

MEMÒRIA I NORMATIVA

PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ DEL SECTOR PARC TECNOLÒGIC DEL BAGES

(Incorpora al·legacions i esmenes tràmit informació pública)

Barcelona, Maig 2007



DOCUMENT I.- MEMÒRIA

ÍNDEX

0. ANTECEDENTS

1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

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

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

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

3. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

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

4. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

5. PLA D'ETAPES

DOCUMENT II.- NORMATIVA

CAPÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL SEGON: REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL TERCER: REGULACIÓ DE LES ZONES

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DELS SISTEMES

DOCUMENT III.- PLÀNOLS

I. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

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

O. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O.0	ORDENACIÓ GENERAL DE LA PROPOSTA.	1/2000
O.1	ZONIFICACIÓ I DIVISIÓ POLIGONAL.	1/1000
O.2	UNITATS D'EDIFICACIÓ.	1/1000
O.3.1	DEF. GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. NIVELL -2.	1/1000
O.3.2	DEF. GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. NIVELL -1.	1/1000
O.3.3	DEF. GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. NIVELL 0.	1/1000
O.3.4	DEF. GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. SECCIONS TRANS 1.	1/500
O.3.5	DEF. GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. SECCIONS TRANS 2.	1/500
O.3.6	DEF. GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. SECCIONS TRANS 3.	1/500
O.3.7	DEF. GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. SECCIONS LONG .	1/500
O.4	RASANTS I TOPOGRAFIA PROPOSADA.	1/1000
O.5	DEFINICIÓ DE L'ESPAI PÚBLIC.	1/1000
O.6	SECCIONS I ALÇATS GENERALS.	1/1000
O.7	VIALITAT: SECCIONS TRANVERSALS.	1/200
O.8	EXECUCIÓ DE PLANEJAMENT: ETAPES D'EXECUCIÓ.	1/1000
O.9	EXECUCIÓ DE PLANEJAMENT: CESSIÓ DE SOL.	1/1000
O.10	XARXA DE MOBILITAT:SERVITUDS DE PAS	1/1000
O.11	IMATGES DE LA PROPOSTA	
O.12	JUSTIFICACIÓ CUMPLIMENT SEGURETAT CONTRA INCENDIS	

U. PLÀNOLS D'URBANITZACIÓ

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

DOCUMENT IV.- ANNEXES

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

Annex 1.- Imatge General

Annex 2.- Plànols de proposta

Plànols sense valides normativa.

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

P.01 Emplaçament

P.02 Ordenació

P.03 Cota +279

P.04 Cota +286

P.05 Imatges i Esquemes

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

Annex 4.- Estudi de Mobilitat.

Annex 5.- Estudi de sostenibilitat ambiental.

Annex 6.- Memòria ambiental.

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

Annex 8.- Criteris ambientals i d'ecoeficiència.

Annex 9.- Estudi geotècnic

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

Annex 11.- Documentació complementària entregada a ACA.

0. ANTECEDENTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

1.1. SITUACIÓ I ÀMBIT DEL PLA PARCIAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

Relació de propietaris

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

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

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

1.3. PROMOTOR.

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

1.4 AUTOR DEL PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ

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

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

1.5 EL TERRITORI.

1.5.1 MORFOLOGIA DEL LLOC.

-Situació territorial:

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

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

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

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

-Topografia:

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

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

-Hidrologia:

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

-El canal de la sèquia:

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

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

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

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

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

1.5.2. ACCESSIBILITAT.

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

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

1.6. PLANEJAMENT VIGENT.

Antecedents:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PARÀMETRES URBANÍSTICS SEGONS MODIFICACIÓ DEL PGOU DE MANRESA

1. Cessions:

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

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

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

2. Edificabilitat i aprofitament privat:

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

L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,40 m²sost/m²sòl.

3. Condicions d'ordenació i edificació:

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

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

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

1.7. ESTAT ACTUAL DEL SECTOR

-Les activitats:

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

-Les edificacions:

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

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

-Els serveis:

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

-Energia elèctrica:

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

-Aigua:

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

-Clavegueram:

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

-Telèfons:

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

-Gas:

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

1.8. MEMÒRIA SOCIAL: PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

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

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

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

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

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

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

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

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

2.2. OBJECTIUS GENERALS I CRITERIS D'ORDENACIÓ.

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

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

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

2.3. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ.

La proposta d'ordenació en quant a la distribució de zones i sistemes resta explicada en el plànol d'ordenació O.1. ZONIFICACIÓ I DIVISIÓ POLIGONAL.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. EDIFICABILITAT

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

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

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

Edifici Torre (clau 2.3.a)

Edificis Aparador (clau 2.3.b)

Naus Tecnològiques (clau 2.3.c)

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

2.6 JUSTIFICACIÓ D'ALINEACIONS I RASANTS

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

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

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

2.7. SITUACIÓ RESPECTE LES INFRAESTRUCTURES I SERVEIS EXISTENTS

2.7.1.- Enderrocs i serveis urbanístics afectats

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

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

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

2.7.2. Moviment de terres i geotècnia

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

2.8. QUADRE COMPARATIU. PLANEJAMENT VIGENT – PROPOSTA.

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

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

2.9. QUADRE CARACTERÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL.

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

3. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

3.1. SISTEMA D'ACTUACIÓ

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

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

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

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

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

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

3.2. DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ.

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

3.3. CESSIONS OBLIGATÒRIES.

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

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

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

3.4. OBRES D'URBANITZACIÓ.

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

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

3.4.1. SUPERFÍCIES DEL SÒL A URBANITZAR.

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

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

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

3.4.2. CONTINGUT DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ

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

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

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

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

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

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

3.4.3. Clavegueram.

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

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

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

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

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

3.4.4. Aigua potable

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

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

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

2. Tractament d'Aigües Residuals.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.5. Subministrament elèctric

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

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

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

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

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

3.4.6. Telefonia

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

3.4.6. Enllumenat públic

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

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

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

3.4.7. Gas

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

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

3.4.8. Optimització dels recursos hídrics.

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

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

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

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

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

4. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

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

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

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

COSTOS DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ:

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

Aprofitament del sector: **67.270,00 m2 de sostre privat**

Repercussió obres d'urbanització: **6.589.485,76 € / 67.270,00 m2 = 97,96 €/m2**

4.2 ALTRES COSTOS

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

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

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

5. PLA D'ETAPES

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

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

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

DOCUMENT II.- NORMATIVA

CAPÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1.- ÀMBIT D'APLICACIÓ

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

Art. 2.- CONCEPTES, DEFINICIONS I TERMINOLOGIA EMPRADA

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

Art. 3.- NORMATIVA D'APLICACIÓ

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

Art. 4.- MARC LEGAL DE REFERÈNCIA

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

Art. 5.- ENTITAT DE CONSERVACIÓ

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

CAPÍTOL SEGON: REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

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

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

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

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

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

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

CAPÍTOL TERCER: REGULACIÓ DE LES ZONES

REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL

Art.8.- DEFINICIÓ

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

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

Art.9.- SUPERFÍCIE

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

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

Art.10.- TIPUS D'ORDENACIÓ

Les edificacions previstes al PPD es regulen mitjançant el tipus d'ordenació de volumetria específica de configuració precisa o flexible d'acord amb el criteri indicat per a cada zona o unitat d'edificació. Per tot allò que no sigui expressament regulat per la present normativa o sigui de dubtosa interpretació seran d'aplicació el que determina la normativa del Pla General de Manresa pels següents paràmetres corresponents al sistema d'ordenació de l'edificació per volumetria específica:

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

Art.11.- VOLUM DE L'EDIFICACIÓ

El volum de l'edificació és el que amb caràcter precís s'estableix als plànols de la sèrie O.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 complementaria, ubicant-se aquest en les unitats d'edificació expressament indicades en aquest PPD.

d) Activitats productives compatibles.

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

e) Terciari i oficines.

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

f) D'equipament supramunicipal.

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

3. Relació d'activitats permeses compatibles

1.- Fabricació i/o producció

a) D'ordinadors i altres equips informàtics:

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

b) De consumibles informàtics, software i multimèdia.

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

2.- Serveis

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

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

3.- Centres de coneixement

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

4.- Representació de col·lectius

- Col·legis professionals.
- Associacions professionals.

5.- Esportiu

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

6.- Educatiu

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

Art.13- APARCAMENTS

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

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

Segons PGM 67.270m²/60=1.121 places

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

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

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

Art.14.- ACCESSIBILITAT A LES PARCEL·LES

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

Art.15.- NORMATIVA APLICABLE

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

REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR

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

Definició:

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

1.- REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ

Volumetria específica de configuració flexible.

2.- EDIFICABILITAT

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

3.- CONDICIONS DE LA PARCEL·LA

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

a) PARCEL·LA MÍNIMA

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

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

4.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) ALÇADA i NOMBRE DE LES PLANTES

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

1.- Cos baix -Parcel·la 2.3.a/2-

Altura: Planta Baixa; 5m

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

Altura: Planta baixa + 9 plantes 44m

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

e) COBERTES

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

1.- Cos baix

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

2.- Edifici Torre

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

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

f) COSSOS I ELEMENTS SORTINTS

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

g) UNITATS D'EDIFICACIÓ

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

h) CONDICIONS D'ÚS

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

Usos permesos:

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

Activitats compatibles

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

i) APARCAMENT

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

j) ALTRES CONDICIONS

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

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

Definició:

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

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

1.- REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ

Volumetria específica de configuració precisa.

2.- EDIFICABILITAT

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

3.- CONDICIONS DE LA PARCEL·LA

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

a) PARCEL·LA MÍNIMA

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

4.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

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

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

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

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

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

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

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

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

c) ALÇADA i NOMBRE DE LES PLANTES

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

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

Planta Baixa - nivell 0: 4m

Planta Primera - nivell 1: 4m

d) COBERTES

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

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

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

e) COSSOS I ELEMENTS SORTINTS

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

f) UNITATS D'EDIFICACIÓ

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

g) CONDICIONS D'ÚS

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

Usos permesos:

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

Activitats compatibles

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

h) APARCAMENT

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

i) ALTRES CONDICIONS

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

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

Definició

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

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

1.- REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ

Volumetria específica de configuració precisa.

2.- EDIFICABILITAT

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

3.- CONDICIONS DE LA PARCEL·LA

La forma i la dimensió de les parcel·les s'estableix en els plànols O.3 DEFINICIÓ GEOMÈTRICA I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ i podrà ser objecte d'adaptacions de detall en funció de les necessitats del Projecte d'Urbanització. Si aquestes possibles alteracions són inferiors al 5% no modificaran les condicions d'edificació previstes per a cada unitat d'edificació ni afectaran 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 MÀXIM	PREVISIÓ APARCAMENT
2.3.c/1.1	1.657m ²	3.000m ²	2.3.d
2.3.c/1.2	1.657m ²	3.700m ²	2.3.d
2.3.c/2	4.940m ²	11.200m ²	156
2.3.c/3.1	2.470m ²	5.650m ²	157
2.3.c/3.2	2.470m ²	5.650m ²	
2.3.c/4.1	2.470m ²	5.650m ²	157
2.3.c/4.2	2.470m ²	5.650m ²	
2.3.c/5	4.645m ²	9.600m ²	130

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

4.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) ALÇADA i NOMBRE DE LES PLANTES

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

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

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

e) COBERTES

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

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

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

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

f) COSSOS I ELEMENTS SORTINTS

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

g) UNITATS D'EDIFICACIÓ

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

h) CONDICIONS D'ÚS

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

Usos permesos:

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

Activitats compatibles:

1.- Fabricació i producció:

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

2.- Serveis:

3,. Centres de coneixement

4.- Representació de col·lectius

i) APARCAMENT

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

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

Definició:

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

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

1.- REGULACIO DE L'ORDENACIÓ

Volumetria específica de configuració precisa.

2.- EDIFICABILITAT

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

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

3.- CONDICIONS DE LA ZONA

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

4.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

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

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

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

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

b) ALÇADA DE LES PLANTES SOTERRANI

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

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

c) COBERTA – RAMBLA DE VIANANTS

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

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

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

d) UNITATS D'EDIFICACIÓ

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

e) CONDICIONS D'ÚS

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

f) ALTRES CONDICIONS

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

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

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

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

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

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DELS SISTEMES

REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL

Art.20.- DEFINICIÓ

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

Art.21.- TIPUS DE SISTEMES

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

A.- Infraestructures de comunicació

A.1 Vialitat principal

A.1.2 Vialitat secundària

A.1.3 Aparcament tou

a Recorreguts per vianants

C.- Infraestructures de serveis

C.1 Serveis Hidràulics

D.- Espais lliures

D.1 Gran Parc

D.3 Places i jardins urbans

Drv- Espai lliure / Reserva viària

E.- Equipaments

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

E.8a Equipament esportiu i de lleure.

Art.22.- DELIMITACIÓ DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES

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

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

Art.23.- TITULARITAT DEL SÒL DESTINAT A SISTEMES

El sòl qualificat com sistemes serà de titularitat pública.

Art.24.- NORMATIVA APLICABLE

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

Art.25.- REGIM GENERAL

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

REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR

Art.26.- SISTEMA D'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.

D.4.- **Espai lliure / Reserva viària:** Comprèn els espais definits per a la funció d'espais lliures públics amb valors d'ús lligats com a complement al sistema general de vialitat i com a funció paisatgística en relació a l'ordenament del conjunt del sector del sector per a resoldre l'encaix de les infraestructures viàries en un marc genèric d'espais lliures que es resoldrà mitjançant vegetació i plantacions ordenades segons el projecte de la urbanització. Aquesta reserva garanteix l'espai suficient per donar compliment les necessitats viàries futures formulades per la Direcció General de Carreteres pel que fa a la nova resolució del nus del Guix i els seu entorn i les dona total compliment. El tractament que es farà d'aquest espai mentre no es realitzin els nous enllaços serà el descrit en la part expositiva del punt, fent que garantirà una imatge acurada des de la ronda de tot aquest espai.

2.- CONDICIONS D'ÚS

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

3.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

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

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

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

Definició:

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

1.- TIPUS D'EQUIPAMENT

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

2.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

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

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

No s'admeten tanques en el seu perímetre.

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

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

Definició:

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

1.- CONDICIONS D'ÚS

Serveis públics i administratius.

2.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ I L'EDIFICACIÓ

1.- El sistema d'ordenació serà per volumetria específica.

2.- Índex d'edificabilitat neta: 2,00 m2/m2.

3.- Ocupació màxima de l'edificació.

A.- 50% de la parcel·la

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

Arquitecte:

Eduard Gascón i Climent