

## MEMÒRIA I NORMATIVA

### MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ SECTOR PARC TECNOLÒGIC DEL BAGES

---

Barcelona, Gener 2010



PARC  
central  
PARC TECNOLÒGIC  
DE LA CATALUNYA CENTRAL

# **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ DEL SECTOR PARC TECNOLÒGIC DEL BAGES**

## **ÍNDEX**

### **DOCUMENT I. MEMÒRIA**

#### **1. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 97 DEL TRLUC:**

**Identificació del Promotor.  
Identificació dels propietaris afectats.  
Viabilitat econòmica de la promoció.  
Compromisos que s'adquireixen i garanties dels mateixos.**

#### **2. ANTECEDENTS**

#### **3. MARC LEGAL: COMPLIMENT DE L'ARTICLE 94 DEL TRLUC**

#### **4. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT**

#### **5. OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL**

#### **6. PLA D'ETAPES**

### **DOCUMENT II. NORMATIVA**

#### **ANNEX 1: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**

#### **ANNEX 2: PLÀNOLS**

## **1. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 97 DEL TRLUC:**

### **1.1 Identificació del Promotor.**

La present Modificació Puntual del Pla Parcial de Delimitació del sector Parc Tecnològic del Bages es promou a iniciativa de la Junta de Compensació del Pla Parcial de Delimitació del sector Parc Tecnològic de la Catalunya Central, amb NIF número G-6475208, domiciliada al carrer Muralla del Carme, 22-24, 1er-5ena, de Manresa (CP 08241), de Manresa.

### **1.2 Identificació dels propietaris afectats.**

En compliment del que disposa l'article 97.1.a) del TRLUC s'acompanya com a document ANNEX NÚMERO 1 la relació de propietaris de la totalitat del Sector ordenat pel Pla Parcial de Delimitació objecte de la Modificació Puntual, als quals s'haurà de notificar personalment els acords que recaiguin en aquest procediment.

### **1.3 Viabilitat econòmica de la promoció.**

La Modificació Puntual proposada comporta bàsicament ajustar la inversió projectada en infraestructures privades per garantir la viabilitat econòmica del Projecte que té per objecte donar la màxima satisfacció a la demanda potencial que s'està produint en el camp de la recerca, el desenvolupament i la innovació, així, no hi ha cap element per qüestionar llur viabilitat econòmica.

### **1.4 Compromisos que s'adquireixen i garanties dels mateixos.**

No s'incorpora cap nou compromís als establerts en el Pla Parcial de Delimitació aprovat definitivament, i per tant, no s'aporten noves garanties.

## **2. ANTECEDENTS**

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

En data 19 de juliol de 2007, la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el Pla Parcial de delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages.

Inicialment, el Pla General classificava els terrenys de l'àmbit del pla parcial com sòl urbanitzable no programat (equivalent en els termes del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005 a sòl urbanitzable no delimitat), amb la qualificació d'equipament supramunicipal - clau E<sub>0</sub> - definida en els articles 247 i 248 de la normativa del Pla.

En data 13 de juny de 2005, l'Ajuntament de Manresa i l'entitat Projectes Territorials del Bages S.A., (PTB) van signar el "Conveni Urbanístic pel 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, així com l'ampliació del Parc de l'Agulla amb els terrenys situats dintre del terme de Sant Fruitós de Bages, la qual cosa havia de contribuir a la preservació dels turons existents i al manteniment del corredor mediambiental entre aquesta població i Manresa.

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 assenyala les pautes a seguir i els compromisos que un i altre signants del mateix contrauen, que de forma resumida són:

- redacció i tramitació d'una modificació puntual del Pla General per ajustar els usos als propis d'un parc tecnològic (ajuntament)
- redacció i presentació d'un avanç del pla parcial de delimitació (PTB)
- convocatòria de concurs restringit per a la redacció del pla parcial de delimitació (PTB)
- redacció i presentació del pla parcial de delimitació (PTB)
- redacció i presentació dels projectes d'urbanització i reparcel·lació (PTB)
- tramitació dels diferents projectes (Ajuntament)
- altres qüestions de tipus instrumental que defineixen els àmbits de competència i responsabilitat necessàries per assolir els objectius fixats pel propi conveni.

El conveni es complementa amb un annex que de forma més específica i des de la vessant tècnica posa 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.

Seguint els acords del conveni signat, es va redactar i tramitar la Modificació puntual del PGOU a l'àmbit del Parc Tecnològic, que en data 21 de juny de 2006 la comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament.

L'Avanç de Pla Parcial va ser aprovat per l'Ajuntament el 22 de juny de 2006 i va ser informat favorablement per part de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

El 27 de desembre de 2007 el jurat 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".

El pla parcial de delimitació aprovat definitivament el 19 de juliol de 2007 preveia com a sistema d'execució del planejament urbanístic del sector el de reparcel·lació per compensació bàsica i, d'acord amb aquesta determinació, es van redactar i tramitar els estatuts i bases de la Junta de Compensació que van ser aprovats definitivament el 19 de novembre de 2007.

La Junta de Compensació es va constituir en data 23 de novembre de 2007, davant del Notari de Manresa, Sr. Jaime Bercovitz Rodríguez-Cano, 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.

El 27 de Novembre de 2007 l'Ajuntament de Manresa va aprovar definitivament el projecte d'urbanització i el 30 de maig de 2008, el Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial del Sector Parc Tecnològic de Bages.

La Junta de Compensació ha adjudicat ja les obres de moviment de terres, que estan en curs d'execució i ha procedit a sol·licitar llicència municipal per l'execució de l'edifici de serveis-aparcament.

### **3. MARC LEGAL: COMPLIMENT DE L'ARTICLE 94 DEL TRLUC**

L'article 94.1 del TRLUC disposa el següent:

*"1. La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. No obstant això, en el cas de les modificacions dels plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional".*

En aquest sentit, en tractar-se d'una determinació del Pla Parcial de Delimitació, aquest Projecte de Modificació Puntual participa de la mateixa naturalesa i rang jurídic que aquest instrument de planejament i s'ha de subjectar al mateix procediment.

L'article 94.5 del mateix TRLUC determina el següent:

*"5. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la".*

Atès que la Modificació Puntual que es proposa no comporta ni l'increment de sostre edificable, ni de la densitat, ni de reordenació global de l'àmbit ni tampoc cap transformació global dels usos no són aplicables els apartats 2 a 4 de l'esmentat article.

En aquest sentit, correspon a la Corporació Municipal el vetllar pel desenvolupament urbanístic sostenible i adequat del municipi, fent ús, dintre de les seves competències, dels mecanismes legalment establerts per adoptar les mesures de transformació d'aquest territori puntual, com en el present cas, en benefici de l'interès comú.

La present iniciativa es produeix en el marc del desenvolupament urbanístic, amb una utilització racional del territori, i com es veurà, amb una configuració d'aquest àmbit que possibilitarà oferir productes més específics i conseqüentment, de més valor afegit.

Igualment és d'aplicació l'article 117 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que fa als seus apartats 2 i 3:

*“117.2 Qualsevol canvi en les determinacions dels plans urbanístics derivats, amb independència del seu contingut i abast, comporta llur modificació”.*

*“117.3 La tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta al mateix procediment que la seva formació”.*

#### **4. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT**

L'actual evolució del context socioeconòmic, des de la perspectiva més general fins a la d'àmbit més local, que sembla s'ha consolidat en una fase de recessió, i la incertesa sobre la seva durada i conseqüències en totes les seves vessants, obliga a la revisió dels plantejaments amb els quals s'han endegat projectes tant de desenvolupament urbanístic en general com aquells més específics destinats a oferir productes de valor afegit, com és el cas del Sector Parc Tecnològic del Bages.

Aquesta revisió ha d'incloure especialment l'anàlisi dinàmic de la viabilitat, verificant en cada pas, amb cada projecte, la validesa dels diversos paràmetres que conformen la proposta del Parc Tecnològic del Bages, per tal que es puguin adoptar les mesures d'ajust oportunes que aportin agilitat i flexibilitat a la seva gestió, sense oblidar l'esperit i els objectius bàsics amb que es va plantejar i amb la encara més renovada voluntat d'esdevenir una realitat necessària que sigui motor de desenvolupament i recerca d'alt valor afegit.

Així, la conveniència de procedir a la present modificació puntual del Pla Parcial de delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages es justifica, per una banda, per la constatació que un cop iniciat el procés de desenvolupament i concreció del pla a través dels diferents projectes bàsics i executius, els quals incorporen amb detall les solucions constructives concretes i les seves corresponents valoracions econòmiques, han posat de manifest les dificultats, si no la impossibilitat, d'assolir objectius que es fixa el propi pla ja que comprometen la seva viabilitat

Per altra banda, s'ha detectat la necessitat d'introduir alguns marges de flexibilitat i aclariments normatius amb l'objectiu de no comprometre les necessitats funcionals de les diverses activitats i que, en darrera instància, repercuteixen en la dinàmica de desenvolupament i funcionament del pla.

A partir de la constatació de les problemàtiques plantejades, s'estima que és el moment oportú per incorporar aquelles modificacions en el planejament, en aquest cas el pla parcial, que avalin normativament les solucions que es proposen.

#### **5. OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL**

Així, el present document de modificació puntual del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages proposa, d'acord amb allò exposat anteriorment, la modificació dels articles de la normativa del pla que permetin l'adequació de les seves determinacions als objectius que tot seguit es detallen.

### **Modificació de l'art.12, relativa a les condicions d'ús**

L'objectiu de la modificació d'aquest article és la introducció d'un criteri de precisió en el sentit d'oferir la possibilitat que es puguin desenvolupar usos de magatzem a l'interior de les edificacions, sovint indispensables per al correcte funcionament de moltes activitats.

S'afegeix un apartat a l'article pel qual s'admet l'ús de magatzem, complementari a les activitats, especialment en planta soterrani

### **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**

L'objectiu de la modificació d'aquests articles és ajustar les reserves mínimes obligatòries d'aparcament a aquelles que fixa la normativa del Pla General de Manresa, i la seva distribució precisa entre els diferents àmbits que ja preveia el Pla Parcial.

El Pla Parcial aprovat definitivament va fer, d'acord amb els criteris generals que es van definir en el moment de la seva redacció, una interpretació maximalista de les dotacions mínimes de places d'aparcament que havia de preveure el conjunt del sector, que es van traduir en l'aplicació de forma global de l'índex que determina l'Art.157 apartat 4 de la Normativa del Pla General de Manresa, corresponent a l'ús d'oficines i que fixa una reserva d'una plaça per a cada 60m<sup>2</sup> de sostre d'aquest ús.

La ponderació d'aquest càlcul amb criteris més racionals i ajustats als objectius de la present modificació, porta a establir la reserva mínima d'acord amb la distribució real d'usos que proposa el polígon, on hi ha una part important de sostre destinat a taller, assimilable a l'ús industrial, i per tant a l'aplicació sobre la seva superfície de l'índex que determina l'apartat 5 de l'Art.157 esmentat. Tanmateix les superfícies situades en plantes soterranes destinades als usos permesos o compatibles indicats a l'art 12 d'aquesta normativa i no computables a efectes d'edificabilitat s'han incorporat a les dotacions mínimes d'aparcament previstes al punt anterior.

D'acord amb l'exposat, el càlcul de la reserva mínima segons les determinacions de la Normativa del Pla General és el següent:

Ús	Superfície	Índex	Places
Industrial	22.213 m2	1 plaça c/100m2	223
Oficines	44.957m2	1 plaça c/60 m2	749
<b>Total</b>	<b>67.270 m2</b>		<b>972</b>

Industrial sotarrasant CTM (*)	2.200m2	1 plaça c/100m2	22
<b>Total</b>	<b>69.470m2</b>		<b>994</b>

Industrial sotarrasant C1+C2 (*)	2.000m2	1 plaça c/100m2	20
<b>Total</b>	<b>71.470m2</b>		<b>1.014</b>

( \* ) Les superfícies situades en plantes sotarrasant destinades als usos permesos o compatibles indicats a l'art 12 d'aquesta normativa i no computables a efectes d'edificabilitat sí que generaran places d'aparcament a raó d'1 plaça d'aparcament cada 100m2 de sostre segons es despren de l'apartat 5 de l'Art.157 de la Normativa del Pla General de Manresa i es grafia en el plànol O.3.2 Ordenació de l'edificació. Nivell -1 del Pla Parcial de Delimitació del Sector del Parc Tecnològic de

La distribució de places entre els diferents àmbits (zona en superfície, zona 2.3.d i sotarrasant de naus tecnològiques) es proposa a partir del criteri següent:

- Assignació directe sotarrasant o a la zona 2.3.d segons el cas.

L'objectiu d'aquesta proposta de distribució de places és cercar una solució més racional que, a l'hora que comporta una important reducció de cost des d'un punt de vista global, vol mantenir l'equilibri d'aquest entre les diferents parcel·les de forma particular.

Aquesta assignació directa es distribueix de la següent manera: les zones 2.3.a/2, 2.3.a/1, 2.3.b/1, 2.3.b/2, 2.3.c/1 i 2.3.c/5 hauran de situar les reserves de places d'aparcament obligatòries (un cop deduïdes les que es situaran a l'exterior) en les seves plantes soterrani. Les zones 2.3.c/2, 2.3.c/3 i 2.3.c/4 les situaran a la zona 2.3.d.

La reserva de places d'aparcament en superfície es correspon íntegrament amb les superfícies de la clau a.1/3 (Aparcament tou) indicades en aquesta Modificació Puntual del Pla Parcial de Delimitació del sector Parc Tecnològic del Bages i el nombre total de places s'ajusta a la quantificació final del projecte d'urbanització (**256places**)

Places totals de cada àmbit:

- Zona 2.3.d:	<b>369</b>
- Sotarasant zona pròpia	<b>389</b>
- Aparcament exterior en superfície:	<b>256</b>
<b>Total</b>	<b>1.014</b>

Les places totals i en cada àmbit assignades a cada parcel·la són les següents:

<b>Zona</b>	<b>Parcel·la</b>	<b>Zona pròpia</b>	<b>Exterior</b>	<b>Zona 2.3d</b>	<b>Total</b>
Edifici torre / clau 2.3.a	2.3 a	138	43		<b>181</b>
Edificis aparador / clau 2.3.b	2.3 b/1	46	18		<b>64</b>
	2.3 b/2	31	12		<b>43</b>
Edificis tecnològics / clau 2.3.c	2.3 c/1	69	24		<b>93</b>
	2.3 c/2		40	123	<b>163</b>
	2.3 c/3		41	123	<b>164</b>
	2.3 c/4		41	123	<b>164</b>
	2.3 c/5	105	37		<b>142</b>
<b>Total</b>		<b>389</b>	<b>256</b>	<b>369</b>	<b>1.014</b>

Donada l'especificitat tipològica tant pel que fa a l'edificació com per les previsions d'ús de la zona 2.3.a., es permet que puguin justificar el compliment de l'estàndard d'aparcament assignat sotarasant de forma conjunta les parcel·les 2.3.a/1 i 2.3.a/2, fins i tot situant places d'aparcament en la zona 2.3.d que confronta.

En qualsevol cas, donada la situació que una parcel·la tingui la necessitat de redistribuir les seves dotacions mínimes de places d'aparcament a un altre parcel·la de la mateixa propietat, ho podrà realitzar sempre i quan quedi degudament justificat.

#### **Modificació de l'article 19, relatiu a la Zona Serveis – aparcament – clau 2.3.d -**

Un objectiu important de la present modificació és la revisió de les previsions del pla aprovat sobre la zona 2.3.d (serveis – aparcament), en el sentit que, sense perdre els potencials i la vocació de servei públic inicialment prevista, acomoda el seu paper dintre del polígon i la seva execució al desenvolupament de les diferents zones de naus tecnològiques, tot mantenint el caràcter de la

coberta com una veritable rambla de vianants així com el de la infraestructura com espina dorsal del Parc Tecnològic en la que es recolzen diferents elements.

Així, aquesta zona acollirà 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 també, a l'hora, la seva execució a la de cadascuna d'aquestes.

Es manté el caràcter unitari conceptual i projectual de tota la zona, permetent però una execució per fases lligada, tal com s'ha dit, a l'execució de les zones de naus tecnològiques a les que és confrontant. Si s'escau, el projecte podrà preveure la possibilitat de desenvolupar en un estadi posterior les infraestructures i xarxes de serveis de caràcter general previstes inicialment per si es considera convenient i oportuna la seva implantació.

En el seu cas, caldrà preveure les servituds necessàries tant pel que fa a l'accessibilitat als diferents àmbits i zones com, si cal, per al pas i desenvolupament de les infraestructures comunes.

#### **Modificació dels articles 16.4.e), 17.4.d) i 18.4.e), relativa al tractament de les cobertes dels edificis**

La modificació d'aquests articles pretén oferir la possibilitat d'implantar en planta coberta dels edificis aquelles instal·lacions que li són pròpies, tals com dipòsits d'aigua, maquinària d'aire condicionat, etc., i que es proposa com alternativa a la previsió que fa el pla parcial de centralització de serveis de producció energètica per al conjunt de les edificacions del polígon, tot cercant assolir els objectius de flexibilització que es fixa el present document. En la mesura que la implementació d'aquests serveis tècnics a la coberta de l'edifici resulta contradictòria amb l'obligació del seu enjardinament, es preveu que aquest pot ser parcial i de caràcter opcional.

La normativa proposada recull les condicions amb que s'han d'implantar aquestes instal·lacions, procurant assolir el mínim d'impacte visual, i respectant els criteris bàsics del pla parcial.

## 6 PLA D'ETAPES

**Resta pendent incorporar el pla d'etapes més afinat a l'espera de rebre les dades per part de la propietat.**

La conjuntura general entre l'aprovació definitiva del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc tecnològic del Bages i la de l'actual Modificació Puntual del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc tecnològic del Bages determina que les obres d'urbanització es podran executar per fases segons el ritme edificatori de les diferents unitats d'edificació. Tanmateix s'haurà de garantir per a cada etapa, la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin, un cop urbanitzats.

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

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

## **DOCUMENT II.- NORMATIVA**

El present document està refós a partir de la normativa del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc tecnològic del Bages i la que es deriva de les modificacions dels articles objecte d'aquest expedient.

## **CAPÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS**

### **Art. 1.- ÀMBIT D'APLICACIÓ**

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

### **Art. 2.- CONCEPTES, DEFINICIONS I TERMINOLOGIA EMPRADA**

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

### **Art. 3.- NORMATIVA D'APLICACIÓ**

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

### **Art. 4.- MARC LEGAL DE REFERÈNCIA**

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

### **Art. 5.- ENTITAT DE CONSERVACIÓ**

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

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

**Art. 5.B.- CESSIONS OBLIGATÒRIES.**

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

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

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

## CAPÍTOL SEGON: REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

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

La present Modificació del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages qualifica el sòl en zones i sistemes. Els sistemes són sols que tenen un grau d'especial interès col·lectiu i són determinants per tal d'assegurar el desenvolupament i funcionament del sector. Les zones són sols sotmesos a un regim uniforme, a partir d'uns usos dominants compatibles i unes intensitats d'aquests usos detallats.

El Pla Parcial delimita al plànol 0.01: ZONIFICACIÓ I DIVISIÓ POLIGONAL els sols destinats als diferents sistemes i zones d'aprofitament.

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

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

	<u>SOL (m2)</u>	<u>%</u>	
<b>SISTEMES:</b>	<b>120.680,00</b>	<b>71,8%</b>	
A.- Sistema d'infraestructures de comunicació.	<b>29.040,00</b>	<b>17,27%</b>	
A.1 Vialitat principal.			
A.1.2 Vialitat secundària.			
A.1.3 Aparcament tou.			
a.- Recorreguts per a vianants.			
D.- Sistema d'espais lliures.	<b>76.969,16</b>	<b>45,77%</b>	
D.1 Gran Parc			
D.3 Places i jardins urbans			
Drv- Espai lliure / Reserva viària	<b>6.263,00</b>	<b>3,72%</b>	
E.- Sistema d'equipaments.	<b>8.408,00</b>	<b>5%</b>	
E.6.a Equipament de serveis públics i administratius, Parc de Bombers.	1.472,00		
E.8.a Esportiu i de lleure	6.936,00		
	<u>SOL (m2)</u>	<u>%</u>	<u>SOSTRE(m2)</u>
<b>ZONES:</b>	<b>47.496,00</b>	<b>28,20%</b>	<b>67.270</b>
2.3.a.- Zona d'edifici torre	<b>5.124,00</b>		<b>10.827</b>
2.3.b.- Zona d'edificis Aparador.	<b>5.090,00</b>		<b>6.343</b>
2.3.c.- Zona d'edificis per Naus Tecnològiques.	<b>22.790,00</b>		<b>50.307</b>
2.3.d.- Zona d'edifici de Serveis-Aparcament	<b>14.502,00</b>	-----	



## **CAPÍTOL TERCER: REGULACIÓ DE LES ZONES**

### **REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL**

#### **Art.8.- DEFINICIÓ**

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

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

#### **Art.9.- SUPERFÍCIE**

La superfície total de les zones és de **47.496,00m<sup>2</sup>** i es desglossen de la manera següent:

- zona 2.3.a: 5.124,00 m<sup>2</sup>
- zona 2.3.b: 5.090,00 m<sup>2</sup>
- zona 2.3.c: 22.780,00 m<sup>2</sup>
- zona 2.3.d: 14.502,00 m<sup>2</sup>

#### **Art.10.- TIPUS D'ORDENACIÓ**

Les edificacions previstes al PPD es regulen mitjançant el tipus d'ordenació de volumetria específica de configuració precisa o flexible d'acord amb el criteri indicat per a cada zona o unitat d'edificació.

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

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

#### **Art.11.- VOLUM DE L'EDIFICACIÓ**

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

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

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

## **Art.12.-        CONDICIONS D'ÚS**

Definició:

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

Totes les empreses que estiguin interessades a establir-se dins del parc tecnològic siguin del sector que siguin, hauran de destinar la major part de la seva activitat, mesurada en metres quadrats de sostre, a l'ús de serveis tecnològics que s'especifiquen en el punt 2.a d'aquest article, essent majoritàriament adreçats al camp de la R + D + I (recerca, desenvolupament i innovació), la resta es podrà destinar a una activitat productiva limitada lligada al procés d'investigació, sempre i quan aquesta activitat estigui contemplada dins de les activitats permeses compatibles que es relacionen en l'annex 3 d'aquest PPD

Les activitats de serveis tecnològics tenen les següents característiques:

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

## **2.- Usos permesos**

Els usos permesos són els següents:

### a) Serveis Tecnològics.

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

Serveis informàtics.

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

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

### b) Habitatge.

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

### c) Restauració i serveis a empreses.

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

### d) Activitats productives compatibles.

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

e) Terciari i oficines.

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

f) D'equipament supramunicipal.

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

g) Magatzem

S'admet l'ús de magatzem vinculat a l'activitat principal.

### **3. Relació d'activitats permeses compatibles**

1.- Fabricació i/o producció

a) D'ordinadors i altres equips informàtics:

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

b) De consumibles informàtics, software i multimèdia.

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

- Sector farmacèutic.
- De desenvolupament de tecnologies per energies renovables.

## 2.- Serveis

- Per a la creació de noves empreses, incubadores o "bussines centers".
- Processament de dades.
- Assessorament i prestació de serveis de valor afegit.
- Transferència de tecnologia.
- Enginyeries tècniques i mediambientals

## 3.- Centres de coneixement

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

## 4.- Representació de col·lectius

- Col·legis professionals.
- Associacions professionals.

## 5.- Esportiu

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

## 6.- Educatiu

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

### **Art.13- APARCAMENTS**

1. Les dotacions mínimes de places d'aparcament es deriven de l'art.157 de la Normativa del Pla General de Manresa, que estableix els següents paràmetres:

- un mínim d'una plaça d'aparcament cada 60m2 de sostre destinat a ús d'oficines
- un mínim d'una plaça d'aparcament cada 100m2 de sostre destinat a ús industrial

2 . El nombre mínim total de places que ha de reservar el pla és de: 1.014places

3. El pla fixa la reserva de places en els 3 espais següents

a – Zona d'aparcament a la zona 2.3.d (espai sotarasant zona serveis-aparcament):	369
b – Zona d'aparcament zona pròpia (espai sotarasant dels edificis):	389

c – Zona d'aparcament en superfície en front naus tecnològiques:

256

**Total reserva fixada pel pla**

**1.014**

4. S'assigna inicialment a cada zona i parcel·la la reserva mínima d'aparcaments d'acord amb el quadre següent:

Zona	Parcel·la	Zona pròpia	Exterior	Zona 2.3d	Total
Edifici torre / clau 2.3.a	2.3 a	138	43		181
Edificis aparador / clau 2.3.b	2.3 b/1	46	18		64
	2.3 b/2	31	12		43
Edificis tecnològics / clau 2.3.c	2.3 c/1	69	24		93
	2.3 c/2		40	123	163
	2.3 c/3		41	123	164
	2.3 c/4		41	123	164
	2.3 c/5	105	37		142
<b>Total</b>		<b>389</b>	<b>256</b>	<b>369</b>	<b>1.014</b>

#### **Art.14.- ACCESSIBILITAT A LES PARCEL·LES**

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

#### **Art.15.- NORMATIVA APLICABLE**

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

## REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR

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

Definició:

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

#### 1.- REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ

Volumetria específica de configuració flexible.

#### 2.- EDIFICABILITAT

UNITAT D'EDIFICACIÓ	SÒL	SOSTRE MÀXIM
<b>2.3.a</b>	5.124,00 m2	10.827,00 m2

#### 3.- CONDICIONS DE LA PARCEL·LA

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

##### a) PARCEL·LA MÍNIMA

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

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

#### 4.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

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

El perímetre i perfil regulador del nivell -1 és el que amb caràcter flexible s'estableix als plànols en planta i secció de la sèrie 0.3.- DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

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

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

El perímetre i perfil regulador del nivell 0 i els nivells superiors és el que amb caràcter flexible s'estableix als plànols de la sèrie 0.3. - DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

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

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

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

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

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

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

Així, la planta soterrani de la zona d'una sola planta se situa a la cota 279 i la seva ocupació màxima es grafia en el plano 0.3.- DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ: NIVELL -1

La planta soterrani del volum alt es troba a partir de la cota 276 i la seva ocupació màxima es grafia en el plànol 0.3.- DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ: PLANTA SOTERRANI.

##### d) ALÇADA i NOMBRE DE LES PLANTES

L'altura màxima de l'edificació es grafia en els plànols de seccions transversals i longitudinals de la sèrie 0.3.-DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ i es comptarà a partir de la cota de referència de la Planta Baixa - cotes 279 i 286 segons el que s'indica al punt anterior - fins la cara superior del darrer forjat o element estructural de coberta d'acord amb els valors següents:

1.- Cos baix -Parcel·la 2.3.a/2-

Altura: Planta Baixa; 5m

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

Altura: Planta baixa + 9 plantes 44m

En la planta baixa de l'edifici torre s'admet la formació d'una planta altell amb les limitacions establertes al plànol de la sèrie 0.3.- DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ: corresponents al nivell -1 i les seves seccions corresponents, amb una alçada mínima de 3 metres. Tanmateix, aquesta planta altell computarà a efectes del càlcul de la superfície edificable d'acord amb el que s'especifica al Pla General Metropolità de Manresa .

#### e) Cobertes

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

##### 1). Cos baix.

D'acord amb els criteris establerts als plànols 0.3.- DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ: SECCIONS, la coberta del cos horitzontal tindrà un espessor màxim de 70 centímetres i disposarà preferentment d'una làmina d'aigua com a element que defineixi la qualitat visual de l'edifici i del seu entorn. Aquest tractament de la coberta s'estendrà al llarg de tota la superfície no ocupada pels elements tècnics d'instal·lacions. Al mateix temps, i a l'objecte de formalitzar la porta d'ingrés al Parc Tecnològic, el pla horitzontal definit per aquesta coberta es podrà estendre fins cobrir, total o parcialment, la franja corresponent a la rambla de vianants - zona 2.3.d – situada enfront a aquesta unitat d'edificació.

Per damunt d'aquest pla de coberta solament podran sobresortir les xemeneies de ventilació, instal·lacions i plaques solars o fotovoltaïques així com els cossos d'escala d'accés a la mateixa amb una altura màxima de 2m i no podran sobresortir del gàlib màxim indicat al plànol 0.3. Plànol d'ordenació de la coberta. Les plaques solars o fotovoltaïques seran preferentment planes. Els elements tècnics d'instal·lacions s'agruparan quan sigui possible en correspondència als nuclis verticals de comunicació i ocuparan la mínima superfície, dintre dels gàlibs indicats al plànol d'ordenació de la coberta. En el cas que la coberta sigui accessible haurà de disposar de baranes segons el Codi Tècnic de l'edificació

##### 2).- Edifici Torre

La coberta d'aquest volum, no essent visible des de les zones elevades del seu entorn, serà plana i accessible per a la seva conservació. El seu ús resta restringit en la seva totalitat a les instal·lacions pròpies de l'edifici – nuclis d'ascensors, dipòsits d'aigua, maquinària d'aire condicionat, elements per a la neteja i manteniment de les façanes– hauran de restar sempre protegides de les vistes des de l'exterior. A aquest fi, el pla de façana definit per la línia principal exterior es podrà prolongar fins l'alçada màxima indicada als plànols de seccions transversals i longitudinals de la sèrie O.3. -  
DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ:SECCIONS

#### f) COSSOS I ELEMENTS SORTINTS

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

#### g) UNITATS D'EDIFICACIÓ

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

#### h) CONDICIONS D'ÚS

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

Usos permesos:

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

Activitats compatibles

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

5.- Esportiu

6.- Educatiu

#### i) APARCAMENT

La reserva de places d'aparcament establerta a l'article 13 corresponent a aquesta zona es situarà en la seva planta sotarasant.

Les dues parcel·les que conformen aquesta zona, 2.3.a/1 i 2.3.a/2, podran justificar el compliment de l'estàndard d'aparcament assignat sotarasant de forma conjunta; igualment, de forma justificada també podran situar part de les places obligatòries assignades en la zona 2.3.d que confronta.

#### j) ALTRES CONDICIONS

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

#### **Art.17.- ZONA EDIFICIS APARADOR - clau 2.3.b -**

Definició:

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

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

#### 1.- REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ

Volumetria específica de configuració precisa.

Modificació puntual del Pla Parcial de Delimitació del Sector Parc Tecnològic del Bages

Barcelona, Gener 2010

Pàg.27

## 2.- EDIFICABILITAT

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

## 3.- CONDICIONS DE LA PARCEL·LA

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

### a) PARCEL·LA MÍNIMA

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

## 4.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

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

El perímetre regulador del nivell 0 i nivell 1 - cotes 286 i 289 - és el que amb caràcter precís s'estableix als plànols de la sèrie 0.3.2 - DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. NIVELL 0 i SUPERIORS

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

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

Amb l'objecte d'afavorir la formació de porxos coberts, el volum corresponent a la planta primera podrà volar sobre la zona 2.3.d - galeria de serveis - conforme al que s'indica al plànol 0.3.3 - ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ - NIVELL 0 - .

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

L'ocupació de la planta soterrani és la que s'estableix al plànol 0.3.1 - DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ: NIVELL -2.

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

#### c) ALÇADA i NOMBRE DE LES PLANTES

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

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

Planta Baixa - nivell 0: 4m

Planta Primera - nivell 1: 4m

#### d) COBERTES

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

Totes les cobertes seran planes i preferentment enjardinades amb un espessor màxim de 70 centímetres sobre l'altura reguladora. Aquest tractament de la coberta s'estendrà al llarg de tota la superfície no ocupada pels elements tècnics d'instal·lacions. Per damunt d'aquest pla de coberta solament podran sobresortir les xemeneies de ventilació, instal·lacions i plaques solars o fotovoltaïques així com els cossos d'escala d'accés a la mateixa amb una altura màxima de 2m i no podran sobresortir del gàlib màxim indicat al plànol O.3. Plànol d'ordenació de la coberta. Aquests elements quedaran convenientment protegits de les vistes amb un criteri comú per a tota la coberta i integrat al projecte arquitectònic de l'edifici. Les plaques solars o fotovoltaïques seran preferentment planes. Els elements tècnics d'instal·lacions s'agruparan quan sigui possible en correspondència als nuclis verticals de comunicació i ocuparan la mínima superfície, dintre dels gàlibs indicats al plànol d'ordenació de la coberta.

#### e) COSSOS I ELEMENTS SORTINTS

Els cossos sortints, oberts o tancats hauran de restar inscrits en el volum definit pel perímetre i el perfil regulador. Al mateix temps, tant la formació d'un tancament de doble capa i/o la instal·lació d'un sistema

de protecció solar i neteja i manteniment de la façana s'hauran també d'inscriure en el volum determinat als plànols d'ordenació de la sèrie O.3. - DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ i no donaran lloc a la formació d'espais ocupables, habitables o aprofitables als efectes del còmput de l'edificabilitat global dels edificis.

#### f) UNITATS D'EDIFICACIÓ

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

#### g) CONDICIONS D'ÚS

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

Usos permesos:

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

Activitats compatibles

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

#### h) APARCAMENT

La reserva de places d'aparcament indicada a l'article 13 corresponent a aquesta zona es situarà en la seva planta sotarasant.

La planta o plantes soterrani de les unitats d'edificació 2.3.b/1 i 2.3.b/2, destinada a l'aparcament de vehicles, motocicletes i bicicletes, tindrà caràcter d'element comunitari.

i) ALTRES CONDICIONS

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

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

Definició

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

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

1.- REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ

Volumetria específica de configuració precisa.

2.- EDIFICABILITAT

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

3.- CONDICIONS DE LA PARCEL·LA

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

a) PARCEL·LA MÍNIMA

La parcel·la mínima correspon a la divisió que es fa de cada una de les unitats d'edificació d'acord el que s'indica als plànols O.3.1, O.3.2 i O.3.3 . Les unitats d'edificació incloses en aquesta zona donen lloc a les següents parcel·les:

PARCEL·LA	SÒL	SOSTRE MÀX.	PREVISIÓ APARCAMENT			TOTAL
			Z.PRÒPIA	EXT	ZONA 2.3d	
2.3.c/1.1	1.657m2	3.000m2	69	24	----	93
2.3.c/1.2	1.657m2	3.700m2				
2.3.c/2	4.940m2	11.200m2	----	40	123	163
2.3.c/3.1	2.470m2	5.650m2	----	41	123	164
2.3.c/3.2	2.470m2	5.650m2				
2.3.c/4.1	2.470m2	5.650m2	----	41	123	164
2.3.c/4.2	2.470m2	5.650m2				
2.3.c/5	4.645m2	9.600m2	105	37	----	142
<b>TOTAL</b>			<b>174</b>	<b>183</b>	<b>369</b>	<b>726</b>

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

#### 4.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

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

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

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

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

S'admet la formació d'altells amb les limitacions establertes als plànols O.3.2 i O.3.6 corresponents al nivell -1 i a les seccions longitudinals i una alçada mínima de 2.5 metres. La porció de la planta situada

sota l'altell tindrà la consideració de planta soterrani conforme al que estableix l'art.125 de la Normativa del Pla General de Manresa i no computarà a efectes del càlcul de l'edificabilitat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### d) ALÇADA i NOMBRE DE LES PLANTES

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

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

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

#### e) COBERTES

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

Totes les cobertes seran planes i preferentment enjardinades amb un espessor màxim de 70 centímetres sobre l'altura reguladora. Aquest tractament de la coberta s'estendrà al llarg de tota la superfície no ocupada pels elements tècnics d'instal·lacions. Per damunt d'aquest pla de coberta solament podran sobresortir les xemeneies de ventilació, instal·lacions i plaques solars o fotovoltaïques així com els cossos d'escala d'accés a la mateixa amb una altura màxima de 2m i no podran sobresortir del gàlib màxim indicat al plànol O.3. Plànol d'ordenació de la coberta. Aquests elements quedaran convenientment protegits de les vistes amb un criteri comú per a tota la coberta i integrat al projecte arquitectònic de l'edifici. Les plaques solars o fotovoltaïques seran preferentment planes. Els elements tècnics d'instal·lacions s'agruparan quan sigui possible en correspondència als nuclis verticals de comunicació i ocuparan la mínima superfície, dintre dels gàlibs indicats al plànol O.3. Plànol d'ordenació de la coberta. La part no ocupada de la coberta de les oficines-taller situada a la cota 286 tindrà la consideració d'espai lliure privat d'ús comunitari i la seva urbanització s'ajustarà als criteris generals establerts en el projecte d'urbanització complementari corresponent a les zones de titularitat privada i us públic o comunitari. El manteniment d'aquests passos aniran a càrrec de la entitat de conservació d'acord al que s'indica a l'article 5 d'aquesta Normativa.

#### f) COSSOS I ELEMENTS SORTINTS

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

#### g) UNITATS D'EDIFICACIÓ

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

A més, les zones 2.3.c/2, 2.3.c/3 i 2.3.c/4 hauran d'executar de forma obligatòria i simultània al conjunt de les naus, la part de la zona 2.3.d en la que hauran de situar les reserves d'aparcament obligatòries establertes a l'article 13, fins i tot la urbanització completa de la coberta-rambla de vianants en el tram corresponent, d'acord amb el projecte global de la mateixa.

#### h) CONDICIONS D'ÚS

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

Usos permesos:

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

Activitats compatibles:

1.- Fabricació i producció:

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

2.- Serveis:

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

i) APARCAMENT

La reserva de places d'aparcament corresponent a cadascuna de les parcel·les d'aquesta zona es situarà tal com estableix el quadre de l'article 13.4.

Amb independència de la parcel·lació del sòl, la planta soterrani de les unitats d'edificació 2.3.c/1 i 2.3.c/5, destinada a l'aparcament de vehicles, motocicletes i bicicletes, tindrà caràcter d'element comunitari.

#### **Art.19.- ZONA DE SERVEIS – APARCAMENT – clau 2.3.d**

Definició:

Aquesta zona correspon a sòls situats sotarasant destinats a la construcció d'una infraestructura de connexió que resol el salt topogràfic que s'origina entre el recorregut de vianants pròxim a la sèquia i el nivell -1, corresponent a les maniobres de vehicles rodats, serveis i aparcaments. Aquest edifici pot acollir infraestructures pel funcionament dels fluxos interns del Parc, així com, de forma obligatòria, les places d'aparcament que preveu la present normativa. Totes les cobertes d'aquesta zona, situada al nivell 0 – cota 286 -, conformen un espai d'ús públic.

Reben aquesta qualificació de serveis-aparcaments la porció de sòl d'ús comunitari que figura entre les unitats d'edificació 2.3.c/1 i 2.3.a així com les franges de cinc metres d'amplada situades en l'eix

de les unitats d'edificació 2.3.c/2, 2.3.c/3 i 2.3.c/4 destinades, aquestes darreres, a garantir tant la mobilitat entre les àrees d'aparcament exterior de la cota 279 i la rambla de vianants de la cota 286, com per la correcta ventilació de la planta soterrani, veure els plànols de la sèrie O.3 – DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

## **1 .- REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ**

Volumetria específica de configuració precisa

## **2 .- EDIFICABILITAT**

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

UNITAT D'EDIFICACIÓ	SÒL	APARCAMENT
2.3.d	14.502,00m <sup>2</sup>	MÍNIM 369 PLACES

## **3.- CONDICIONS DE LA ZONA**

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

## **4.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

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

El volum de sis metres d'altura comprès entre la cota 279 i la cara inferior del forjat de l'edifici de serveis-aparcaments es desdobra en dues plantes situades a les cotes 279 i superior, amb unes característiques d'ocupació en planta i desenvolupament en secció que es grafia amb caràcter orientatiu –no vinculant- als plànols de la sèrie O.3. - DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

b) ALÇADA DE LES PLANTES SOTERRANI

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

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

#### c) COBERTA – RAMBLA DE VIANANTS

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

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

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

#### d) UNITATS D'EDIFICACIÓ

Dins de la zona 2.3.d, l'edifici de serveis-aparcaments conforma una única unitat d'edificació, la qual serà objecte d'un projecte arquitectònic unitari. La seva execució podrà ser per fases o trams independents i anirà vinculada i serà simultània, en aquells casos que preveu la present normativa, a l'execució de les zones 2.3.c/2, 2.3.c/3 i 2.3.c/4.

La resta d'espais d'aquesta zona estaran vinculats a l'execució dels edificis als quals donen façana i en algun cas accés rodat.

El projecte unitari haurà de preveure reserves per a la possible implantació de xarxes de serveis generals.

#### e) CONDICIONS D'ÚS

L'ús permès en aquesta zona és el que se'n deriva de la seva pròpia definició, és a dir, mobilitat interna rodada i de vianants, aparcament general del Parc Tecnològic, inclosa la previsió de places de les zones 2.3.c/2, 2.3.c/3 i 2.3.c/4 i les galeries i recorreguts per a xarxes troncales de serveis, inclosos els locals tècnics corresponents – equips de climatització, transformadors, armaris de reguladors, vàlvules, etc.-.

#### f) ALTRES CONDICIONS

La coberta d'aquesta zona serà d'ús públic, la servitud que s'haurà de crear per a garantir l'ús públic de la coberta haurà d'estar degudament inscrit al registre de la propietat; així mateix caldrà també inscriure una servitud de pas per dins de l'edifici que garanteixi l'accés i manteniment de les diferents xarxes de distribució de serveis que puguin discórrer per ell, així com l'accés a d'altres establiments i/o edificis, especialment als edificis de les zones 2.3.b/1 i 2.3.b/2.

L'execució d'aquesta zona serà costejada pels propietaris o promotors de les zones 2.3.c/2, 2.3.c/3 i 2.3.c/4, i executada simultàniament en l'àmbit que cadascuna requereixi respectivament pel

compliment de les reserves d'aparcament o en aquell que es fixi en el projecte unitari per tal de mantenir la coherència constructiva i funcional del conjunt de la zona 2.3.d.

El manteniment de l'espai de cessió d'ús públic i d'aquells que tinguin un caràcter comunitari del conjunt del Parc, anirà a càrrec de la junta de conservació que es constituirà a tal efecte.

En el cas que la zona 2.3.a hagi de situar part de les seves places d'aparcament prescrites en la zona 2.3.d, es regularà d'acord amb el present article.

## **CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DELS SISTEMES**

### **REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL**

#### **Art.20.- DEFINICIÓ**

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

#### **Art.21.- TIPUS DE SISTEMES**

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

- A.- Infraestructures de comunicació
  - A.1 Vialitat principal
    - A.1.2 Vialitat secundària
    - A.1.3 Aparcament tou
      - a Recorreguts per vianants
  
- C.- Infraestructures de serveis
  - C.1 Serveis Hidràulics
  
- D.- Espais lliures
  - D.1 Gran Parc
  - D.3 Places i jardins urbans
  
- Drv- Espai lliure / Reserva viària
  
- E.- Equipaments
  - E.6a Equipament de serveis públics i administratius, Parc de Bombers.
  - E.8a Equipament esportiu i de lleure.

#### **Art.22.- DELIMITACIÓ DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES**

El plànol d'ordenació 0.1.- ZONIFICACIÓ I DIVISIÓ POLIGONAL, a escala 1/1000 delimita els sòls destinats a sistemes que, amb una superfície total de 120.680,00 m<sup>2</sup> es desglossen en els valors següents:

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

#### **Art.23.- TITULARITAT DEL SÒL DESTINAT A SISTEMES**

El sòl qualificat com sistemes serà de titularitat pública.

#### **Art.24.- NORMATIVA APLICABLE**

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

#### **Art.25.- REGIM GENERAL**

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

#### **REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR**

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

Definició:

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

## 1.- TIPUS DE VIES

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

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

## 2.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ I ÚS

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

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

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

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

Definició:

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

## 1.- TIPUS D'ESPAIS LLIURES

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

- D.1.- **Gran Parc:** comprèn els sòls que, situats al nord de les zones edificades, ofereixen la imatge més característica del lloc, d'un valor paisatgístic i mediambiental que cal preservar i potenciar, on s'incorpora la connexió del final de la rambla i es consolida el pas existent entre Bombers i la fàbrica del Guix que permet la connexió per sobre la C-16.
- D.3.- **Places i jardins urbans:** correspon preferentment a les àrees en contacte amb la vialitat, properes a la zona 2.3.a – edifici de serveis centrals –, situades en l'accés des de la ciutat, en la prolongació del carrer Sallent, i inclouen el gran pla inclinat que condueix des de la cota 279 fins la rambla de vianants en la cota 286.
- Drv- **Espai lliure / Reserva viària:** Compren els espais definits per a la funció d'espais lliures públics amb valors d'ús lligats com a complement al sistema general de vialitat i com a funció paisatgística en relació a l'ordenament del conjunt del sector del sector per a resoldre l'encaix de les infraestructures viàries en un marc genèric d'espais lliures que es resoldrà mitjançant vegetació i plantacions ordenades segons el projecte de la urbanització. Aquesta reserva garanteix l'espai suficient per donar compliment les necessitats viàries futures formulades per la Direcció General de Carreteres pel que fa a la nova resolució del nus del Guix i els seu entorn i les dona total compliment. El tractament que es farà d'aquest espai mentre no es realitzin els nous enllaços serà el descrit en la part expositiva del punt, fent que garantirà una imatge acurada des de la ronda de tot aquest espai.

## 2.- CONDICIONS D'ÚS

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

## 3.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

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

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

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

Definició:

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

#### 1.- TIPUS D'EQUIPAMENT

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

#### 2.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

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

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

No s'admeten tanques en el seu perímetre.

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

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

Definició:

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

#### 1.- CONDICIONS D'ÚS

Serveis públics i administratius.

#### 2.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ I L'EDIFICACIÓ

- 1.- El sistema d'ordenació serà per volumetria específica.
- 2.- Índex d'edificabilitat neta: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 3.- Ocupació màxima de l'edificació.
  - A.- 50% de la parcel·la
  - B.- Es fixa una separació mínima entre edificació i peu del turó nord de 25 metres.

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

## **ANNEX 1: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**

<b>Parcel·la</b>	<b>Propietari</b>
2.3 a/1	Ajuntament de Manresa Projectes Territorials del Bages
2.3 a/2	Ajuntament de Manresa
2.3 b/1	Projectes Territorials del Bages
2.3 b/2	INCASOL
2.3 c/1	INCASOL
2.3 c/2	Projectes Territorials del Bages
2.3 c/3	Projectes Territorials del Bages
2.3 c/4	INCASOL
2.3 c/5	Projectes Territorials del Bages

## **ANNEX 2: PLÀNOLS**

### **LLISTAT DE PLÀNOLS**

#### **PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**

- I.1 -ORDENACIÓ GENERAL DE LA PROPOSTA.
- I.2 -UNITATS D'EDIFICACIÓ.

#### **PLÀNOLS D'ORDENACIÓ**

- O.1 -UNITATS D'EDIFICACIÓ.
- O.2 -DISTRIBUCIÓ PLACES D'APARCAMENT.
- O.3 -PLÀNOL DE COBERTA

**Arquitecte:**

**Eduard Gascón i Climent**