *Instal·lacions solars*

Amb l'objectiu de vetllar per la idoneïtat dels usos que es puguin implantar en el marc dels objectius del Parc tecnològic es podrà crear un òrgan assessor, format per una Comissió assessora que serà integrada per professionals coneixedors i vinculats al món empresarial i de les activitats econòmiques que aportin R+D+I pugui exercir d'assessor extern i consultor als efectes de les possibles demandes d'empreses a instal.lar-se al sector. El règim propi de funcionament d'aquesta comissió assessora, composició i funcions, s'establirà mitjançant el ple de l'Ajuntament de Manresa.

10.4. Altres ajustos

Per altra banda, d'acord el descrit en l'apartat d'estudi econòmic i financer, apartat 8.3 i 12 de la present memòria, es considera que d'acord la concreció dels usos que efectuï el Pla per a les diferents zones urbanístiques, correspondrà al posterior projecte de reparcel·lació, que d'acord el què preveu l'art. 124.1 del TRLU, repartirà els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, establirà els nous valors, si és el cas, de les finques resultants d'acord el què preveu l'art. 126.1 b) i amb ajust a les regles de ponderació establertes per l'art. 37.5 i els criteris de valoració establerts a l'art. 36.2 del RLUC.

Per altra banda, també es considera necessari que atès que l'administració actuant és el Consorci Urbanístic de l'Agulla, tant el Pla parcial com a posterior la modificació o ajust del projecte de reparcel·lació, prevegin clarificar qui serà el receptor dels sistemes urbanístics públics, considerant que la vialitat caldria que en fos el beneficiari l'Ajuntament de Manresa, i en coherència amb els objectius del mateix CUA, i de la modificació puntual del POUM de Manresa i l'alteració del planejament de Sant Fruitós de Bages en l'àmbit del CUA, els sistemes d'espais lliures en fos beneficiari el CUA.

11. JUSTIFICACIÓ DE CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

1. En relació a l'ajust de l'àmbit del SUD Parc tecnològic.

Com s'ha comentat en la introducció del document, el POUM ajustà l'àmbit del Pla parcial al límit nord del terme municipal límit de Manresa i Sant Fruitós de Bages, fixat de forma precisa el 2013 per la Generalitat de Catalunya i que diferia de l'anteriorment existent en els diferents documents cartogràfics i de planejament. Si bé la fitxa de característiques de l'àmbit delimitat pel POUM manté la superfície de l'àmbit prevista al Pla parcial, de 168.176,16 m2, sense reconèixer superficialment l'alteració de l'àmbit –superfície total de 179.856,85 m2-, sí que propicia la inclusió d'una nova propietat de la qual és propietari registral el CUA pel títol material de cessió gratuïta efectuada per l'Ajuntament de Manresa el 2016, en compliment dels acords establerts al conveni urbanístic del 2005.

Els efectes jurídics d'aquesta nova propietat dins de l'àmbit del Pla parcial són identificats en els informes jurídics d'ambdós secretaris municipals de Sant Fruitós de Bages i Manresa, que coincideixen a determinar la preceptiva correspondència d'aprofitaments urbanístics a favor del CUA resultat de la seva participació en terrenys, aspecte no pretès en l'ampliació de l'àmbit per part del POUM i de difícil resolució, atesa la situació actual de desenvolupament urbanístic de l'àmbit, amb projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 30 de maig del 2008, la materialització de l'aprofitament urbanístic del sector a favor de l'administració actuant –Ajuntament de Manresa- i de la necessària revisió dels documents de planejament i gestió actuals, fruit de les noves determinacions urbanístiques derivades de la present modificació puntual del planejament vigent en l'àmbit del Parc tecnològic. Aquesta situació, conjuntament amb la finalitat última de donar l'impuls definitiu per a finalitzar el desenvolupament del sector, justifiquen de forma clara, corregir l'àmbit previst al POUM per el quin inicialment es va definir pel pla parcial del Parc Tecnològic, excloent la propietat del CUA.

2. En relació a la flexibilització dels usos

En data 4 de novembre de 2014 l'Ajuntament va rebre la notificació de l'acord adoptat pel Ple del Consorci Parc Central en sessió de data 23 de setembre de 2014, sol·licitant formalment a l'Ajuntament de Manresa i a la Junta de Compensació del Pla parcial, l'inici dels procediments adients per a la modificació puntual del Pla general i, en el seu cas, les figures de planejament derivat i gestió urbanística per a una redefinició dels usos admesos en àmbit. La redefinició pretesa consisteix en flexibilitzar la implantació d'activitats amb la supressió de l'obligació de destinar la major part de la superfície de l'establiment a R+D+I, de manera que permeti destinar-se a processos de producció complet; i a la vegada preveure que es puguin admetre usos complementaris que aportin major qualitat i atractivitat al Parc.

En l'acord adoptat pel Consorci del Parc Central esmentat, es justifica la modificació del Pla general i del Pla parcial de delimitació pel fet que l'actual regulació no ha propiciat la implantació d'empreses d'alt valor afegit, entre d'altres motius, perquè les empreses que incorporen la recerca en el seu procés productiu no destinen la major part de la superfície a aquesta activitat. També en el sentit d'ampliar els usos permesos atès que la generació i transferència de coneixement pot tenir lloc en qualsevol sector econòmic i no només en el tecnològic.

Com ja es va justificar en la memòria per a la modificació de l'addenda del conveni urbanístic, aquesta relació entre la superfície destinada a la R+D+I i la resta de superfície d'una activitat no ha estat un impuls per a la instal·lació d'empreses d'alt valor afegit, com es pretenia en el moment d'iniciar el projecte de Parc tecnològic, atès que les empreses que incorporen la recerca en el seu procés productiu, encara que sigui de forma important, no destinen la majoria de la superfície de les seves instal·lacions a aquest àmbit, sinó que en molts cassos, és la part destinada a la producció qui requereix de major superfície. Així doncs, la concreció normativa que relacionava la superfície destinada a usos de recerca amb la vinculada als usos productius i compatibles, més que afavorir la implantació d'empreses n'ha resultat un escull.

Era amb aquest objectiu de flexibilització dels usos admesos i de les seves característiques, que es promogué la modificació puntual de l'addenda del conveni inicial, aprovada en cessió plenària en data de 19 de febrer del 2015 per 21 vots afirmatius –11 GMCiU, 3 GMPSC, 2 GMERC, 3 GMPP i 2 GMPxC- i 2 vots negatius –2 GMCUP-, esmenes i que establia el marc al qual calia ajustar el planejament urbanístic general i parcial en aquells moments vigent –s'incorpora l'acord el Ple com a annex 2-.

Aquest ajust del planejament es concretà en la referència explícita de l'Addenda del conveni com a *regulació dels usos* dins de la pròpia fitxa de característiques del Pla parcial –fitxa PPUp_002 *Parc Tecnològic*, del volum II de la Normativa del POUM-, sense la concreció específica del contingut d'aquesta addenda, per la qual cosa, es justifica que el present document la inclogui de forma concreta i detallada en la regulació dels usos a la mateixa fitxa, amb els ajustos necessaris per fer coherent els objectius i les determinacions de l'addenda del conveni al marc urbanístic dels usos establert pel POUM, i als objectius de nova ordenació proposats en l'avanç de modificació del Pla parcial, presentat per la Junta de compensació de l'àmbit, en els quals, no es preveu cap zona específica d'edificis de serveis complementaris (al contrari del que preveia la regulació particular dels usos inclòs en la nova proposta d'annex 1 de l'addenda del conveni esmentat).

Cal considerar que l'objectiu del POUM era establir la limitació dels usos d'activitat econòmica –clau 2- en el marc del planejament general, tot i considerar que, el mateix pla parcial, és l'instrument de planejament que pot establir, per ell mateix,

aquestes limitacions. No obstant, es considera pertinent que aquesta limitació s'estableixi a nivell del planejament general, en coherència amb tot el procés de desenvolupament urbanístic posterior, derivat de la signatura del conveni urbanístic del 2005.

3. Adequació al marc legal vigent

En relació al previst al punt 2 de l'art. 97 del TRLU, es considera que els objectius i determinacions incloses en la present modificació puntual del POUM no concorren en cap dels supòsits previstos i pels quals, implicarien un pronunciament negatiu per part de la CTUCC:

En relació al punt 2.a), la present modificació puntual no comporta un increment de sostre edificable atès que es manté en un 0,4 m2s/m2s. Tot i això, en reduir lleugerament l'àmbit -respecte del previst en part escrita de la fitxa de característiques- es fixa també la xifra absoluta per fer-la coincidir amb la prevista pel Pla parcial vigent i evitar així desajustos amb el projecte de reparcel·lació aprovat.

Així mateix, es considera que la present proposta de modificació puntual del POUM no incorre en el supòsit que es prevegi una major intensitat dels usos o de la transformació global dels usos, atès que com ja s'ha comentat en la descripció de la proposta, el present document, en el marc del planejament general, acota i limita l'admissibilitat dels usos previstos per a les zones d'activitat econòmica –clau 2-, vigent ara d'acord la fitxa de característiques del POUM, i per l'altre costat, es redueix el percentatge de sostre amb possibilitat a destinar-se a usos complementaris, que passa de ser d'un 53,81% -amb condicions-, a un 25% -també amb condicions-.

Cal considerar que l'art. 36 del Reglament de la llei d'urbanisme de Catalunya –RLUC- estableix les *Regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic.* En el punt 1, es refereix a la intensitat dels usos relacionats amb el nombre d'establiments per unitat de superfície o de la densitat de l'ús residencial, supòsit que no s'altera resultat de les noves determinacions urbanístiques exposades en el present document.

No obstant, serà el document del Pla parcial qui concreti l'admissibilitat dels usos en les diferents zones, i serà el modificat del projecte de reparcel·lació que d'acord el què preveu l'art. 124.1 del TRLU, repartirà els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, establirà els nous valors, si és el cas, de les finques resultants d'acord el què preveu l'art. 126.1 b) i amb ajust a les regles de ponderació establertes per l'art. 37.5 i els criteris de valoració establerts a l'art. 36.2 del RLUC.

Així mateix, la present modificació puntual del POUM, com s'ha comentat, no es troba en el supòsit previst a l'art. 99 del TRLUC atès que aquesta no comporta *un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.*

De la mateixa manera, atès que no es preveu un major sostre edificable, ni major intensitat de l'ús residencial, tampoc resta subjecte al previst a l'art 100 del mateix TRLUC, referent a les *modificacions de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics*. D'acord el punt 1, són aquelles que *la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable [...], el punt* 2 fa referència a les modificacions del planejament que comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, el punt 3, fa referència a les modificacions del planejament urbanístic que afecten al sòl urbà, i el punt 4, fa referència a les modificacions de planejament que tenen per objecte una actuació de dotació.

4. Interès públic concurrent en la present modificació puntual del POUM

Cal considerar de l'interès públic general per garantir la finalització del desenvolupament del sector del parc tecnològic:

- La necessària correcció de l'impacte paisatgístic que actualment suposa l'excavació executada , en un entorn sensible paisatgísticament i socialment com són aquests terrenys dins dels dominis del Parc de l'Agulla.
- La finalització d'un sector que ha de revertir de forma positiva sobre el teixit productiu i empresarial del pla de Bages, com a punt de referència de les activitats econòmiques d'alt valor afegit, com a compromisos adquirits amb el territori des de la signatura del conveni urbanístic del 2005.
- La importància dels espais lliures associats al desenvolupament del sector, que necessàriament complementaran als espais lliures que resultaran de l'ampliació de l'actual parc de l'Agulla, i actualment en redacció a través del document promogut pel mateix CUA de *modificació puntual del planejament de Manresa i alteració del planejament de Sant Fruitós de Bages*, aprovat l'avanç de planejament per ambdós plens municipals de SFB i Manresa els dies 13 i 20 de desembre del 2018 successivament, els objectius del qual han quedat exposats en l'apartat d'antecedents.

Així mateix, es considera també que existeix un interès públic en ajustar el planejament general vigent –POUM de Manresa-, a la situació urbanística precedent, excloent de l'àmbit una porció de sòl propietat del CUA el qual, interfereix de forma involuntària, a la correcte finalització del desenvolupament del sector, més quan aquests terrenys provenen del compliment dels acords de cessió de 190.676 m2 de sòl per part de la societat promotora de la iniciativa urbanística –Projectes territorials del Bages- a l'Ajuntament de Manresa de forma provisional fins a la creació de l'ens de gestió plurimunicipal entre ambdós Ajuntament –CUA-, el qual, en seria el destinatari final –pacte 8è del Conveni-.

12. INFORME MEDIAMBIENTAL

La present modificació proposa principalment l'ajust de l'àmbit del Pla parcial i la concreció dels usos admesos, que inclou una flexibilització en la superfície destinada de les noves activitats processos d'R+D+I, que com es fixen en els objectius, pretén impulsar de forma definitiva la conclusió del desenvolupament de l'àmbit, iniciat el 2005. És precisament la situació intermèdia actual, amb un àmbit executat parcialment, amb una important petjada paisatgística, precisament en un àmbit tan sensible ambiental i paisatgísticament com és l'entorn de l'Agulla, que possibilita el desenvolupament del sector, i garantir al mateix moment, una qualitat paisatgística, integradora i ambiental del conjunt de les determinacions del Pla parcial, que ha de revertir en una millor situació ambiental respecte la situació ara existent. És en aquest sentit, que el present document, es considera que reverteix positivament en:

1. Possibilitar la modificació puntual del Pla parcial amb objectius clars d'integració de la zona excavada dins dels sòls privats, amb criteris de minimitzar la seva petjada paisatgística a través de la regulació normativa particular de les zones –d'acord el què ja preveu l'avanç de modificació puntual del Pla parcial Parc tecnològic-.
2. Incidir en la possibilitat de desenvolupament de l'àmbit, pel benefici social i ambiental que signifiquen els nous sistemes d'espais lliures vinculats a l'ampliació del parc de l'Agulla i al recorregut de la Sèquia, des d'aquest fins al barri del Guix de Manresa.

En relació a la necessitat de sotmetre el present document a avaluació ambiental estratègica, es va demanar informe al Departament de Medi ambient de la Generalitat de Catalunya amb ocasió de la primera aprovació inicial del present document el 28 de febrer de 2019. En aquell document d'aprovació inicial

s'incorporava un informe ambiental redactat per *Solucions* que, un cop analitzats els objectius i criteris ambientals de la modificació del POUM, descrits els elements ambientals rellevants, justificava ambientalment l'ordenació proposada i s'identificaven i avaluaven els probables efectes significatius:

> ***5.3 Síntesi dels efectes sobre el medi ambient***
> *La proposta de modificació del POUM descrita intervé sobre la delimitació de l'àmbit a través del qual es redueix en 8083 m2, tornant a la realitat prèvia. La reducció del sector porta a canviar de classificació de SUD a SNU, sense que això comporti canvi de la seva regulació urbanística, donat que es manté com a sistema d'espais lliures del parc territorial del Parc de l'Agulla, i de titularitat pública. Aquest canvi no repercuteix sobre els usos, ni possibilitats de transformació respecte l'estat actual.*
>
> *La correcció de la forma en què es detallen els usos admesos al Parc Tecnològic, no genera canvis de fons en els usos admissibles actualment, ni en la seva intensitat. Es redacta de nou, mantenint la limitació que es preveia amb l'addenda al conveni de 2015.*
>
> *El canvis sobre els paràmetres urbanístics no suposen variació del seu aprofitament. En tot cas, es produeix una lleugera disminució, i que en darrera instància és per adequar l'àmbit de gestió al previst al PPU vigent, assegurant-ne la concordança.*
>
> *Aquest canvis no generen canvis en el POUM que comportin noves zones de transformació, i per tant, no es genera possibilitat de transformació sobre els espais lliures i dels hàbitats naturals que hi apareixen.*
>
> *No es modifiquen elements que comportin variació sobre la imatge del Parc Tecnològic, i per tant, sense afectació sobre els valors estètics i paisatgístics del lloc.*

Va dur a terme la següent avaluació global del Pla:

> ***6 AVALUACIÓ GLOBAL DEL PLA***
> ***6.1 Justificació del compliment dels objectius ambientals***

Objectius ambientals del pla	Compliment dels objectius
Reduir l'àmbit del sector del Parc Tecnològic definit en el POUM vigent	Es redueix l'àmbit del Parc Tecnològic previst en el POUM en 8083 m2.
Definir una ordenació coherent amb els valors de l'espai no urbanitzable per l'àmbit situat a la franja est del sector	La franja que s'exclou de l'àmbit passa de SUD a SNU, mantenint la clau urbanística D.1b en coherència amb la matriu territorial i els seus objectius.
Mantenir el grau de protecció de l'àmbit que passa a sòl no urbanitzable, integrat al conjunt d'espais lliures	La regulació del espais lliures es manté, i per tant, el seu grau de protecció.
Donar continuïtat als usos admesos al Parc Tecnològic d'acord amb l'objectiu de planejament del POUM.	La correcció que s'introdueix en la regulació d'usos no suposa increment respecte el previst segons l'addenda del conveni, i per tant es fa efectiva la continuïtat dels usos i la seva limitació tal com pretenia establir el POUM.

> ***6.2 Justificació de la no existència d'efectes sobre el medi ambient***

La proposta de modificació del POUM descrita intervé sobre la delimitació de l'àmbit a través del qual es redueix en 8083 m2, tornant a la realitat prèvia. La franja nord-est del sector i propera al límit amb Sant Fruitós retorna a sòl no urbanitzable. Per tant, es reverteix l'ampliació que incorporava el POUM respecte el planejament anterior.

La reducció del sector porta a canviar de classificació de SUD a SNU, sense que això comporti canvi de la seva regulació urbanística, donat que es manté com a sistema d'espais lliures del parc territorial del Parc de l'Agulla (D.1b), i de titularitat pública.

Aquest canvi no repercuteix sobre els usos, ni possibilitats de transformació respecte l'estat actual.

La correcció de la forma en què es detallen els usos admesos al Parc Tecnològic, no genera canvis de fons en els usos admissibles actualment, ni en la seva intensitat. Es redacta de nou, mantenint la limitació que es preveia amb l'addenda al conveni de 2015.

El canvis sobre els paràmetres urbanístics no suposen variació del seu aprofitament. En tot cas, es produeix una lleugera disminució, i que en darrera instància és per adequar l'àmbit de gestió al previst al PPU vigent, assegurant-ne la concordança.

Aquest canvis no generen canvis en el POUM que comportin noves zones de transformació, i per tant, no es genera possibilitat de transformació sobre els espais lliures i dels hàbitats naturals que hi apareixen.

El Parc Tecnològic es tracta d'un sector pendent de finalitzar el seu desenvolupament i consolidació, i que ha estat avaluat ambientalment.

No es modifiquen elements que comportin variació sobre la imatge del Parc Tecnològic, i per tant, sense afectació sobre els valors estètics i paisatgístics del lloc.

I va concloure el següent:

7 SÍNTESI I CONCLUSIONS

El POUM de Manresa presenta uns desajustos en relació a la delimitació i regulació del sector Parc tecnològic (PPU p02). L'aprovació del POUM vigent va incorporar l'ampliació del sector, fent créixer fins al nou límit del terme municipal, a la franja nord-est del sector.

Aquesta ampliació s'ha vist que calia revertir per facilitar el desenvolupament del sector. Per altra banda, la limitació dels usos del sector no queda detallat de forma explícita a la fitxa, ja que fa referència a l'addenda del Conveni urbanístic pel desenvolupament del Parc tecnològic de la Catalunya central Parc central, aprovada per Ple el 19 de febrer del 2015. En darrer lloc, es requereix rectificar els paràmetres urbanístics excloent el sistema de la sèquia de l'àmbit de gestió, en concordança amb el Pla parcial vigent.

Aquest elements es resolen sense afectar les possibilitats de transformació dels espais lliures, els quals formen part de parc territorial del Parc de l'Agulla. La reducció de l'àmbit suposa passar una franja corresponent en 8083 m2 de SUD a SNU, sent aquesta d'una major protecció. Tot i així, no varia la seva regulació ja que es manté en la mateixa clau D.1b corresponent a espais lliures del Parc de l'Agulla.

La proposta no suposa incrementar els usos admesos ni la seva intensitat, així com tampoc suposa un major aprofitament del sector.

En el present document es justifica que no existeixen efectes significatius sobre el medi ambient.

Aquesta conclusió es veu reforçada per la resolució de l'OTAA sobre la inexistència d'efectes sobre el medi ambient en relació al tràmit de Modificació del PPU del sector Part Tecnològic del Bages. Un dels seus objectius era ampliar l'àmbit del Pla Parcial vigent del 2007, fins a l'àmbit que estableix actualment el POUM. Al no produir-se efectes sobre el medi ambient ni motius de subjecció de la modificació del PPU a avaluació ambiental per ampliar l'àmbit del Parc Tecnològic (entre altres canvis), en conseqüència, no es produeixen efectes sobre el medi ambient per reduir i retornar l'àmbit del POUM al l'àmbit anterior d'acord amb la delimitació del PPU vigent (2007).

Per tots aquests motius, ***la «Modificació puntual del POUM Parc tecnològic» no està sotmesa a avaluació ambiental simplificada donat que no existeixen efectes significatius pel medi ambient, no suposa una modificació del grau de protecció del sòl, ni dels seus efectes ni del seu abast, i no comporta canvis en els usos ni la seva intensitat.***

En relació a la sol·licitud de pronunciament sobre la necessitat d'avaluació ambiental i aquestes consideracions exposades, el 15 d'abril de 2020, es va rebre informe favorable de l'OTAAA amb el benentès que *que s'adoptin els condicionants següents:*

a) El Pla parcial que desenvolupi les previsions de la Modificació puntual haurà d'incorporar les consideracions fetes en la Resolució emesa per la Directora dels Serveis Territorials del Departament de Territori i Sostenibilitat a la Catalunya Central, en data 6 d'abril de 2018, sobre la Modificació puntual del Pla parcial urbanístic del sector Parc Tecnològic del Bages, al terme municipal de Manresa.

b) En l'ordenació definitiva dels espais lliures, caldrà qualificar els terrenys situats en el marge dret de la Séquia de Viladordis dins el Sistema Parc de l'Agulla (Clau D.1b), per tal de configurar un espai de característiques homogènies, en continuïtat amb el Parc de l'Agulla, i coherent amb les determinacions del PTPCC i del PDUPB.

c) El projecte d'urbanització que desenvolupi les previsions de la Modificació puntual haurà de donar compliment als requeriments fets per l'ACA, en relació amb la xarxa separativa d'aigües residuals i pluvials, a la inclusió de Sistemes Urbans de Drenatge Sostenible (SUD), i a l'elaboració d'un estudi hidrològic i hidràulic que justifiqui les solucions adoptades.

d) Caldrà tenir en compte les consideracions recollides de l'informe emès per Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya, emès el 10 d'abril de 2019, en el sentit que els projectes de les edificacions hauran de justificar l'acompliment amb els paràmetres establerts a la normativa sectorial d'impacte acústic (Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, Decret 176/2009, de 10 de novembre i ordenances reguladores municipals relacionades).

Aquestes consideracions s'hauran de tenir en compte en el desenvolupament del Pla parcial, i en els projectes d'urbanització i de les futures edificacions. Pel que fa al punt b, tal i com s'exposa en l'apartat 7.1 *Ajust de l'àmbit* de la *Descripció de la proposta*, la qualificació com D.2 *Parc urbà* es justifica en coherència amb la Modificació del Pla parcial del Parc tecnològic actualment en tràmit que qualifica els terrenys del marge esquerre com a *Parc territorial* i els del marge dret com a *Parc urbà* atenent a la diferent consideració, tractament, ús i relació amb el sòl urbà que tindran aquests espais lliures a banda i banda de la Sèquia.

Així mateix, en l'informe de l'OTAAA *es conclou que la modificació puntual del POUM aprovada inicialment no constitueix una variació fonamental de les estratègies, de les directrius, propostes o de la cronologia del POUM vigent, ni es preveu que produeixi diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència, pel que no tindrà efectes significatius sobre el medi ambient. Aquesta modificació puntual del POUM no es troba en cap dels supòsits previstos als apartats 6a) o 6b) de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, pel que no és objecte d'avaluació ambiental estratègica.*

A partir d'aquestes conclusions, i de la naturalesa dels canvis que conté el present document respecte de l'aprovat inicialment el febrer de 2019 i informat per part de l'OTAAA, es considera que, tot i que introdueix ajustos que s'ha estimat que han de ser exposats de nou al públic, no tenen incidència sobre el medi ambient i en conseqüència no varien la consideració que la Modificació no ha de sotmetre's a avaluació ambiental estratègica, d'acord amb l'informe ambiental exposat més amunt i les conclusions de l'informe de l'OTAAA. En aquest sentit, els ajustos que conté el present document respecte del document aprovat inicialment esmentat són els següents:

1. Ajust formal de la regulació del Règim d'usos de la fitxa de característiques del sector amb els mateixos objectius que en l'aprovació inicial anterior –tret de l'ús hoteler que se suprimeix-.
2. Incorporació d'un Annex de comparativa econòmica entre els planejament vigent i la modificació puntual del POUM.
3. Incorporació del certificat del registre de la propietat sobre la identitat dels propietaris durant els darrers 5 anys.
4. Concreció del sostre edificable en xifra absoluta mantenint l'índex global.
5. Ajust menor de la superfície computable de l'àmbit –que passa de 167.957,80m2 als 167.960,25m2 previstos pel Pla parcial vigent- i correcció del percentatge destinat a sistema viari –de 17% a 18%- per corregir l'errada material en què el percentatge de sòls públics parcials no sumaven el percentatge de sòl públic total –el qual es manté-.
6. Supressió de la comissió tècnica consultiva que vetlli per la idoneïtat dels usos que s'implantin.

En relació als usos, aquests ajustos entre les dues aprovacions inicials afecten a la forma com es regulen però no afecten a la seva admissibilitat –tret de l'ús hoteler que deixa d'estar admès-, de manera que no s'estima incidència mediambiental negativa. Com tampoc la tindria la incorporació de l'Annex econòmic i al certificat del registre de la propietat, atès el seu contingut és econòmic i documental. Pel que fa a l'ajust de superfícies cal considerar que essent tant reduït no ha de suposar afectació mediambiental. Finalment, la supressió de la comissió tècnica consultiva es duu a terme en coherència amb la nova regulació dels usos que en ser més concreta fa innecessària la figura d'aquest òrgan per a la seva interpretació. En qualsevol cas, en mantenir-se els objectius dels usos admesos, no s'estima afectació mediambiental per aquest ajust.

Per tot el que s'ha exposat, la present Modificació es tramita sota la consideració que no té efectes significatius sobre el medi ambient i en conseqüència no està sotmesa a avaluació ambiental estratègica, de la mateixa manera que es va considerar en l'aprovació inicial anterior.

13. MESURES PER A L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

L'abast de la modificació de Pla no es planteja objectius en relació a la mobilitat. En relació amb el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, es considera que no li és d'aplicació atès que el present document és una modificació del planejament urbanístic general que no comporta una nova classificació de sòl urbà ni urbanitzable ni preveu la implantació de nous usos, entesos aquests com la concreció dels usos previstos en el marc general del POUM per a l'activitat econòmica, limitats pel què s'estableix en el present document.

14. MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació no altera les determinacions del POUM en relació a les previsions d'habitatge públic, de manera que el seu desenvolupament no té repercussions sobre les polítiques d'habitatge assequible del municipi.

Manresa, setembre del 2021
Per l'equip redactor

N O R M A T I V A

Atesa la naturalesa de la present modificació puntual del POUM, s'escau incloure una nova fitxa de característiques de l'àmbit del Pla parcial del Parc tecnològic, incorporant de forma concreta, la relació del règim d'usos admesos i ajustar els valors numèrics a la nova superfície de l'àmbit.

Per a facilitar la comparativa entre la fitxa vigent i la nova fitxa prevista, s'inclou a continuació:

1. Fitxa de característiques vigent on apareixen en blau els aspectes que es modifiquen.
2. Fitxa de característiques modificada on apareixen en blau els aspectes modificats, en verd, allò incorporat en el document aprovat provisionalment en relació al document aprovat inicialment per segona vegada i en lila, allò incorporat en el present document en relació al document aprovat provisionalment.
3. Fitxa de característiques modificada.

Manresa, setembre del 2021
Per l'equip redactor

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES VIGENT PPUp 002 Parc tecnològic

proposta d'ordenació indicativa

àmbit

DELIMITACIONS

- Límit de terme municipal
- Límit de sòl urbà
- Àmbit de desenvolupament i execució
- Línia d'ordenació indicativa
- Sòl urbà no consolidat
- Inundació T=10anys
- Inundació T=100anys
- Inundació T=500anys
- Zona de protecció de sistemes
- Zona de servitud de sistemes
- Línia d'edificació de sistemes
- Línia de protecció paisatgística
- SAF Sòl d'afectació ferroviària
- SIF Reserva sistema ferroviari
- Afectació règim fluvial

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

PROTECCIÓ PATRIMONI (PEUPM)
- Element catalogat
- Element catalogat comercial
- Element catalogat nivell documental

PROTECCIÓ ARBRES I ARBREDES
- EBIM
- CBIM

ESPAI LLIURE D'ILLA
- J Lliure d'edificació
- SJ Ocupable en planta soterrani
- BJ Edificable en planta baixa
- B3 NOMBRE DE PLANTES
- SERVITUD DE PAS PÚBLIC

SISTEMES

DE COMUNICACIÓ
- A1 Sistema viari
- Recorreguts per a vianants
- a1 Eixos cívics i places
- a2 Itineraris de vianants
- a3 Passatges
- A2 Sistema ferroviari
- A3 Sistema d'estació d'autobusos
- A4 Sistema d'aparcaments

D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS
- C1 Tècnics
- C2 Mediambientals

ESPAIS LLIURES
- D1 Parc territorial
- D2 Parc urbà
- D3 Places i jardins urbans
- D4 De protecció de sistemes

- E EQUIPAMENTS
- F HABITATGE DOTACIONAL
- H HIDROGRÀFIC
- S LA SÈQUIA
- [X] SISTEMA INDICATIU

ZONES

SÒL URBÀ

RESIDENCIALS
- 1.1 Centre històric
- 1.2 Àrea central
- 1.3 Ordenació tancada
- 1.4 Ordenació oberta
- 1.5 Ordenació de volums
- 1.6 Cases agrupades
- 1.7 Cases aïllades

ACTIVITATS ECONÒMIQUES
- 2.1 Ordenació tancada
- 2.2 Ordenació oberta

SERVEIS COMUNITARIS
- 3.1 Ordenació tancada
- 3.2 Ordenació oberta
- [X] ZONA INDICATIVA
- (X) RÈGIM D'USOS ZONES 2/3

SÒL URBANITZABLE
- [1] RESIDENCIALS
- [2] ACTIVITATS ECONÒMIQUES
- [3] SERVEIS COMUNITARIS

SÒL NO URBANITZABLE

ESPAIS DE FUNCIONALITAT ECOLÒGICA
- 10.1 Protecció de corredors ecològics
- 10.2 Agroforestal

ESPAIS DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA
- 11 De balços i costers

ESPAIS AGRÍCOLES HOMOGENIS
- 12.1 Agrícola
- 12.2 Agrícola de la sèquia

ZONA DE L'AGULLA
- 13 Agulla

parc tecnològic

PPUp

70
35
17.5
0 1/3500

PTE

002

Ajuntament de Manresa
Àrea del Territori
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal POUM

002

PTE

PPU p

Àmbit

parc tecnològic

Delimitació Comprèn els terrenys situats al nord de la ronda en el tram corresponent al polígon Dolors, el desenvolupament dels quals ha de permetre la localització d'activitats tecnològiques. Es tracta d'un àmbit amb projecte de reparcel·lació -CPS 0801 Parc tecnològic- aprovat el 30 de maig del 2005 i amb la urbanització parcialment executada.

Superfície 168.176,16 m^2

Objectius

Fixar el desenvolupament d'un espai destinat a la localització d'activitats tecnològiques que complementi els terrenys d'activitat econòmica de la ciutat

Plantejar una ordenació que suposi la transició entre l'assentament urbà i els espais vinculats a la zona de l'Agulla

Desenvolupar una edificació amb criteris unitaris, amb la finalitat d'assolir un conjunt coherent amb el seu entorn

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Sòl públic i sòl d'aprofitament

Els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit són

Sòl públic	72%
Viari	17%
Espais lliures	49%
Equipaments	5%
Sòl d'aprofitament privat	28%

Edificabilitat

Ús residencial	m^2st/m^2s
Altres usos	0,40 m^2st/m^2s
Edificabilitat total	0,40 m^2st/m^2s

Habitatges

Densitat màxima 0 hab/ha

Percentatge mínim del sostre residencial definitiu previst per habitatge de protecció pública

Règim general	%
Règim concertat	%

Criteris d'ordenació Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla, que transcriuen les fixades pel Pla parcial aprovat i que han estat desenvolupades pel projecte de reparcel·lació corresponent

El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zonificació fixada pel document de Pla parcial aprovat -PPO 0601/PPU 0901 Parc Tecnològic del Bages-

Règim d'usos S'estableixen com a usos principals i compatibles del sector els determinats per a les zones d'activitats econòmiques (clau 2) limitats als previstos en l'adenda del Conveni urbanístic pel desenvolupament del Parc tecnològic de la Catalunya central Parc central, aprovada per Ple el 19 de febrer del 2015

Cessions

Sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació

Aprofitament El projecte de reparcel·lació aprovat preveu la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent. L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'han de cedir urbanitzats

Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació El polígon d'actuació urbanística s'ha desenvolupat pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Obres d'urbanització El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització són les definides pel projecte d'urbanització aprovat

Etapes execució Es preveu que el desenvolupament d'aquest àmbit finalitzi el primer sexenni del Pla d'ordenació

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES MODIFICADA PPUp 002 Parc tecnològic

002
PTE
PPU p

Àmbit

parc tecnològic

Delimitació Comprèn els terrenys situats al nord de la ronda en el tram corresponent al polígon Dolors, el desenvolupament dels quals ha de permetre la localització d'activitats tecnològiques. Es tracta d'un àmbit amb projecte de reparcel·lació -CPS 0801 Parc tecnològic- aprovat el 30 de maig del 2005 i amb la urbanització parcialment executada.

Superfície 172.003,99 m^2

Superfície computable 167.960,25 m^2

Objectius

Fixar el desenvolupament d'un espai destinat a la localització d'activitats tecnològiques que complementi els terrenys d'activitat econòmica de la ciutat

Plantejar una ordenació que suposi la transició entre l'assentament urbà i els espais vinculats a la zona de l'Agulla

Desenvolupar una edificació amb criteris unitaris, amb la finalitat d'assolir un conjunt coherent amb el seu entorn

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Sòl públic i sòl d'aprofitament

Els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit són

Sòl públic	72%
Viari	% necessari
Espais lliures	49%
Equipaments	5%
Sòl d'aprofitament privat	28%

Edificabilitat

Ús residencial	m^2st/m^2s
Altres usos	0,40 m^2st/m^2s
Edificabilitat total	0,40 m^2st/m^2s
Sostre màxim d'acord amb el Pla parcial aprovat	67.270,00m^2

Habitatges

Densitat màxima	0 hab/ha
Percentatge mínim del sostre residencial definitiu previst per habitatge de protecció pública	
Règim general	%
Règim concertat	%

Criteris d'ordenació ~~Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla que transcriuen les fixades pel Pla parcial aprovat i que han estat desenvolupades pel projecte de reparcel·lació corresponent~~

El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zonificació fixada pel document de Pla parcial aprovat -PPO 0601/PPU 0901 Parc Tecnològic del Bages- i les seves modificacions.

Règim d'usos

S'estableixen com a usos principals i compatibles del sector els determinats per a les zones d'activitats econòmiques (clau 2) limitats al següent:

Les condicions d'ús s'estableixen amb la finalitat de possibilitar la implantació d'activitats econòmiques, tant de sectors tradicionals com emergents, que es caracteritzen per reunir tots els requisits següents:

- Inverteixen, en el desenvolupament de la pròpia activitat, un percentatge rellevant de recursos vinculats a R+D+I
- Generen un alt valor afegit
- Fan ús de ma d'obra qualificada
- Treballen amb un producte propi diferenciat

El planejament derivat concretarà la distribució dels usos concrets següents dins del sector:

Relació d'usos admesos:

1. D'acord amb els usos previstos pel POUM
   - Tecnològic
   - Indústria artesanal
   - Indústria urbana (amb la possibilitat de superar les limitacions de potència si es garanteix la compatibilitat amb la resta d'usos i l'entorn)
2. Dins d'aquests usos, s'admeten les activitats previstes a la Normativa de la modificació puntual del Pla parcial de 19 de maig del 2010.
3. De les activitats regulades per la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, només s'admeten com a usos principals les activitats dels epígrafs següents:

   Activitats de l'Annex II:

   - 12.23 Laboratoris d'anàlisi i de recerca, amb una superfície superior a 75 m2 (excloent-ne despatxos, magatzems i altres àrees auxiliars).
   - 12.24 Laboratoris industrials de fotografia.

- 12.42 Fabricació de circuits integrats i circuits impresos.

Activitats de l'Annex III:

- 3.14 Fabricació de maquinària i/o productes metàl·lics diversos (excloent serralleries)
- 3.27 Fabricació de materials, maquinària i equips elèctrics, electrònics i òptics.
- 3.32 Fabricació d'articles de joieria, orfebreria, argenteria, bijuteria i similars.
- 6.10 Tallers de confecció, calçat, marroquineria i similars. Aquesta classe no s'admetrà de forma autònoma i únicament és admesa com a ús complementari vinculat exclusivament a un altre ús principal.
- 12.23 Laboratoris d'anàlisi i de recerca, amb una superfície de fins a 75 m2 (excloent-ne despatxos, magatzems i altres àrees auxiliars).
- 12.43 Fabricació de fibra òptica.
- 12.46 Activitats de garatge i aparcament de vehicles amb una superfície superior a 500 m2.

4. De les activitats de l'Annex I i l'Annex II de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, només s'admeten com a usos principals les activitats dels epígrafs següents:
   - J582 Edició de programes informàtics
   - J620-Serveis de tecnologies de la informació
   - J631-Processament de dades i hostatge. Portals web
   - M712-Anàlisis i assajos tècnics
   - M7410- Activitats de disseny especialitzat
   - H521-Dipòsit i emmagatzematge. Únicament com a ús complementari vinculat exclusivament a un altre ús principal.
5. Aquests usos admesos poden incloure usos complementaris d'acord amb l'art. 390 del POUM com ara el d'aparcament, de magatzem, educatiu, de restauració, d'oficines i serveis, etc...
6. La relació d'usos i activitats admesos per remissió a lleis que s'efectua en aquest article s'entén realitzada a la regulació que aquestes lleis presenten en el dia 12 de març de 2020. Aquesta relació, quant a l'admissibilitat d'usos, no variarà per raó que ho facin les lleis a les quals es remet.
7. Amb l'objectiu de possibilitar altres usos addicionals al conjunt del Parc Tecnològic que aportin valor afegit i contribueixin a la creació d'un entorn adequat i de qualitat, també es podran admetre els usos següents, amb la limitació de fins a un percentatge màxim del 25% del sostre total del Parc Tecnològic i sempre vinculats als usos admesos principals i a la seva materialització en proporció a la resta de percentatge.
   - Oficines i serveis, *excloent oficines bancàries d'atenció directa al públic, companyies d'assegurances, gestories administratives i les activitats de prestació de serveis personals al públic, com perruqueries, estètiques, salons bellesa, bugaderies i similars, els consultoris mèdics, els centres de suport familiar i activitats similars. Inclou les seus centrals i oficines corporatives d'empreses (control operatiu, supervisió i gestió de les unitats que s'hi relacionen).*
   - Restauració*, limitat a un aforament màxim de 100 persones i una superfície màxima de 200 m2 d'ús públic, i excloent la modalitat de saló de banquets.*
   - Comercial en establiment petit (PEC), *excloent el comerç d'aliments, begudes i tabac, vinculat a l'activitat principal i no admès de forma independent. D'aquests, només s'admeten els següents PEC previstos al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent:*
     - PEC singular previst a l'art. 6.1b
     - Espai d'exposició i venda adjacent a les indústries previst a la Disposició addicional tretzena
     - PEC no singular d'acord amb Disposició addicional dotzena
   - Educatiu, *excloent els ensenyaments de preescolar, primària, secundària, escoles d'idiomes, arts plàstiques i conducció.*
   - Cultural i associatiu, *incloent establiments destinats a conferències, congressos i similars.*
   - Esportiu

8. Altres usos de suport

Comprèn els serveis de suport als usos admesos que no podran admetre's de forma autònoma sinó conjuntament amb els usos admesos:

- Serveis tècnics i mediambientals *limitats a les xarxes de serveis*
- Instal·lacions de radiocomunicació
- Instal·lacions solars

Amb l'objectiu de vetllar per la idoneïtat dels usos que es puguin implantar en el marc dels objectius del Parc tecnològic es podrà crear un òrgan assessor, format per una *Comissió assessora* que serà integrada per professionals coneixedors i vinculats al món empresarial i de les activitats econòmiques que aportin R+D+I pugui exercir d'assessor extern i consultor als efectes de les possibles demandes d'empreses a instal·lar-se al sector. El règim propi de funcionament d'aquesta comissió assessora, composició i funcions, s'establirà mitjançant el ple de l'Ajuntament de Manresa.

Cessions

Sòl públic

Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació.

El Pla parcial ha de preveure els sòls destinats a sistemes que cal cedir a l'Ajuntament de Manresa i aquells que s'han de cedir a l'Administració actuant en funció dels objectius i finalitats d'aquests sistemes públics i dels acords que puguin establir ambdues administracions.

Aprofitament

El projecte de reparcel·lació aprovat preveu la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent. L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'han de cedir urbanitzats

Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació

El polígon d'actuació urbanística s'ha desenvolupat pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització són les definides pel projecte d'urbanització aprovat

Etapes execució

Es preveu que el desenvolupament d'aquest àmbit finalitzi el primer sexenni del Pla d'ordenació

002

PTE

PPU p

Àmbit

parc tecnològic

Delimitació Comprèn els terrenys situats al nord de la ronda en el tram corresponent al polígon Dolors, el desenvolupament dels quals ha de permetre la localització d'activitats tecnològiques. Es tracta d'un àmbit amb projecte de reparcel·lació -CPS 0801 Parc tecnològic- aprovat el 30 de maig del 2005 i amb la urbanització parcialment executada.

Superfície 172.003,99 m^2

Superfície computable 167.960,25 m^2

Objectius

Fixar el desenvolupament d'un espai destinat a la localització d'activitats tecnològiques que complementi els terrenys d'activitat econòmica de la ciutat

Plantejar una ordenació que suposi la transició entre l'assentament urbà i els espais vinculats a la zona de l'Agulla

Desenvolupar una edificació amb criteris unitaris, amb la finalitat d'assolir un conjunt coherent amb el seu entorn

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Sòl públic i sòl d'aprofitament

Els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit són

Sòl públic	72%
Viari	% necessari
Espais lliures	49%
Equipaments	5%
Sòl d'aprofitament privat	28%

Edificabilitat

Ús residencial	m^2st/m^2s
Altres usos	0,40 m^2st/m^2s
Edificabilitat total	0,40 m^2st/m^2s
Sostre màxim d'acord amb el Pla parcial aprovat	67.270,00m^2

Habitatges

Densitat màxima	0 hab/ha
Percentatge mínim del sostre residencial definitiu previst per habitatge de protecció pública	
Règim general	%
Règim concertat	%

Criteris d'ordenació El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zonificació fixada pel document de Pla parcial aprovat -PPO 0601/PPU 0901 Parc Tecnològic del Bages- i les seves modificacions.

Règim d'usos S'estableixen com a usos principals i compatibles del sector els determinats per a les zones d'activitats econòmiques (clau 2) limitats al següent:

Les condicions d'ús s'estableixen amb la finalitat de possibilitar la implantació d'activitats econòmiques, tant de sectors tradicionals com emergents, que es caracteritzen per reunir tots els requisits següents:

- Inverteixen, en el desenvolupament de la pròpia activitat, un percentatge rellevant de recursos vinculats a R+D+I
- Generen un alt valor afegit
- Fan ús de ma d'obra qualificada
- Treballen amb un producte propi diferenciat

El planejament derivat concretarà la distribució dels usos concrets següents dins del sector:

Relació d'usos admesos:

1. D'acord amb els usos previstos pel POUM
   - Tecnològic
   - Indústria artesanal
   - Indústria urbana (amb la possibilitat de superar les limitacions de potència si es garanteix la compatibilitat amb la resta d'usos i l'entorn)
2. Dins d'aquests usos, s'admeten les activitats previstes a la Normativa de la modificació puntual del Pla parcial de 19 de maig del 2010.
3. De les activitats regulades per la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, només s'admeten com a usos principals les activitats dels epígrafs següents:

   Activitats de l'Annex II:

   - 12.23 Laboratoris d'anàlisi i de recerca, amb una superfície superior a 75 m2 (excloent-ne despatxos, magatzems i altres àrees auxiliars).
   - 12.24 Laboratoris industrials de fotografia.
   - 12.42 Fabricació de circuits integrats i circuits impresos.

   Activitats de l'Annex III:

- 3.14 Fabricació de maquinària i/o productes metàl·lics diversos (excloent serralleries)
- 3.27 Fabricació de materials, maquinària i equips elèctrics, electrònics i òptics.
- 3.32 Fabricació d'articles de joieria, orfebreria, argenteria, bijuteria i similars.
- 6.10 Tallers de confecció, calçat, marroquineria i similars. Aquesta classe no s'admetrà de forma autònoma i únicament és admesa com a ús complementari vinculat exclusivament a un altre ús principal.
- 12.23 Laboratoris d'anàlisi i de recerca, amb una superfície de fins a 75 m2 (excloent-ne despatxos, magatzems i altres àrees auxiliars).
- 12.43 Fabricació de fibra òptica.
- 12.46 Activitats de garatge i aparcament de vehicles amb una superfície superior a 500 m2.

4. De les activitats de l'Annex I i l'Annex II de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, només s'admeten com a usos principals les activitats dels epígrafs següents:
   - J582 Edició de programes informàtics
   - J620-Serveis de tecnologies de la informació
   - J631-Processament de dades i hostatge. Portals web
   - M712-Anàlisis i assajos tècnics
   - M7410- Activitats de disseny especialitzat
   - H521-Dipòsit i emmagatzematge. Únicament com a ús complementari vinculat exclusivament a un altre ús principal.
5. Aquests usos admesos poden incloure usos complementaris d'acord amb l'art. 390 del POUM com ara el d'aparcament, de magatzem, educatiu, de restauració, d'oficines i serveis, etc...
6. La relació d'usos i activitats admesos per remissió a lleis que s'efectua en aquest article s'entén realitzada a la regulació que aquestes lleis presenten en el dia 12 de març de 2020. Aquesta relació, quant a l'admissibilitat d'usos, no variarà per raó que ho facin les lleis a les quals es remet.
7. Amb l'objectiu de possibilitar altres usos addicionals al conjunt del Parc Tecnològic que aportin valor afegit i contribueixin a la creació d'un entorn adequat i de qualitat, també es podran admetre els usos següents, amb la limitació de fins a un percentatge màxim del 25% del sostre total del Parc Tecnològic i sempre vinculats als usos admesos principals i a la seva materialització en proporció a la resta de percentatge.
   - Oficines i serveis, *excloent oficines bancàries d'atenció directa al públic, companyies d'assegurances, gestories administratives i les activitats de prestació de serveis personals al públic, com perruqueries, estètiques, salons bellesa, bugaderies i similars, els consultoris mèdics, els centres de suport familiar i activitats similars. Inclou les seus centrals i oficines corporatives d'empreses (control operatiu, supervisió i gestió de les unitats que s'hi relacionen).*
   - Restauració*, limitat a un aforament màxim de 100 persones i una superfície màxima de 200 m2 d'ús públic, i excloent la modalitat de saló de banquets.*
   - Comercial en establiment petit (PEC), *excloent el comerç d'aliments, begudes i tabac, vinculat a l'activitat principal, no admès de forma independent. D'aquests, només s'admeten els següents PEC previstos al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent:*
     - PEC singular previst a l'art. 6.1b
     - Espai d'exposició i venda adjacent a les indústries previst a la Disposició addicional tretzena
     - PEC no singular d'acord amb Disposició addicional dotzena
   - Educatiu, *excloent els ensenyaments de preescolar, primària, secundària, escoles d'idiomes, arts plàstiques i conducció.*
   - Cultural i associatiu, *incloent establiments destinats a conferències, congressos i similars.*
   - Esportiu

8. Altres usos de suport

Comprèn els serveis de suport als usos admesos que no podran admetre's de forma autònoma sinó conjuntament amb els usos admesos:

- Serveis tècnics i mediambientals *limitats a les xarxes de serveis*
- Instal·lacions de radiocomunicació
- Instal·lacions solars

Amb l'objectiu de vetllar per la idoneïtat dels usos que es puguin implantar en el marc dels objectius del Parc tecnològic es podrà crear un òrgan assessor, format per una *Comissió assessora* que serà integrada per professionals coneixedors i vinculats al món empresarial i de les activitats econòmiques que aportin R+D+I pugui exercir d'assessor extern i consultor als efectes de les possibles demandes d'empreses a instal·lar-se al sector. El règim propi de funcionament d'aquesta comissió assessora, composició i funcions, s'establirà mitjançant el ple de l'Ajuntament de Manresa.

Cessions

Sòl públic

Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació.
El Pla parcial ha de preveure els sòls destinats a sistemes que cal cedir a l'Ajuntament de Manresa i aquells que s'han de cedir a l'Administració actuant en funció dels objectius i finalitats d'aquests sistemes públics i dels acords que puguin establir ambdues administracions.

Aprofitament

El projecte de reparcel·lació aprovat preveu la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent. L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'han de cedir urbanitzats

Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació

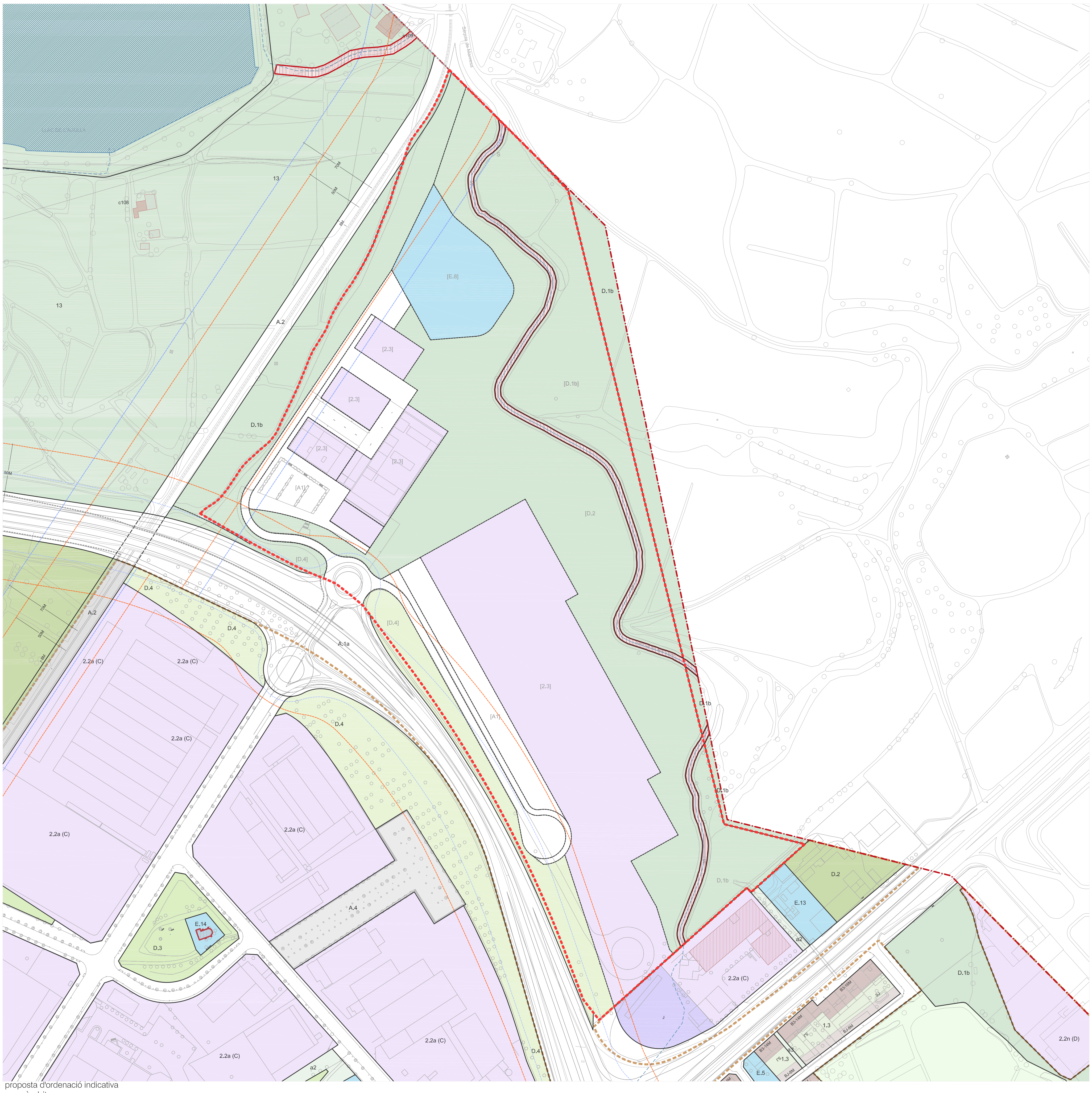
El polígon d'actuació urbanística s'ha desenvolupat pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització són les definides pel projecte d'urbanització aprovat

Etapes execució

Es preveu que el desenvolupament d'aquest àmbit finalitzi el primer sexenni del Pla d'ordenació



proposta d'ordenació indicativa
---- àmbit

DELIMITACIONS
- Límit de terme municipal
- Límit de sòl urbà
- Àmbit de desenvolupament i execució
- Línia d'ordenació indicativa
- Sòl urbà no consolidat
- Inundació T=10anys
- Inundació T=100anys
- Inundació T=500anys
- Zona de protecció de sistemes
- Zona de servitud de sistemes
- Línia d'edificació de sistemes
- Línia de protecció paisatgística
- SAF Sòl d'afectació ferroviària
- SIF Reserva sistema ferroviari
- Afectació règim fluvial

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

PROTECCIÓ PATRIMONI (PEUPM)
- Element catalogat
- Element catalogat comercial
- Element catalogat nivell documental

PROTECCIÓ ARBRES I ARBREDES
- * EBIM
- CBIM

ESPAI LLIURE D'ILLA
- J Lliure d'edificació
- SJ Ocupable en planta soterrani
- BJ Edificable en planta baixa
- B3 NOMBRE DE PLANTES
- SERVITUD DE PAS PÚBLIC

SISTEMES

DE COMUNICACIÓ
- A1 Sistema viari
- Recorreguts per a vianants
  - a1 Eixos cívics i places
  - a2 Itineraris de vianants
  - a3 Passatges
- A2 Sistema ferroviari
- A3 Sistema d'estació d'autobusos
- A4 Sistema d'aparcaments

D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS
- C1 Tècnics
- C2 Mediambientals

ESPAIS LLIURES
- D1 Parc territorial
- D2 Parc urbà
- D3 Places i jardins urbans
- D4 De protecció de sistemes
- E EQUIPAMENTS
- F HABITATGE DOTACIONAL
- H HIDROGRÀFIC
- S LA SÈQUIA
- [X] SISTEMA INDICATIU

ZONES

SÒL URBÀ

RESIDENCIALS
- 1.1 Centre històric
- 1.2 Àrea central
- 1.3 Ordenació tancada
- 1.4 Ordenació oberta
- 1.5 Ordenació de volums
- 1.6 Cases agrupades
- 1.7 Cases aïllades

ACTIVITATS ECONÒMIQUES
- 2.1 Ordenació tancada
- 2.2 Ordenació oberta

SERVEIS COMUNITARIS
- 3.1 Ordenació tancada
- 3.2 Ordenació oberta
- [X] ZONA INDICATIVA
- (X) RÈGIM D'USOS ZONES 2/3

SÒL URBANITZABLE
- [1] RESIDENCIALS
- [2] ACTIVITATS ECONÒMIQUES
- [3] SERVEIS COMUNITARIS

SÒL NO URBANITZABLE

ESPAIS DE FUNCIONALITAT ECOLÒGICA
- 10.1 Protecció de corredors ecològics
- 10.2 Agroforestal

ESPAIS DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA
- 11 De balços i costers

ESPAIS AGRÍCOLES HOMOGENIS
- 12.1 Agrícola
- 12.2 Agrícola de la sèquia

ZONA DE L'AGULLA
- 13 Agulla

parc tecnològic

PPUp

70
35
17.5
0 1/3500

PTE

002

Ajuntament de Manresa
Àrea del Territori
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal POUM

PLA D'ETAPES

Atesa la naturalesa de la present modificació puntual del POUM, s'escau establir un Pla d'etapes als efectes de garantir la finalització de l'execució del sector en un termini acotat en el temps.

Per a la finalització de l'execució del sector, es fixa un termini de 3 anys, coincident amb la finalització del sexenni -2023- establert a la fitxa de característiques del POUM.

Manresa, setembre del 2021
Per l'equip redactor

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

15. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Atès que el POUM justifica, en l'apartat *2.2. Viabilitat econòmica i financera polígons i sectors*, que no s'avalua la viabilitat econòmica i financera de les figures de planejament urbanístic amb reparcel·lació aprovada definitivament, entre elles, el PPU del Parc Tecnològic, es considera que tampoc seria objecte de la present modificació l'estudi econòmic i financer, entenent que aquest estudi es duu a terme quan es tramiti la modificació puntual de pla parcial per adaptar-se al nou marc de planejament general.

Per tant, serà el document del Pla parcial qui estableixi i fixi la concreció dels usos admesos en les diferents zones, i serà el modificat del projecte de reparcel·lació qui d'acord el què preveu l'art. 124.1 del TRLU, 1, *pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística*, *o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.*

Així mateix, segons l'art. 126.1 b), *les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5,* el qual estableix que, *a l'efecte de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística, tant si són sectors de planejament urbanístic com polígons d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent:*

a) Si l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.
b) Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització.

El criteri de valoració queda descrit també a l'art. 36.2 del RLUC, quan concorren dins del mateix sector, diferents zones urbanístiques. També serà el projecte de reparcel·lació el quin estableixi l'aprofitament mitjà del sector d'acord el previst a l'art. 36.2 del RLUC**.**

Tanmateix, el present document incorpora com a Annex 3 un Informe de *Comparativa del rendiment econòmic de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació proposada per la Modificació Puntual del POUM Parc Tecnològic*, redactat per *Promo Assessors* que inclou el càlcul de la viabilitat econòmica del sector.

16. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

D'acord amb el que estableix la legislació vigent, l'objectiu d'aquest informe de sostenibilitat econòmica és ponderar l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

En primer lloc, cal posar de manifest que el POUM de Manresa, vigent des del 28 de setembre de 2017, ja va analitzar la sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes, i va incloure el corresponent informe de sostenibilitat econòmica, en què analitzava i justificava l'adequació del sòl destinat a usos productius i determinava l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances públiques.

Atès que l'article 97 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, el present document ha de contenir l'informe de sostenibilitat econòmica, amb la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Tanmateix, prenent en consideració que l'adequació del sòl destinat a usos productius ja ha estat analitzada en el document del POUM, serà el document de modificació del pla parcial el que faci una anàlisi detalla de les afectacions de l'ordenació prevista en les hisendes públiques.

D'acord amb la legislació urbanística vigent, l'administració actuant en el cas del PPU era l'Ajuntament de Manresa. Tanmateix, en el Ple de l'Ajuntament de 15 de març de 2018, es va acordar l'atribució de la condició d'administració actuant al Consorci Urbanístic L'Agulla, per a la tramitació de la modificació del Pla Parcial urbanístic del sector del Parc Tecnològic del Bages i de les figures de gestió urbanística que se'n derivin. Per aquest motiu, no es preveu cap càrrega municipal a causa de les obres i les despeses de gestió que siguin necessàries per desenvolupar el pla parcial.

En relació als ingressos esperats, el 10% de l'aprofitament del sector ja es va adjudicar durant en el document de gestió urbanística aprovat el 30 de maig de 2008.

Així mateix, cal tenir present que, en base al contingut Projecte de Reparcel·lació vigent, s'ha assumit el compromís de constituir una entitat de conservació, una vegada s'hagi dissolt la junta de compensació, per tal de conservar i mantenir les obres d'urbanització, dotacions i instal·lacions dels serveis públics durant els primers 5 anys des de la recepció de les obres d'urbanització de l'àmbit del PPU.

Tanmateix, i a banda els acords que puguin produir-se entre les diverses administracions intervinents, per tal d'avaluar sostenibilitat econòmica de les actuacions incloses en la present modificació, s'ha dut a terme una anàlisi sobre els ingressos i les despeses que es produiran a les hisendes públiques, independentment de l'administració que se'n faci càrrec o se'n beneficiï.

Per tant, la implementació del pla parcial comportarà la posta en marxa, conservació i manteniment del nou desenvolupament urbanístic previst i l'establiment de noves activitats econòmiques. De tot això, se'n deriven uns efectes sobre les despeses i els ingressos corrents de les hisendes públiques del Consorci de l'Agulla i de l'Ajuntament de Manresa. Sense necessitat d' entrar en una casuística excessiva, les principals partides de la hisenda municipal que s'han contemplat que poden quedar afectades, són:

- Per la banda de les despeses, es contemplen els augments anuals que poden correspondre a les partides de manteniment i reposició de l'espai públic - vials, zones verdes i espais lliures, serveis d'enllumenat, neteja i recollida de residus.
- Per la banda dels ingressos, les principals partides que poden experimentar els augments més significatius que poden correspondre per l'impost sobre bens immobles -IBI-, els impostos i taxes que poden recaure sobre la construcció i ocupació de nous edificis, les llicències urbanístiques i els ingressos derivats de l'Impost d'Activitat Econòmica d'algunes grans empreses que es preveu que s'instal·lin en un sector com aquest.

A la taula següent, basada en l'experiència de l'Ajuntament de Manresa, s'ofereix un detall sobre l'import de les **despeses** corrents que poden influir al Pressupost municipal en relació a les diferents partides que actualment incideixen en la posta en marxa, manteniment i reposició de les seves infraestructures i serveis urbanístics.

Infraestructura o servei	Sòl m²	Despesa en €/m²	€
Vialitat pública	30.232,85	0,23	6.953,55 €
Zones verdes	82.300,52	0,86	70.778,45 €
Enllumenat i semàfors	30.232,85	0,96	29.023,53 €
Neteja vies públiques	30.232,85	0,98	29.628,19 €
Recollida residus	30.232,85	0,7	21.162,99 €
		TOTAL	157.546,71 €

Pel que fa als **ingressos** corrents públics, l'augment que es podrà obtenir per la implantació del sector del Parc Tecnològic del Bages es correspon al cobrament dels impostos de l'IBI i l'IAE. S'estimen els següents ingressos:

Impost Activitats Econòmiques (IAE)		
	Ingressos 2018	Total / Any
IAE	21.536,71 €	43.073,42 €

**Es preveu la implantació d'almenys dues noves grans empreses*

Impost sobre Béns Immobles (IBI)			
	Sostre privat	Deducció IBI / m2	Total / Any
IBI	67.270,00	2,22€/m2	149.339,40 €
		Total	192.412,82 €

D'acord amb les xifres i supòsits exposats i raonats, l'efecte del desenvolupament urbanístic del Sector Parc Tecnològic del Bages, pel que fa als ingressos i despeses de capital i els ingressos i despeses corrents de les hisendes públiques que se'n poden derivar, es consideren en termes econòmics i financers clarament sostenibles i no se'n deriven conseqüències que en el futur puguin afectar-les negativament

D'acord amb els càlculs exposats, s'espera que els ingressos a causa de l'IBI i l'IAE ascendeixin a 192.412,82 €, xifra clarament superior als 157.546,71 € en què s'estimen les despeses, per la qual cosa, queda garantida la sostenibilitat de l'actuació.

Manresa, setembre del 2021
Per l'equip redactor

ANNEXES

ÍNDEX ANNEXES:

ANNEX 1

Annex 1 de l'addenda del conveni de *Col.laboració entre l'Ajuntament de Manresa i la societat Projectes Territorials del Bages SA pel desenvolupament del Parc Tecnològic del Bages* aprovat per Ple el 19 de febrer de 2015

ANNEX 2

Acord de Ple Municipal de l'Ajuntament de Manresa de modificació puntual de l'addenda del conveni de *Col.laboració entre l'Ajuntament de Manresa i la societat Projectes Territorials del Bages SA pel desenvolupament del Parc Tecnològic del Bages,* aprovada en cessió plenària en data de 19 de febrer del 2015 per 21 vots afirmatius –11 GMCiU, 3 GMPSC, 2 GMERC, 3 GMPP i 2 GMPxC- i 2 vots negatius –2 GMCUP-, amb incorporació d'esmenes

ANNEX 3

Estudi econòmic comparatiu entre el planejament vigent i la proposta de Modificació puntual del POUM redactat per *Promo assessors SL*

ANNEX 4

Certificat del Registre de la propietat de les finques

ANNEX 1

Annex 1 de l'addenda del conveni de *Col.laboració entre l'Ajuntament de Manresa i la societat Projectes Territorials del Bages SA pel desenvolupament del Parc Tecnològic del Bages* aprovat per Ple el 19 de febrer de 2015

CONVENI URBANÍSTIC PEL DESENVOLUPAMENT DEL PARC TECNOLÒGIC DE LA CATALUNYA CENTRAL PARC CENTRAL

ANNEX 1

Determinacions dels usos per a la zona de Parc Tecnològic

1. Definició

La zona destinada a *Parc Tecnològic* s'adreça a la implantació d'activitats, ja siguin de sectors emergents relacionats amb les noves tecnologies, amb independència del sector concret al qual pertanyin, com de sectors tradicionals productius amb necessitats dins del camp de la recerca, el desenvolupament i la innovació. El Parc té com a objectiu dotar les empreses del marc adequat que les permeti desenvolupar al màxim les seves potencialitats, estimulant i gestionant el flux de coneixement i tecnologia entre universitats, institucions de recerca, empresa i mercats; impulsant la creació i creixement d'empreses innovadores mitjançant mecanismes d'incubació i generació centrífuga i proporcionant altres serveis de valor afegit així com d'espais i instal·lacions de qualitat.

En el Parc Tecnològic s'hi podran instal·lar aquelles activitats que contribueixin a l'assoliment dels objectius definits en aquest espai. D'aquesta manera, les activitats aptes per ubicar-se en el Parc Tecnològic són, per una banda, aquelles empreses que la seva principal activitat és la investigació i el desenvolupament (R+D+I) i, per altra banda, aquelles empreses, de qualsevol sector econòmic, que presentin un perfil eminentment innovador i qualificat, entenent-se com a tal, aquelles que es caracteritzen per reunir tots els requisits següents:

- Inverteixen, en el desenvolupament de la pròpia activitat, un percentatge rellevant de recursos vinculats a l'R+D+I.
- Generen un alt valor afegit
- Fan ús de mà d'obra qualificada
- Treballen amb un producte propi diferenciat

Tanmateix, amb la finalitat de possibilitar-hi la localització d'altres usos complementaris al conjunt del Parc Tecnològic que aportin valor afegit i contribueixin a la creació d'un entorn adequat i de qualitat, es preveu que, en un percentatge màxim del 25% del sostre total del Parc Tecnològic, puguin destinar-se als altres usos que es defineixen.

2. Condicions d'ús

Les condicions d'ús s'estableixen amb la finalitat de possibilitar la implantació d'activitats econòmiques, tant de sectors tradicionals com emergents, que quedin emmarcades en els objectius establerts en l'apartat 1, amb les limitacions fixades en el mateix apartat.
Als efectes de la seva distribució dins del sector del Parc Tecnològic, es determina la seva localització en el Parc en funció de les dues tipologies edificatòries fixades pel planejament vigent –les *naus tecnològiques* i *edificis de serveis complementaris*-.

El planejament derivat, amb la finalitat de garantir la presència d'usos mixtos, determinarà l'establiment d'un percentatge màxim d'ocupació per un sol ús específic en el global del sostre permès per als *edificis de serveis complementaris*.

Relació d'usos admesos

- **Serveis avançats**

  Comprèn aquelles activitats vinculades a recerca, desenvolupament i innovació a nivell científic i tecnològic. També comprèn aquelles activitats que desenvolupen processos productius amb tecnologia avançada, amb alt valor afegit i que destinen un percentatge rellevant d'inversió a la recerca, al desenvolupament de nous productes, a la innovació i al disseny aplicat. Inclou les activitats complementàries i de servei vinculades a l'ús principal.
  Atès que es tracta d'un ús transversal que pot encabir diferents sectors d'activitat econòmica, sempre que s'ajustin als objectius establerts a l'apartat 1, es fixen les següents limitacions:

  - Activitats que, per raó del seu procés productiu, les característiques de les matèries manipulades i/o emmagatzemades, o del seu volum, no tinguin impacte paisatgístic ni ambiental.
  - Als edificis de serveis complementaris, els usos de serveis tecnològics que s'implantin només podran ser assimilables al d'indústria urbana.

Altres usos

Amb l'objectiu de possibilitar altres usos complementaris al conjunt del Parc Tecnològic que aportin valor afegit i contribueixin a la creació d'un entorn adequat i de qualitat, i amb la limitació establerta en l'apartat 1, de fins a un percentatge màxim del 25% del sostre total del Parc Tecnològic, també es podran admetre els usos següents:

- **Oficines**

  Comprèn totes aquelles activitats administratives i burocràtiques de qualsevol naturalesa. En les naus tecnològiques, es preveu com a ús específic quan s'ajusten als objectius relacionats a l'apartat 1 o quan, alternativament, desenvolupen les tasques administratives de suport de les empreses vinculades al Parc Tecnològic. Als *edificis de serveis complementaris,* es preveu com a ús específic en la proporció adequada per aportar qualitat i valor afegit al Parc.

- **Hoteler**

  Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de persones en la modalitat d'hotel, sempre que la seva activitat ofereixi al servei del Parc Tecnològic, inclosos espais complementaris a l'activitat empresarial i educativa que es pugui desenvolupar en el Parc (sales de reunions de lloguer, sales de conferències, sales de recepcions.....). Es preveu com a ús específic en els *edificis de serveis complementaris.*

- **Restauració**

  Comprèn els establiments o espais oberts al públic on es consumeixen aliments i begudes. Es preveu com a ús complementari a la zona de naus i com a ús específic en els *edificis de serveis complementaris,* en la proporció adequada per aportar qualitat i valor afegit al Parc.

- **Educatiu**

  Comprèn l'ensenyament de coneixements a les persones, sigui quina sigui la seva modalitat, que es desenvolupi en l'àmbit de la recerca, innovació i/o transferència de coneixement. Es preveu com a ús complementari en el conjunt del Parc Tecnològic quan és al servei d'una activitat de Serveis tecnològics i com a ús específic quan el seu abast s'ajusta als objectius relacionats a l'apartat 1.

- **Cultural i associatiu**

  Comprèn les activitats de tipus cultural així com les activitats de naturalesa social que tinguin com a objectiu contribuir a la dinamització del Parc Tecnològic. Es preveu com a ús específic en els *edificis de serveis complementaris,* en la proporció adequada per aportar qualitat i valor afegit al Parc.

- **Esportiu**

  Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica dels exercicis de cultura física i esports, quan estiguin vinculades al servei i millora del Parc Tecnològic. Es preveu com a ús complementari en els *edificis de serveis complementaris.*

- **Aparcament**

  S'admet com a ús complementari associat a les necessitats d'aparcament de vehicles dels treballadors i usuaris del Parc Tecnològic.

3. Òrgan de gestió i control

El desenvolupament del Parc Tecnològic es regirà per una Comissió Assessora que serà integrada per un màxim de quinze membres. En formaran part persones de reconeguda solvència tècnica i professional en l'àmbit de les noves tecnologies o R+D+I, representants de les administracions local i autonòmica, del Centre Tecnològic de Manresa, de la UPC, de la FUB, d'Althaia, de la patronal, dels sindicats i dels col·legis professionals d'arquitectes i enginyers.

Els objectius de la Comissió Assessora són els següents:

- Informar de forma preceptiva, sobre la idoneïtat dels projectes empresarials per implantar-se en el Parc.
- Informar sobre les propostes arquitectòniques per tal d'assegurar el compliment de les directrius fixades en el planejament i garantir la seva integració en l'entorn.
- Proposar l'actualització de la relació d'activitats permeses compatibles i els paràmetres de valoració.
- Interpretar en casos de dubte o imprecisió, si una activitat s'ajusta als objectius del Parc Tecnològic i actuar, si s'escau, de comitè de selecció.
- La Comissió Assessora podrà emetre informes previs a la llicència per a validar la compatibilitat de les empreses amb els criteris establerts per a l'admissibilitat d'empreses al Parc Tecnològic.

Manresa, febrer del 2015

Ricard Torres i Montagut, arqte.

AJUNTAMENT DE MANRESA
APROVAT PEL PLE DE LA CORPORACIÓ AMB LA MAJORIA LEGAL ESTABLERTA
el 19 FEB. 2015
Ho certifico. El secretari general,

ANNEX 2

Acord de Ple Municipal de l'Ajuntament de Manresa de modificació puntual de l'addenda del conveni de *Col.laboració entre l'Ajuntament de Manresa i la societat Projectes Territorials del Bages SA pel desenvolupament del Parc Tecnològic del Bages,* aprovada en cessió plenària en data de 19 de febrer del 2015 per 21 vots afirmatius –11 GMCiU, 3 GMPSC, 2 GMERC, 3 GMPP i 2 GMPxC- i 2 vots negatius –2 GMCUP-, amb incorporació d'esmenes

DICTAMEN: PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE L'ADDENDA, ANNEX 1, DEL CONVENI SIGNAT EN DATA 13 DE JUNY DE 2005 PER AL DESENVOLUPAMENT DEL PARC TECNOLÒGIC DE LA CATALUNYA CENTRAL

En data 4 de novembre de 2014 s'ha rebut la notificació de l'acord adoptat pel Ple del Consorci Parc Central en sessió de data 23 de setembre de 2014, sol·licitant formalment a l'Ajuntament de Manresa i a la Junta de Compensació del Pla parcial de delimitació Parc Tecnològic de la Catalunya Central, l'inici dels procediments adients per a la modificació puntual del Pla general i, en el seu cas, les figures de planejament derivat i gestió urbanística per a una redefinició dels usos admesos en aquell àmbit. La redefinició pretesa consisteix en flexibilitzar la implantació d'activitats amb la supressió de l'obligació de destinar la major part de la superfície de l'establiment a R+D+I, de manera que permeti destinar-se a processos de producció complet; i a la vegada preveure que una de les qualificacions urbanístiques pugui acollir usos complementaris que aportin major qualitat i atractivitat al Parc.

El punt de partida està constituït pel "Conveni urbanístic pel desenvolupament del Parc tecnològic del Bages" signat en data 13 de juny de 2005 entre de l'Ajuntament de Manresa i la societat mixta "Projectes Territorials del Bages, SA", la qual aleshores era propietària del 66,57% dels terrenys situats a l'indret anomenat "Serrat del Guix". En aquell conveni es va preveure el desenvolupament i execució d'una actuació urbanística destinada a la implantació del primer Parc Tecnològic del Bages, que havia de reforçar el paper del Pla de Bages com a motor de les comarques centrals. L'actuació a més, es vinculava a l'ampliació del Parc de l'Agulla i la preservació dels valors ambientals de la zona. El conveni contenia una addenda, Annex 1, amb la determinació dels usos per a la zona del parc tecnològic, que són els que ara es volen redefinir.

L'execució del conveni va donar lloc a la redacció, tramitació i aprovació dels instruments urbanístics que van permetre la conversió del sòl qualificat com a urbanitzable no delimitat, equipament supramunicipal, en sòl apte per a la implantació del parc tecnològic, i concretament a activitats destinades a la recerca, desenvolupament i innovació, d'acord amb l'annex adjunt al conveni.

També en desenvolupament del conveni es varen constituir diferents ens amb entitats tant de dret públic com de dret privat, per tal d'impulsar, cooperar i coordinar les actuacions per a l'assoliment dels objectius fixats. Així, en data 30 de maig de 2008 es va constituir el Consorci urbanístic l'Agulla, format pels Ajuntaments de Sant Fruitós de Bages i de Manresa; i en data 22 de juny de 2009 es va constituir el Consorci "Parc Central", format originàriament per l'Ajuntament de Manresa i l'associació privada "Parc Central".

El projecte de reparcel·lació es va aprovar definitivament en data 30 de maig de 2008 i les obres projecte d'urbanització van ser rebudes de forma parcial en virtut d'acta signada el dia 18 de juliol de 2013.

En l'acord adoptat pel Consorci del Parc Central notificat a aquest Ajuntament, es justifica la modificació del Pla general i del Pla parcial de delimitació pel fet que l'actual regulació no ha propiciat la implantació d'empreses d'alt valor afegit, entre d'altres motius, perquè les empreses que incorporen la recerca en el seu procés productiu no destinen la major part de la superfície a aquesta activitat. També en el sentit d'ampliar

Imprès en paper reciclat

els usos permesos atès que la generació i transferència de coneixement pot tenir lloc en qualsevol sector econòmic i no només en el tecnològic.

A la vista dels esmentats suggeriments i de l'evolució de la generació d'activitat en aquell àmbit, des de la Secció de Planejament s'ha preparat un nou redactat de l'Addenda, annex 1, del conveni signat el 13 de juny de 2005. En la proposta d'addenda es respecten els motius que van portar a la modificació del planejament l'any 2006 i la redacció del pla parcial de delimitació, és a dir, la creació d'un espai que atragués empreses d'alt valor afegit, dedicades al camp de la recerca, desenvolupament i innovació, incloent també aquelles activitats complementàries que contribueixen a crear un entorn adequat i de qualitat. L'addenda, annex 1, ha estat objecte de modificacions a resultes de nous contactes amb els grups polítics municipals i també amb els ens implicats en el desenvolupament del sector, motiu pel qual cal primer retirar el dictamen que va ser informat per la Comissió Informativa de Territori i Paisatge i inclòs a l'ordre del dia del Ple municipal de 22 de gener de 2015.

L'article 8 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (TRLU), estableix com un dels principis generals de l'actuació urbanística, la publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanística.

Així mateix, la facultat de les administracions públiques de signar pactes o convenis, es troba recollida a l'article 5 de la Llei 7/1985, de 2 de juliol, de bases de règim local, i l'article 88.1 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

L'article 25 Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU) disposa que els convenis urbanístics tenen naturalesa juridicoadministrativa, i la seva aprovació, formalització i execució es subjecta a la normativa reguladora de les entitats públiques. L'article següent, regula la publicitat dels convenis, establint que un cop aprovats, s'han de publicar en el butlletí o diari oficial corresponent. Quan es refereixen a instruments de planejament o de gestió que han de ser objecte de modificació, els convenis formen part de la documentació que integra la respectiva figura de planejament o gestió des de l'inici del procediment corresponent.

La modificació de l'Addenda constituiria un pas previ –en el marc de l'article 8 TRLU–, en vistes a una possible modificació del Pla general d'ordenació i de l'instrument de planejament derivat; aquest darrer, a càrrec de la Junta de Compensació (art. 101 TRLU). D'acord amb aquest precepte, la modificació s'ha de notificar no només a qui ha fet la petició si no també a la resta d'agents implicats (els dos Consorcis i Projectes Territorials del Bages, SA), i s'ha de signar, en el seu cas, amb la Junta de Compensació, com a entitat urbanística col·laboradora que aglutina les persones propietàries de l'àmbit d'actuació (art. 123 TRLU), sens perjudici que sigui signat també pels altres agents que es troben implicats amb el desenvolupament. L'addenda s'ha d'incorporar al document de modificació del planejament urbanístic i sotmetre a informació pública amb aquest (art. 104.1 TRLU).

L'aprovació de la modificació de l'addenda del conveni correspon al Ple municipal, atès que en el seu contingut hi ha aspectes de competència d'aquest òrgan, com és la modificació puntual del Pla general d'ordenació i també la modificació puntual Pla parcial de delimitació, de conformitat amb l'article 22, lletra c), de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim i l'article 52.2 c) del Decret legislatiu 2/2003,

de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

Tenint en compte el que s'ha exposat anteriorment l'Alcalde, un cop informat aquest dictamen per la Comissió Informativa de Territori i Paisatge, proposa al Ple de la Corporació l'adopció del següents

ACORDS

"1r. Aprovar el modificat de l'Addenda, annex 1, del Conveni urbanístic pel desenvolupament del Parc tecnològic del Bages" signat en data 13 de juny de 2005 entre l'Ajuntament de Manresa i Projectes Territorials del Bages, SA, el text del qual s'adjunta a aquest Dictamen.

2n. Donar audiència per termini d'un mes a la Junta de Compensació del Pla parcial de delimitació Parc Tecnològic del Bages, al Consorci del Parc Central, al Consorci l'Agulla i a Projectes Territorials del Bages, SA, d'acord amb allò disposat a l'article 8 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

3r. Convocar a la Junta de Compensació del Pla parcial de delimitació Parc Tecnològic del Bages, en la seva qualitat d'entitat urbanística col·laboradora, per a la signatura del modificat de l'Addenda; sens perjudici que pugui signar-se també amb qualsevol dels altres agents implicats.

4t. Paral·lelament **incoar expedient** per a la modificació puntual del Pla general d'ordenació de la ciutat, en l'àmbit del Pla parcial de delimitació del Parc tecnològic del Bages, i incorporar en el mateix el modificat de l'Addenda, annex 1, aprovat en el primer punt d'acord amb allò previst a l'article 25 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com els suggeriments posats de manifest en el tràmit d'audiència contemplat en el segon punt."

No obstant això, el Ple resoldrà.

Manresa, 12 de febrer de 2015

L'Alcalde

Valentí Junyent i Torras

DILIGÈNCIA. Informat aquest dictamen per la Comissió Informativa de/d' Territori i Paisatge en sessió del dia

12 FEB. 2015

El/La Secretari/ària de la Comissió

Aprovar pel Ple de la Corporació, en sessió del dia 19 de febrer de 2015, amb la incorporació d'un punt cinquè amb el contingut següent:

5è. L'Ajuntament de Manresa nomenarà per acord de Ple tant els representants de l'Administració Local com les persones de reconeguda solvència tècnica i professional en l'àmbit de les noves tecnologies o R+D+I a la Comissió Assessora que contempla el conveni. La proposta de les persones de reconeguda solvència tècnica i professional la farà l'Alcalde després **d'escoltar els diferents agents implicats i en el marc del Pacte de Ciutat.**

Ho certifico

El secretari general

Imprès en paper reciclat

ANNEX 3

Estudi econòmic comparatiu entre el planejament vigent i la proposta de Modificació puntual del POUM redactat per *Promo assessors SL*

PROMO ASSESSORS CONSULTORS, S.A.

Comparativa del rendiment econòmic de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació proposada per la Modificació Puntual del POUM Parc Tecnològic

Desembre 2019

PROMO ASSESSORS CONSULTORS, S.A.

Miquel Morell, economista (núm. col·legiat 9.015)
Agustí Jover, economista (núm. col·legiat 2.613)

Marc Gras, economista

Desembre 2019

ÍNDEX

1. Objecte del present treball 4
2. Antecedents 4
2. Marc legal urbanístic 4
5. Paràmetres urbanístics del Sector Parc Tecnològic 5
6. Criteris metodològics 8
6.1. Indicadors econòmics i financers emprats per avaluar la comparativa del rendiment econòmic 9
6.2. Cessió aprofitament urbanístic a l'administració actuant 9
6.3. Els costos de transformació urbanística 9
6.4. El sòl per activitats econòmiques a Manresa 10
6.5. Els valors de mercat del sòl per activitats econòmiques 16
6.6. El calendari d'execució urbanística 20
6.7. Els costos de capital de l'operació de transformació de sòl 20
7. Rendiment econòmic del planejament vigent 22
8. Rendiment econòmic de la proposta de la MPPOUM 23

1. Objecte del present treball

El present estudi de *Comparativa del rendiment econòmic de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació proposada per la Modificació Puntual del POUM Parc Tecnològic* s'ha elaborat per encàrrec de l'Ajuntament de Manresa a raó de la l'esmena 4t.1er de l'Acord de 20 de maig del 2019 d'aprovació inicial de la modificació puntual del pla parcial de delimitació Sector Parc Tecnològic del Bages.

2. Antecedents

El 13 de juny del 2005 se signà el conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Manresa i Projectes Territorials del Bages per al desenvolupament del Parc Tecnològic del Bages. Aquest Parc Tecnològic, a mig camí entre Manresa i Sant Fruitós de Bages, entre el polígon industrial del Guix i el polígon industrial de Sant Isidre i pròxim al Parc l'Agulla i a la sèquia de Manresa, havia d'erigir-se en el primer Parc Tecnològic de la comarca del Bages, facilitant la implantació d'empreses d'alt valor afegit de diversos camps de R+D+I.

Pel que fa a la tramitació urbanística destacar, entre d'altres fites, que el 19 de juliol del 2007 s'aprovà definitivament el Pla parcial de delimitació, que el 27 de novembre de 2007 l'Ajuntament de Manresa va aprovar definitivament el projecte d'urbanització del Pla Parcial, que el 30 de maig del 2008 s'aprovà el projecte de reparcel·lació per compensació bàsica del sector i que, a dia d'avui, i després de vàries modificacions de planejament i després de que entre els anys 2008 i 2011 es dugueren a terme moviments de terres en base al Pla parcial i al projecte d'urbanització vigents en aquell moment, és la d'un àmbit parcialment urbanitzat i edificat en una petita part.

Els objectius principals que persegueix l'actual proposta de Modificació Puntual del POUM Parc Tecnològic (en endavant MPPOUM) queden reflectits en la seva Memòria i poden resumir-se en els següents punts:

1. Revisar les determinacions del POUM en relació a l'àmbit del Pla parcial del Parc Tecnològic del Bages, vigent des del 2007, atès que es constaten dos aspectes que cal corregir a la fitxa de característiques del POUM en relació a l'àmbit:

   – El retorn de l'àmbit al previst al Pla parcial vigent en aquests moments, excloent la porció de sòl propietat actual del Consorci Urbanístic de l'Agulla.

   – La inclusió de forma particular, del detall del contingut de l'annex 1 de l'addenda del conveni urbanístic i que fa referència a la concreció dels usos admesos en el sector, limitant els genèrics admesos per a la zona 2 d'activitat econòmica.

3. Exposar i argumentar els motius i objectius d'interès general per a flexibilitzar les condicions d'implantació de les noves edificacions que s'ajustin als objectius pretesos dins de l'anomenat Parc Tecnològic del Bages, així com d'obrir el ventall d'usos, sempre que fossin complementaris als objectius del Parc tecnològic i a les seves empreses.

4. Justificar la necessitat d'un ajust puntual de les condicions d'ordenació del sector que, sense alterar la imatge de conjunt que preveu el planejament vigent, sigui sensible per integrar l'execució parcial de l'excavació dels sòls privats, suprimeixi la galeria de serveis prevista al PPU vigent, estableixi la complementarietat entre els objectius dels nous espais públics, asseguri la funcionalitat del sector així com uns costos econòmics globals que possibilitin la finalització del procés urbanístic en benefici particular de l'entorn de l'agulla i, en definitiva, en benefici per al propi territori del Pla de Bages.

3. Marc legal urbanístic

La present avaluació econòmica i financera se sustenta a partir de:

- El text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

- El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- El Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

- A més d'aquesta normativa legal, també es tindran en compte criteris i metodologies contingudes a la Orden ECO/805/2003 (Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras), la EHA 3011/2007 i la EHA 564/2008 de 28 de febrero.

4. Paràmetres urbanístics del Sector Parc Tecnològic

El Pla Parcial del Parc Tecnològic se situa al nord-est del terme municipal de Manresa, a l'oest del límit de terme entre Manresa i Sant Fruitós de Bages. Comprèn els terrenys situats al nord de la ronda en el tram corresponent al polígon Dolors de Manresa.

Situació del Pla Parcial del Parc Tecnològic

Font: Ajuntament de Manresa

Cal posar de manifest que, a dia d'avui, l'àmbit de Modificació del POUM (en endavant MPPOUM) es troba parcialment urbanitzat i edificat ja que, entre els anys 2008 – 2011, es van dur a terme moviments de terres en base al Pla parcial i al projecte d'urbanització aleshores vigents.

Pel que fa aquestes obres d'urbanització executades es van dur a terme importants moviments de terres per rebaixar el nivell del terrenys fins a una plataforma situada a la cota de la part baixa de l'àmbit i, fins a dia d'avui, s'han realitzat també algunes actuacions puntuals de condicionament a la banda sud, efectuades per l'empresa TOUS per tal d'adequar una superfície d'aparcament de forma provisional. El tram de camí de la sèquia que discorre paral·lel a aquest aparcament provisional està pavimentat i acabat amb talussos de gespa fins arribar als terrenys de l'antiga fàbrica del Guix.

D'altre banda, a la vessant oest de l'àmbit on es va executar la rotonda d'accés al sector des de la C-55 i el vial paral·lel a les vies del FGC, s'han edificat dues parcel·les (s'hi localitzen l'edifici del CTM – Centre Tecnològic del Bages i l'edifici Impuls on s'hi localitzen les empreses Deporvillage, La Caixa, Projectes Territorials del Bages (PTB) i UVE Solutions).

Obres d'urbanització executades

Actuacions puntuals aparcament TOUS

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de Google Earth

Edifici Impuls

Centre Tecnològic del Bages

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

L'àmbit de la MPPOUM comprèn els terrenys delimitats pel POUM com a sòl urbanitzable delimitat, corresponent al Pla parcial amb planejament aprovat PPUp- 002 del Parc Tecnològic. La superfície de l'àmbit de la MPPOUM és igual a 180.087,02 m2 (veure taula següent). L'àmbit de la MPPOUM comprèn l'àmbit gràfic del POUM vigent més una superfície de 230,17m2 resultat d'un ajust menor en la part sud i oest per adaptar-se a l'àmbit del Pla parcial aprovat en aquest punt[1].

[1] Aquest ajust es considera no substancial i justificat per mantenir els límits previstos en la reparcel·lació del Pla parcial (Font: Memòria MPPOUM).

Comparativa paràmetres urbanístics POUM vigent vs MPPOUM

Clau	Descripció	POUM vigent (M2)	MPPOUM (M2)
Àmbit MPPOUM		**180.087,02**	**180.087,02**
Ajustos menors àmbit		230,17	-
Sòl no urbanitzable[1]		**-**	**8.083,03**
	Espais lliures D.1b	-	7.958,17
	Sèquia S	-	124,86
Sòl urbanitzable delimitat		**179.856,85**	**172.003,99**
	Viari	28.589,95	21.825,82
	Espais lliures	82.406,32	82.587,07
	Espais lliures / Reserva	-	8.122,89
	Equipaments	8.408,81	8.398,01
	Total sistemes	**121.086,84**	**120.933,79**
	Zones d'activitats econòmiques clau 2.3	47.089,32	47.028,87
	Total sòl privat	**47.089,32**	**47.026,46**
	Total sòl brut computable[3]	**168.176,16**	**167.960,25**
	Espais lliures per ampliació àmbit	7.511,83	-
	Sèquia	4.168,86	4.043,74
	Coeficient edificabilitat	0,40	0,40
	Total sostre	**67.270,46**	**67.270,00**

[1] Proposta d'ajustar l'àmbit del Sector al previst pel mateix Pla parcial aprovat definitivament el 19 de juliol del 2007 (exclusió els terrenys propietat del Consorci de l'Agulla al sud del terme municipal vigent des del 2015, de 8.083,03m2).

[2] Per errada material al POUM, les sumes parcials no sumen el sòl públic total.

[3] La proposta de MPPOUM exclou de la superfície computable el sòl destinat al sistema urbanístic de la Sèquia (4.046,19 m2).

Font: Ajuntament de Manresa

Tal com mostra la taula anterior, l'edificabilitat prevista per al sector no es veu alterada per la proposta de MPPOUM, que la manté en un sostre total de 67.270 m2 a partir d'un índex d'edificabilitat brut del 0,40.

Tanmateix, la proposta de MPPOUM sí proposa flexibilitzar les condicions d'implantació de les noves edificacions, així com d'obrir el ventall d'usos, sempre que siguin complementaris als objectius del Parc tecnològic i a les seves empreses. En aquest sentit, en la taula següent s'adjunta una comparativa dels usos previstos segons planejament vigent i segons la proposta de MPPOUM.

El POUM vigent, preveu com a usos principals i compatibles del sector els determinats per a les zones d'activitats econòmiques (clau 2). Els usos per a les zones d'activitat econòmica (zona 2) queden definits a l'Article 395 de la Normativa del POUM, tot i que en els sectors de sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat s'estableix que el Pla Parcial aprovat és qui determina els usos permesos (escenari del sector objecte de MPPOUM).

Així doncs, a la normativa del PPU aprovat definitivament es defineix i s'estableix la regulació particular per a les diferents zones que es defineixen per al desenvolupament del Pla parcial del Parc tecnològic del Bages.

La taula següent mostra les diferències entre el planejament vigent i la proposta de MPPOUM. Les diferències principals poden resumir-se en dos aspectes:

- D'una banda s'amplia el ventall d'usos possibles respecte el planejament vigent, ja sigui com a ús específic possible o com a ús addicional en un percentatge màxim de sostre.

- De l'altra, a diferència del planejament vigent, en la proposta de MPPOUM el llindar de les condicions d'ús es regula limitant les activitats admeses en funció de l'afectació al medi, d'acord amb les Lleis 20/2009 i 16/2015.

Comparativa usos permesos planejament vigent vs proposta MPPOUM

	PLA PARCIAL APROVAT DEFINITIVAMENT				PROPOSTA MPPOUM			
	2.3a	2.3b	2.3c	2.3d	2.3a	2.3b	2.3c	2.3d
	Edifici Torre	Edificis Aparador	Naus Tecnològiques	Edificis Serveis Aparcament	Edifici Torre sòcol	Edifici Torre	Naus Tecnològiques	Naus productives
Habitatge unifamiliar	1		1					
Comercial petit					1	1	1	1
Oficines i serveis	4		4		2	2	2	2
Restauració	4				3	3	3	
Indústria artesanal					4	4	4	4
Indústria urbana	2,3	2,3	2,3		5		5	5
Tecnològic								
Aparcament								
Educatiu	4		4		6,7	6	6,7	6,7
Esportiu	4		4					
Cultural i associatiu	4		4		8,9	8	8,9	8,9
Serveis tècnics i mediambientals					1	1	1	1
Instal·lacions radiocomunicació					1	1	1	1
Instal·lacions solars					1	1	1	1

		Ús admès específic	Ús admès específic (incloent aparcament, magatzem al servei de l'ús)
		Ús admès amb condicions	Ús admès addicional en % determinat d'acord amb l'art. 14.6
1	Del personal de vigilància	1	Excloent el comerç d'aliments, begudes i tabac, vinculat a l'activitat principal, no admès de forma independent
2	D'acord amb normativa Pla General	2	Excloent companyies d'assegurances, gestories administratives, consultoris mèdics, oficines bancàries d'atenció directa al públic, serveis personals al públic com perruqueries, estètica, etc..., i centres de suport familiar i activitats familiars. Comprèn les seus socials i oficines corporatives.
3	Producció d'ordinadors i equips informàtics i consumibles, software i multimèdia	3	Limitat a un aforament màxim de 100 persones i una superfície màxima de 150m2 d'ús públic, i excloent la modalitat de saló de banquets.
4	Vinculat a l'ús de serveis tecnològics	4	Excloent certes activitats previstes als Annexes I, II i III de la Llei 20/2009 i certes activitats dels Annexes I i II de la Llei 16/2015
		5	Excloent certes activitats previstes als Annexes I, II i III de la Llei 20/2009 i certes activitats dels Annexes I i II de la Llei 16/2015
		6	Vinculat a l'activitat principal o que es desenvolupi en l'àmbit de la recerca i de la innovació
		7	Excloent els ensenyaments de preescolar, primària, secundària, escoles d'idiomes, arts plàstiques i conducció.
		8	Incloent establiments destinats a conferències, congressos i similars.
		9	Vinculat a l'activitat principal, no admès de forma independent

Font: Ajuntament de Manresa

5. Criteris metodològics

Els criteris metodològics que s'han tingut en compte a l'hora de realitzar la comparació del rendiment econòmic de l'àmbit segons planejament vigent i segons la proposta de MPPOUM es fonamenten en abordar la viabilitat de l'àmbit visualitzant l'operació de transformació urbanística del sòl i la comercialització del sòl urbanitzat amb les seves càrregues, els seus beneficis i la seqüència temporal dels fluxos de despesa i d'ingrés derivats, tant del planejament

vigent com de la proposta de MPPOUM, mitjançant l'anàlisi de fluxos i els principis de valoració aplicats als projectes d'inversió vinculats a la transformació urbanística del territori d'acord amb el mercat del sòl i immobiliari actual.

5.1. Indicadors econòmics i financers emprats per avaluar la comparativa del rendiment econòmic

La present comparativa del rendiment econòmic l'avaluem calculant, entre d'altres, els indicadors generalment acceptats en l'anàlisi de viabilitat econòmica i financera dels projectes d'inversió:

Valor Actual Net [VAN]

$$VAN = C_0 + \sum \frac{C_t}{(1+r_t)^t}$$

On:

C_0 = Inversió moment inicial del pla d'etapes previst $\Rightarrow$ Valor del sòl brut (€/m^2 de sòl brut).

C_t = Saldo anual previst segons pla d'etapes.

r_t = Taxa de descompte determinada per les taxes de rendiment imperants en el mercat objecte de treball.

Taxa Interna de Rendibilitat [TIR]

$$VAN = C_0 + \sum \frac{C_t}{(1+TIR)^t} = 0$$

On:

C_0 = Inversió moment inicial del pla d'etapes previst $\Rightarrow$ Valor del sòl brut (€/m^2 de sòl brut).

C_t = Saldo anual previst segons pla d'etapes.

TIR = Taxa Interna de Rendibilitat del projecte objecte d'avaluació que resultaria un VAN igual a zero.

5.2. Cessió aprofitament urbanístic a l'administració actuant

La comparació del rendiment econòmic de l'àmbit segons planejament vigent i segons la proposta de MPPOUM va referida a tots els ingressos i despeses que poden arribar a aflorar totes les superfícies construïdes sobre rasant. Tenint en compte que la MPPOUM no preveu un increment de sostre edificable respecte el planejament vigent, no és d'aplicació l'apartat 3 de l'article 99 del TRLUC, i la cessió d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant serà del 10% de l'aprofitament urbanístic, tant en el planejament vigent com en la proposta de MPPOUM.

5.3. Els costos de transformació urbanística

Pel que fa als costos de transformació urbanística, cal posar de manifest que part de la càrrega urbanística prevista en el projecte de reparcel·lació aprovat el 30 de maig de 2008 ja està executada. En concret, dels 10.156.573 € inclosos en el projecte de reparcel·lació, el mes de juliol de 2013 es va produir la recepció de la primera fase d'urbanització que sumava un import total de 4.253.826,52 €[2]. És a dir, quedarien pendents d'executar 5.902.746,39 €.

Els costos de transformació urbanística previstos en la proposta de MPPOUM sumen, segons informació disponible dels serveis tècnics municipals referent a la Modificació Puntual del PPU del sector Parc Tecnològic del Bages, un total de

[2] Aquest import inclou obres d'urbanització anteriors a la Fase 1 (1.611.732 €), les obres d'urbanització previstes en la Fase 1 (2.512.445,06 €) i el cost referent al Conveni Endesa (129.649,46 €). Font: Modificació Puntual del PPU del sector Parc Tecnològic del Bages – Text refós – de Manresa.

9.432.062 € (veure taula següent) que, tenint en compte les obres ja executades, en restarien pendents d'executar 5.178.235 €.

La càrrega urbanística repercutible prevista en el MPPOUM equival a 201 €/m2 de sòl clau 2.3 del sector, i a 156 €/m2 de sostre privatiu.

Costos transformació urbanística planejament vigent i proposta MPPOUM (€ totals IVA no inclòs)

	Planejament vigent[1]	Proposta MPPOUM[2]
Obres urbanització (PEC)	8.093.033	7.318.688
ACA	220.950	220.950
Costos de gestió	1.842.590	1.892.424
Total Càrrega urbanística repercutible	**10.156.573**	9.432.062
Total €/m2 st. privatiu	**168**	**156**
Total €/m2 sòl privat	**216**	**201**

[1] Costos de transformació urbanística d'acord amb el Projecte de Reparcel·lació del PPU (Font: Ajuntament de Manresa)

[2] Costos de transformació urbanística previstos en la Modificació del PPU (Font: Ajuntament de Manresa)

Font: Ajuntament de Manresa

Cal posar de manifest que han passat més de sis anys des de la recepció de la primera fase d'urbanització. Aquest pas del temps obliga a actualitzar a dia d'avui els costos incorreguts per tal d'incloure'ls en la viabilitat econòmica i financera del sector objecte de treball en data novembre de 2019. Si tenim en compte que la inflació acumulada des del mes de juliol de 2013 al mes de setembre de 2019 (darrera dada disponible publicada per INE) ha estat del 3,4%, els costos incorreguts actualitzats a data d'avui sumen un total de 4.398.456,62 €.

5.4. El sòl per activitats econòmiques a Manresa

La situació estratègica del Bages dins la Catalunya central li permet esdevenir porta d'entrada de mercaderies de la regió metropolitana i també esdevenir part del corredor Barcelona - Cerdanya – Andorra, i del corredor Girona – Lleida, generant avantatges per a industries i/o empreses logístiques que requereixin una bona accessibilitat per carretera.

Aquesta situació estratègica dins Catalunya ha generat que una comarca amb 30 municipis compti amb 101 polígons industrials, i amb aproximadament 1.479 empreses instal·lades als polígons, que donen feina de forma directa a 20.427 treballadors[3].

En el següent plànol es pot observar com la distribució dels polígons industrials al Bages se situen entorn a les infraestructures viaries, sobretot a l'eix Barcelona – Cerdanya – Andorra i a l'alçada de Manresa.

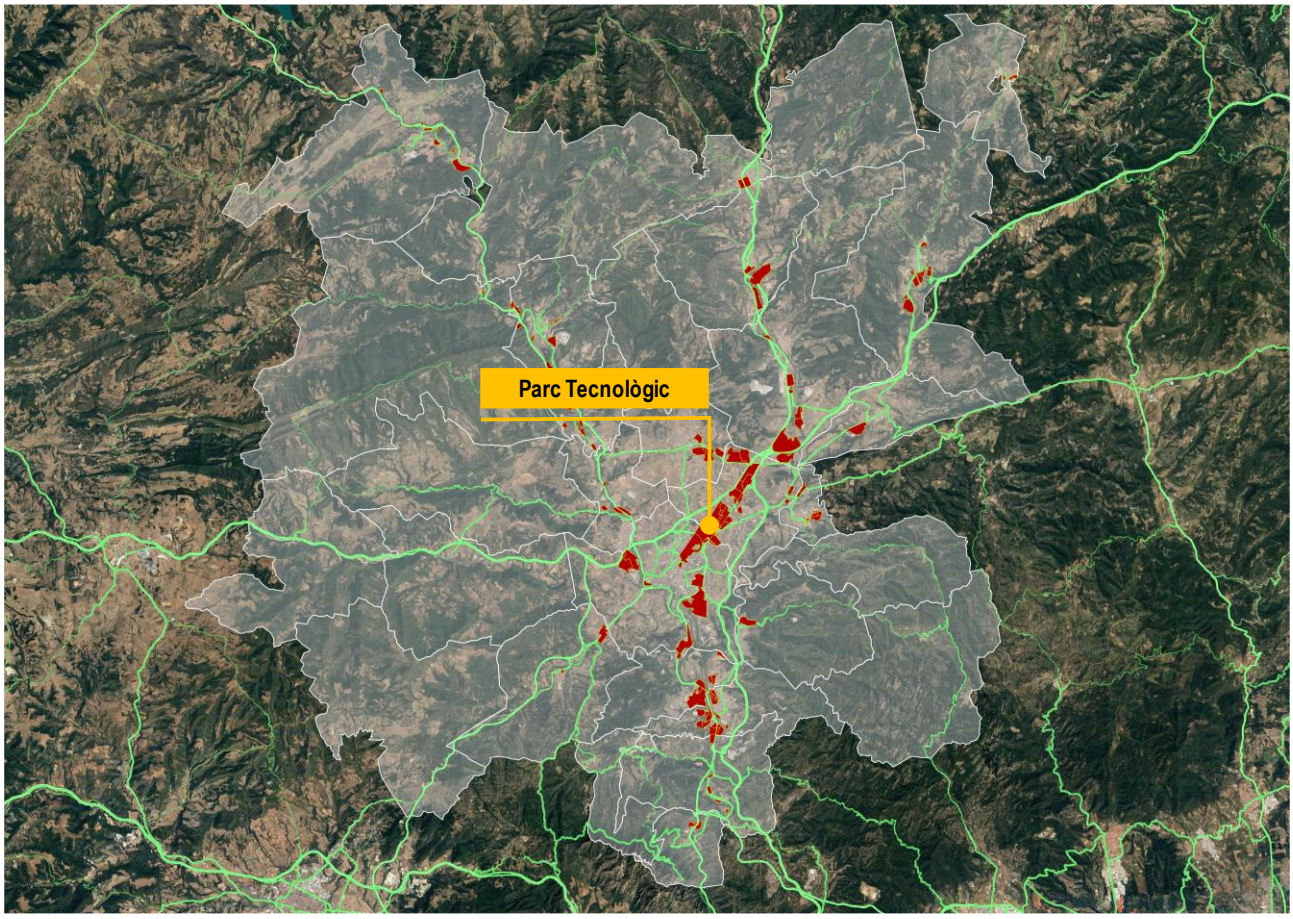
El darrer informe de sòl industrial i grans parcel·les al Bages (juny 2017) xifra els polígons d'activitat econòmica a la comarca en 1.440,9 ha., de les quals 911 ha. es destinen a parcel·les d'ús industrial actualment executat i 346,2 ha. és sòl industrial pendent d'executar (les 529,9 ha restants son polígons d'activitat econòmica destinats a altres usos).

De les 911 ha. de sòl industrial actual, 681 ha. es troben ocupades, 106 ha. corresponen a parcel·les urbanitzades no edificades, 33 ha. es tracta de sòl industrial edificat disponible i les 92 ha restants és superfície sense dades.

Així doncs, en termes generals, podem afirmar que el sòl per a polígons d'activitat econòmica a la comarca del Bages és alta i que l'oferta disponible, més enllà de l'encaix o no encaix amb la demanda, és també considerable. De fet, l'informe corresponent al Pla industrial del Bages (març 2017) promogut per l'Ajuntament de Manresa, el Consell Comarcal del Bages i la Diputació de Barcelona detecta l'existència d'abundant oferta de sòl industrial tot i que destaca la manca de grans parcel·les per aquest ús focalitzat, fonamentalment, a cobrir la demanda de petites i mitjanes parcel·les. Quan es tracta de grans parcel·les de sòl industrial per grans empreses i multinacionals, avui dia al Bages no hi ha sòl que estigui preparat per ser utilitzat.

[3] Pla industrial del Bages 2017

Situació dels polígons d'activitats econòmiques al Bages

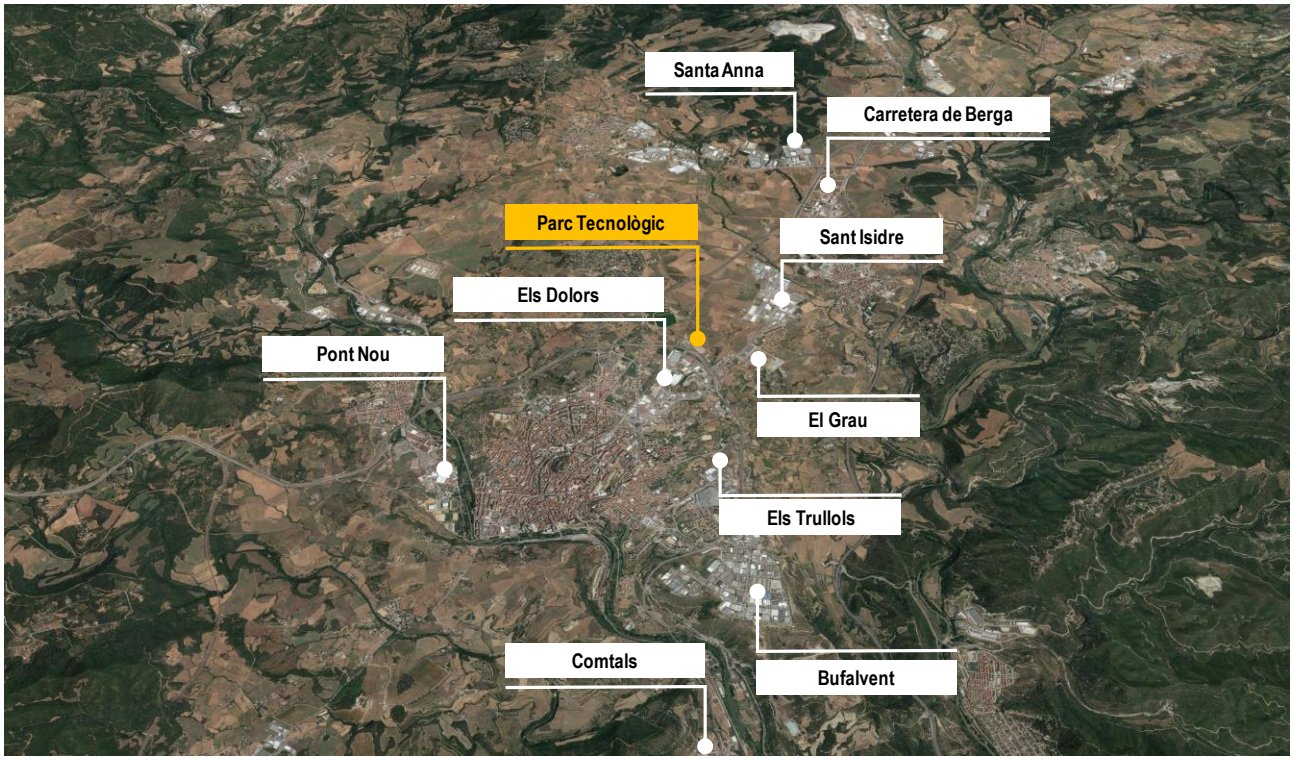


Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Des d'un punt de vista més microeconòmic, el Pla Estratègic Manresa 2015 (PEM 2015), va descriure en el seu moment l'horitzó de futur de la ciutat de Manresa proposant un full de ruta per arribar-hi. Aquest pla estratègic és un bon instrument per analitzar el paper del sòl per activitats econòmiques que, a la ciutat de Manresa, s'estructura amb un eix de producció industrial configurat pels polígons industrials Bufalvent, Els Dolors, la Plana del Pont Nou, Els Trullols i Comtals i un eix de recerca i innovació representat pel Parc Tecnològic objecte de treball.

D'altre banda, per proximitat al Parc Tecnològic no podem deixar de banda els polígons industrials de El Grau, Sant Isidre i Carretera de Berga ubicats al municipi de Sant Fruitós de Bages i el polígon industrial de Santa Anna a Santpedor.

Polígons d'activitat econòmica a l'entorn del Parc Tecnològic



Font: Elaboració pròpia

Polígon industrial Bufalvent

Segons dades publicades per l'Associació d'empresaris de Bufalvent, el polígon Bufalvent és la principal zona Industrial de tota la comarca del Bages. Va ser promogut per l'antic Institut Nacional d'Urbanització l'any 1970, i traspassat a titularitat de la Generalitat de Catalunya (INCASOL) a partir de l'any 1980. Amb una extensió de 95 hectàrees edificables compta avui amb la plena ocupació.

Polígon industrial Bufalvent

Font: Elaboració pròpia

Polígon industrial Els Dolors

El polígon industrial dels Dolors es troba situat al nord-oest del nucli urbà a tocar de la carretera de Vic i de la ronda nord de Manresa, a la banda sud de la carretera que limita amb el Parc Tecnològic. Segons dades publicades per l'Associació d'empresaris del polígon Els Dolors de Manresa, el polígon compta amb una superfície total de 656.574 m2

dels que un 34% son sistemes (225.243,50 m2) i un 66% són d'ús privat industrial (431.330,46 m2). El sòl industrial ocupat és de 346.315,46 m2 (un 80% del total de sol industrial del polígon).

Polígon industrial Els Dolors

Font: Elaboració pròpia

Polígons industrial la Plana del Pont Nou

Segons dades publicades per l'Associació d'empresaris Pont Nou, el polígon Pont Nou és una zona industrial situada a l'oest de la ciutat de Manresa, vorejant el riu Cardener i a tocar dels principals equipaments esportius de la ciutat, i també del municipi de Sant Joan de Vilatorrada. Té una superfície de 339.383,51m2 , de les que 44.423,17m2 són d'ús públic i la resta, 294.960,34 m2, d'ús principalment industrial, on hi destaquen els sectors del metall i de l'automoció.

Existeix un projecte d'ampliació que s'anomena Pont Nou II. Aquesta expansió de polígon gairebé duplicaria l'extensió, ja que Pont Nou II té prevista una superfície de 320.236 m2, 140.912,54 m2 d'ús públic i 179.323,46 m2 d'ús privat i 192.141,60 m2 de sostre, amb parcel·les entre 3.000 i 7.000 m2.

Polígon industrial Els Plana del Pont Nou

Font: Elaboració pròpia

Els Trullols Parc

El polígon Els Trullols és actualment una de les principals zones de Manresa i de la comarca del Bages pel que fa a comerç, restauració i oci. Situat a tocar del teixit urbà de la ciutat, el sector d'Els Trullols compta amb una extensió total aproximada de 28 Ha. Amb la implantació d'un gran hipermercat (Carrefour) i el moviment de visitants generat per aquest, van anar sorgint altres establiments, principalment d'oci, restauració, comerç i posteriorment també d'oci nocturn i d'esport. Destaquen activitats econòmiques Grans superfícies comercials, Botigues especialitzades, Restauració, Sales de multicines, Sales de festes, bars i oci nocturn, Hotel, Club de fitness, etc.

Els Trullols Parc

Font: Elaboració pròpia

Polígon industrial Comtals

El Polígon industrial Comtals, segons dades publicades pel Consell Comarcal del Bages, es troba ubicat a 5 km del nucli urbà i vinculat a la C-55. Amb una extensió total de 16.138 m2, el sòl industrial ocupat és del 86% (13.930,33 m2) i compta amb vuit empreses instal·lades.

Polígon industrial Comtals

Font: Elaboració pròpia

Polígon industrial Sant Isidre

El polígon industrial Sant Isidre es troba a l'oest del municipi de Sant Fruitós de Bages, a peu de la C16c. Amb una extensió de 518.777 m2, estan ocupats 228.945 m2 de sòl industrial dels 313.027 m2 total d'ús privatiu. Es tracta d'un polígon industrial que s'ha anat desenvolupant per fases i del que resta per urbanitzar la darrer fase IV. Actualment consta de 106 empreses instal·lades.

Polígon industrial Sant Isidre

Font: Elaboració pròpia

Polígon industrial Carretera de Berga

Situat al nord-oest del nucli urbà de Sant Fruitós de Bages, entre la C-16c i la C-25, el polígon industrial està avui en fase d'urbanització tot i que es troben instal·lades 29 empreses. Té una extensió de 891.186 m2, estan ocupats 176.215 m2 de sòl industrial dels 569.811 m2 total d'ús privatiu. Es tracta d'un polígon industrial actualment en desenvolupament i amb part dels seus accessos en fase de construcció.

Polígon industrial Carretera de Berga

Font: Elaboració pròpia

Cal posar de manifest que, segons informació disponible per part d'Incasòl, l'any 2015 l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages va licitar vuit parcel·les del polígon entre un mínim de 229 €/m^2 i un màxim de 561 €/m^2 de sòl que va quedar deserta.

Polígon industrial El Grau

Situat al sud del terme de Sant Fruitós de Bages, a tocar de Manresa al peu de la C16c, el polígon industrial és de recent creació (any 2010). Té una extensió de 192.881 m2, estan ocupats 57.446 m2 de sòl industrial dels 131.131 m2 total d'ús privatiu. Consta avui amb 7 empreses instal·lades i la principal promotora d'aquest polígon industrial (BESIETE) preveu comercialitzar en règim de lloguer les naus industrials que, per fases, vagi edificant en les parcel·les urbanitzades.

Polígon industrial El Grau

Font: Elaboració pròpia

Cal posar de manifest que, segons informació disponible per part d'Incasòl, l'any 2015 l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages va licitar dues parcel·les del polígon a 296 €/m^2 de sòl que va quedar deserta.

Polígon industrial Santa Anna

El polígon industrial Santa Anna avarca cinc àmbits distints a cavall entre el municipi de Sant Fruitós de Bages (polígon industrial Santa Anna) i el municipi de Santpedor (Polígon industrial Santa Anna I, II, III i l'ampliació pendent de desenvolupament IV d'una extensió de 39.209 m2). El polígon industrial Santa Anna té una extensió total de 674.823 m2 de sòl dels que 354.718 m2 són d'ús industrial i, d'aquests, 289.938 m2 es troben ocupats.

D'altre banda, la resta d'àmbits que se situen al municipi de Santpedor sumen una superfície total de 568.597 m2 de sòl (396.880 m2 d'ús industrial, 305.016 m2 ocupats).

Polígon industrial Santa Anna

Font: Elaboració pròpia

Cal posar de manifest que, segons informació disponible per part d'Incasòl, l'any 2015 l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages va licitar una parcel·la al polígon Santa Anna III a 68 €/m^2 de sòl que va quedar deserta.

5.5. Els valors de mercat del sòl per activitats econòmiques

La transformació urbanística del sòl per activitats econòmiques respon, en la majoria dels casos, a operacions de compravenda de solars que acaben traduint-se, generalment, en naus o edificis mitjançant processos de "claus en mà" o processos equivalents, més que no pas a la comercialització de promocions de naus industrials acabades[4].

[4] A excepció del polígon industrial El Grau ,en l'entorn objecte d'anàlisi.

D'altra banda, la reparcel·lació aprovada definitivament el mes de maig de 2008 considerava usos urbanístics coincidents i equivalents en totes les tipologies de zona raó per la qual va considerar un valor uniforme per a tot el sostre d'ús privat.

Les NNUU que inclou la MPPOUM no alteren aquest escenari ja que l'ampliació del ventall de major i millor ús admès específic possible respecte el planejament vigent s'amplia per igual en totes les tipologies de zona (parlem de l'ús tecnològic i oficines i serveis)[5].

Tenint en compte aquesta premissa, l'estudi de mercat referent al mercat de sòl per activitats econòmiques s'ha centrat en els valors de sòl €/m2 de sòl urbanitzat (solar) i en els valors de repercussió de sostre €/m^2 sòl urbanitzat (solar).

En tots els polígons d'activitats econòmiques considerats, el treball de camp realitzat n'ha extret una mostra de fins a 11 testimonis de sòl urbanitzat en venda a data de novembre de 2019, que se situen en 6 polígons industrials diferents.

Pel què fa al preu de venda, els valors €/m^2 de sòl urbanitzat més elevat el trobem al polígon industrial de El Grau, a Sant Fruitós de Bages, seguit del polígon de Sant Isidre (Sant Fruitós de Bages), que assoleixen uns valors en oferta €/m^2 de sòl urbanitzat de 300 i 254, respectivament (375 €/m2 de st. i 174 €/m2 de st., respectivament). El valor en oferta més baix localitzat al mercat prové del polígon industrial de Carretera de Berga, al municipi Sant Fruitós de Bages, que té un valor €/m2 de sòl en oferta de 122 €/m^2 de sòl urbanitzat equivalent a 310 €/m2 de st..

Valor €/m2 sòl urbanitzat €/m2 de sostre urbanitzat en oferta

Polígon Industrial	Municipi	Ofertes localitzades	€/m2 sòl urbanitzat	€/m2 sostre
El Grau	Sant Fruitós de Bages	1	300	375
Sant Isidre	Sant Fruitós de Bages	5	254	174
Els Comtals	Manresa	3	150	146
Santa Anna	Sant Fruitós de Bages	1	246	246
Polígon Carretera de Berga	Sant Fruitós de Bages	1	122	310
Total Bages		**11**	**217**	**204**

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Així doncs, el valor en oferta mig localitzat al mercat se situa en els 217 €/m^2 de sòl urbanitzat i en un valor de repercussió igual als 204 €/m^2 sostre.

Cal posar de manifest però, que el Parc Tecnològic del Bages no es pot equiparar de manera directa als polígons industrials de la comarca. Amb l'objectiu de reforçar el Pla de Bages com a motor econòmic de les comarques centrals mitjançant l'impuls d'empreses d'alt valor afegit de diversos camps destinades a la recerca i el desenvolupament al territori, el Parc Tecnològic del Bages es configura com un espai amb serveis a les empreses, foment de la transferència tecnològica i la innovació. Comptar amb aquest valor afegit al Parc Tecnològic del Bages genera un atractiu que li ha de permetre operar amb valors de sòl del segment mig-alt de mercat.

Aquest fet exclusiu fa que el present estudi de viabilitat situï els valors de mercat aplicables al Parc Tecnològic del Bages per sobre de l'estricte valor mig €/m^2 dels polígons industrials treballats en l'estudi de mercat. En concret, tal i com mostra la següent taula, es considera que els valors de mercat del sòl urbanitzat del Parc Tecnològic del Bages se situïn a mig camí entre el promig obtingut de l'estudi de mercat (204 €/m2 de sostre) i el valor del tercer quintil de la mostra obtinguda (260 €/m2 de sostre)[6]; és a dir, el valor de mercat del sostre urbanitzat del Parc Tecnològic es fixa en 232 €/m2.

[5] Seguint els principis de la Orden ECO 805/2003, cal tenir en compte, entre d'altres, el Principi de major i millor ús, segons el qual el valor d'un immoble susceptible de ser dedicat a diferents usos serà el que resulti de destinar, dins les possibilitats legals i físiques, a l'econòmicament més aconsellable i el principi de probabilitat, segons el qual davant diversos escenaris o possibilitats d'elecció raonables s'elegiran aquells que s'estimen més probables.

[6] El valor màxim obtingut de l'estudi de mercat (375 €/m2 de sostre) es considera un valor fora de mercat i no representatiu del mercat a la comarca del Bages.

Valor €/m2 de sostre urbanitzat en oferta per quintils

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir d'estudi de mercat ad hoc

Ofertes de sòl industrial a l'entorn de Manresa

Id Plànol	Polígon	Municipi	Superfície sòl (m2)	Superfície edificable (m2)	Valor en Oferta (€ totals)	Valor en oferta (€/m2 sòl)	Valor en oferta (€/m2 sostre)	Font
1	Polígon industrial El Grau	Sant Fruitós de Bages	700	560	210.000,00 €	300,00 €	375,00 €	Idealista
2	Polígon Industrial Sant Isidre	Sant Fruitós de Bages	546	820	122.100,00 €	223,63 €	148,90 €	Idealista
3	Polígon industrial Els Comtals	Manresa	13.960	15.035	2.094.000,00 €	150,00 €	139,28 €	Habitaclia
2	Polígon Industrial Sant Isidre	Sant Fruitós de Bages	360	540	80.800,00 €	224,44 €	149,63 €	Idealista
4	Polígon industrial Carretera de Berga	Sant Fruitós de Bages	13.990	5.500	1.702.440,00 €	121,69 €	309,53 €	Idealista
7	Polígon industrial Santa Anna	Santpedor	3.250	3.250	800.000,00 €	246,15 €	246,15 €	Idealista
3	Polígon industrial Els Comtals	Manresa	25.630	24.143	3.844.500,00 €	150,00 €	159,24 €	Habitaclia
3	Polígon industrial Els Comtals	Manresa	7.389	7.958	1.108.200,00 €	149,98 €	139,26 €	Habitaclia
4	Polígon Industrial Sant Isidre	Sant Fruitós de Bages	6.700	9.156	2.500.000,00 €	373,13 €	273,04 €	Fincas Blanquerna
2	Polígon Industrial Sant Isidre	Sant Fruitós de Bages	546	820	122.100,00 €	223,63 €	148,90 €	Habitaclia
2	Polígon Industrial Sant Isidre	Sant Fruitós de Bages	360	540	80.800,00 €	224,44 €	149,63 €	Habitaclia

Font: Elaboració pròpia

5.6. El calendari d'execució urbanística

La present MPPOUM inclou un Pla d'etapes als efectes de garantir la finalització de l'execució del sector en un termini acotat en el temps. Es fixa un termini de 4 anys per a la finalització de l'execució del sector, coincident amb la finalització del sexenni establert a la fitxa de característiques del POUM. Tenint en compte aquest horitzó temporal es consideren les següents fases d'execució per al desenvolupament del sector:

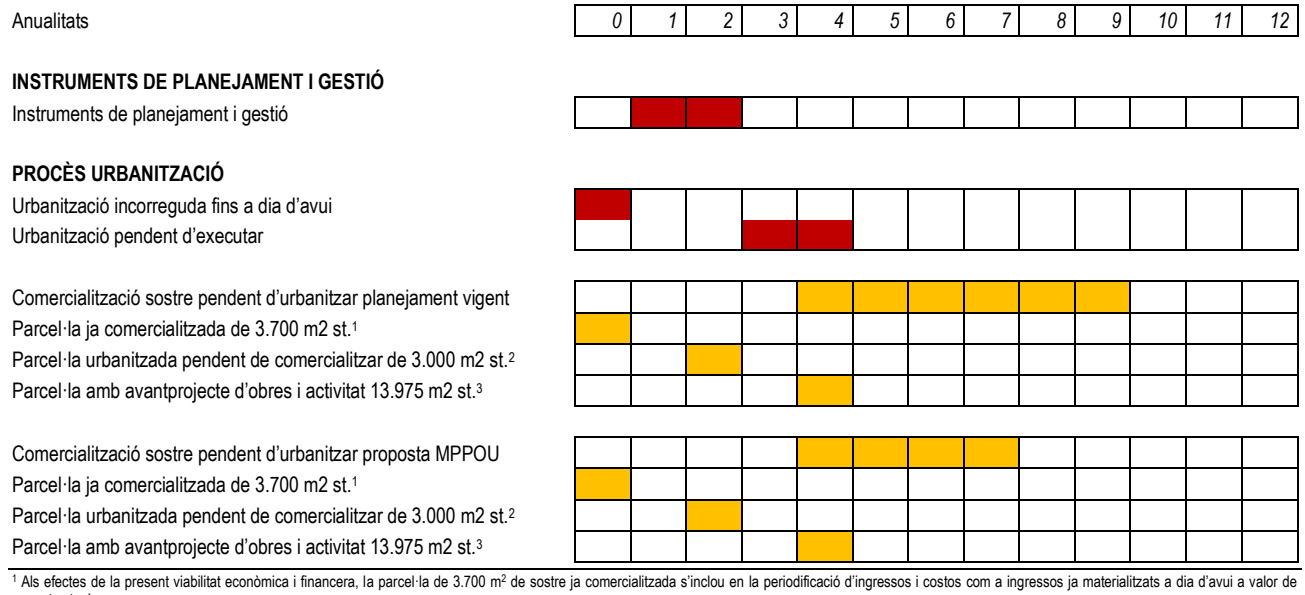
- 2 anys per a l'aprovació definitiva del planejament urbanístic i dels nous projectes d'urbanització i de reparcel·lació.

- 2 anys per a la urbanització i transformació del sòl del sector, a comptar des de l'aprovació del projecte de reparcel·lació.

Pel que fa als ritmes d'absorció cal tenir present que, des de la recepció de les obres executades (any 2013) s'han materialitzat dues parcel·les amb un sostre total de ±8.500 m^2. Aquest ritme d'absorció és del tot insuficient per a garantir la viabilitat econòmica i financera i l'equilibri de càrregues i beneficis del sector. Així doncs, es considera un ritme d'absorció per al planejament vigent que en cap cas superi un horitzó temporal de 10 anys (6 anys de comercialització de solars).

Pel que fa als ritmes d'absorció estimats per a la proposta de MPPOUM es considera que l'objectiu d'ampliar el ventall d'usos possibles respecte el planejament vigent, més el llindar de les condicions regulat en funció de l'afectació al medi, d'acord amb les Lleis 20/2009 i 16/2015, si alguna cosa pot coadjuvar a la viabilitat econòmica i financera del sector és a ampliar el ventall de demanda possible i, en conseqüència, a produir uns ritmes d'absorció majors que, com a màxim, podrien aspirar a reduir el procés de comercialització en un terç del procés comercialització esperat segons planejament vigent. En aquest cas, es consideren uns ritmes d'absorció que en cap cas superin un horitzó temporal de 8 anys (4 anys de comercialització de solars).

Previsió calendari de transformació urbanística del sector



[1] Als efectes de la present viabilitat econòmica i financera, la parcel·la de 3.700 m^2 de sostre ja comercialitzada s'inclou en la periodificació d'ingressos i costos com a ingressos ja materialitzats a dia d'avui a valor de mercat actual.

[2] La parcel·la amb condició de solar de 3.000 m^2 de sostre que ja pot ésser comercialitzada sense necessitat d'executar la urbanització pendent, s'inclou en la periodificació d'ingressos i costos com a ingressos materialitzables a l'avançada en el moment d'aprovació definitiva del nou planejament i del nou projecte de reparcel·lació.

[3] Parcel·la zona 2.3d.4 ^que consta amb avantprojecte d'obres i d'activitat necessari per a la implantació d'una activitat econòmica actualment amb converses amb les seccions de llicències d'obres i d'activitat.

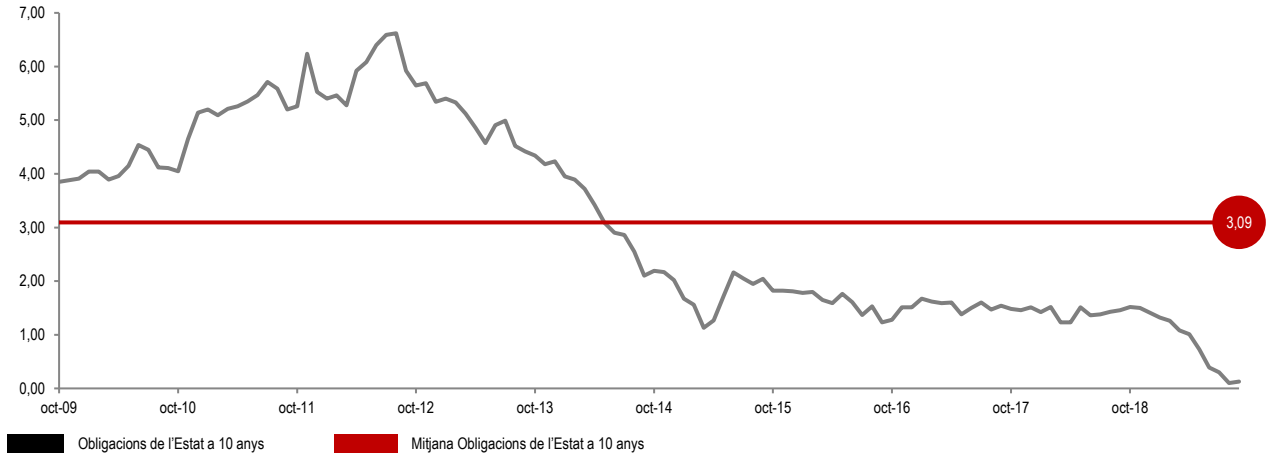
Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

5.7. Els costos de capital de l'operació de transformació de sòl

Pel que fa al càlcul del cost de capital del procés de transformació del sòl, l'evolució de la taxa lliure de risc entre el mes d'octubre de l'any 2009 i el mes de setembre de 2019, si prenem com a referència el mercat secundari de valors referent al rendiment de les obligacions a 10 anys, aquest ha assolit un màxim del 6,62% el mes d'agost de l'any 2012 i un mínim del 0,1% el mes d'agost de l'any 2019.

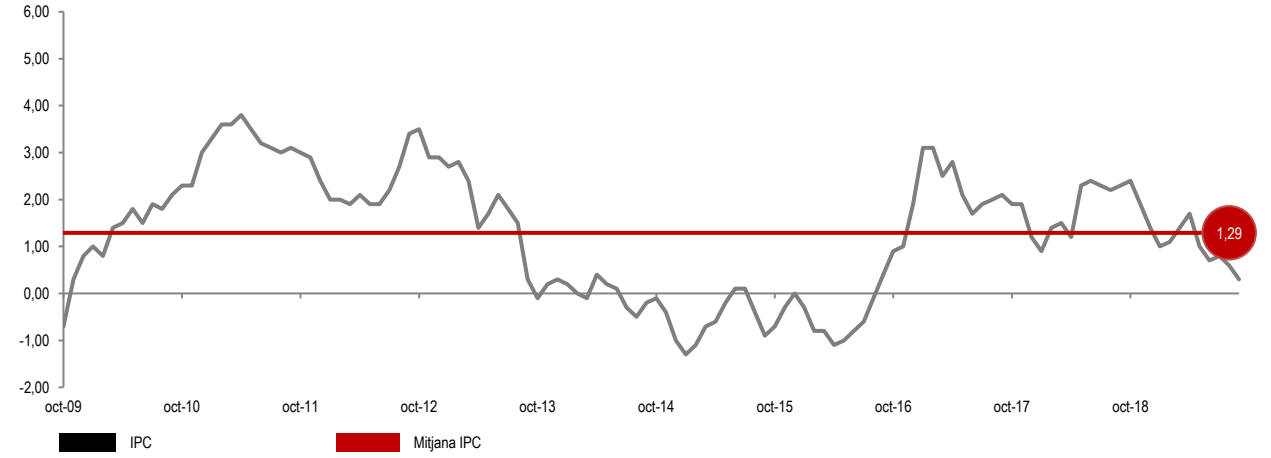
Als efectes del present estudi es pren com a referència de taxa lliure de risc la mitjana durant aquest període (3,09%) a fi i efecte de desestacionalitzar períodes excepcionals d'endeutament públic car i períodes també excepcionals d'endeutament públic barat. Pel que fa a la inflació (IPC), prenem com a referència la inflació mitjana del període d'octubre 2009 - setembre 2019 (1,29%).

Deute de l'Estat: Rendiment obligacions de l'Estat a 10 anys [en %]



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Banco de España

Evolució de l'IPC [Var. Interanual en %]



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades INE

A l'hora de calcular el cost de capital total aplicable a la fase de planejament, gestió i transformació del sòl es considera la prima de risc addicional a la taxa lliure de risc establerta a la *Orden ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras* (veure taula següent).

Taxa actualització real transformació del sòl

	Sostre M²	TLLR[1] %	PR[2] %	TN[3] %	IPC[4] %	TR[5] %
Planejament vigent	67.270	3,09%	14,00%	17,09%	1,29%	15,60%
Proposta MPPOUM	67.270	3,09%	14,00%	17,09%	1,29%	15,60%

[1] Taxa Lliure de Risc: Tipus mig ponderat obligacions de l'Estat a 10 anys (octubre 2009 – setembre 2019).

[2] Prima de Risc: Orden ECO/805/2003.

[3] Taxa Nominal: TN = TLLR + PR

[4] Mitjana IPC octubre 2009 – setembre 2019.

[5] Taxa Real: TR = [(1 + TN) / (1 + IPC)] - 1.

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir Orden ECO/805/2003, IDESCAT i Banco de España

Tal com s'adjunta a la taula anterior el cost de capital emprat tant pel que fa la proposta d'ordenació segons planejament vigent i segon proposta de MPPOUM és equivalent i igual al 15,60%.

6. Rendiment econòmic del planejament vigent

L'anàlisi de l'avaluació econòmica i financera incorporant el factor temps assoleix un valor residual del sòl brut igual a -6,42 €/m² (-1.069.605 €).

Quadre resum viabilitat econòmica i financera Parc Tecnològic planejament vigent

PARÀMETRES URBANÍSTICS					
Superfície total àmbit					180.087,02 m²
Ajustos menors					230,17 m²
Sòl urbanitzable delimitat					179.856,85 m²
Sòl computable					168.176,16 m²
Sistemes					119.405,08 m²
	Viari				28.589,95 m²
	Espais lliures				82.406,32 m²
	Equipaments				8.408,81 m²
Sòl privat					47.089,32 m²
Sostre total	67.270,00 m²	Sostre privatiu (90% aprofitament urbanístic)			60.543,00 m²
PARÀMETRES ECONÒMICS					
			PREU (€ / m²)	**TOTAL (€)**	**TEMPS**
Costos de transformació urbanística					
Obres d'urbanització executades[1]			-	4.253.826,52	
Obres pendents d'executar			-	3.839.206,00	4 anys
ACA			-	220.950,00	
Costos de gestió			-	1.842.590,39	
				10.156.572,91	
Ingressos comercialització sòl urbanitzat					
Preu x m² sostre privatiu			232	9.249.381	6 anys
Parcel·la ja comercialitzada de 3.700 m2 st.[2]			232	858.400	1 any
Parcel·la urbanitzada pendent de comercialitzar de 3.000 m2 st.[3]			232	696.000	1 any
Parcel·la amb avantprojecte d'obres i activitat 13.975 m2 st.[4]			232	3.242.195	1 any
				14.045.976,00	
RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS					
Procés de transformació del sòl					
Valor residual del sòl brut (€ totals)	-1.069.605 €				
Valor residual del sòl brut (€/m² sòl)	-6,42 €/m²				
Cost de Capital (%)	15,60%				

[1] Els costos incorreguts fins a data d'avui han estat actualitzats en un 3,4% (IPC juliol 2013 – setembre 2019) al efectes dels cash flows calendaritzats

[2] Als efectes de la present viabilitat econòmica i financera, la parcel·la de 3.700 m² de sostre ja comercialitzada s'inclou en la periodificació d'ingressos i costos com a ingressos ja materialitzats a dia d'avui a valor de mercat actual.

[3] La parcel·la amb condició de solar de 3.000 m² de sostre que ja pot ésser comercialitzada sense necessitat d'executar la urbanització pendent, s'inclou en la periodificació d'ingressos i costos com a ingressos materialitzables a l'avançada en el moment d'aprovació definitiva del nou planejament i del nou projecte de reparcel·lació.

[4] Parcel·la zona 2.3d.4 ^que consta amb avantprojecte d'obres i d'activitat necessari per a la implantació d'una activitat econòmica actualment amb converses amb les seccions de llicències d'obres i d'activitat.

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Cal tenir present que el POUM de Manresa va establir dues consideracions econòmiques i financeres rellevants que cal tenir en compte en el present treball:

- El llindar de viabilitat en els plans parcials de sòls per activitats econòmiques inclosos en el POUM va situar els valors residuals de sòl brut en un mínim dels 10 €/m2 de sòl brut.

- El POUM advertia que les primes de risc corresponents a la Orden ECO/805/2007 pertanyen a un marc de regulació administrativa molt allunyat de les condicions de mercat actuals a la comarca del Bages. Per tant, es tracta de primes de risc que dificulten la viabilitat teòrica de sectors i polígons quan, a la pràctica, el mercat opera amb taxes molt inferiors a les de la Orden esmentada.

Tanmateix, si consideréssim una taxa d'actualització més propera a les taxes de mercat reals (rendibilitats reals del ±7,50%) el planejament vigent continua sent inviable a no ser que es reduís la càrrega urbanística en un 30%.

Així doncs, el planejament vigent és inviable en termes econòmics i financers.

7. Rendiment econòmic de la proposta de la MPPOUM

Tal com ja s'ha esmentat en el capítol referent al rendiment del planejament vigent, el POUM advertia que les primes de risc corresponents a la Orden ECO/805/2007 pertanyen a un marc de regulació administrativa molt allunyat de les condicions de mercat actuals a la comarca del Bages. Per tant, es tracta de primes de risc que es troben fora de mercat ja que, actualment, el mercat opera amb taxes molt inferiors a les de la Orden esmentada.

Aquesta realitat fàctica del mercat immobiliari implica que, considerant una taxa d'actualització més propera a les taxes de mercat reals (rendibilitats reals del ±7,50%), l'anàlisi de l'avaluació econòmica i financera de la MPPOUM incorporant el factor temps assoleix un valor residual del sòl brut igual a 10,06 €/m^2 (1.689.770 €), llindar de viabilitat establert en el POUM per als plans parcials de sòls per activitats econòmiques (valor mínim de 10 €/m2 de sòl brut).

A partir dels resultat obtinguts, la MPPOUM ve motivada per a poder garantir un llindar mínim de viabilitat que amb el planejament vigent no s'assoleix i que, en tot cas, l'objectiu d'ampliar el ventall d'usos possibles respecte el planejament vigent, el llindar de les condicions d'ús regulat en funció de l'afectació al medi, d'acord amb les Lleis 20/2009 i 16/2015, si alguna cosa pot ocasionar és coadjuvar a la viabilitat econòmica i financera del sector, ampliant el ventall de demanda possible i, en conseqüència, a produir uns ritmes d'absorció majors de mercat que permetin assolir uns valors residuals del sòl brut positius que garanteixen la viabilitat econòmica i financera del sector.

Quadre resum viabilitat econòmica i financera Parc Tecnològic proposta MPPOUM

PARÀMETRES URBANÍSTICS			
Superfície total àmbit			180.087,02 m²
Sòl no urbanitzable			8.083,03 m²
Sòl urbanitzable delimitat			172.003,99 m²
Sòl computable			167.960,25 m²
Sistemes			120.933,79 m²
	Viari		21.825,82 m²
	Espais lliures		82.587,07 m²
	Espais lliures / Reserva		8.122,89 m²
	Equipaments		8.398,01 m²
Sòl privat			47.026,46 m²
Sostre total	67.270,00 m²	Sostre privatiu (90% aprofitament urbanístic)	60.543,00 m²

PARÀMETRES ECONÒMICS	**PREU (€ / m²)**	**TOTAL (€)**	**TEMPS**
Costos de transformació urbanística			
Obres d'urbanització executades[1]	-	4.253.827	
Obres pendents d'executar		3.064.861	4 anys
ACA		220.950	
Costos de gestió	-	1.892.424	
		9.432.062	
Ingressos comercialització sòl urbanitzat			
Preu x m² sostre privatiu	232	9.249.381	4 anys
Parcel·la ja comercialitzada de 3.700 m2 st.[2]	232	858.400	1 any
Parcel·la urbanitzada pendent de comercialitzar de 3.000 m2 st.[3]	232	696.000	1 any
Parcel·la amb avantprojecte d'obres i activitat 13.975 m2 st.[4]	232	3.242.195	1 any
		14.045.976,00	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS	
Procés de transformació del sòl	
Valor residual del sòl brut (€ totals)	1.689.770 €
Valor residual del sòl brut (€/m² sòl)	10,06 €/m²
Cost de Capital (%)	7,50%

[1] Els costos incorreguts fins a data d'avui han estat actualitzats en un 3,4% (IPC juliol 2013 – setembre 2019) al efectes dels cash flows calendaritzats

[2] Als efectes de la present viabilitat econòmica i financera, la parcel·la de 3.700 m² de sostre ja comercialitzada s'inclou en la periodificació d'ingressos i costos com a ingressos ja materialitzats a dia d'avui a valor de mercat actual.

[3] La parcel·la amb condició de solar de 3.000 m² de sostre que ja pot ésser comercialitzada sense necessitat d'executar la urbanització pendent, s'inclou en la periodificació d'ingressos i costos com a ingressos materialitzables a l'avançada en el moment d'aprovació definitiva del nou planejament i del nou projecte de reparcel·lació.

[4] Parcel·la zona 2.3d.4 ^que consta amb avantprojecte d'obres i d'activitat necessari per a la implantació d'una activitat econòmica actualment amb converses amb les seccions de llicències d'obres i d'activitat.
Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Agustí Jover i Armengol
Economista, col·legiat núm. 2613

Miquel Morell i Deltell
Economista, col·legiat núm. 9015

Barcelona, desembre 2019

ANNEX 4

Certificat del Registre de la propietat de les finques

CERTIFICACIÓ

C14A12388429

LAORDEN ARNAO, REGISTRADOR DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT NUMERO U DEL DISTRICTE HIPOTECARI DE MANRESA, PROVINCIA DE BARCELONA.-

C E R T I F I C O :

Que en vista del que s'interessa en la precedent sol·licitud amb firma electrónica del dia 29 d'octubre de 2019 extesa per María Angeles Clotet Miró, Cap del Serveis del Territori de l'Ajuntament de Manresa, he examinat els corresponents llibres del Registre al meu càrrec, i d'ells resulta:

PRIMER.- Que la finca número **61.488**, a qué fa referéncia aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

"URBANA: PORCION DE TERRENO, de forma rectangular, de superficie novecientos veinticuatro metros cuadrados, con un techo edificable de seis mil cien metros cuadrados, que constituye la **PARCELA RESULTANTE NUMERO UNO del PROJECTE DE REPARCEL.LACIO DEL PLA PARCIAL DE DELIMITACIO DEL SECTOR "PARC TECNOLOGIC DEL BAGES"**, en el término municipal de Manresa, destinada al uso de servicios tecnológicos, zona con clau 2.3.a.- Edifici Torre -. Linda: Al Noroeste, en una línea de cuarenta y dos metros, con la parcela resultante nº 2; al Este, en una línea de veintidós metros, con la parcela resultante nº 36; al Oeste, en una línea de veintidós metros, con la parcela resultante nº 20; y al Suroeste, en una línea de cuarenta y dos metros, con la parcela resultante nº 36." REFERENCIA CATASTRAL Nº:NO CONSTA CRU: 08090000598319

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT no consta

2.- Que L' esmentada finca consta inscrita actualment en aquest Registre, la participación del **67,213 per cent**, a favor de **"PROJECTES TERRITORIALS DEL BAGES, S.A."** en ple domini per adjudicació en el projecte de reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnológic del Bages mitjançant certificació extesa el 24 de juliol de 2008 per l'Ajuntament de Manresa, mitjançant Instancia suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2008, per la "Junta de Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnológic de la Catalunya Central", junt amb el "Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages", que va motivar amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca; y respecte a la restant participació de **32,787 per cent** a favor de **"AIGUES DE MANRESA, S.A."**, con C.I.F. A08294282, en ple domini, per compra a l'Ajuntament de Manresa, en escriptura autorizada pel Notari de Manresa, en Jaime Sanchez Parellada, el dia 30 d'abril de 2010, que va motivar, amb data 7 de juny de 2010 la inscripció 3ª de l'esmentada finca número 61.488, foli 117, del volum 2852 de l'arxiu, llibre 1481 de Manresa.

Art. 225 de la Llei Hipotecaria: La llibertat o gravamen dels béns immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer per certificació del Registre.
Art. 335 del Reglament Hipotecari: Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que resulti dels llibres del Registre.
Art. 77 del Reglament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre correspondrà exclusivament als Registres Mercantils...La certificació serà l'únic mitjà d'acreditar fefaentment el contingut dels assentaments del Registre.
Art. 31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.

3.- Que la finca número 61.490, a qué fa referéncia aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA.- EDIFICI situat a la **parcel·la 2.3/2** del sector **Parc Tecnològic del Bages** en el terme municipal de Manresa, composat de quatre plantes en planta baixa i té una superfície total construïda de onze mil set-cents seixanta-un metres quadrats, distribuïts de la següent forma: La planta soterrani menys ú té una superfície construïda de tres mil quatre-cents seixanta-nou metres i deu decímetres quadrats i exceptuant les sales tècniques és una zona sense ús ni ocupació. La planta baixa te una superfície construïda de tres mil seixanta-un metres i noranta decímetres quadrats i està destinada a sales tècniques, laboratoris i oficines. La planta primera te una superfície construïda de dos mil trescents vint-i-cinc metres i vint decímetres quadrats i està destinada a sales tècniques, laboratoris i oficines. La planta segona te una superfície construïda de dos mil nou-cents quatre metres i vuitanta decímetres quadrats i està destinada a sales tècniques, laboratoris i oficines. Es troba edificada sobre part d'una porció de terreny de superfície quatre mil dos-cents metres quadrats. Limita, tot de per junt: al nord-oest, en una línia de quaranta-dos metres, amb la parcel·la resultant número 14; a l' est, en una línia de cent metres, amb la parcel·la resultant número 36; a l' Oest, en part en una línia de noranta metres, amb la parcel·la resultant número 14 i en part, en línia de deu metres, amb la parcel·la resultant número 26; al sud, en una línia de quaranta dos metres, amb la parcel·la resultant número 1. REFERENCIA CATASTRAL N°:NO CONSTA CRU: 08090000599302

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT no consta

4.- L'esmentada finca consta inscrita actualment en aquest Registre a favor de l'**AJUNTAMENT DE MANRESA** en ple domini, per cessió gratuita resultant del "Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnológic del Bages", mitjançant instancia suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2.008, per la "Junta de la Compensació del Pla Parcial de delimitació del Sector del Parc tecnológic de la Catalunya Central", que va motivar, amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca.

La **"FUNDACIÓ EURECAT"** inicialment "CTM CENTRE TECNOLOGIC, FUNDACIO PRIVADA, es titular del **DRET DE SUPERFICIE sobre l'esmentada finca**, mitjançant escriptura atorgada el 4 de novembre de 2009, pel notari de Manresa en Jaime Sánchez Parellada, que va motivar amb data 23 de desembre de 2009, la inscripció 2ª, de l'esmentada finca; mitjançant escriptura d'obra nova atorgada el 10 de gener de 2014, pel notario de Manresa don Francisco de Borja Morgades de Olivar, que va motivar amb data 10 de febrer de 2014, la inscripció 3ª, de l'esmentada finca; i mitjançant escriptura de fusió per absorció atorgada el dia 15 de novembre de 2018, pel Notari de Barcelona en Raúl González Fuentes, que va motivar amb data 2 de julio de 2019 la inscripció 8ª de l'esmentada finca número 61.490, folio 13 revers, del volum 2954 de l'arxiu, llibre 1583 de Manresa.

5.- Que la finca número **61.492**, a qué fa referéncia aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma trapezoidal, de tres mil

CERTIFICACIÓ

C14A12388430

dos-cents noranta-dos metres quadrats de superfície, amb un sostre edificable de tres mil vuit-cents metres quadrats, que constitueix la **parcel.la resultant nº3 del Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de delimitació del Sector "Parc Tecnològic del Bages"**, en el terme municipal de Manresa, destinada a l'us de serveis tecnològics, zona amb clau 2.3.b. -Edifici Aparador-. **LIMITA:** al nord, amb una línia de cent vint-i-un coma quaranta-set metres amb la parcel.la resultant nº32; a l'est, amb una línia de vint-i-set coma cinquanta metres amb la parcel.la de resultant nº32; a l'oest, amb una línia de vint-i-set coma setanta-dos metres amb la parcel.la resultant nº32; al sud, amb una linia de cent disset coma noranta-set metres amb la parcel.la resultante nº14 -tram 1-. REFERENCIA CATASTRAL Nº:4518208DG0241A0001UE CRU: 08090000598289

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT No consta

6.- Que l'esmentada finca amb data 4 de setembre de 2008, figurava inscrita a favor de **"PROJECTES TERRITORIALS DEL BAGES, S.A."**, en ple domini per adjudicació en el projecte de reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnológic del Bages, mitjançant certificació extesa el 24 de juliol de 2008 per l'Ajuntament de Manresa, mitjançant Instancia suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2008, per la "Junta de Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnológic de la Catalunya Central", junt amb el "Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages", que va motivar amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca.

ACTUALMENT consta inscrita en aquest Registre a favor de **"LA CANTERANA S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL"**, con C.I.F. B61579546, en ple domini, per compra a "Projectes Territorials del Bages, S.A.", mitjançant escriptura atorgada pel Notari de Manresa, en Pedro Carlos Moro García, el dia 27 de desembre de 2016 que va motivar, amb data 26 de gener de 2017 la inscripció 7ª de l'esmentada finca número 61.492, foli 99 revers, del volum 2849 de l'arxiu, llibre 1478 de Manresa.

7.- Que la finca número **61.494**, a qué fa referéncia aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma trapezoïdal, de mil set-cents noranta-vuit metres quadrats de superfície, amb un sostre edificable de dos mil cinc-cents quaranta tres metres quadrats, que constitueix la **parcel.la resultant nº4 del Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de delimitació del Sector "Parc Tecnològic del Bages"**, en el terme municipal de Manresa, destinada a l'us de serveis tecnològics, zona amb clau 2.3.b. -Edifici Aparador-. LIMITA: al nord, amb una línia de vuitanta-un coma vint-i-quatre metres amb la parcel.la resultant nº32; a l'est, amb una línia de vint-i-dos coma setanta-cinc metres amb la parcel.la de resultant nº32; a l'oest, amb una

Art. 225 de la Llei Hipotecaria: La llibertat o gravamen dels béns immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer per certificació del Registre.
Art. 335 del Reglament Hipotecari: Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que resulti dels llibres del Registre.
Art. 77 del Reglament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre correspondrà exclusivament als Registres Mercantils...La certificació serà l'únic mitjà d'acreditar fefaentment el contingut dels assentaments del Registre.
Art. 31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Bèns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.

línia de vint-i-un metres amb la parcel.la resultant nº32; al sud, amb una línia de noranta metres amb la parcel.la resultante nº14 -tram 1-. REFERENCIA CATASTRAL Nº:NO CONSTA CRU: 08090000598241

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT No consta

8.- L'esmentada finca consta inscrita actualment en aquest Registre a favor de **"INSTITUT CATALA DEL SOL"**, con C.I.F. Q0840001B, en ple domini, per adjudicació en el projecte de reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnológic del Bages, mitjançant certificació extesa el 24 de juliol de 2008 per l'Ajuntament de Manresa, mitjançant Instancia suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2008, per la "Junta de Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnológic de la Catalunya Central", junt amb el "Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages", que va motivar amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca número 61.494, foli 174, del volum 2.812 de l'arxiu, llibre 1.441 de Manresa.

9.- Que la finca número **61.496**, a qué fa referéncia aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma rectangular, de mil sis-cents cinquanta-set metres quadrats de superficie, amb un sostre edificable de tres mil metres quadrats, que constitueix la **parcel.la resultant nº5 del Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de delimitació del Sector "Parc Tecnològic del Bages"**, en el terme municipal de Manresa, destinada a l'us de serveis tecnològics, zona amb clau 2.3.c. -Naus Tecnològiques-. LIMITA: al nord-oest, amb una línia de cinquanta-un metres amb la parcel.la resultant nº35; a l'est, amb una línia de trenta-dos coma cinc metres amb la parcel.la de resultant nº14 -tram 1.; a l'oest, amb una línia de trenta-dos coma cinc metres amb la parcel.la resultant nº25; al sud-oest, amb una linia de cinquanta-un metres amb la parcel.la resultante nº16. REFERENCIA CATASTRAL Nº:NO CONSTA CRU: 08090000598234

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT No consta

10.- L'esmentada finca consta inscrita actualment en aquest Registre a favor de **"INSTITUT CATALA DEL SOL"**, con C.I.F. Q0840001B, en ple domini, per adjudicació en el projecte de reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnológic del Bages, mitjançant certificació extesa el 24 de juliol de 2008 per l'Ajuntament de Manresa, mitjançant Instancia suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2008, per la "Junta de Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnológic de la Catalunya Central", junt amb el "Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages", que va motivar amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca número 61.496, foli 177, del volum 2812 de l'arxiu, llibre 1441 de Manresa.

CERTIFICACIÓ

C14A12388431

11.- Que la finca número **61.498**, a qué fa referéncia aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma rectangular, de mil sis-cents setanta-cinc metres quadrats de superfície, amb un sostre edificable de tres mil set-cents metres quadrats, que constitueix la **parcel.la resultant n°6 del Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de delimitació del Sector "Parc Tecnològic del Bages"**, en el terme municipal de Manresa, destinada a l'us de serveis tecnològics, zona amb clau 2.3.c. -Naus Tecnològiques-. LIMITA: al nord-oest, amb una línia de cinquanta-un metres amb la parcel.la resultant n°16; a l'est, amb una línia de trenta-dos coma cinc metres amb la parcel.la de resultant n°14 -tram 1.; a l'oest, amb una línia de trenta-dos coma setanta-dos metres amb la parcel.la resultant n°26; al sud-oest, amb una linia de cinquanta-un metres amb la parcel.la resultant n°26. REFERENCIA CATASTRAL N°:NO CONSTA CRU: 08090000598210

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT No consta

12.- Que dicha finca consta inscrita en la actualidad en éste Registro a favor de **INSTITUT CATALA DEL SOL** es titular del pleno dominio de**la totalidad,** por Adjudicación, mediante certificación expedida el día 24 de Julio de 2008, y de la instancia suscrita en Manresa, el día 23 de Julio de 2008, por la "Junta de Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnològic de la Catalunya Central" junto con el Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnòlogic del Bages, que motivó con fecha 4 de Septiembre de 2008 la inscripción 1ª de dicha finca.

L' **"AJUNTAMENT DE MANRESA"** es titular del **DRET DE SUPERFICIE sobre el sòl i el subsòl de l'esmentada finca,** mitjançant escriptura autoritzada el 30 de juny de 2010, pel Notari de Barcelona en Rafael Ruz Núñez, que va causar amb data 20 d'octubre de 2010, la inscripció 2ª de l'esmentada finca.

13.- Que la finca número **61.500**, a qué fa referéncia aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma rectangular, de dos mil quatre-cents setanta metres quadrats de superfície, amb un sostre edificable de cinc mil sis-cents metres quadrats, que constitueix la **parcel.la resultant n°7 del Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de delimitació del Sector "Parc Tecnològic del Bages"**, en el terme municipal de Manresa, destinada a l'us de serveis tecnològics, zona amb clau 2.3.c. -Naus Tecnològiques-. LIMITA: al

Art. 225 de la Llei Hipotecaria: La llibertat o gravamen dels béns immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer per certificació del Registre.
Art. 335 del Reglament Hipotecari: Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que resulti dels llibres del Registre.
Art. 77 del Reglament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre correspondrà exclusivament als Registres Mercantils...La certificació serà l'únic mitjà d'acreditar fefaentment el contingut dels assentaments del Registre.
Art. 31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.

nord, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant nº14 -tram 1-; a l'est, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel.la de resultant nº14 -tram 2.; a l'oest, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel.la resultant nº36; al sud, amb una linia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant nº27. REFERENCIA CATASTRAL Nº:4518212DG0241A0001HE CRU: 08090000598197

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT No consta

14.- Que l'esmentada finca amb data 4 de setembre de 2008, figurava inscrita a favor de **"PROJECTES TERRITORIALS DEL BAGES, S.A."**, en ple domini per adjudicació en el projecte de reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages, mitjançant certificació extesa el 24 de juliol de 2008 per l'Ajuntament de Manresa, mitjançant Instancia suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2008, per la "Junta de Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnològic de la Catalunya Central", junt amb el "Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages", que va motivar amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca.

ACTUALMENT consta inscrita en aquest Registre a favor de **"LA CANTERANA S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL"**, con C.I.F. B61579546, en ple domini, per compra a "Projectes Territorials del Bages, S.A.", mitjançant escriptura atorgada pel Notari de Manresa, en Pedro Carlos Moro García, el dia 27 de desembre de 2016 que va motivar, amb data 26 de gener de 2017 la inscripció 6ª de l'esmentada finca número 61.500, foli 203 revers, del volum 2849 de l'arxiu, llibre 1478 de Manresa.

No se certifican las cargas por no haberse solicitado.

15.- Que la finca número **61.502**, a qué fa referéncia aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma rectangular, de dos mil quatre-cents setanta metres quadrats de superfície, amb un sostre edificable de cinc mil sis-cents metres quadrats, que constitueix la **parcel.la resultant nº8 del Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de delimitació del Sector "Parc Tecnològic del Bages"**, en el terme municipal de Manresa, destinada a l'us de serveis tecnològics, zona amb clau 2.3.c. -Naus Tecnològiques-. LIMITA: al nord, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant nº14 -tram 1-; a l'est, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel.la de resultant nº17; a l'oest, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel.la resultant nº14 -tram 2-; al sud, amb una linia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant nº27. REFERENCIA CATASTRAL Nº:4518213DG0241A0001WE CRU: 08090000598173

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT No consta

CERTIFICACIÓ

C14A12388432

16.- Que l'esmentada finca amb data 4 de setembre de 2008, figurava inscrita a favor de **"PROJECTES TERRITORIALS DEL BAGES, S.A."**, en ple domini per adjudicació en el projecte de reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnológic del Bages, mitjançant certificació extesa el 24 de juliol de 2008 per l'Ajuntament de Manresa, mitjançant Instancia suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2008, per la "Junta de Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnológic de la Catalunya Central", junt amb el "Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages", que va motivar amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca.

ACTUALMENT consta inscrita en aquest Registre a favor de **"LA CANTERANA S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL"**, con C.I.F. B61579546, en ple domini, per compra a "Projectes Territorials del Bages, S.A.", mitjançant escriptura atorgada pel Notari de Manresa, en Pedro Carlos Moro García, el dia 27 de desembre de 2016 que va motivar, amb data 26 de gener de 2017 la inscripció 6ª de l'esmentada finca número 61.502, foli 187 revers, del volum 2812 de l'arxiu, llibre 1441 de Manresa.

17.- Que la finca número **61.504**, a qué fa referéncia aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma rectangular, de dos mil quatre-cents setanta metres quadrats de superfície, amb un sostre edificable de cinc mil sis-cents metres quadrats, que constitueix la **parcel.la resultant nº9 del Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de delimitació del Sector "Parc Tecnològic del Bages"**, en el terme municipal de Manresa, destinada a l'us de serveis tecnològics, zona amb clau 2.3.c. -Naus Tecnològiques-. **LIMITA:** al nord, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant nº14 -tram 1-; a l'est, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel.la de resultant nº14 -tram 3-; a l'oest, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel.la resultant nº17; al sud, amb una linia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant nº28.- REFERENCIA CATASTRAL Nº:4518214DG0241A0001AE CRU: 08090000598159

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT No consta

18.- Que l'esmentada finca amb data 4 de setembre de 2008, figurava inscrita a favor de **"PROJECTES TERRITORIALS DEL BAGES, S.A."**, en ple domini per adjudicació en el projecte de reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnológic del Bages, mitjançant certificació extesa el 24 de juliol de 2008 per l'Ajuntament de Manresa, mitjançant Instancia suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2008, per la "Junta de

Art. 225 de la Llei Hipotecaria: La llibertat o gravamen dels béns immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer per certificació del Registre.
Art. 335 del Reglament Hipotecari: Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que resulti dels llibres del Registre.
Art. 77 del Reglament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre correspondrà exclusivament als Registres Mercantils...La certificació serà l'únic mitjà d'acreditar fefaentment el contingut dels assentaments del Registre.
Art. 31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Bens Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.

Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnològic de la Catalunya Central", junt amb el "Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages", que va motivar amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca.

ACTUALMENT consta inscrita en aquest Registre a favor de **"LA CANTERANA S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL"**, con C.I.F. B61579546, en ple domini, per compra a "Projectes Territorials del Bages, S.A.", mitjançant escriptura atorgada pel Notari de Manresa, en Pedro Carlos Moro García, el dia 27 de desembre de 2016 que va motivar, amb data 26 de gener de 2017 la inscripció 7ª de l'esmentada finca número 61.504, foli 193, del volum 2812 de l'arxiu, llibre 1441 de Manresa.

19.- Que la finca número **61.506** a qué fa referéncia aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma rectangular, de dos mil quatre-cents setanta metres quadrats de superficie, amb un sostre edificable de cinc mil sis-cents cinquanta metres quadrats, que constitueix la **parcel.la resultant nº10 del Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de delimitació del Sector "Parc Tecnològic del Bages"**, en el terme municipal de Manresa, destinada a l'us de serveis tecnològics, zona amb clau 2.3.c. -Naus Tecnològiques-. LIMITA: al nord, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant nº14 -tram 1-; a l'est, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel.la de resultant nº18; a l'oest, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel.la resultant nº14 -tram 3-; al sud, amb una linia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant nº28.- REFERENCIA CATASTRAL Nº:4518215DG0241A0001BE CRU: 08090000598135

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en qué la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT No consta

20.- Que l'esmentada finca amb data 4 de setembre de 2008, figurava inscrita a favor de **"PROJECTES TERRITORIALS DEL BAGES, S.A."**, en ple domini per adjudicació en el projecte de reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnológic del Bages, mitjançant certificació extesa el 24 de juliol de 2008 per l'Ajuntament de Manresa, mitjançant Instancia suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2008, per la "Junta de Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnológic de la Catalunya Central", junt amb el "Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages", que va motivar amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca.

ACTUALMENT consta inscrita en aquest Registre a favor de **"LA CANTERANA S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL"**, con C.I.F. B61579546, en ple domini, per compra a "Projectes Territorials del Bages, S.A.", mitjançant escriptura atorgada pel Notari de Manresa, en Pedro Carlos Moro García, el dia 27 de desembre de 2016 que va motivar, amb data 26 de gener de 2017 la inscripció 6ª de l'esmentada finca número 61.506, foli 194, del volum 2812 de l'arxiu, llibre 1441 de Manresa.

21.- Que la finca número **61.508**, a qué fa referéncia aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma rectangular, de dos mil

CERTIFICACIÓ

C14A12388433

quatre-cents setanta metres quadrats de superfície, amb un sostre edificable de cinc mil sis-cents cinquanta metres quadrats, que constitueix la **parcel.la resultant n°11 del Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de delimitació del Sector "Parc Tecnològic del Bages"**, en el terme municipal de Manresa, destinada a l'us de serveis tecnològics, zona amb clau 2.3.c. -Naus Tecnològiques-. LIMITA: al nord, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant n°14 -tram 1-; a l'est, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel.la de resultant n°14; a l'oest, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel.la resultant n°18; al sud, amb una linia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant n°29.- REFERENCIA CATASTRAL N°:NO CONSTA CRU: 08090000598104

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT No consta

22.- L'esmentada finca consta inscrita actualment en aquest Registre a favor de **"INSTITUT CATALA DEL SOL"**, con C.I.F. Q0840001B, en ple domini, per adjudicació en el projecte de reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnológic del Bages, mitjançant certificació extesa el 24 de juliol de 2008 per l'Ajuntament de Manresa, mitjançant Instancia suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2008, per la "Junta de Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnológic de la Catalunya Central", junt amb el "Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages", que va motivar amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca número 61.508, foli 195, del volum 2812 de l'arxiu, llibre 1441 de Manresa.

23.- Que la finca número **61.510**, a qué fa referéncia aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma rectangular, de dos mil quatre-cents setanta metres quadrats de superfície, amb un sostre edificable de cinc mil sis-cents cinquanta metres quadrats, que constitueix la **parcel.la resultant n°12 del Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de delimitació del Sector "Parc Tecnològic del Bages"**, en el terme municipal de Manresa, destinada a l'us de serveis tecnològics, zona amb clau 2.3.c. -Naus Tecnològiques-. LIMITA: al nord, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant n°14 -tram 1-; a l'est, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel.la de resultant n°19; a l'oest, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel.la resultant n°14 -tram 4-; al sud, amb una linia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant n°29.- REFERENCIA CATASTRAL N°:NO CONSTA CRU: 08090000598081

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la

Art. 225 de la Llei Hipotecaria: La llibertat o gravamen dels béns immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer per certificació del Registre.
Art. 335 del Reglament Hipotecari: Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que resulti dels llibres del Registre.
Art. 77 del Reglament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre correspondrà exclusivament als Registres Mercantils...La certificació serà l'únic mitjà d'acreditar fefaentment el contingut dels assentaments del Registre.
Art. 31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.

delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT No consta

24.- L'esmentada finca consta inscrita actualment en aquest Registre a favor de **"INSTITUT CATALÀ DEL SÒL"**, con C.I.F. Q0840001B, en ple domini, per adjudicació en el projecte de reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages, mitjançant certificació extesa el 24 de juliol de 2008 per l'Ajuntament de Manresa, mitjançant Instancia suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2008, per la "Junta de Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnológic de la Catalunya Central", junt amb el "Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages", que va motivar amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca número 61.510, foli 198, del volum 2812 de l'arxiu, llibre 1441 de Manresa.

25.- Que la finca número 61.512, a qué fa referéncia aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma de "L", de quatre mil cinc-cents seixanta-un metres quadrats de superfície, amb un sostre edificable de nou mil sis-cents metres quadrats, que constitueix la **parcel.la resultant nº13 del Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de delimitació del Sector "Parc Tecnològic del Bages"**, en el terme municipal de Manresa, destinada a l'us de serveis tecnològics, zona amb clau 2.3.c. -Naus Tecnològiques-. **LIMITA:** al nord, amb una línia de quaranta-cinc metres amb la parcel.la resultant nº14 -tram 1-, i en part, amb una línia de trenta-nou coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant nº32; a l'est, amb part, amb una línia de quaranta-cinc metres amb la parcel.la de resultant nº32, i en part, amb una línia de trenta-un metres amb la parcel.la resultant nº32; a l'oest, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel.la resultant nº19; al sud, amb una línia de vuitanta-quatre coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant nº30.- REFERENCIA CATASTRAL Nº:4518218DG0241A0001QE CRU: 08090000598012

El possible registre de la referència cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT No consta

26.- Que l'esmentada finca amb data 4 de setembre de 2008, figurava inscrita a favor de **"PROJECTES TERRITORIALS DEL BAGES, S.A."**, en ple domini per adjudicació en el projecte de reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnológic del Bages, mitjançant certificació extesa el 24 de juliol de 2008 per l'Ajuntament de Manresa, mitjançant Instancia suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2008, per la "Junta de Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnológic de la Catalunya Central", junt amb el "Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages", que va motivar amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca.

ACTUALMENT consta inscrita en aquest Registre a favor de **"LA CANTERANA S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL"**, con C.I.F. B61579546, en ple domini, per compra a "Projectes Territorials del Bages, S.A.", mitjançant escriptura atorgada pel Notari de Manresa, en Pedro Carlos Moro García, el dia 30 de setembre de 2016, protocol número 2372 que va motivar, amb data 24 d'octubre de 2016 la inscripció 7ª de l'esmentada finca número 61.512, foli 203, del volum

CERTIFICACIÓ

C14A12388434

2812 de l'arxiu, llibre 1441 de Manresa.

27.- Que la finca número **61.514**, a qué fa referéncia aquesta sol·licitud, consta amb la següent descripció:

URBANA: Porció de terreny de forma irregular, de catorze mil cinc-cents dos metres quadrats de superfície, integrada per quatre trams de tretze mil tres-cents seixanta-dos metres quadrats, tres-cents vuitanta metres quadrats, tres-cents vuitanta metres quadrats i tres-cents vuitanta metres quadrats, que constitueix la **parcel.la resultant nº14 del Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de delimitació del Sector "Parc Tecnològic del Bages"**, en el terme municipal de Manresa, destinada a l''us de serveis tecnològics, zona amb clau 2.3.d. -Edifici de Serveis/Aparcament-, que es troba integrada pels següents quatre trams: TRAM 1.- De tretze mil tres-cents seixanta-dos metres quadrats de superficie, que LIMITA: al nord: en part, amb una línia de seixanta-quatre coma zero tres metres amb la parcel.la resultant nº39, en part, amb una línia de cent trenta-cinc coma noranta-cinc metres amb la parcel.la resultant nº32, en part, amb una línia de cent vint-i-un coma quaranta-set metres amb la parcel.la resultant nº3, en part, amb una línia de setanta metres amb la parcel.la resultant nº32, en part, amb una línia de noranta metres amb la parcel.la resultant nº4, i en part amb dues línies de vint-i-dos coma zero cinc i quaranta-dos coma noranta-cinc metres amb la parcel.la resultant nº32; a l''est: en part, amb dues línies de onze coma vint i deu coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant nº32, i en part, amb una línia de noranta metres amb la parcel.la resultant nº2; a l''oest: en part, amb una línia de vint-i-quatre coma trenta-set metres amb la parcel.la resultant nº15, en part, amb una línia de trenta-quatre coma deu metres amb la parcel.la resultant nº35, en part, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant nº5, en part, amb una línia de vint metres amb la parcel.la resultant nº16, i en part, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant nº6; al sud: en part, amb una línia de cinquanta-set coma trenta metres amb la parcel.la resultant nº35, en part, amb una línea de seixanta-quatre coma zero tres metres amb la parcel.la resultant nº26, en part, amb una línia de quaranta-dos metres amb la parcel.la resultant nº2, en part, amb una línia de vuitanta-vuit coma vuitanta metres amb la parcel.la resultant nº36, en part, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant nº7, en part, amb una línia de cinc metres amb la parcel.la resultant nº14 -tram 2-, en part, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant nº8, en part, amb una línia de vint metres amb la parcel.la resultant nº17, en part, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant nº9, en part, amb una línia de cinc metres amb la parcel.la resultant nº14 -tram 3-, en part, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant nº10, en part, amb una línia de vint metres amb la parcel.la resultant nº18, en part, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant nº11, en part, amb una línia de cinc metres amb la parcel.la resultant nº14 -tram 4-, en part, amb una línia de trenta-dos coma cinquanta metres amb la parcel.la resultant nº12, en part, amb una línia de vint metres amb la parcel.la resultant nº19, i en part, amb una línia de quaranta-cinc metres amb la parcel.la resultant nº13.- TRAM 2.- De tres-cents vuitanta metres quadrats de superfície, que LIMITA: al nord, amb una línia de cinc metres amb la parcel.la resultant nº14 -tram 1; a l''est, amb una línia de setanta-sis metres

Art. 225 de la Llei Hipotecaria: La llibertat o gravamen dels béns immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer per certificació del Registre.
Art. 335 del Reglament Hipotecari: Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que resulti dels llibres del Registre.
Art. 77 del Reglament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre correspondrà exclusivament als Registres Mercantils...La certificació serà l'únic mitjà d'acreditar fefaentment el contingut dels assentaments del Registre.
Art. 31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Bèns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.

amb la parcel.la resultant n°8; a l''oest, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel.la resultant n°7; al sud, amb una línia de cinc metres amb la parcel.la resultant n°°27.- TRAM 3.- De tres-cents vuitanta metres de superfície, que LIMITA: al nord, amb una línia de cinc metres amb la parcel.la resultant n°14 -tram 1-; a l''est, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel.la resultant n°10; a l''oest, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel.la resultant n°9; al sud, amb una línia de cinc metres amb la parcel.la resultant n°28.- TRAM 4.- De tres-cents vuitanta metres quadrats de superfície, que LIMITA: al nord, amb una línia de cinc metres amb la parcel.la resultant n°14 -tram 1-; a l''est, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel.la resultant n°12; a l''oest, amb una línia de setanta-sis metres amb la parcel.la resultant n°11; al sud, amb una línia de cinc metres amb la parcel.la resultant n°29.- REFERENCIA CATASTRAL N°:NO CONSTA CRU: 08090000597965

El possible registre de la referencia cadastral no implica l'ampliació dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i localització de l'immoble, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la trama cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui gràficament coordinada amb el cadastre.

COORDINACIÓ gràfica amb el CADASTRE en la data d'expedició d'acord amb l'article 10 de la Llei hipotecària: ESTAT No consta

28.- L'esmentada finca consta inscrita actualment en aquest Registre la participació del **30,5901 per cent** a favor de l' **"INSTITUT CATALA DEL SOL"**, la participació del **59,4619 per cent** a favor de la Compañia **"PROJECTES TERRITORIALS DEL BAGES, S.A."** i la restant participació del **10 per cent** a favor de l' **"AJUNTAMENT DE MANRESA"** per adjudicació en el projecte de reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnológic del Bages, mitjançant certificació extesa el 24 de juliol de 2008 per l'Ajuntament de Manresa, mitjançant Instancia suscrita a Manresa el dia 23 de juliol de 2008, per la "Junta de Compensació del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnológic de la Catalunya Central", junt amb el "Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages", que va motivar amb data 4 de setembre de 2008 la inscripció 1ª de l'esmentada finca número 61.514, foli 204, del volum 2812 de l'arxiu, llibre 1441 de Manresa.

No es certifiquen les càrregues per no haverse sol·licitat.

No hi ha documents presentats al llibre diari, pendents d'inscripció o anotació, relatius a les finques de referència.

Aquesta certificació s'expedeix en base a la situació del Llibre Diari abans de la seva obertura en el dia d'avui.

El que antecedeix està conforme amb els assentaments del Registre citats, i no existint cap altre vigent relatiu al domini d'aquestes finques en els llibres d'inscripcions ni en el Diari, signo la present certificació que va estesa en aquest full i sis més amb número anterior de paper d'ús per a certificacions.

Manresa a 21 de novembre de 2019

EL REGISTRADOR

Queda prohibida la incorporació de les dades que consten en la present certificació a fitxers o bases de dades informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència -Instrucció de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98-

CERTIFICACIÓ

C14A12388435

Als efectes del Reglament General de Protecció de Dades 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques respecte al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (d'ara endavant, "RGPD"), queda informat:

De conformitat amb el disposat a la sol·licitud de publicitat registral, les dades personals expressades en la mateixa han estat i seran objecte de tractament i incorporats als Llibres i arxius del Registre, el responsable del qual és el Registrador, sent l'ús i finalitat del tractament els recollits i previstos expressament en la normativa registral, la qual serveix de base legitimadora d'aquest tractament.

- Conforme a l'art. 6 de la Instrucció de la Direcció General dels Registres i del Notariat de 17 de febrer de 1998, el titular de les dades queda informat que els mateixos seran cedits per tal de satisfer el dret del titular de la/s finca/s o dret/s inscrits en el Registre a ser informat, a la seva instància, del nom o de la denominació i domicili de les persones físiques o jurídiques que han obtingut informacio respecte a la seva persona o béns.-

- El període de conservació de les dades es determinarà d'acord als criteris establerts en la legislació registral, resolucions de la Direcció General dels Registres i del Notariat i instruccions col·legials. En el cas de la facturació de serveis, els esmentats períodes de conservació es determinaran d'acord a la normativa fiscal i tributària aplicable en cada moment. En tot cas, el Registre podrà conservar les dades per un temps superior als indicats conforme als esmentats criteris normatius en aquells supòsits en què sigui necessari per l'existència de responsabilitats derivades de la prestació servei.

- La informació posada a la seva disposició és per al seu ús exclusiu i té caràcter intransferible i confidencial i únicament podrà utilitzar-se per a la finalitat per la qual es va sol·licitar la informació. Queda prohibida la transmissió o cessió de la informació per l'usuari a qualsevol altra persona, fins i tot de manera gratuïta.

- De conformitat amb la Instrucció de la Direcció General dels Registres i del Notariat de 17 de febrer de 1998 queda prohibida la incorporació de les dades que consten en la informació registral a fitxers o bases informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència.

Quan resulti compatible amb la normativa específica i aplicable al Registre, es reconeix als interessats els drets d'accés, rectificació, supressió, oposició, limitació i portabilitat establerts en el RGPD citat, podent exercitar-los dirigint un escrit a la direcció del Registre. De la mateixa manera, l'usuari podrà reclamar davant de l'Agència Espanyola de Protecció de Dades (AEPD): www.agpd.es. Sense perjudici d'això, l'interessat podrà posar-se en contacte amb el delegat de protecció de dades del Registre, dirigint un escrit a la direcció dpd@corpme.es

Art. 225 de la Llei Hipotecaria: La llibertat o gravamen dels béns immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer per certificació del Registre.
Art. 335 del Reglament Hipotecari: Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que resulti dels llibres del Registre.
Art. 77 del Reglament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre correspondrà exclusivament als Registres Mercantils...La certificació serà l'únic mitjà d'acreditar fefaentment el contingut dels assentaments del Registre.
Art. 31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.

PLÀNOLS

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

200
100
0

1/10.000

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

RICARD TORRES I MONTAGUT

SETEMBRE DEL 2021

FULL 1 DE 1

1

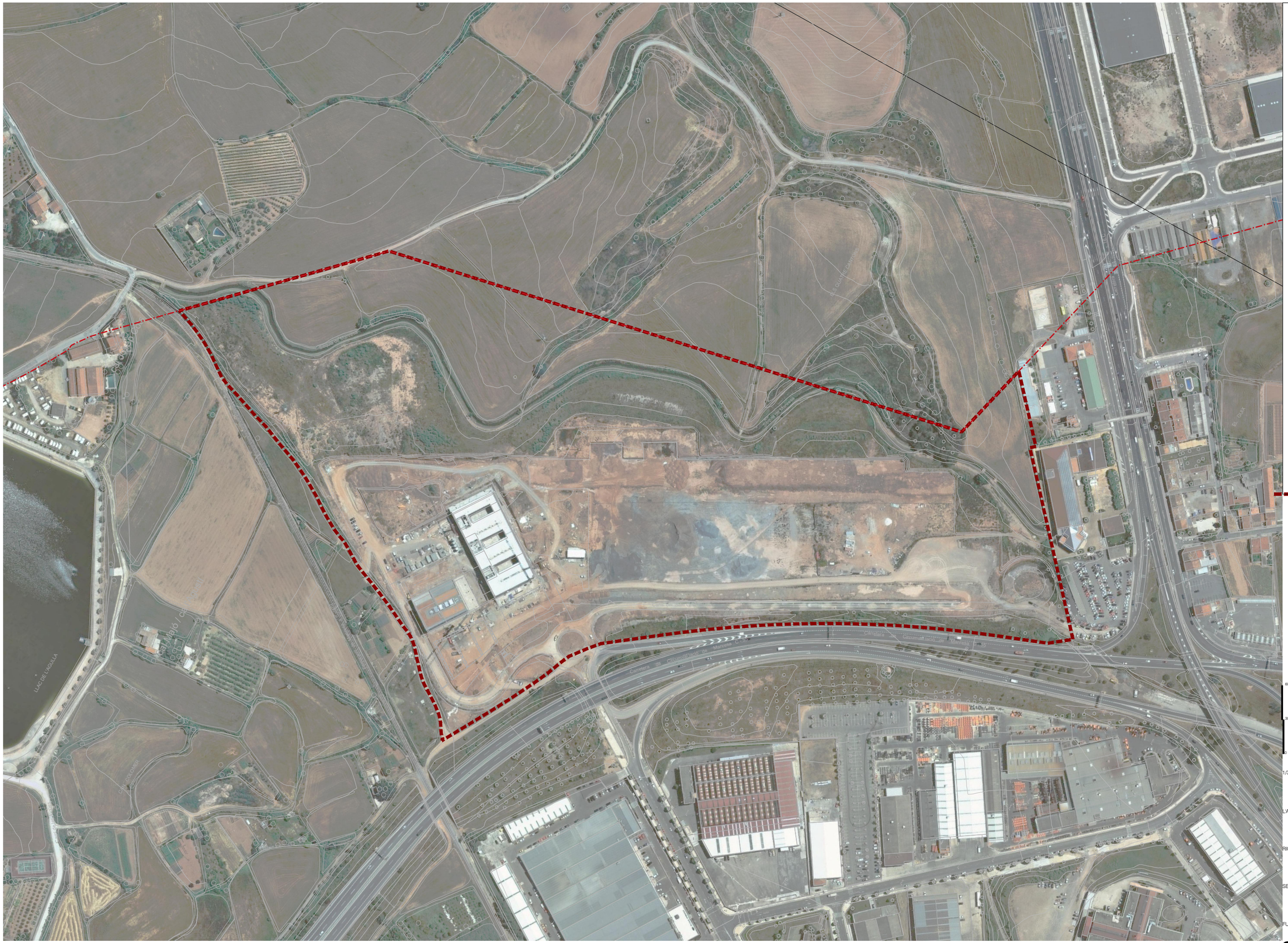
SITUACIÓ I ÀMBIT

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL

REF CAD: POU 1804 PARC TECNOLÒGIC_TR.DWG

POU 1804

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
PARC TECNOLÒGIC



1/3000

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

RICARD TORRES I MONTAGUT

SETEMBRE DEL 2021

FULL 1 DE 1

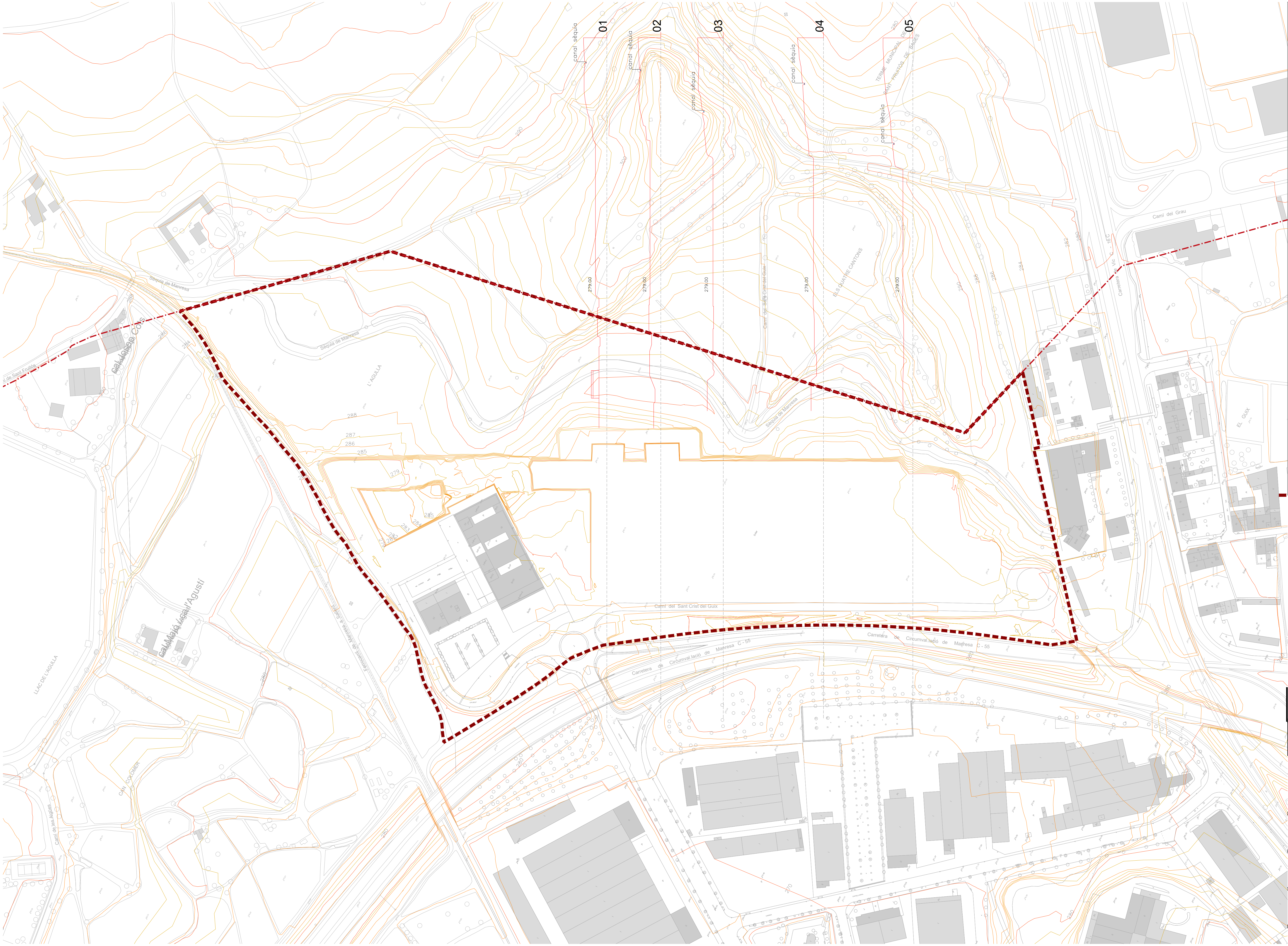
ORTOFOTO 2

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL

REF CAD: POU 1804 PARC TECNOLÒGIC_TR.DWG

POU 1804

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL
PARC TECNOLÒGIC



ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

60
30
0

1/3000

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

RICARD TORRES I MONTAGUT

SETEMBRE DEL 2021

FULL 1 DE 1

TOPOGRAFIA 3

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI · PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL

REF CAD: POU 1804 PARC TECNOLÒGIC_TR.DWG

POU 1804

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL
PARC TECNOLÒGIC

FINCA	PROPIETARI
1	INCASOL
2	LA CANTERANA, SLU
3	AJUNTAMENT DE MANRESA (CTM)
4	AIGÜES DE MANRESA
5	AJUNTAMENT DE MANRESA
6	COMUNITAT DE PROPIETARIS
7	COMUNITAT REGANTS
8	CONSORCI URBANÍSTIC L'AGULLA

INCASOL

LA CANTERANA, SLU

AJUNTAMENT DE MANRESA

AIGÜES DE MANRESA

COMUNITAT DE PROPIETARIS

COMUNITAT REGANTS

CONSORCI URBANÍSTIC L'AGULLA

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

60 30 0

1/3000

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

RICARD TORRES I MONTAGUT

SETEMBRE DEL 2021

FULL 1 DE 1

4

ESTAT ACTUAL I PROPIETATS

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL

REF CAD: POU 1804 PARC TECNOLÒGIC_TR.DWG

POU 1804

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL
PARC TECNOLÒGIC

SÒL URBÀ CONSOLIDAT

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

SÒL NO URBANITZABLE

LÍMIT DE TERME MUNICIPAL

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

100

50

0

1/5.000

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

RICARD TORRES I MONTAGUT

SETEMBRE DEL 2021

FULL 1 DE 1

5.1

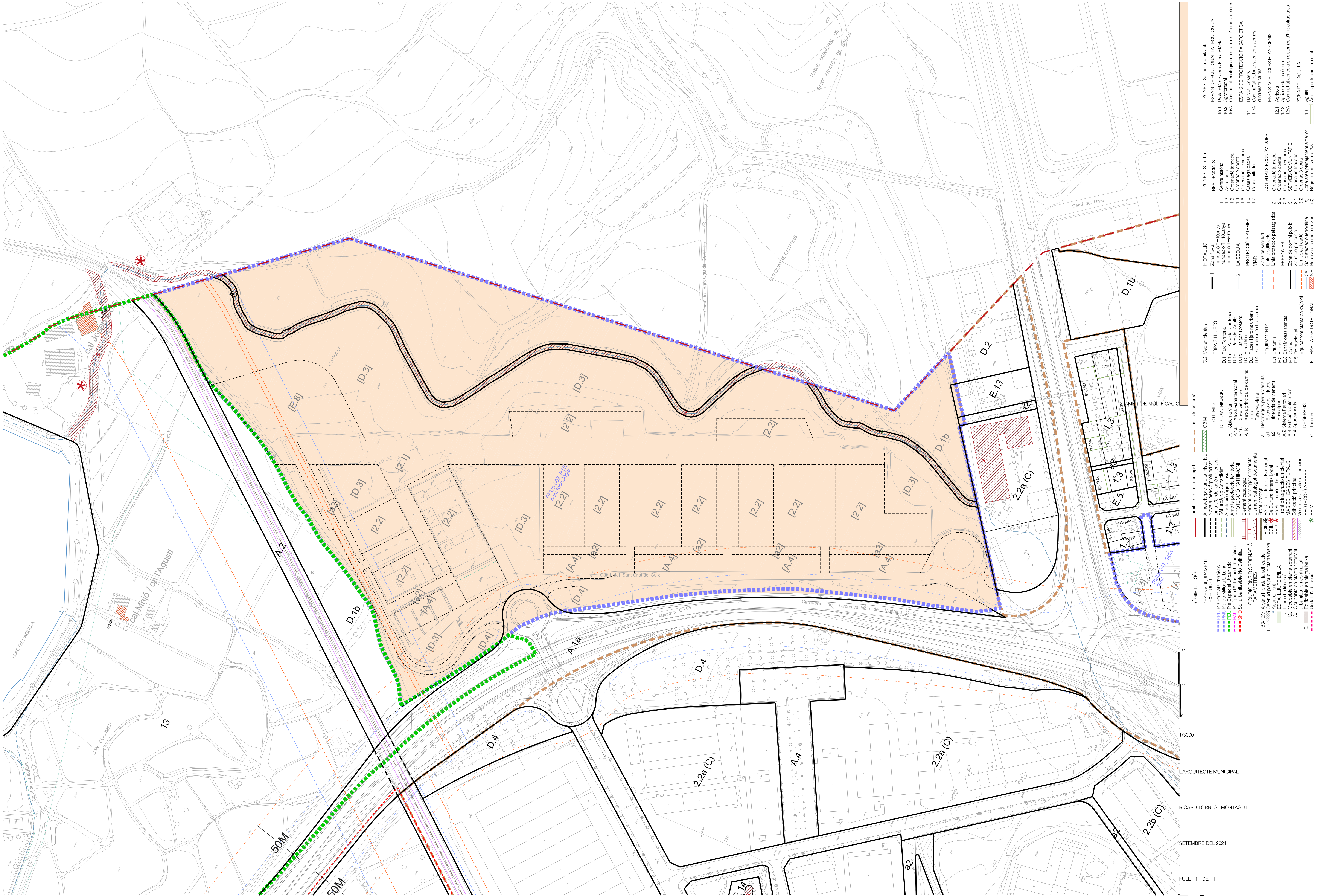
PLANEJAMENT VIGENT
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
PARC TECNOLÒGIC

POU 1804

REF CAD: POU 1804 PARC TECNOLÒGIC_TR_P5.1 I 6.1.DWG

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL



L'ARQUITECTE MUNICIPAL

RICARD TORRES I MONTAGUT

SETEMBRE DEL 2021

FULL 1 DE 1

5.2

PLANEJAMENT VIGENT
PLÀNOL D'ORDENACIÓ

REF CAD: POU 1804 PARC TECNOLÒGIC_TR.DWG | POU 1804 | MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL PARC TECNOLÒGIC

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL

SÒL URBÀ CONSOLIDAT

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

SÒL NO URBANITZABLE

LÍMIT DE TERME MUNICIPAL

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

60

30

0

1/5.000

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

RICARD TORRES I MONTAGUT

SETEMBRE DEL 2021

FULL 1 DE 1

6.1

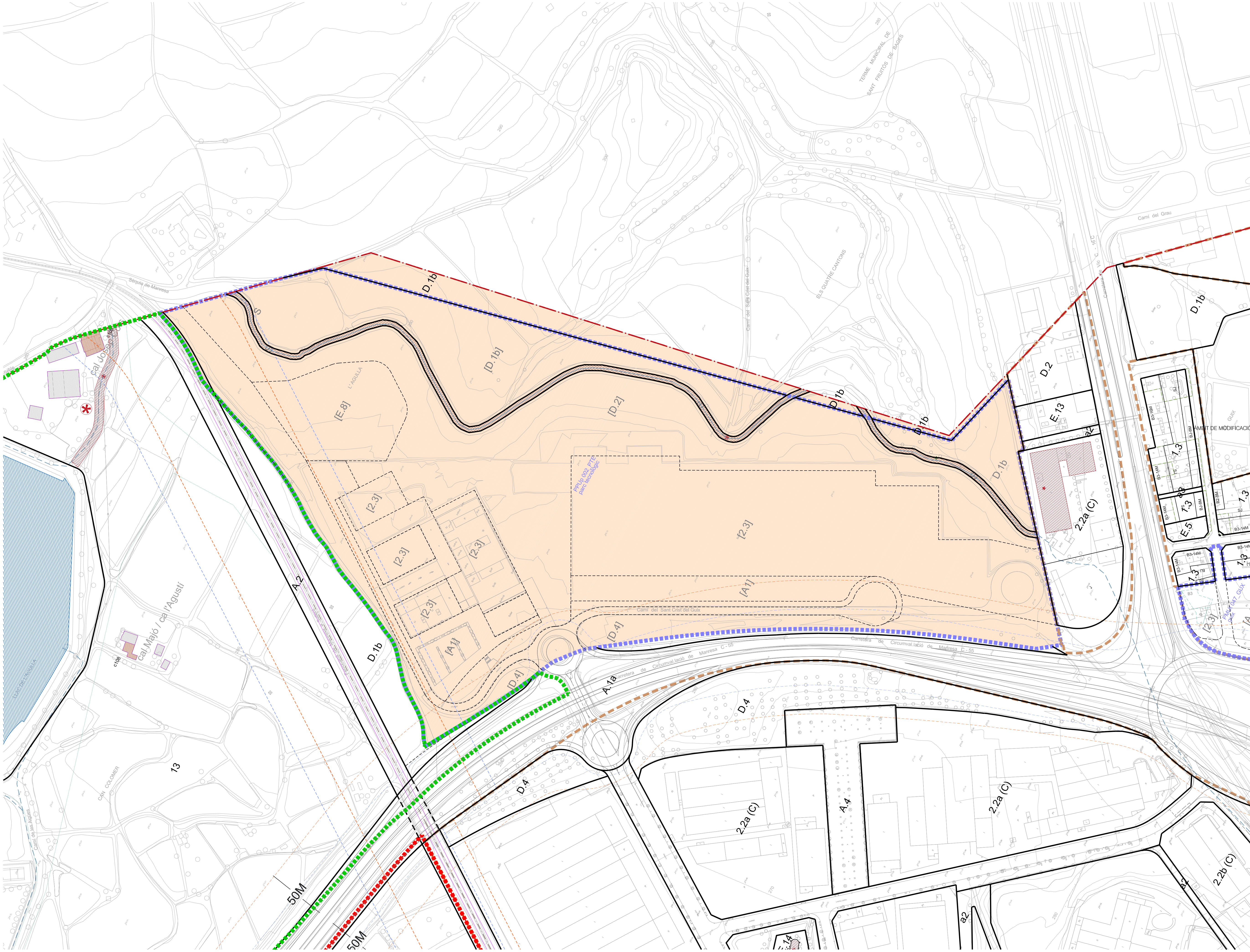
PROPOSTA D'ORDENACIÓ
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
PARC TECNOLÒGIC

POU 1804

REF CAD: POU 1804 PARC TECNOLÒGIC_TR_P5.1 I 6.1.DWG

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL



1/3000

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

RICARD TORRES I MONTAGUT

SETEMBRE DEL 2021

FULL 1 DE 1

PROPOSTA D'ORDENACIÓ
QUALIFICACIÓ
6.2

Ajuntament de Manresa
SERVEI DE TERRITORI, PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SÒL

REF CAD: POU 1804 PARC TECNOLÒGIC_TR.DWG

POU 1804

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL
PARC TECNOLÒGIC